

**CONSORTIUL NAȚIONAL AL INSTITUȚIILOR DE ÎNVĂȚĂMÂNT  
ACADEMIA DE STUDII ECONOMICE DIN MOLDOVA ȘI  
UNIVERSITATEA DE STUDII POLITICE ȘI ECONOMICE EUROPENE  
„CONSTANTIN STERE”**

**Cu titlu de manuscris**

**C.Z.U. 347.453(043.2)**

**EȘANU, Oxana**

**REGLEMENTAREA JURIDICO-CIVILĂ A RAPORTURILOR  
DE LOCAȚIUNE**

**REZUMATUL TEZEI DE DOCTOR ÎN DREPT**

**Specialitatea: 553.01 - Drept civil**

**Autorul:**

**EȘANU Oxana**

**Conducător de doctorat:**

**ARDELEAN Grigore**, doctor în drept  
profesor universitar

**Comisia de îndrumare:**

**MIHALACHE Iurie**, doctor habilitat în drept  
conferențiar universitar

**SOSNA Boris**, doctor în drept  
profesor universitar

**CHISARI Aliona**, doctor în drept  
conferențiar universitar

**Chișinău, 2026**

Teza de doctorat a fost elaborată în cadrul Consorțiului Național al Instituțiilor de învățământ Academia de Studii Economice din Moldova și Universitatea de Studii Politice și Economice Europene „Constantin Stere”

**Autor:**

**EȘANU, Oxana**

**Conducător de doctorat:**

**ARDELEAN Grigore**, dr., prof univ, Universitatea de Studii Politice și Economice Europene „Constantin Stere”.

**Comisia de doctorat:**

1. AVORNIC Gheorghe, doctor habilitat în drept, profesor universitar, Universitatea de Studii Politice și Economice Europene „Constantin Stere”
2. ARDELEAN Grigore, dr., prof univ, Universitatea de Studii Politice și Economice Europene „Constantin Stere”.
3. MIHALACHE Iurie, doctor habilitat în drept, conferențiar universitar, Universitatea de Studii Politice și Economice Europene „Constantin Stere”
4. BÎTCA Ion, dr., conf.univ., Universitatea de studii Europene din Moldova
5. TĂLĂMBUȚĂ Angela, dr., conf.univ., Universitatea Tehnică din Moldova.

**Secretar al Comisiei de doctorat:**

6. ARDELEAN Grigore, dr., conf. univ., Universitatea de Studii Politice și Economice Europene „Constantin Stere”.

Susținerea va avea loc în data de 24.04.2026, ora 14.00, în cadrul Universității de Studii Politice și Economice Europene „Constantin Stere”. (adresa: or. Chișinău, str. Ștefan cel Mare, nr. 200, bloc administrativ, etajul 6, sala de conferințe nr. 600).

Rezumatul și teza de doctorat pot fi consultate la Biblioteca Națională a Republicii Moldova, Universității de Studii Politice și Economice Europene „Constantin Stere”, pe pagina web a Agenției Naționale de Asigurare a Calității în Educație și Cercetare ([www.cnaa.md](http://www.cnaa.md)) și pagina web a Școlii Doctorale (<https://uspee.md/scoala-doctorala-sese/>).

Autor:

\_\_\_\_\_EȘANU Oxana

Secretarul comisiei de doctorat

\_\_\_\_\_ARDELEAN Grigore  
© EȘANU Oxana

## CUPRINS

<b>REPERE CONCEPTUALE ALE CERCETĂRII.....</b>	<b>4</b>
<b>CONȚINUTUL TEZEI.....</b>	<b>9</b>
<b>CONCLUZII GENERALE ȘI RECOMANDĂRI.....</b>	<b>27</b>
<b>BIBLIOGRAFIE.....</b>	<b>33</b>
<b>LISTA PUBLICAȚIILOR AUTORULUI LA TEMA TEZEI.....</b>	<b>35</b>
<b>ADNOTARE (în română, rusă, engleză).....</b>	<b>36-38</b>

## REPERE CONCEPTUALE ALE CERCETĂRII

**Actualitatea și importanța problemei abordate.** Dezvoltarea în ritm accelerat a tuturor domeniilor vieții, iar odată cu aceasta, și a dreptului în ansamblu, necesitatea modernizării normelor juridico-civile, în special, cele ce reglementează raporturile de locațiune, a avut în totdeauna un loc aparte. De altfel, nevoile cotidiene ale omului, în special cele de folosință a unor bunuri, de multe ori nu pot fi acoperite decât prin recurgerea la a folosi bunurile altuia contra cost, situație care leagă subiecții interesați printr-un contract numit, de locațiune.

Astfel, necesitatea de a închiria o locuință pentru sine sau familie, nu vizează o categorie anume de subiecți sau de state, ea există atât în statele cu nivel înalt de dezvoltare, cât și în cele în curs de dezvoltare ori slab dezvoltate. Prin urmare, nevoia de a valorifica patrimoniul 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 care vor utiliza aceste bunuri în activitatea lor economică sub forma prestării de servicii în aceste încăperi, producere sau comerț.

Din considerentele arătate, 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.

În aceste condiții, un studiu aprofundat asupra esenței juridice a instituției locațiunii nu poate fi posibil de realizat, fără abordarea extinsă a problematicii care afectează calitatea reglementărilor în materie de locațiune, dar și identificarea locului cuvenit în rândul altor instituții de drept, atâta timp cât locațiunea reprezintă o instituție importantă a dreptului civil, cu trăsături distincte și accentuate în rândul instituției contractului civil. Respectiva constatare impune o abordare delicată și specială a raportului de locațiune, începând de la definirea lui și continuând cu descrierea în detaliu a fiecărui caracter juridic ce îl prezintă în rândul contractelor ce au ca obiect transmiterea unui drept de folosință.

De altfel, instituția locațiunii, în calitatea sa de instrument juridic ce asigură desfășurarea relațiilor sociale constituite cu ocazia folosirii bunului altuia, a avut nevoie de reglementare de la începutul apariției sale, pe tot parcursul evoluției omenirii, dar și în prezent, moment în care relațiile ce țin de folosirea diverselor bunuri sunt în continuă ascensiune. Pe cale de consecință și reglementările în materie de locațiune trebuie să evolueze prin racordarea lor la exigențele timpului în care trăim pentru a asigura transpunerea actualității relațiilor juridice, precum și a categoriilor de interese pe care le urmăresc părțile raportului de locațiune.

Astfel, pentru asigurarea succesului la încheierea contractului de locațiune, autoritățile ar trebui să recurgă la îmbunătățirea domeniului de reglementare, făcând mai accesibilă legislația în

materia locațiunii ca drept personal temporar asupra bunurilor altuia. Mai mult, noile provocări cu care se confruntă omenirea, sedentarismul, dorința de a exploata, de a dezvolta produse și diverse afaceri, de a prelua servicii aflate cândva în gestiunea statului, diversificarea modalităților de plată, impune reconsiderarea, în multe privințe, a conceptului ce a stat până acum la baza reglementării raporturilor de locațiune. În acest sens, considerăm că tematica lucrării noastre este una actuală și oportună venind să anticipeze noile nevoi ale societății legate de folosința temporară a bunurilor.

În contextul dat, demersul nostru științific are ca punct de plecare tălmăcirea esenței raportului de locațiune în complexitatea sa, cu plasarea accentului pe contractul de locațiune raportat la specificul altor varietăți ale locațiunii. De altfel, în pofida multor decenii de cercetare, astăzi încă mai întâlnim anumite confuzii în vederea identificării rolului și a locului locațiunii în rândul contractelor speciale, ca să nu mai vorbim despre subtilitățile de care mulți specialiști în domeniul dreptului sunt departe ori le interpretează eronat, fie că nu dispun de un material științific bine structurat și atotcuprinzător. În același timp, doctrina moldavă deocamdată mai abordează unele concepte învechite despre locațiune, moștenite din perioada sovietică, lipsite de adaptare la nevoile pe care le reclamă societatea de astăzi.

Deși doctrina noastră dispune de unele cercetări științifice în materia locațiunii, dezvoltarea continuă a societății, diversificarea nevoilor de folosință a bunurilor, impun și o cercetare continuă a acestor categorii de relații, mai ales că noile reglementări aduse prin modernizarea Codului civil cer a fi adaptate la specificul regulilor de aplicare, tălmăcite și făcute accesibile publicului larg.

Având la bază considerentele anterioare, utilitatea și oportunitatea studiului de față se orientează spre găsirea răspunsurilor la multe dintre problemele care afectează buna desfășurare a raporturilor de locațiune, dar care să confere siguranță beneficiarilor, începând de la locator și până la satisfacerea intereselor statului în planul impunerii fiscale.

Toate aceste considerente au determinat intenția noastră de a cerceta raporturile de locațiune în vederea identificării întregului spectru de probleme ce afectează funcționalitatea mecanismului juridic menit să asigure drepturile și libertățile fundamentale ale subiecților implicați direct în raport, dar și cei care beneficiază sau pot suferi de pe urma constituirii acestuia.

### **Descrierea situației în domeniul de cercetare și identificarea problemei de cercetare.**

În țara noastră, lipsa posibilității de a procura o locuință face ca relațiile de locațiune să capete amploare, iar acest fapt solicită dreptului să recurgă la o reglementare detaliată a acestor categorii de raporturi.

În contextul dat, problema de cercetare este generată de ideea că deși Codul civil al Republicii Moldova stabilește un spectru larg de drepturi, dar, în același timp, și obligații impuse

părților ce formează raportul de locațiune, totuși, după modernizare care a avut loc în 2019, problemele pe acest segment rămân a fi multe și diverse. Pe de o parte, recente modificări operate la normele ce reglementează instituția locațiunii, astăzi mai constatăm anumite neclarități, lacune și concepte care fac anevoioasă funcționalitatea mecanismului juridic ce reglementează raporturile de locațiune în multe privințe. Pe de altă parte, garantarea drepturilor contractuale ale subiecților implicați în raporturi juridice de locațiune devine indispensabilă în contextul armonizării legislației noastre la standardele Uniunii Europene, precum și la cerințele zilelor în care trăim. La aceasta se mai adaugă și insuficienta adaptare a Codului civil la exigențele internaționale. Or, cu toate că după modernizarea sa din 2019 sunt aduse unele precizări și în materia locațiunii, acestea mai generează motive pentru cercetători în a continua misiunea începută atunci. De altfel, astăzi încă rămân a fi puțin cercetată particularitatea locațiunii bunurilor neutilizate ce aparțin autorităților publice. În contextul dat, se cere a fi cercetat fenomenul impus de cursul dezvoltării societății sub toate aspectele sale, iar valorificarea economică a bunurilor de orice categorie, inclusiv cele aflate în gestiunea statului, constituie o mare prioritate.

Cu toate acestea, studiul de față începe cu examinarea doctrinei naționale în partea ce ține de cercetarea raporturilor de locațiune. Pentru aceasta, am acordat o atenție deosebită lucrările semnate de autorii D. Cimil, S. Băieșu, A. Boloșenco, I. Trofimov, G. Ardelean, I. Bîtcă, A. Tălămbuță, O. Efrim, Al. Secrieru, O. Cazacu, Gh. Chibac, I. Malanciu și Al. Guinov.

În plan comparat, studiul raporturilor de locațiune se extinde și asupra doctrinei străine, în principal a celei române influențate de renumiți autori cum ar fi: C. Hamangiu, Fr. Deak, I. Dogaru, R. Dincă, E. Chelaru, G. Boroș, GH. Beleiu, I. Popa, T. Prescure, A. Ciurea și I. Urs.

Doctrina europeană în materia cercetării raporturilor de locațiune cunoaște importante implicații din partea autorilor E. Veress, A. Ronne, A. Menendez, Ph. Malaurie, C.A. Comelles, A. Benabent, M. Belu Magno și C.C Angelich.

**Scopul și obiectivele lucrării** sunt formulate în strictă corespundere cu interesul general de a identifica soluții la problemele generate de reglementarea defectuoasă a raporturilor de locațiune, rezultate greu de obținut fără trasarea unor obiective concrete, dintre care insistăm să menționăm pe următoarele:

- analiza cadrului juridic național în domeniul reglementării raporturilor de locațiune;
- studierea doctrinei pe segmentul cercetării esenței juridice a contractului de locațiune în mod corelat cu celelalte varietăți ale raportului de locațiune;
- analiza conceptelor actuale ce stau la baza reglementării instituției locațiunii, precum și argumentarea rațiunilor și avantajelor ce determină reconsiderarea acestora;

- examinarea legislației altor state în partea ce reglementează raporturile de locațiune, dar și varietățile acesteia;
- identificarea celor mai acute probleme ce stau în calea eficienței desfășurării raporturilor de locațiune, precum și a surselor ce le generează;
- consolidarea mecanismului de garantare a drepturilor și libertăților fundamentale ale părților la raportul de locațiune prin îmbunătățirea gradului de reglementare;
- elaborarea unor recomandări care să țină loc de soluții, dar și să incite la discuții ulterioare în cadrul doctrinei naționale pe segmentul cercetării instituției locațiunii;
- racordarea cadrului normativ ce reglementează raporturile de locațiune la standardele Uniunii Europene și la cele internaționale.

**Metodologia cercetării științifice** vizează spectrul larg de metode devenite cunoscute prin eficiența și rezultatul generat. Dintre acestea menționăm metoda istorică; metoda sistemică; metoda analizei; metoda sintezei; metoda comparativă; metoda empirică.

**Noutatea și originalitatea științifică** a lucrării se face evidentă prin identificarea unor soluții distincte de eficientizare a mecanismului juridic care să asigure garantarea drepturilor subiecților implicați în raporturile de locațiune; recomandarea unor noi concepte ce vor sta la baza reglementării raporturilor de locațiune ce au ca obiect bunurile și serviciile aflate în gestiunea statului; introducerea în conținutul Codului civil a unor noi norme care să garanteze drepturile coproprietarilor la transmiterea în locațiune a bunurilor proprietate comună; formularea unor concepte și norme care să garanteze interesele locatarului în cazul exproprierii locatarului; înființarea unei platforme care să conțină lista locatarilor autorizați să transmită în locațiune spațiu locativ; crearea unei structuri responsabile de supravegherea executării raporturilor de locațiune și garantării drepturilor consumatorilor de servicii locative.

**Semnificația teoretică a lucrării** constă în identificarea naturii juridice a instituției locațiunii și fundamentarea științifică a regimului juridic aplicabil în procesul de constituire și desfășurare a raporturilor de locațiune; volumul impunător și conținutul materialului științific pus la dispoziția doctrinei autohtone în materia reglementării raportului de locațiune.

**Valoarea aplicativă a lucrării** se face remarcată prin diversitatea soluțiilor și recomandărilor înaintate, de mare utilitate practicienilor, precum și celor împuterniciți a aplica legea întru soluționarea litigiilor legate de încălcarea condițiilor executării contractului de locațiune. De asemenea, odată cu propunerile înaintate în planul modificărilor legislației în domeniu, sunt create condiții optime racordării legislației civile la standardele Europene, capabile să asigure o satisfacție maximă a intereselor patrimoniale ale subiecților raportului de locațiune.

**Rezultatele științifice principale înaintate spre susținere** se prezintă sub forma unor recomandări ce vizează schimbarea conceptului de definire a contractului de locațiune; tratarea diferită a efectelor neexecutării de cele ale executării necorespunzătoare a contractului de locațiune, dar și stabilirea sancțiunilor distincte pentru cele două tipuri de neconformare a locatorului; adaptarea raporturilor speciale de locațiune la cadrul științific internațional; corelarea normelor din legile speciale cu necesitățile actuale de transpunere a legislației Uniunii Europene.

**Implementarea rezultatelor științifice.** O mare parte din conținutul tezei de doctorat a fost prezentată spre dezbateri în cadrul diferitelor evenimente cu caracter științific (conferințe, ateliere de lucru, simpozioane, prelegeri etc.), dar și publicate în reviste științifice recunoscute în țară și peste hotare. Toate ideile, polemicile, dezbaterile și soluțiile oferite de prezenta lucrare pot fi utilizate în cadrul realizării activităților didactice, la elaborarea lucrărilor de masterat, doctorat, a materialului didactic pentru instruire în cadrul Institutului Național de Justiție.

**Aprobarea rezultatelor.** Rezultatele cercetării au fost prezentate în cadrul conferințelor internaționale desfășurate în țară și peste hotare. Tematica lucrărilor științifice a fost corelată cu alte raporturi contractuale ce au ca obiect transmiterea bunurilor în folosință. De asemenea, rezultatele științifice obținute pe parcursul cercetării, au fost recomandate legiuitorului odată cu avizarea proiectelor de acte normative destinate reglementării raporturilor de locațiune.

**Publicațiile la tema tezei.** Materialele științifice în care sunt abordate problemele actuale de reglementare a raporturilor de locațiune își găsesc reflecție în conținutul a 6 articole științifice publicate în reviste acreditate atât în țară, cât și peste hotare.

**Cuvinte-cheie:** locațiune, raport contractual, locator, locatar, chirie, arendă, concesiune, leasing, locuință, bunuri neutilizate, autorități publice, organ notarial.

## CONȚINUTUL TEZEI

**Introducerea** conține cele mai esențiale informații cu privire la actualitatea temei, precum la compartimente cum ar fi: scopul și obiectivele tezei, ipoteza cercetării, metodologia cercetării științifice, noutatea științifică, problema științifică soluționată, importanța teoretică și valoarea aplicativă a lucrării și sumarul compartimentelor tezei.

**Capitolul 1**, intitulat: „*Cadrul doctrinar în materia cercetării raporturilor de locațiune*”, conține rezultatul examinării doctrinei expuse anterior asupra esenței raporturilor de locațiune, în scopul identificării direcțiilor de cercetare, a problematicii anterior sesizate de către cercetători, a sugestiilor, polemicilor, dar și a noilor perspective în care se încadrează studiul.

Dintre autorii autohtoni care au avut ca temă de preocupare științifică raporturile de locațiune, în mod generalizat, dar și a contractului de locațiune, în mod particular, menționăm renumitul civilist **Gheorghe Chibac**. Împreună cu autorul **I. Malanciuc**, au descris în detaliu specificul raportului de locațiune, dar și a contractului prin care acesta se constituie, începând de la evaluarea trecutului istoric al reglementărilor în domeniu și finalizând cu efectele contractului de locațiune asupra dezvoltării economice a unei societăți.

Un alt autor care a dedicat o bună parte din munca sa cercetării raporturilor de locațiune este **Alexandru Secrieru**, care a fost interesat în permanență de evoluția reglementărilor în materie de locațiune, rezultatul eforturilor sale fiind reflectate în conținutul lucrării științifice cu genericul: *Evoluția istorico-juridică a contractului de locațiune a bunurilor imobiliare*. [27,p.491]

Cu o importantă contribuție, de dată recentă, în domeniul dezvoltării doctrinei naționale pe segmentul cercetării raporturilor de locațiune, se face remarcant și autorul **Grigore Ardelean**, care cercetează în mod aprofundat problematica reglementărilor în materie de locațiune, admisă chiar odată cu modernizarea Codului civil. De fapt, lucrările sale, ce au ca tematică raporturile de locațiune, sunt dintre cele mai diverse și numeroase. Domnia sa începe să examineze în amănunt domeniul de reglementare a locațiunii chiar de la conceptul terminologic al intitulării raporturilor de locațiune [1,p.5-16], încercând să clarifice și să arate adevărata esență a fiecărui termen utilizat în materia locațiunii în general.

De fapt, de problematica raporturilor de locațiune au fost preocupați mai mulți autori autohtoni, fapt observat din conținutul manualelor de drept civil, destinate prezentării reglementărilor în materia contractelor civile, prinre care se regăsește și contractul de locațiune. Printre aceștia menționăm pe autorii Gh. Chibac, A. Băieșu, A. Rotari, O. Efrim [7,p.688], Dorin Cimil[8,nr.6], Eugen Bejan[9,p.160], Andrei Bloșenco[6,p.280], Igor Trofimov[29,p.127], Iurie Mihalache[24,p. 114].

În primul compartiment al lucrării am decis să realizăm un studiu în vederea consultării cadrului legislativ internațional în materia reglementării raporturilor de locațiune, pentru mai

multă inspirație în formularea unui cadru științific relevant care să stea la îndemâna legiuitorului în procesul adaptării legislației naționale la standardele Uniunii Europene în aceeași materie.

Prima noastră viziune asupra stilului de reglementare, adoptat de legiuitorul român la definirea locațiunii, este una pozitivă, de apreciere, în contextul în care acesta a ales un mod concis de explicare a esenței raportului de locațiune, ceea ce nu e specific și legislației noastre.

Un alt aspect destul de important ce îl identificăm **în legislația României** este cel al stabilirii exprese a condițiilor cu privire la exprimarea consimțământului părților la încheierea contractului de locațiune. Și în general, în privința obiectului locațiunii, constatăm că, la baza legislației României, este pus conceptul după care se distinge între „locațiunea lucrurilor” și „locațiunea lucrărilor.”[16,p.223] În concluzie, analiza legislației române pe segmentul reglementării raporturilor de locațiune, ajungem să constatăm că aceasta este una destul de dezvoltată, cu norme capabile să acopere juridic diverse situații, cu inovații dintre cele mai actuale, fapt ce asigură o calitate înaltă și soluții raționale pentru toate părțile implicate în raport.

După conceptul structurării și intitulării instituției locațiunii, **în legislația italiană**, aceasta poartă o denumire generică de „contract de închiriere”, fără a intitula altfel varietățile locațiunii, cum se întâmplă în legislația noastră (arendă - folosința terenurilor și bunurilor cu destinație agricolă; concesiune - folosința bunurilor domeniului public). Astfel, varietățile locațiunii sunt denumite tot închiriere, doar cu includerea în sintagmă a categoriei obiectului închiriat. Spre exemplu, în loc de arendă se folosește termenul de „închiriere a fondurilor rustice”, în loc de locațiunea spațiului locativ, „închiriere a fondurilor urbane.”[10,n. 262]

Unele aspecte particulare legislației italiene le întâlnim și în materia răspunderii părților în contractul de închiriere. Astfel, de la bun început ținem să arătăm că legislația Italiei în materia responsabilizării este puțin mai rigidă în comparație cu cea a Republicii Moldova, în special față de locatar, acesta fiind obligat să răspundă, spre exemplu, și în cazul în care bunul închiriat este asigurat de către locator, evident în partea ce nu este acoperită de asigurare (art. 1589 CCI). De asemenea, chiriașul răspunde pentru distrugerile provocate de incendiul care vine din partea bunului folosit de el (cazul locațiunii cu mai mulți locatari).

Încercarea de a găsi în **legislația civilă a Germaniei** reglementări distincte asupra contractului de locațiune are ca rezultat identificarea unor mici și neesențiale diferențe de reglementare raportate la cadrul legislativ moldav în aceeași materie. Deci, contractul de locațiune, denumit în legislația civilă germană „contract de închiriere” își are sediul reglementărilor în Capitolul V (Contractul de închiriere), Subtitlul I (Dispoziții generale pentru închiriere), acesta demarând cu Secțiunea 535 (Conținutul și obligațiile principale ale contractului de închiriere).[13,p.42]

Un aspect relevant în realizarea studiului asupra raporturilor de locațiune este cel al examinării cadrului doctrinar străin pe același segment, intenționând a găsi valoroase teze și opinii cu privire la conceptul reglementării unor asemenea categorii de raporturi. În mod evident, am început studiul cu doctrina română, deoarece reglementările actuale, mai ales după modernizarea Codului civil al Republicii Moldova, sunt destul de asemănătoare cu cele din Codul civil al României, iar acestea sunt racordate la standardele Uniunii Europene de multă vreme, mai fiind și experimentate în timp, dar și mai aproape de stilul adoptat de legiuitorul nostru după anii 1990 în reglementarea raporturilor de drept privat.

Deci, dintre autorii români care au fost preocupați în mod special de raporturile de locațiune prin cercetările lor, menționăm pe **C. Hangeanu**, cel care a oferit soluții inovatoare pentru revizuirea conceptului de reglementare a relațiilor legate de închirierea bunului altuia. [16,p.46]

Un alt doctrinar român care a cercetat raporturile de locațiune, este **A. Tabacu**. Autorul a ținut să atragă atenția asupra locațiunii spațiilor locative, dat fiind faptul că acestea sunt cel mai frecvent închiriate în România [28, p.55], dar și în întreaga lume, fenomen determinat de valoarea crescută a acestor categorii de bunuri, precum și de sedentarismul spre care se îndreaptă omenirea în ultimele decenii.

Într-o lucrare a sa, autorul **Ilie Urs**, atunci când analizează natura juridică a obligațiilor locatorului, susține că „acesta este obligat la plata de daune-interese, pentru acoperirea daunelor suferite de locatar, indiferent dacă a cunoscut sau nu cauza evicțiunii la data încheierii contractului și chiar dacă această cauză survine ulterior încheierii contractului de locațiune”[30, p.22].

*Doctrina franceză*, pe lângă toate problemele ce le sesizează în materia reglementării raporturilor de locațiune, înregistrează multă polemică în jurul protecției intereselor coproprietarilor bunului care se transmite în locațiune. Unul dintre promotorii intereselor coproprietarilor în materie de locațiune este **A. Benabent** care propune a se recurge la obligarea în justiție a coproprietarului care refuză locațiunea la a recunoaște încheierea actului, motivul acțiunii fiind dat de interesul comun al tuturor copărtașilor de a închiria bunul.[5, p.222]

O diversitate mare de abordări doctrinare întâlnim în doctrina franceză și asupra problematicii temeiurilor de încetare a raporturilor de locațiune, în special, atunci când părțile continuă în mod tacit executarea condițiilor contractuale. În acest sens, autorul francez **Azema G. Baux** susține că soarta contractului nu poate fi anticipată, existența și continuarea efectelor sale depind uneori de hazardul sau voința părților, care prin atitudinea lor corectă sau dimpotrivă culpabilă determină sfârșitul raportului juridic dintre ei. [4, p.177]

*Doctrina germană*, este puternic influențată de abordările ce pun accentul pe aspectul economic al locațiunii, chestiune care se trage din trecutul istoric al acestui stat. Or, închirierea bunurilor este specifică Germaniei datorită migrației care s-a produs în secolele XI-XII, dar și a faptului că majoritatea proprietăților aparțineau bisericii, iar acestea nu aveau dreptul să le înstrăineze, ceea ce a determinat a le valorifica prin darea lor în folosință. De asemenea, în acea perioadă, s-a dezvoltat mult instituția locațiunii în Germania, deoarece dogmele bisericești susțineau că fiecare trebuie să facă evlavie prin a da casele lor în proprietatea bisericii. [26, p.52]

*Doctrina spaniolă*, la fel ca și cea germană, dă prioritate locatarului în schimbul împovărării prin obligații a locatorului, iar această idee, ce a stat la baza reglementării raporturilor de locațiune, are o geneză istorică promovată încă de prin anii 1610. Or, după cum susține autoarea **Cristina Argelich Comelles**, prima regulă privind închirierea locuințelor a fost „Privilegiul pentru Villa de Madrid asupra închirierii caselor”, acordat la Lerma la 8 mai 1610. Actul prevedea un privilegiu pentru locatar, și anume, în cazul în care expira termenul contractului de locațiune, acesta avea la dispoziție patruzeci de zile pentru a-și găsi o nouă locuință. [14, nr.25]

În urma unei complexe examinări a situației existente, la începutul scrierii prezentei lucrări, atât în plan doctrinar, cât și în cel al reglementării raporturilor de locațiune, reușim să constatăm următoarele aspecte relevante studiului:

1. Preocupările cercetătorilor în materie de locațiune s-au axat, în toate timpurile și etapele de dezvoltare ale societății, pe ideea asigurării fundamentului științific al reglementării relațiilor civile contractuale, oferind părților prioritatea deciderii asupra modului de valorificare a bunurilor ce constituie un surplus patrimonial, contra unui avantaj de natură financiară.
2. Doctrina internațională abundă în lucrări ce oferă o mare diversitate de polemici, opinii și dezbateri în materia cercetării raporturilor de locațiune, în timp ce doctrina națională rămâne a fi mai reticentă în cercetarea instituției locațiunii, în multe privințe fiind controversată sau influențată de ideologiile legislative ale statelor ce au guvernat în acest teritoriu.
3. Legislația europeană, cea care promovează sistemul dreptului anglo-saxon, precum și cea din zona Asiei Centrale, se caracterizează printr-o mare flexibilitate a raporturilor de locațiune, oscilând între garantarea interesului economico-financiar și cel social-locativ.
4. Cadrul legislativ actual, care reglementează relațiile de locațiune constituite pe teritoriul Republicii Moldova, reflectă o pronunțată transpunere a legislației europene, dar, în același timp, păstrează unele caracteristici inițiale specifice, în anumite privințe, și statelor CSI.
5. În pofida modernizării normelor ce reglementează instituția locațiunii, actualmente se mai resimte necesitatea consolidării mecanismului de garantare a drepturilor și libertăților fundamentale ale părților la raportul de locațiune prin îmbunătățirea gradului de reglementare.

6. Starea actuală în reglementarea raporturilor de locațiune impune elaborarea unor recomandări care să țină loc de soluții, dar și să incite la discuții ulterioare în cadrul doctrinei naționale pe segmentul cercetării instituției locațiunii.

7. Având în vedere menirea socială și economică a locațiunii, cercetarea științifică în domeniul vizat necesită a se realiza în permanență, racorda și transpune cadrul normativ ce reglementează raporturile de locațiune la standardele Uniunii Europene și cele internaționale.

**În Capitolul 2**, cu titlu: „*Conceptul general al locațiunii în calitate de instituție a dreptului civil*”, sunt tratate conceptele generale cu privire la raporturile de locațiune, începând de la examinarea originii și a esenței terminologice a locațiunii, evoluției reglementărilor în domeniu, natura juridică a locațiunii, apartenența instituției locațiunii la categoria drepturilor patrimoniale, precum necesitatea și utilitatea practică a locațiunii.

De altfel, aspectul terminologic al locațiunii necesită tălmăcire pornind de la studiul originii acestuia, precum și a împrejurărilor ce în vremea îndepărtată au determinat nașterea acesteia cu toate particularitățile sale. Aceasta, deoarece odată cu apariția primelor relații constituite, cu ocazia folosirii vremelnice a bunului altuia, a devenit necesară și clarificarea esenței pe care o exprimă termenul general de „locațiune” care se află în capul tuturor raporturilor de folosință, precum și a altor termeni derivați ce întitulează varietățile locațiunii.

Așadar, potrivit unor surse, „apariția și utilizarea contractului de locațiune este strâns legată de dezvoltarea comerțului, precum și a relațiilor sociale, acest contract fiind unul dintre primele contracte utilizate, după cel de schimb și cel de vânzare, destinat a asigura transmiterea în folosință temporară a anumitor bunuri, necesare pentru desfășurarea activităților cotidiene.”[25, p.151]

Cu titlu de precizare, termenul de „*locațiune*”, deși sub aspect fonetic este similar termenului „*locuință*”, acestea nu prea au nimic în comun, cu toate că și o locuință poate face obiectul contractului de locațiune, precum și a dreptului de abitație.

Actualmente, în vederea utilizării corecte a termenilor ce se identifică în textul legii ce reglementează raporturile de locațiune, este necesar a clarifica, înainte de toate, sensul acestora și domeniile pe care le întitulează. Or, în diferitele redacții ale Codurilor civile aplicate în teritoriul actualei Republici Moldova, instituția locațiunii a fost denumită diferit. De altfel, în vechiul Cod civil din 1964 se utiliza termenul general de „*contract de închiriere a bunurilor*”, exprimând sensul folosirii temporare a unor bunuri străine contra plată.

Examinarea trecutului, în care s-a afirmat și dezvoltat instituția locațiunii, ne oferă oportunitatea înțelegerii adevăratei sale esențe, condițiilor vieții de care a fost determinată, iar odată cu acest fapt și a conținutului temeliei pe care stă mecanismul reglementărilor actuale.

Întru atingerea scopului propus, dar și pentru o bună consecutivitate a expunerii, începem studiul în materia evoluției reglementărilor cu privire la locațiune prin a urmări evoluția sa pe plan mondial, pentru a trece mai apoi la spațiul Republicii Moldova, acolo unde locațiunea a fost reglementată sub influența diferitelor regimuri de guvernământ, venite atât din spațiul sovietic, cât și din spațiul românesc, semnificativ inspirat de legislația europeană.

**În dreptul englez**, contractul de închiriere a evoluat în perioada cuprinsă între secolele XII și XVI. În secolul al XII-lea, un „*villeinage*” a reprezentat ceea ce este cunoscut astăzi ca arenda modernă; acolo unde a existat o vilă, „*villein*” (chiriaș) căruia i s-a alocat un teren de către stăpânul conacului (locator) pentru o perioadă de timp nedeterminată. [12]

**În Germania**, primele reglementări ale locațiunii sunt identificate în conținutul cărților religioase între anii 1163-1167, sub forma împrumutului bunurilor (preponderent a locuințelor).

**În Spania**, prima regulă privind închirierea locuințelor a fost „Privilegiul pentru Villa de Madrid asupra închirierii caselor ei, ratelor și reducerilor chiriilor acestora”, acordat la Lerma la 8 mai 1610. Actul prevedea un privilegiu pentru locatar și anume în cazul în care expira termenul contractului de locațiune, acesta avea la dispoziție patruzeci de zile pentru a-și găsi o nouă locuință. [3, nr.25] Respectiva facilitate a evoluat în Spania până la nivelul în care legislația impunea constituirea locațiunii pe viață a celor ce aveau un statut constant de locatar, iar ulterior a fost abandonat un asemenea stil de reglementare, dictat de insuficiența locuințelor urbane.

**În Țările Românești**, „locațiunea a fost multă vreme reglementată în conținutul Codului Caragea, dar și în conținutul Legii pentru executarea contractelor de închiriere și arendare, care se aplica în vechiul regat pentru a suplini prevederile dreptului comun reprezentat de Capitolul IV al Părții a III-a din Codul Caragea.”[28, p.15] În cadrul unor descoperiri arheologice, pe o tăbliță au fost găsite date despre (*locatio operarum*) prin care un om liber se angajează la lucrul în mină”. [27, p.491] Mai exact, aceasta a fost identificată în zona Transilvania prin anul 1768, acolo unde se obișnuia să se angajeze pământurile, vămile sau dijmele, alodiaturile (cârciumi, târguri), minele sau unele taxe vamale; arendarea schimbului aurului, constituia o importantă sursă de venit pentru orașe.” [23, p.125]

**O bună parte din țările europene** au preluat stilul reglementării contractului de locațiune din Codul civil francez din 1804 în varianta generalizată. Deși codurile civile ale unor state, ca Portugalia și Spania, se diferențiau în unele privințe de cel napoleonian, același lucru nu se întâmpla și în materia contractelor.

Odată cu obținerea independenței, anul 1992, este momentul în care conceptul cu privire a raporturile de locațiune are la bază complexul de relații ce țin de închirierea bunurilor care aparțin cu drept de proprietate altor subiecți de drept. În această perioadă, este adoptată Legea „cu privire la arendă” nr. 861/1992 (actualmente abrogată).

Într-o următoare etapă, dezvoltarea raporturilor de locațiune este susținută de prevederile Hotărârii Guvernului Republicii Moldova din 21 mai 1993, prin care au fost adoptate Regulamentul întreprinderii de arendă și Regulamentul antreprizei de arendă. Aceste două acte normative stabilesc, pentru prima dată, noile reglementări cu privire la statutul juridico-legal și relațiile de locațiune a două forme organizatorico - juridice - întreprinderea de arendă și antrepriza de arendă. Etapa contemporană a dezvoltării relațiilor de locațiune este legată de adoptarea noului Cod civil al Republicii Moldova la data de 6 iunie 2002 și a Legii cu privire la arendă în agricultură din 15 mai 2003 nr. 198/2003.[20, nr.163-166] Aceste fiind actele legislative ce au pus bazele unor noi abordări în constituirea raporturilor de locațiune, inspirate din legislația internațională, în principal, de legislația Uniunii Europene.

De mare importanță este și Legea nr. 75/2015 cu privire la locuințe, care reglementează în detaliu raporturile de locațiune, în special a locuințelor sociale, cele de serviciu, precum și cele cu destinație specială. Evident, pe lângă legile în domeniul locațiunii, mai funcționează și alte reglementări speciale. Un exemplu ar fi Regulamentul cu privire la modul de dare în locațiune a activelor neutilizate [17] ce stabilește procedura închirierii bunurilor întreprinderilor de stat/municipale, autorității/instituțiilor publice la autogestione, societăților comerciale cu capital integral sau majoritar public.

Studiul realizat în cel de-al doilea compartiment al lucrării urmărește scopul de a clarifica conceptul general al reglementării raporturilor de locațiune, făcând posibilă înțelegerea evoluției percepțiilor ce dictează natura sa juridică, iar în mod particular au fost constatate următoarele:

1. Raporturile de locațiune se bucură de o practicare răspândită din cele mai vechi timpuri, fiind concepute pentru acoperirea juridică a relațiilor constituite cu ocazia folosirii bunului altuia pentru o perioadă determinată de timp, contra unei prestații de natură pecuniară

2. Evoluția legislațiilor din țările Europei Occidentale, în partea ce privește reglementarea instituției locațiunii, își are începutul și mai păstrează și astăzi influențe ale legislației civile franceze, continuate de unele modernizări în stilul propriilor năzuințe ale fiecărui stat, dar și de condițiile impuse de ideologia Unional Europene.

3. Baza modernității reglementărilor în materia raporturilor de locațiune specifice Republicii Moldova este constituită odată cu adoptarea Codului civil din 2002, fiind continuată de transpunerea unor concepte europene conținute în legislațiile civile ale diferitelor țări din comunitate (Germania, Olanda, Cehia, Ungaria și Franța).

4. Natura juridică a folosinței exercitate în cadrul raporturilor de locațiune oscilează între statutul acesteia de drept real și de drept patrimonial din categoria drepturilor de creanță, fapt ce creează complexități în alegerea direcției de reglementare.

5. Reglementările actuale răspund, în mare parte, necesităților reclamate de societate în asigurarea respectării drepturilor fundamentale în cadrul raporturilor contractuale constituite cu ocazia folosirii bunului altuia, însă nu sunt corelate suficient cu normele procesuale și cele de executare a deciziilor emise de instanțele naționale

**Capitolul 3**, cu genericul „*Contractul de locațiune - act juridic cu preponderență utilizare în constituirea raporturilor de locațiune*”, este dedicat examinării caracteristicii generale ale contractului de locațiune, condițiile de validitate, regimul juridic al executării obligațiilor născute din contractul de locațiune, regimul juridic al sublocațiunii și a cesiunii de locațiune, încetarea contractului de locațiune, temeiurile încetării contractului de locațiune, efectele încetării contractului de locațiune, precum și condițiile prelungirii contractului de locațiune.

Așadar, caracteristica generală a contractului de locațiune, în calitatea sa de act juridic principal al constituirii raportului de locațiune, vizează studiu științific asupra caracterelor juridice, noțiunii și părților contractului de locațiune.

Într-o manieră deosebită sunt prezentați subiecții ce reprezintă locatorul și aceștea se referă la: locatorul proprietar; locatorul coproprietar; calitatea superficiarului de locator; locatorul neproprietar al bunului transmis în folosință; uzufructuarul; creditorul gajist în calitate de locator; calitatea de locator a administratorului fiduciar; statutul de locator al posesorului neproprietar.

În privința ultimului subiect enumerat, pentru că legea nu impune ca statutul de locator, în contractul de locațiune, să fie deținut de către proprietar, deducem că această calitate o poate avea orice persoană (pe lângă cele enumerate supra), inclusiv un posesor care are acordul proprietarului sau nu, este de bună sau de rea-credință, este sub nume de proprietar sau de posesor de drept limitat. Or, în acest caz, se transmite un drept de folosință ce-i aparține, și nu un drept de proprietate, respectiv posesorul transmite dreptul său de folosință (indiferent de felul folosinței) altuia, chestiune care este în acord cu prevederile art. 358 CC, potrivit cărora *nimeni nu poate transmite sau constitui mai multe drepturi decât are el însuși*. Astfel, în compartimentul de față ne referim la toate categoriile de posesori care pot avea statut de locator în contractul de locațiune.

În ce privește regimul juridic al executării obligațiilor născute din contractul de locațiune decizia noastră în privința intitulării, structurării și alegerii consecutivității se bazează pe rațiuni ce se impun din perspectiva accesibilității materialului științific, dar și respectării consecutivității firești a executării condițiilor contractului de locațiune. Am fi putut intitula și noi compartimentul de față ca efecte ale încheierii contractului de locațiune, însă am ales să-l denumim ca: „*regimul juridic al exercitării obligațiilor născute din contractul de locațiune*”,

deoarece ne vom referi la regimul obligațiilor impuse de legiuitor părților prin conținutul Codului civil. De ce ne vom referi doar la obligații, pentru că drepturile părților au reflecție în obligațiile opuse, deci, dacă locatorul are obligația de a plăti chirie, aceasta nu este altceva decât un drept al locatarului de a o pretinde, ceea ce ne impune să evităm o dublare de expunere prin enunțare și a drepturilor.

Mai avem de precizat în contextul dat că, deși majoritatea autorilor se referă la obligațiile reciproce, este cazul să divizăm obligațiile locatarului în cele avute față de locator și obligațiile pe care le are față de alți locatari sau față de terți. De asemenea, drepturile și obligațiile părților rezultate din sublocațiune sau cesiune de locațiune vor fi discutate într-un compartiment aparte.

În finalul a tot ce s-a vorbit în compartimentul obligațiilor locatorului o chestiune mai merită a fi pusă în discuție, anume cea a soluției garantării calității, siguranței și buneii desfășurări a relațiilor contractuale în materie de locațiune. Cu alte cuvinte, deși avem o legislație civilă relativ bună, recent modernizată care, în mod normal, ne oferă soluții la multe probleme de consens ce apar în planul executării contractului de locațiune, în realitate, nu este în stare să le soluționeze pe totate, precum nu este resimțit efectul lor așteptat de societate. Or, astăzi statul nu reușește să încaseze pe deplin impozitele din transmiterea în locațiune a spațiului locativ sau comercial din cauza imposibilității realizării eficiente a evidenței contractelor de locațiune. De asemenea, o parte din litigiile respectivului domeniu sunt greu de soluționat din considerentul imposibilității asigurării bazei probatorii (cu privire la starea încăperii transmise în locațiune, parametrii tehnici, destinație, numărul real al locatarilor beneficiari de spațiu locativ, limita între reparații mici și reparații mari etc.), iar multe neînțelegeri nici nu sunt admise spre soluționare din cauza lipsei dovezilor cu privire la constituirea raportului de locațiune. De cealaltă parte, statul ar trebui să acționeze prin măsuri concrete în vederea garantării securității consumatorilor unor asemenea servicii (chiriași) atât din punct de vedere tehnic (supravegherea corespunderii locuințelor transmise în locațiune cu normele sanitare, de securitate, de calitate în construcții, precum și alte condiții sociale și de sănătate. Mai mult, având în vedere că închirierea spațiilor locative pentru Republica Moldova a devenit, în ultimul deceniu, un gen de afaceri, ar fi necesară și asigurarea din partea autorităților statului a dreptului la concurență, publicitate imobiliară, protecția consumatorului etc.

În contextul dat, propunem crearea unei structuri responsabile de supravegherea executării raporturilor de locațiune și garantării drepturilor consumatorilor de servicii locative. În acest scop, urmează a fi creată o platformă care să conțină lista locatarilor autorizați să transmită în locațiune spațiu locativ, iar pentru a se regăsi în această listă, eventualii locatori ar urma să treacă o procedură de verificare a spațiului care va constitui pe viitor obiectul raporturilor de locațiune. În cadrul verificării, inspectorii vor ține cont de corespunderea spațiului cu destinația

sa, cu parametrii tehnici, sanitari de siguranță în construcții etc. Tot în competența structurii menționate (o eventuală Agenție de supraveghere a executării raporturilor de locațiune) să intre atribuțiile de supraveghere a bunei execuții, de garantare a plății chiriei, de mediere a litigiilor, de clasare a locatarilor după calitatea executării contractelor, de intermediere a contractelor, dar și alte activități care ar garanta siguranța consumatorilor de servicii pe piața imobiliară.

În ce privește regimul juridic al sublocațiunii și a cesiunii de locațiune ne vom referi doar la dreptul locatarului de a *transmite bunul închiriat în sublocațiune*, precum și la dreptul său de *cesiune a locațiunii* către o terță persoană, raporturi ce au la bază aceeași idee și efect, însă după natura formării și exercitării lor sunt diferite. În contextul abordat, nu putem înțelege de ce legiuitorul a intitulat art. 1270 CC cu sintagma „*Sublocațiunea sau cesiunea locațiunii*” lăsând să se înțeleagă din titlu că acestea sunt raporturi identice. Da, înțelegem că ele, deopotrivă, reprezintă două alternative ale locatarului, dintre care poate alege ca un terț să beneficieze de locațiune în locul său, sau prin raport de sublocațiune, sau pe calea cesiunii de locațiune, însă până la urmă acestea sunt două operațiuni juridice diferite.

Din acest considerent, am sugera legiuitorului ca titlul art. 1270 din CC să fie modificat din „*Sublocațiunea sau cesiunea locațiunii*” în „*Sublocațiunea și cesiunea locațiunii*”, așa cum s-a procedat, de altfel, la intitularea normei de către legiuitorul român la art. 1805 CCR.

Astfel, pentru a se înțelege mai bine că *sublocațiunea* și *cesiunea de locațiune* exprimă două operațiuni juridice aparte, prima se naște din dreptul locatarului de a subcontracta, iar cea de a doua din dreptul acestuia de a ceda locațiunea. Respectiv, prima se materializează printr-un contract nou - de sublocațiune, derivat și accesoriu la contractul de locațiune care presupune o consemnare, prin act juridic, a faptului subcontractării, iar cesiunea de locațiune presupune cedarea contractului către altă persoană, fără a se încheia un nou contract.

O atenție deosebită am atras, în acest compartiment, reguliloc cu privire la prelungirea contractului de locațiune după încetare. Astfel, raportul de locațiune, de regulă, nu încetează odată cu expirarea termenului contractului prin care s-a constituit acest raport. Cât nu ar fi de straniu, dar raportul de locațiune poate continua, făcând posibilă și continuarea existenței contractului de locațiune, chiar dacă inițial termenul său a expirat. Și aici trebuie să fim atenți, pentru că contractul se prelungește, așa cum și raportul de locațiune continuă, fără a fi considerat încheiat un nou contract. Or, aceasta se distinge din conținutul normei de la art. 1280 al Codului civil, potrivit căreia, dacă raporturile contractuale continuă în mod tacit după expirarea termenului locațiunii, acesta se consideră *prelungit pe un termen nedeterminat*. Însă, nu aceasta e cea mai mare problemă, ci cea a faptului că legiuitorul nu admite exprimarea voinței părților

asupra condițiilor în care va avea loc prelungirea termenului contractului de locațiune, deși, în mod logic, raportul de locațiune trebuie să se desfășoare în aceleași condiții stabilite de părți inițial. Cu toate acestea, credem că o mică nuanță a fost scăpată din vedere de către legiuitorul nostru, anume cea de oferire a posibilității părților de a-și rezerva dreptul convenirii asupra unor condiții în care se v-a desfășura mai departe raportul de locațiune, cel puțin pe segmentul termenului acestuia. Bunăoară, legiuitorul român dă posibilitate prelungirii tacite a contractului de locațiune (tacita relocațiune), doar atunci când legea sau convenția dintre părți nu prevede altfel, menționând că noua locațiune va fi însă pe durată nedeterminată, dacă prin lege **sau convenția părților** nu se prevede altfel.

Studiul realizat în compartimentul de față al tezei, ne permite să scoatem în evidență particularitățile încheirii, executării și încetării contractului de locațiune, precum și statutul diferitelor categorii de subiecți ce pot avea calitatea de parte la contract. În mod special, ținem să punctăm următoarele concluzii:

1. În comparație cu alte categorii de contracte, cercul subiecților ce pot dobândi calitate de locator este mult mai extins, având în vedere că locațiunea nu este act juridic translativ de proprietate, respectiv, faptul transmiterii în folosință a bunului de către altă persoană decât proprietarul nu afectează semnificativ drepturile reale asupra bunului.

2. Condițiile de validitate ale contractului de locațiune nu au suferit relevante modificări de reglementare după modernizarea Codului civil, cu excepția faptului că nerespectarea cauzei contractului nu mai constituie un temei al nulității, ci al ineficienței actului.

3. Volumul obligațiilor impuse locatorului în contractul de locațiune este mai impunător, în comparație cu cel al locatarului. Cu toate acestea, practica raportează un număr mai mare de litigii în care calitate de reclamant (subiectul lezat în drepturi) o are ultimul.

4. Cât privește condițiile de prelungire a raportului de locațiune prin instituția tacitei relocațiuni, legiuitorul admite anumite încheități în condițiile în care nu limitează termenul noului contract la termenul contractului inițial încheiat, fapt ce indică asupra unei discrepanțe și cu legislația civilă europeană care impune alte reguli, de obicei, în favoarea locatorului.

**Capitolul 4**, denumit „*Varietățile locațiunii și raporturile speciale de locațiune*”, conține studiu asupra unor varietăți ale contractului de locațiune cum ar fi: arenda, leasingul și concesiunea, precum și ale raporturilor speciale de locațiune.

În privința ultimelor, ținând seama de specificul unor categorii de bunuri în privința cărora se încheie contractul de locațiune, de statutul subiecților care se angajează în raportul de locațiune, destinația bunului închiriat sau de necesitatea socială ce a determinat recurgerea la locațiune, s-a considerat că aceste raporturi de locațiune sunt speciale, fapt care ne impune și pe noi a le examina într-un capitol aparte, denumit - raporturi speciale de locațiune.

Deci, locațiunea fondului locativ începe cu descrierea varietății închirierii spațiului locativ privat, deoarece domeniul închirierii spațiului locativ este cel mai răspândit, nu doar în țara noastră, ci și în întreaga lume. Prin urmare, aici insistăm asupra precizării că locațiunea spațiului locativ privat nu prezintă esențiale particularități și derogări de la cadrul legislativ general în materia locațiunii, atât sub aspectul constituirii raportului de locațiune, cât și în materia executării condițiilor contractului. Mai mult, legiuitorul nostru nu consacră un compartiment aparte reglementării raporturilor de locațiune constituite cu ocazia închirierii spațiului locativ, așa cum o face, bunăoară, legiuitorul român.

Așadar, una din varietățile închirierii spațiului privat este **contractul privind cazarea periodică** fiind reglementat după 1 martie 2019, într-un compartiment distinct de cel în care este reglementată locațiunea (art. 1618 a Codului civil). Din atare perspectivă, s-ar părea că acest raport nu este de locațiune, ci de cazare, în virtutea punerii la dispoziție a produsului de vacanță, însă el rămâne a fi, în opinia noastră, un raport special de locațiune constituit printr-un contract privind cazarea periodică.

### **Specificul locațiunii căminelor în timpul studiilor sau activităților de muncă**

În calitate de raport special al locațiunii, în legislația națională, apare domeniul utilizării căminelor de către o categorie aparte de subiecți - studenții pe perioada studiilor. Este o locațiune specială, întrucât vizează doar o categorie anume de subiecți în calitate de locatari (studenții sau muncitorii unei întreprinderi), mai mult, în cazul căminelor studențești aflate în gestiunea instituțiilor de învățământ cu finanțare din bugetul de stat, și locatorii sunt subiecți speciali. De asemenea, regimul locuirii în cămine este unic pentru toți locatarii, exercitat după reguli strict reglementate, atât prin acte normative, cât și prin Regulamente speciale de ordin intern.

Pentru că locațiunea ce are ca obiect căminele studențești este destul de răspândită în Republica Moldova, am decis ca la tratarea în subiectul de față să ne referim la specificul acestei categorii de raport juridic, ținând seama și de faptul că respectivele relații contractuale vizează și persoanele juridice de drept privat. Or, potrivit art. 25 alin. (3) din Legea nr. 75/2015 „căminele aparțin *persoanelor juridice de drept public și privat* și nu pot fi înstrăinate în cazul în care au fost construite sau procurate din sursele bugetului de stat sau ale bugetelor locale. Proprietarul sau autoritatea în administrarea cărora se află aceste cămine decide asupra categoriilor de persoane care au dreptul de locuire în ele”[21, nr.131-138]

În ce privește conceptul normei de la art. 25 alin. (3) în partea ce se referă la interdicția înstrăinării căminelor ce aparțin persoanelor juridice de drept public și privat construite sau procurate din sursele bugetului de stat sau ale bugetelor locale, avem o mică pretenție. Și anume,

lipsa studenților de care suferă actualmente Republica Moldova, iar pe an ce trece problema se acutizează, universitățile fiind constrânse de aceste împrejurări să fuzioneze, prin urmare, ne pomenim în situația când necesarul locurilor de cazare de cândva să devină un surplus.

Prin urmare, lipsa de necesitate, povara financiară generată de întreținere și gestiune a lor determină revizuirea conceptului prin care legiuitorul a interzis înstrăinarea lor, lăsând loc de decizie pentru autoritățile, în proprietatea cărora se află, de a le înstrăina în cazul demonstrării lipsei de necesitate.

Cu toate acestea, trebuie de luat în considerare și faptul că peste timp situația la nivel de țară să se schimbe din varii cauze (creșterea demografică, atragerea studenților de peste hotare, întoarcerea cetățenilor Republicii Moldova în țară etc.). În aceste condiții, decât să se permită înstrăinarea definitivă a căminelor, o soluție optimă ar fi cea a înstrăinării lor cu drept de răscumpărare, raportul juridic al vânzării-cumpărării constituindu-se în condițiile art. 1136-1141 a Codului civil.

**Particularitatea închirierii locuințelor de manevră.** Particularitatea unor raporturi contractuale de locațiune poate fi determinată și de unele împrejurări independente de voința eventualului locatar de a recurge la contractare. Adică, este vorba de cazurile în care locatarii unei construcții urmează a fi strămutați temporar pentru efectuarea reparațiilor, remedierea locuințelor acestora în urma unor deteriorări masive, produse în condiții obișnuite sau de calamitățile naturale. Or, potrivit noțiunii date la art. 4 din Legea nr. 75/2015, „*locuință de manevră* este locuința destinată cazării temporare a persoanelor ale căror locuințe suportă lucrări de reparație capitală sau de reconstrucție, ce nu pot fi efectuate în blocuri fără evacuarea locatarilor, ori destinată cazării persoanelor rămase fără locuințe în urma calamităților naturale sau destinate persoanelor care au fost evacuate din locuințele sociale”. [21, nr.131-138]

Deși, la prima vedere, sensul normei citate ar fi clar, totuși mai rămâne ceva confuz, și anume, cazurile concrete în care se încheie contractele de locațiune ce au destinația locuințelor de manevră. De altfel, cauza calamităților naturale ce dă dreptul la închirierea locuințelor destinate cazării persoanelor rămase fără locuințe este una restrictivă, de aceste raporturi având nevoie și alte persoane aflate în alte situații excepționale, cum ar fi, de exemplu, starea de urgență, de asediu sau de război care, de fapt, dă temeiul strămutării lor interne.

Locațiunea spațiului locativ aflat în proprietatea statului și a unităților administrativ-teritoriale are ca subiecte de expunere următoarele raporturi speciale:

**Închirierea locuințelor sociale.** În consecutivitatea subiectului imediat anterior, pentru ca o persoană să beneficieze de locuință socială, aceasta trebuie să întrunească anumite condiții de statut, în principal, vulnerabil. Prin urmare, conform art. 10 din Legea nr. 75/2015, locuința

socială se atribuie în locațiune persoanelor sau familiilor luate la evidență, al căror venit lunar pentru fiecare membru al familiei nu depășește minimumul de existență stabilit pe țară și care întrunesc cumulativ „următoarele condiții obligatorii:

a) nu au în proprietate locuință în Republica Moldova și peste hotarele ei, teren pentru construcția de locuințe, terenuri cu altă destinație sau casă construită în întovărășirile pomicole, precum și nu au înstrăinat o locuință în ultimii 5 ani în Republica Moldova;

b) nu au beneficiat din partea statului și a autorităților administrației publice locale de credite preferențiale și susținere exprimată prin materiale de construcție sau prin asistență financiară;

c) nu au participat la privatizarea locuințelor, loturilor pentru construcție, terenurilor pomicole, caselor individuale, obținute anterior de la stat;

și una dintre următoarele condiții suplimentare:

a) dispun, în fondul public de locuințe, pentru fiecare membru al familiei de o suprafață locuibilă totală sub norma minimă stabilită pentru suprafața locuibilă totală a locuinței sociale;

b) locuiesc într-o locuință din fondul public de locuințe care nu corespunde exigențelor tehnice și sanitare stabilite pentru locuință, fapt confirmat printr-un raport tehnic eliberat de organul public abilitat”. [21, nr.131-138]

Deci, de specialitatea locațiunii locuințelor sociale ține faptul că acestea se acordă doar „familiilor, în special cele luate la evidență; familiilor ce au domiciliu sau reședință în localitatea amplasării bunului imobil; contractul se încheie în baza deciziei autorității publice; spațiul public aparține autorităților publice cu drept de proprietate publică; contractul de locațiune se încheie în condiții speciale prevăzute de Regulament”. [21, nr.131-138]

***Locațiunea în cadrul raporturilor de serviciu*** . Pentru anumite categorii de salariați, pe timpul desfășurării raportului de muncă, statul garantează asigurarea lor cu spațiu locativ în, așa-zisele locuințe de serviciu. Evident, respectiva categorie de salariați se constituie din funcționari publici ai sistemului organelor de drept (judecători, procurori, polițiști ș.a.), persoanele din sistemul apărării naționale, dar și alte categorii ce beneficiază de asemenea garanții.

Așadar, când vorbim despre asigurarea cu spațiu locativ din partea statului, în mod evident, avem în vedere repartizarea apartamentelor în folosință temporară cu titlu gratuit.

De cealaltă parte, Legea nr. 75/2015, la art. 21 prevede că „locuințele de serviciu se acordă persoanelor și membrilor familiilor lor dacă nu dețin o locuință în proprietate în aceeași unitate administrativ-teritorială la momentul încheierii contractului de locațiune. De asemenea, la art. 33 alin. (1) lit. c) se menționează că contractul de locațiune a locuințelor de serviciu se

încheie între proprietarul locuinței sau autoritatea abilitată și locatar pe durata contractului individual de muncă sau pe durata exercitării funcției. Valabilitatea contractului de locațiune a locuinței de serviciu încetează odată cu încetarea raporturilor de muncă”.

### ***Închirierea spațiului locativ cu statut special (de protocol)***

O subcategorie a contractului de locațiune a spațiului de serviciu ar fi și cel al închirierii spațiului locativ cu statut special (de protocol) care, de lege (art. 31 din Legea nr. 75/2015), se atribuie Președintelui Republicii Moldova; Președintelui Parlamentului și Prim-ministrului, care includ apartamentele sau casele de locuit separate.

Locuințele cu statut special (de protocol) se atribuie, conform deciziei organului în a cărui administrare se află acestea, în temeiul hotărârii privind validarea sau desemnarea în funcție și al altor documente prevăzute de legislație.

În ce privește compatibilitatea raportului de locațiune cu domeniul la care se aplică, atunci constatăm o concordanță, odată ce la art. 29 alin. (3) din Legea nr. 75/2015 se spune expres că pentru folosirea locuințelor cu statut special (de protocol) *se percepe plata pentru chirie și plățile pentru serviciile comunale și necomunale prestate.*

Respectiv, se concretizează în aliniatul următor că folosirea locuințelor cu statut special se efectuează în temeiul contractului de locațiune.

Ce mai e specific respectivului contract faptul că de locațiune beneficiază persoanele indicate supra împreună cu membrii familiilor acestora, iar în cazul în care exercitarea funcției electivă sau desemnate încetează înainte de termen sau în caz de deces al locatarului, locuința cu statut special (de protocol) se eliberează de către membrii familiei în termen de 15 zile (art. 30 alin. (2) din Legea nr. 75/2015).

**Locațiunea bunurilor publice neutilizate.** În procesul gestionării bunurilor publice, de orice categorie, statul așa cum și orice particular, în anumite momente, poate sesiza un surplus de bunuri, utilizate cândva și rămase fără interes, cel puțin, pentru o anumită perioadă de timp. Drept urmare, poate recurge la darea lor în folosință altor persoane, fizice sau juridice, care au nevoie de ele pentru diferite activități, aducătoare sau nu de profit. Dacă în cazul bunurilor, proprietate privată a particularilor, interesul de a recurge la locațiune este mai mult de ordin patrimonial, atunci în cazul bunurilor publice neutilizate, pe lângă interesul patrimonial, este și cel al punerii lor în uz prin intermediul altor subiecți beneficiari de folosință, numiți locatari. Deci, aceasta este principala deosebire, dar și trăsătură specifică ce desparte contractul de locațiune propriu-zis de cel încheiat în condiții speciale, examinat de noi în compartimentul raporturilor speciale de locațiune. Așadar, un contract de locațiune poate da naștere unui raport special de locațiune, atunci când el este încheiat și executat în condiții specifice, obiectul

contractului este un bun ce aparține unei autorități publice, respectiv, una din părți la contract fiind o autoritate publică.

De altfel, pentru o mai bună gestiune a categoriilor de bunuri menționate, pe lângă normele generale conținute în Codul civil, suplimentar, după anul 2008 legiuitorul a consacrat un cadru special de reglementare a relațiilor de locațiune desfășurate în privința bunurilor proprietate a statului și cele ale unităților administrativ-teritoriale neutilizate, fiind adoptat, în acest sens, Regulamentul cu privire la modul de dare în locațiune a activelor neutilizate. Cu toate acestea, deși avem un cadru specific de reglementare de mai bine de 16 ani, există un interes sporit al statului în valorificarea patrimoniului său, dar și al potențialilor beneficiari/locatari, doctrina nu s-a prea grăbit să cerceteze impactul legislației în domeniu asupra acestor categorii speciale de relații. Considerând cele enunțate, am decis să recurgem la investigarea științifică, dar și cea practică a raportului de locațiune constituit și desfășurat în condiții specifice, într-un compartiment aparte, încercând a arăta specialitatea lui, precum și a identifica principalele deficiențe. Vorbim despre deficiențe, deoarece practica raportează anumite probleme, fapt ce îi determină pe mulți doritori de a închiria aceste spații să mai cugeteze, prin urmare, să caute alternative, iar în final să aleagă intrarea în raporturi juridice de locațiune cu particularii.

Astfel, dacă tot am demarat cu aspectul practic, majoritatea subiecților renunță să închirieze bunurile neutilizate ale statului din cauza costurilor mari ale chiriei, procedurilor sofisticate și birocratice de selectare a potențialilor locatari, condițiilor specifice de înregistrare a contractelor, la care se mai adugă și obligativitatea plății impozitului imobiliar pentru aceste bunuri. Or, în temeiul pct. 18) alin. (2) din Regulament, se impune ca în contractele de locațiune ale bunurilor autoritățile/instituțiile publice la autogestiune să stipulze *obligația locatarilor de a transfera la buget impozitul pe bunurile imobiliare*, aferent imobilelor închiriate, calculat în baza informațiilor locatorilor privind valoarea acestora.

În contextul dat, sesizează corect doctrina autohtonă, cu care suntem pe deplin de acord, că reticența din partea potențialilor locatari se datorează procedurii costisitoare de participare la licitație, prețul normativ al chiriei este exagerat de mare, chiar comparativ cu unele bunuri ale particularilor, la care se mai adaugă și povara fiscală în sarcina lor. [2, nr.17]

Acestea fiind, inițial, arătate, sugerăm legiuitorului ***reducerea din proceduri, în special excluderea licitației și scutirea locatarilor bunurilor publice neutilizate, de impozitul imobiliar pentru terenurile aferente spațiului închiriat.***

Și totuși, în textul ce urmează, vom încerca să demonstrăm specialitatea raportului de locațiune a bunurilor publice neutilizate, ținând seama de specificul reglementărilor în materie de încheiere, executare și încetare a contractului de locațiune ce are ca obiect un bun neutilizat ce aparține autorităților publice de orice nivel.

În ce privește categoria bunurilor ce face obiectul contractului în discuție, considerăm că acestea sunt toate bunurile domeniului privat al statului și cele ale unităților administrativ-teritoriale, odată ce legiuitorul nu se referă doar la bunurile domeniului public. Or, la pct. 2) din Regulament, 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.

Cu toate acestea, după cum se mai susține în literatura de specialitate, 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 cele din urmă 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 altfel, potrivit art. 471 alin. (2) din Codul civil, 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.

Raportul de locațiune examinat mai este unul special, deoarece și subiecții contractului care îl formează sunt speciali, cel puțin, în partea locatorului, deoarece la pct. 11) din Regulament se spune expres că dreptul de locator se exercită de societatea comercială în proprietatea căreia se află bunurile sau se atribuie întreprinderilor, autorităților/instituțiilor publice la autogestiune sau societăților comerciale în gestiunea cărora se află bunurile ce se dau în locațiune, dacă Guvernul sau consiliul local nu decide altfel. Același lucru îl deducem și din pct. 10) al Regulamentului, unde se menționează că bunurile aflate în gestiunea autorităților/instituțiilor bugetare pot fi date în locațiune cu *acordul autorității în administrarea căreia se află instituția*.

Cercetarea varietăților contractului de locațiune se impune în contextul diversității raporturilor civile ce vizează folosirea bunurilor altuia, determinate de categoria și destinația acestora (arenda), de consecutivitatea folosirii și regulile distincte ale dobândirii dreptului de proprietate asupra obiectului locațiunii (leasingul), precum și de interesul public urmărit prin transmiterea în locațiune a unor lucrări și servicii publice (concesiunea). Mai mult, studiul în acest compartiment al lucrării acoperă și segmentul raporturilor speciale de locațiune, caracterizate de specificul unor interese satisfăcute prin asigurarea cu locuințe a diferitelor categorii de funcționari în timpul îndeplinirii atribuțiilor de servicii, dar și a unui cerc extins de subiecți care exercită folosința bunurilor ce nu le aparțin cu drept de proprietate în anumite perioade de dezvoltare a carierei lor (studenți, funcționari din domeniul securității naționale, personal diplomatic ș.a.).

Astfel, studiul realizat asupra categoriilor particulare de raporturi ale locațiunii ne permite să tragem următoarele concluzii relevante:

1. Doctrina, mediul academic, personalul științifico-didactic, dar și subiecții cu atribuții în domeniul aplicării legii, nu fac distincție între varietățile contractului de locațiune și raporturile speciale de locațiune, deși legiuitorul le reglementează prin acte normative speciale.

2. Odată cu modernizarea Codului civil, stilul de structurare a normelor ce reglementează varietățile locațiunii este influențat de ideea concentrării acestora în conținutul Codului. Prin urmare, Legea cu privire la arenda în agricultură, după încorporarea unei părți impunătoare din aceasta în conținutul Codului civil, este abrogată. În schimb, alte legi ce privesc varietățile locațiunii (leasingul și concesiunea) rămân în vigoare, fiind racordate la cele mai noi reglementări ale legislației Uniunii Europene.

3. Problema de incapacitate a statului în a oferi locuințe de serviciu unor categorii de funcționari publici (judecători, militari, polițiști) obține o soluție vremelnică prin aprobarea Regulamentelor ce prevăd modul de compensare a plății pentru închirierea de către aceștia a spațiului locativ, fapt prin care se denaturează esența unor raporturi speciale de locațiune, riscând să dispară în deceniul următor.

4. Legile speciale ce reglementează unele raporturi de locațiune, dar și cele ce vizează transmiterea în locațiune a bunurilor aflate în gestiunea autorităților publice conțin norme contradictorii conceptului general al locațiunii, iar o mare parte dintre ele nu transpun cadrul normativ al Uniunii Europene.

## CONCLUZII GENERALE ȘI RECOMANDĂRI

Finalitatea studiului realizat în oricare materie se prezintă în formă sistematizată în conținutul unor concluzii generale ce afirmă despre spectrul larg al cercetării într-o manieră concisă. Este și cazul cercetării realizate pe segmentul reglementării raporturilor de locațiune, unde principalele concluzii ne-au determinat să concentrăm studiul întru obținerea următoarelor rezultate științifico-practice:

- studierea doctrinei pe segmentul cercetării esenței juridice a contractului de locațiune în mod corelat cu celelalte varietăți ale raportului de locațiune;
- analiza conceptelor actuale ce stau la baza reglementării instituției locațiunii, precum și argumentarea rațiunilor, și avantajelor ce determină reconsiderarea acestora;
- realizarea studiului comparat al legislației altor state în partea ce reglementează raporturile de locațiune, dar și varietățile acesteia;
- soluționarea unor divergențe de reglementare și aplicarea legii în domeniul constituirii și executării raporturilor speciale de locațiune:
- consolidarea mecanismului de garantare a drepturilor și libertăților fundamentale ale părților la raportul de locațiune prin îmbunătățirea gradului de reglementare;
- elaborarea unor recomandări care prezintă soluții reale, dar și incită la discuții ulterioare în cadrul doctrinei naționale pe segmentul cercetării instituției locațiunii.

În cadrul prezentului studiu, am reușit să ajungem la următoarele **concluzii generale**:

1. În context general, doctrina națională, deși se expune prin cercetare asupra reglementărilor în materie de locațiune, totuși se caracterizează a fi una insuficientă și limitată la studii superficiale, ocazionate de scrierea materialului didactic sau unele articole științifice ce abordează în mod separat, tematici înguste ale domeniului, fiind controversate sau influențate de ideologiile legislative ale statelor fostului lagăr socialist. În schimb, doctrina internațională din spațiul european dispune de studii complexe, de o mare diversitate de polemici, opinii și dezbateri în materia cercetării raporturilor de locațiune în toată varietatea lor.

2. Cadrul legislativ național, deși după anul 2019 reflectă o pronunțată transpunere a legislației europene, totuși mai păstrează unele caracteristici inițiale specifice și statelor CSI, pe când legislația europeană, dar și cea din zona Asiei Centrale, se caracterizează printr-o mai mare flexibilitate a raporturilor de locațiune, făcând posibilă atât garantarea interesului economico-financiar, cât și cel social-locativ al unei categorii extinse de subiecți.

3. Examinarea evoluției reglementărilor în materie de locațiune indică asupra unei geneze timpurii, fiind determinate de necesitatea acoperirii juridice a relațiilor constituite cu

ocazia folosirii bunului altuia, valorificării surplusului de bunuri sau în scopul obținerii unor surse permanente de venit. De la preluarea primelor concepte din conținutul dreptului privat roman, iar ulterior, completarea lor cu influențe ale legislației civile franceze, continuate de unele modernizări în stilul propriilor năzuințe ale fiecărui stat, dar și de condițiile impuse de ideologia Uniunii Europene, legislația actuală în domeniul de referință, se califică a fi una relativ eficientă.

4. Studiul realizat pe segmentul constituirii și executării contractului de locațiune scoate în evidență particularitățile încheierii, executării și încetării contractului de locațiune, precum și statutul diferitor categorii de subiecți ce pot avea calitatea de parte la contract. Spre deosebire de alte contracte, cercul subiecților ce pot dobândi calitate de parte la contract este mult mai extins, iar volumul obligațiilor este destul de mare, fiind influențat de diversitatea intereselor ce se cer a fi garantate locatarului.

5. Condițiile de prelungire a raportului de locațiune după încetarea lui este specific în comparație cu alte raporturi juridico-civile, însă nu este corelat perfect cu specificul altor raporturi de locațiune ce constituie varietăți sau raporturi speciale ale locațiunii. Prin urmare, legiuitorul admite anumite inechități în condițiile în care nu limitează termenul noului contract la termenul contractului inițial încheiat, așa cum se procedează în cazul contractului de arendă, fapt ce indică asupra unei contradicții cu conceptul promovată de legislația civilă europeană.

6. Doctrina națională nu face distincție între varietățile contractului de locațiune și raporturile speciale de locațiune, în timp ce legiuitorul le reglementează prin acte normative speciale, așa cum procedează și în cazul unor varietăți ale locațiunii (leasingul și concesiunea).

7. O problemă aparte, specifică Republicii Moldova, este cea a incapacității statului în a oferi locuințe de serviciu funcționarilor publici cu statut special, fapt ce a determinat a se recurge la alternative care, din păcate, riscă să denaturează esența unor raporturi speciale de locațiune. În același timp, legile speciale ce reglementează modul de închiriere a bunurilor, aflate în gestiunea autorităților publice, conțin norme contradictorii conceptului general al locațiunii, fără a transpune și cadrul normativ al Uniunii Europene.

Soluții la toate aceste probleme identificate, încercăm să oferim prin următoarele recomandări, divizate în plan teoretico-conceptual, legislativ și al organizării și supravegherii modului de executare a raporturilor de locațiune, în ordinea ce urmează:

#### **La nivel teoretico-conceptual**

1. Definirea contractului de locațiune într-o formulă mai simplistă, în sensul aceluia *contract în baza căruia locatorul se obligă să transmită locatarului un bun spre folosință temporară contra unui cost, denumit chirie.*

2. Tratarea diferită a efectelor neexecutării de cele ale executării necorespunzătoare a contractului de locațiune, dar și stabilirea sancțiunilor distincte pentru cele două tipuri de neconformare a locatorului, și anume:

*Neexecutarea obligației de predare (refuzul sau abținerea de la transmiterea bunului)*, ar putea genera următoarele efecte, sancțiuni (drepturi ale locatarului), puse la dispoziția locatarului, din care să aleagă aplicarea uneia, principală (repararea prejudiciului), însoțită de alta complementară ce ar consta în:

- *Refuzul de a plăti chirie până în momentul predării bunului;*
- *Silirea locatorului la predarea bunul, prin a recurge la forța coercitivă a statului;*
- *Rezoluțiunea contractului de locațiune.*

**În cazul executării necorespunzătoare** (predării bunului cu întârziere):

➤ *Să pretindă reducerea chiriei, proporțional cu durata pentru care a fost lipsit de folosința bunului.*

- *Rezoluțiunea contractului de locațiune.*

#### **La nivel legislativ, recomandăm:**

1. Introducerea în conținutul Codului civil a unei norme (1252<sup>1</sup>) cu următorul text: Unul dintre coproprietari poate încheia contractul de locațiune fără acordul celorlalți coproprietari, dacă prin acesta nu le-au fost lezate interesele, având dreptul la parte din chirie în mărime corespunzătoare cotei-părți deținute.

2. Includerea în compartimentul contractului de locațiune a unei norme care să prevadă esența obligației locatorului de predare a bunului în care să menționeze în primul aliniat că: *bunul urmează a fi transmis împreună cu toate accesoriile sale, în starea corespunzătoare folosirii potrivit destinației lui, iar în aliniatul următor că: în raporturile de locațiune, în materia predării bunului sunt aplicabile regulile comune raporturilor de proprietate* (art. 511, art.1109, art. 1115, art. 1169 CC).

3. Completarea art. 1254 al Codului civil după cum urmează: *locatorul garantează contra viciului material sau juridic, chiar dacă nu l-a cunoscut la încheierea contractului, inclusiv în cazurile de expropriere pentru cauză de utilitate publică.*

*În cazul în care la momentul încheierii contractului de locațiune, proprietarul cunoștea despre includerea imobilului în categoria bunurilor de utilitate publică, respectiv, despre ulterioara expropriere, acesta va fi obligat la repararea prejudiciului cauzat locatarului.*

4. Redenumirea art. 1277 CC din „efectele exproprierii bunului închiriat” în „efectele exproprierii asupra executării contractului de locațiune”.

5. Reformularea textului de la art. 15 alin. (2) din Legea nr. 488/1999 în următoarea variantă: *despăgubirea se compune din valoarea reală a imobilelor sau a drepturilor patrimoniale supuse exproprierii și din daunele cauzate proprietarului sau titularilor de alte drepturi reale, precum și a altor beneficiari de folosință*, respectiv, alin. (4) în următoarea variantă: se menționează că, *experții vor determina despăgubirile ce se cuvin proprietarului, separat de cele ce se cuvin titularilor de alte drepturi reale sau a altor beneficiari de folosință*.

6. Completarea normei de la art. 19 alin. 1 din Legea nr. 488/199 cu sintagma „.....iar locatarul anterior exproprierii va avea drept de preemțiune la încheierea contractului de sublocațiune”.

7. Completarea art. 1278 din Cidul civil al RM cu alin. (2) care va avea următorul text: *„la decesul locatorului, în cazul contractelor de locațiune încheiate pe perioadă nedeterminată, moștenitorii acestuia pot cere încetarea contractului în decurs de 3 luni de la data obținerii certificatului de moștenitor”*.

8. Modificarea textului de la art. 1280 a Codului civil în textul ce urmează: *Dacă raporturile contractuale continuă în mod tacit după expirarea termenului contractului de locațiune, acesta se consideră prelungit pentru o perioadă nedeterminată, însă nu mai mare de cea prevăzută în contract*.

9. Revizuirea textului de la art. 25 alin. (3), fraza I din Legea nr. 75/2015, prin atribuirea următorului conținut: *Căminele aparțin persoanelor juridice de drept public și privat și nu pot fi înstrăinate în cazul în care au fost construite sau procurate din sursele bugetului de stat sau ale bugetelor locale, cu excepția cazurilor în care se demonstrează lipsa de necesitate a lor, confirmată de Guvern. Proprietarul sau autoritatea în administrarea cărora se află aceste cămine decide asupra categoriilor de persoane care au dreptul de locuire în ele, precum și darea lor în gestiunea companiilor imobiliare private*.

10. Revizuirea textului noțiunii date la art. 4 din Legea nr. 75/2015 în următoarea variantă: *locuință de manevră este locuința destinată cazării temporare a persoanelor ale căror locuințe suportă lucrări de reparație capitală sau de reconstrucție, ce nu pot fi efectuate în blocuri fără evacuarea locatarilor, ori destinată cazării persoanelor intern strămutate în timpul stării de urgență, de asediu și de război naturale sau destinate persoanelor care au fost evacuate din locuințele sociale*.

11. În tot textul Legii cu privire de locuințe, urmează a fi exclusă sintagma „de locațiune” în compartimentele ce reglementează regimul juridic al contractelor prin care se constituie raporturile speciale ale folosinței locuințelor de serviciu, de protocol, precum și cele de cazare a studenților în cămine.

12. Având în vedere că titlul oneros nu se impune în fața tuturor raporturilor speciale de locațiune, considerăm necesar de a se veni cu unele concretizări chiar în textul art. 3 din Legea nr. 75/2015, acolo unde se menționează sfera raporturilor reglementate de prezenta lege.

În acest sens propunem completarea textului de la lit. h) art. 3 din Legea nr. 75/2015 după cum urmează: *achitarea plății pentru folosirea locuinței, cu excepția cazurilor de repartizare gratuită pentru anumite categorii de beneficiari, precum și pentru serviciile comunale și necomunale prestate.*

13. În vederea încurajării intenției de a recurge la închirierea bunurilor publice neutilizate, sugerăm legiuitorului reducerea din proceduri, în special excluderea licitației și scutirea locatarilor de impozitul imobiliar pentru terenurile aferente spațiului închiriat.

14. Completarea Regulamentului cu privire la modul de dare în locațiune a activelor neutilizate cu un ultim Capitol IV, care să fie intitulat: „Responsabilități în vederea executării dispozițiilor prezentului Regulament” și să conțină următoarele norme:

23. *Atribuțiile de supraveghere a modului de încheiere și executare a contractelor de locațiune ce au ca obiect bunurile neutilizate sunt puse în sarcina Agenției Proprietății Publice.*

24. *Persoanele care au participat la încheierea contractelor de locațiune poartă răspundere civilă, contravențional sau penal, în cazul în care au prejudiciat interesele patrimoniale ale autorităților/instituțiilor publice ce au transmis în locațiune activele neutilizate.*

15. Excluderea sintagmei „construcții hidrografice” din textul normei de la alin. (2) art. 1288 CC.

16. Completarea textului de la alin. (2) art. 1288 al Codului civil cu sintagma „și alte bunuri utilizate în activitatea agricolă”.

17. Excluderea art. 1290; alin. (3) al art. 1305; alin. (1) al art. 1307 din Codul civil, iar alin. (2) al art. 1289 să fie modificat în următoarea redacție: „Dacă părțile nu convin altfel, dreptul de posesie și folosință asupra bunurilor agricole arendate se naște și poate fi exercitat din momentul semnării contractului de arendă”.

18. Completarea normei de la alin. (1) art. 1295 CC după cum urmează: „Arendatorul este în drept să verifice oricând modul în care arendașul exploatează bunurile sale date în arendă, fără a interveni în activitatea curentă a acestuia, **cu excepția cazurilor de poluare a terenului**, și să obțină informația necesară”.

19. Completarea textului de la lit. a) alin. (3) a art. 1295 CC cu sintagma: „nu a adus degradări terenului sau altor componente de mediu legate de terenul dat în arendă”.

20. Completarea normei de la alin. (1) art. 1301 CC cu următorul text: „Dreptul la subvenționare din partea statului pentru pagubele produse de calamități naturale urmează a fi

*exercitat de fiecare parte a contractului în funcție de interesul afectat, în ordinea stabilită prin acte normative speciale adoptate în acest sens de autoritățile competente”.*

21. Revizuirea Titlului art. 1308 CC și celui al Secțiunii a 6-a din Capitolul IX ale Codului civil în următoarea variantă: *Darea în arendă a terenurilor agricole proprietate **privată** a statului sau a unității administrativ-teritoriale.*

22. Reformularea textului alin. (1) art. 1309 CC în următoarea redacție: *„Prețul contractului de arendă a bunurilor, altele decât terenurile agricole, se stabilește în mod liber de către părți, iar în caz de divergență, să recurgă la formula de calcul stabilită de către Guvern”.*

23. Concretizare textului de la alin. (2) art. 1326 CC, în următoarea variantă: *„De asemenea, locatarul poate exercita opțiunea de dobândire a proprietății și după rezoluțiunea leasingului, și doar în urma unei notificări făcută față de locator în interiorul perioadei de 30 de zile de la data încetării contractului”.*

**În planul organizării și supravegherii modului de executare a raporturilor de locațiune propunem:**

1. Crearea unei structuri responsabile de supravegherea executării raporturilor de locațiune și garantării drepturilor consumatorilor de servicii locative. În acest scop, urmează a fi creată o platformă care să conțină lista locatarilor autorizați să transmită în locațiune spațiu locativ, iar pentru a se regăsi în această listă, eventualii locatori ar urma să treacă o procedură de verificare a spațiului care va constitui pe viitor obiectul raporturilor de locațiune. În cadrul verificării, inspectorii vor ține cont de corespunderea spațiului cu destinația sa, cu parametrii tehnici, sanitar, de siguranță în construcții etc. Tot în competența structurii menționate (o eventuală Agenție de supraveghere a executării raporturilor de locațiune) să intre atribuțiile de supraveghere a bunei execuții, de garantare a plății chiriei, de mediere a litigiilor, de clasare a locatarilor după calitatea executării contractelor, de intermediere a contractelor, dar și alte activități care ar garanta siguranța consumatorilor de servicii pe piața imobiliară.

## BIBLIOGRAFIE

1. ARDELEAN, G. *Conceptul terminologic al intitulării raporturilor de locațiune*. În: Revista Națională de drept, Chișinău, nr. 1/2022, pp. 5-16, ISSN 1811-0770.
2. ARDELEAN, G., IVANOV, O. *Particularitatea locațiunii bunurilor neutilizate ce aparțin autorităților publice* Analele științifice ale Academiei „Ștefan cel Mare” a MAI, nr. 17/2023. ISSN 1857-0976.
3. ARGELICH, C.C. *La evolución histórica del arrendamiento forzoso de vivienda: de la imposición a la expropiación*. În: SLHR, núm. 25, Junio (2017) Madrid. ISSN 1699-5317.
4. AZEMA, G. *Baux d'habitation. Droit commun - loi de 1948*. Paris: HLM, 1996. 232 p. ISBN 978-2714430588.
5. BENABENT, A. *Droit civil. Les contracts speciaux civils et commerciaux*. Paris, 1998. 704 p. 978-2275042404.
6. BLOȘENCO, A. *Drept civil. Partea specială*. Chișinău: Cartdidact, 2003. 280 p. ISBN 978-606-18-0687-4.
7. CHIBAC, Gh., BĂIEȘU, A., ROTARI, A., EFRIM, O. *Drept civil. Contracte speciale*. Chișinău: Cartier, 2005. 688 p. ISBN 9975-79-327-4.
8. CIMIL, D. *Analiza juridico-civilă a noilor reglementări în domeniul leasingului în Republica Moldova*. În: Revista Națională de Drept, 2004, nr.6. ISSN 1811-0770
9. CIMIL, D., BEJAN, E. *Drept civil. Contracte speciale*. Chișinău: Grafema Libris. 2014. 370 p. ISBN 978-973-127-870-4.
10. Codice Civile Italiano. Testo del Regio Decreto 16 marzo 1942, n. 262 aggiornato con le modifiche apportate, da ultimo, dalla Legge n. 41/2023.
11. Codul Civil al Republicii al Moldova, adoptat prin Legea nr.1107-XV din 06.06.2002. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 22.06.2002, nr. 82-86.
12. Codul civil al României, aprobat prin Legea 71/2011, republicată. În: Monitorul oficial al României, 15.07.2011, nr. 505, art. 916 alin. 1
13. Codul civil german în varianta publicată la 2 ianuarie 2002 (BGBl. I p. 42, 2909; 2003 I p. 738), modificat ultima dată prin articolul 1 din legea din 14 martie 2023 (BGBl. 2023 I nr. 72) [citat: 01.09.2024]. Disponibil: <https://www.gesetze-im-internet.de/bgb>.
14. COMELLES, C.A. *La evolución histórica del arrendamiento forzoso de vivienda: de la imposición a la expropiación*. În: SLHR, núm. 25, Junio (2017) Madrid. ISSN 1699-5317.
15. HAGEANU, C. *Închirierea bunului altuia*. În: Acta Universitatis Lucian Blaga, nr. 1-2/2003, p. 46. ISSN 1582-4608012.
16. HAMANGIU C., ROSETTI-BĂLĂNESCU I., BĂICOIANU, Al. *Drept civil. Contractele*. București: C.H.Beck, 2010. 585 p. ISBN 973-655-215-2.
17. Hotărârea Guvernului nr. 483 din 29-03-2008 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la modul de dare în locațiune a activelor neutilizate. Monitorul Oficial nr. 69-71 din 04.04.2008.
18. Hotărârea Guvernului pentru aprobarea Regulamentului cu privire la evidența, modul de atribuire și folosire a locuințelor sociale, Nr. 447 din 19-06-2017. În: Monitorul Oficial Nr. 216-228 din 30-06-2017.
19. Leases. [online]. [citat 11.01.2024]. Disponibil: <https://lawexplores.com/leases>.
20. *Legea cu privire la arendă în agricultură*, nr.198/2003 din 15 mai 2003. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. Nr.163-166, 2003. (abrogată).
21. *Legea cu privire la locuințe*, nr. 75 din 30.04.2015. În: Monitorul Oficial Nr. 131-138 din 29.05.2015.
22. *Legea cu privire la locuințe*, nr. 75 din 30.04.2015. În: Monitorul Oficial, Nr. 131-138 din 29.05.2015.
23. MACU, L.P. *Istoria dreptului românesc*. București, 1999. 375 p. 978-973-918-6-957.

24. MIHALACHE, I. *Particularitățile contractului de leasing*. În: *Studia Universitatis Moldaviae*, nr.3(63). Chișinău: 2013. pp. 112-120. ISSN 1814-3199.
25. MOȚIU, F. *Contracte speciale. Curs universitar*. București: Universul Juridic, 2015, 151 p. ISBN 978-606-673-717-3.
26. SCHULIN, P. *Zur Geschichte der mittel alter lichen Miete in westund süd deutschen Städten*. [citată 03.02.2024]. Disponibil: [https://ia800708.us.archive.org/view\\_archive.php?](https://ia800708.us.archive.org/view_archive.php?).
27. SECRIERU, Al. *Evoluția istorico-juridică a contractului de locațiune a bunurilor imobiliare*. În: *Studii juridice universitare*, nr. 3-4, Chișinău 2019, p. 491. ISSN 1857-4122.
28. TABACU, A. *Contractul de închiriere a suprafețelor locative*. București: Rosetti, 2005. 368 p. ISBN 973-7614-12-7.
29. TROFIMOV, I. *Drept civil. Contractele civile*. Chișinău, 2012. 256 p. ISBN 9975-935-51.
30. URS, I. *Drept civil. Contracte speciale*. București: Universul juridic, 2015. 223 p. ISBN 978-606-673-740-1.

## Lista lucrărilor științifice la tema tezei/ lucrării de sinteză

### 1. Articole în reviste științifice

**1.1. în reviste din alte baze de date acceptate de către ANACEC (cu indicarea bazei de date)**

1. EȘANU, Oxana. *Repere teoretice cu privire la noțiunea și caracterele juridice ale contractului de locațiune*. În: Revista Universul Juridic nr. 11/2024, România p. ISSN 2393-3445.

2. ARDELEAN G., EȘANU O. *Regimul juridic al unor raporturi speciale de locațiune după legislația Republicii Moldova*. În: Across, Vol.10, No.1/2026, p. ISSN 2602-1463.

**1.2. în reviste din Registrul Național al revistelor de profil (cu indicarea categoriei)**

1. EȘANU, Oxana. *Specificul reglementării raporturilor de locațiune în legislația țărilor CSI*. În: Legea și viața, nr, 4/2024, p. 146-152 ISSN 1810-309X Revista din Categoria C.

2. EȘANU, Oxana. ARDELEAN Grigore. *Reglementarea raporturilor de locațiune în legislația Republicii Moldova și a altor state europene*. În: Revista Supremația dreptului nr. 1/2024. p. 69-78. ISSN 2345-1971. Revista din Categoria B.

3. EȘANU, Oxana. *Regimul obligațiilor impuse în raporturile de locațiune întru garantarea drepturilor locatarului și familiei sale*. În: Legea și viața, nr, 3/2025, p. 87-96. ISSN 1810-309X Revista din Categoria B.

### 2. Articole în lucrările conferințelor și altor manifestări științifice

**2.1. în lucrările manifestărilor științifice incluse în alte baze de date acceptate de către ANACEC**

1. ARDELEAN G., EȘANU O. *Locațiunea spațiului locativ aflat în proprietatea statului și unităților administrativ teritorial*. În: Materialele Conferinței științifice naționale cu participare internațională din 05 decembrie 2024 cu genericul: *Protecția drepturilor și libertăților fundamentale ale omului în procesul asigurării ordinii și securității publice*, ediția a IV, Chișinău, 2024 p. 280-287, 95 p. ISBN 978-9975-135-99-3

### 2. Alte lucrări științifice (recomandate spre editare de o instituție abilitată în domeniu)

**2.1. Monografii**

1. EȘANU Oxana. *Contract de locațiune. GHID complet pentru proprietari și chiriași*. Căpățînă-Print. Chișinău, 2025, 98 p., (4,40 c/a), ISBN 978-5-86654-404-2.

## ADNOTARE

**EȘANU Oxana**, „*Reglementarea juridico-civilă a raporturilor de locațiune*”. Teză de doctor în drept la specialitatea: 553.01 - Drept civil, Chișinău, 2026

**Structura tezei:** Introducere, 4 capitole, Concluzii generale și recomandări, Bibliografia din 159 de titluri, 162 pagini text de bază. Rezultatele obținute sunt publicate în 6 lucrări.

**Cuvinte-cheie:** raporturi civile, locațiune, locator, locatar, chirie, arendă, concesiune, leasing, contract, condiții de validitate, locuință, impozit, răspundere civilă.

**Scopul tezei de doctorat** constă în cercetarea multidimensională a reglementărilor ce vizează raporturile de locațiune necesară identificării soluțiilor la problemele generate de reglementarea defectuoasă a raporturilor de locațiune, rezultate greu de obținut fără trasarea unor obiective concrete, cum ar fi: analiza cadrului juridic național în domeniul reglementării raporturilor de locațiune; studierea doctrinei pe segmentul cercetării esenței juridice a contractului de locațiune în mod corelat cu celelalte varietăți ale raportului de locațiune; analiza conceptelor actuale ce stau la baza reglementării instituției locațiunii, precum și argumentarea rașiunilor și avantajelor ce determină reconsiderarea acestora; examinarea legislației altor state în partea ce reglementează raporturile de locațiune, dar și varietățile acesteia; identificarea celor mai acute probleme ce stau în calea eficienței desfășurării raporturilor de locațiune, precum și a surselor ce le generează; consolidarea mecanismului de garantare a drepturilor și libertăților fundamentale ale părților la raportul de locațiune prin îmbunătățirea gradului de reglementare; elaborarea unor recomandări care să țină loc de soluții, dar și să incite la discuții ulterioare în cadrul doctrinei naționale pe segmentul cercetării instituției locațiunii; racordarea cadrului normativ ce reglementează raporturile de locațiune la standardele Uniunii Europene.

**Noutatea și originalitatea științifică** a lucrării se face evidentă prin identificarea unor soluții distincte de eficientizare a mecanismului juridic care să asigure garantarea drepturilor subiecților implicați în raporturile de locațiune; recomandarea unor noi concepte ce vor sta la baza reglementării raporturilor de locațiune având ca obiect bunurile și serviciile aflate în gestiunea statului; introducerea în conținutul Codului civil a unor noi norme care să garanteze drepturile coproprietarilor la transmiterea în locațiune a bunurilor proprietate comună; formularea unor concepte și norme care să garanteze interesele locatarului în cazul exproprierii locatorului; înființarea unei platforme care să conțină lista locatarilor autorizați să transmită în locațiune spațiu locativ; crearea unei structuri responsabile de supravegherea executării raporturilor de locațiune și garantării drepturilor consumatorilor de servicii locative.

**Importanța teoretică** constă în identificarea naturii juridice a instituției locațiunii și fundamentarea științifică a regimului juridic aplicabil în procesul constituirii și desfășurării raporturilor de locațiune; volumul impunător și conținutul materialului științific pus la dispoziția doctrinei autohtone în materia cercetării normelor ce reglementează raportul de locațiune.

**Valoarea aplicativă a tezei** se face remarcată prin diversitatea soluțiilor și a recomandărilor propuse, de mare utilitate practicienilor, precum și celor împuterniciți să aplice legea întru soluționarea litigiilor legate de încălcarea condițiilor executării contractului de locațiune. Mai mult, odată cu propunerile înaintate în planul modificărilor legislației în domeniu, sunt create condiții optime racordării legislației civile la standardele unional europene, capabile să asigure o satisfacție maximă a intereselor patrimoniale ale subiecților raportului de locațiune.

**Implementarea rezultatelor științifice.** O mare parte din conținutul tezei de doctorat a fost prezentată spre dezbatere în cadrul diferitelor evenimente cu caracter științific (conferințe, ateliere de lucru, simpozioane, prelegeri etc.), dar și publicate în reviste științifice recunoscute în țară și peste hotare. Toate ideile, polemicile, dezbaterile și soluțiile oferite de prezenta lucrare pot fi utilizate în cadrul realizării activităților didactice, la elaborarea lucrărilor de masterat, doctorat, a materialului didactic pentru instruire în cadrul Institutului Național de Justiție.

## ANNOTATION

**EȘANU Oxana „Civil-legal regulation of tenancy relations”.** Doctor of Law thesis in the specialty: 553.01 - Civil Law, Chișinău, 2026

**Structure of the thesis:** introduction, 4 chapters, general conclusions and recommendations, bibliography of 159 titles, 162 pages of basic text. The results obtained are published in 6 scientific papers.

**Keywords:** civil relations, tenancy, lessor, tenant, rent, lease, concession, leasing, contract, conditions of validity, housing, tax, civil liability.

**The purpose of the doctoral thesis** consists in the multidimensional research of the regulations concerning tenancy relations necessary to identify solutions to the problems generated by the defective regulation of tenancy relations, results difficult to obtain without setting concrete objectives, such as: analysis of the national legal framework in the field of regulating tenancy relations; studying the doctrine in the segment of researching the legal essence of the lease contract in correlation with the other varieties of the lease relationship; analyzing the current concepts that underlie the regulation of the institution of lease as well as arguing the reasons and advantages that determine their reconsideration; examining the legislation of other states in the part that regulates lease relationships, but also its varieties; identifying the most acute problems that stand in the way of the efficiency of the development of lease relationships, as well as the sources that generate them; consolidating the mechanism for guaranteeing the fundamental rights and freedoms of the parties to the lease relationship by improving the degree of regulation; developing recommendations that will serve as solutions, but also incite further discussions within the national doctrine in the segment of researching the institution of lease; aligning the regulatory framework that regulates lease relationships with European Union.

**The novelty and scientific originality of the work** is evident by identifying distinct solutions to streamline the legal mechanism that ensures the guarantee of the rights of the subjects involved in the lease relationships; recommending new concepts that will form the basis for the regulation of lease relationships that have as their object the goods and services under state management; introducing into the content of the Civil Code new norms that will guarantee the rights of co-owners when transferring jointly owned goods on lease; creating a structure responsible for supervising the execution of lease relationships and guaranteeing the rights of consumers of housing services.

**The theoretical importance** consists in identifying the legal nature of the lease institution and the scientific substantiation of the legal regime applicable in the process of establishing and carrying out lease relationships; the impressive volume and content of the scientific material made available to the local doctrine in the field of researching the norms regulating the lease relationship.

**The applicative value of the thesis** is noted by the diversity of the solutions and recommendations submitted, of great utility to practitioners, as well as to those empowered to apply the law in resolving disputes related to the violation of the conditions of the execution of the lease agreement. Also, with the proposals submitted in the plan of amendments to the legislation in the field, optimal conditions are created for the alignment of civil legislation with European Union standards, capable of ensuring maximum satisfaction of the patrimonial interests of the subjects of the lease relationship.

**Implementation of scientific results.** A large part of the content of the doctoral thesis was presented for debate within the framework of various scientific events (conferences, workshops, symposia, lectures, etc.), but also published in scientific journals recognized in the country and abroad. All the ideas, polemics, debates and solutions offered by this work can be used in carrying out teaching activities, in the development of master's and doctoral theses, and in the development of teaching material for training within the National Institute of Justice.

## АННОТАЦИЯ

ЭШАНУ Оксана «Гражданско-правовое регулирование арендных отношений». Диссертация доктора юридических наук по специальности: 553.01 – Гражданское право, Кишинёв, 2026 г.

**Структура диссертации:** введение, 4 главы, общие выводы и рекомендации, библиография из 159 наименований, объём основного текста 162 страницы. Полученные результаты опубликованы в 6 научных работах.

**Ключевые слова:** гражданские правоотношения, аренда, арендодатель, наниматель, аренда, концессия, лизинг, договор, условия действительности, жилищное строительство, налог, гражданско-правовая ответственность.

**Целью докторской диссертации** является комплексное исследование законодательства, регулирующего арендные отношения, необходимое для поиска решений проблем, порожденных несовершенным регулированием арендных отношений. Результаты, которые трудно получить без постановки конкретных задач, таких как: анализ национальной правовой базы в области регулирования арендных отношений; изучение доктрины в части исследования правовой сущности договора аренды во взаимосвязи с другими разновидностями арендных отношений; анализ современных концепций, лежащих в основе регулирования института аренды, а также обоснование причин и преимуществ, обуславливающих их переосмысление; изучение законодательства других государств в части регулирования арендных отношений, а также его разновидностей; выявление наиболее острых проблем, препятствующих эффективному развитию арендных отношений, а также источников их возникновения; укрепление механизма гарантирования основных прав и свобод участников арендных отношений путем повышения уровня регулирования; разработка рекомендаций, которые послужат решением проблем, а также вызовут дальнейшие дискуссии в отечественной доктрине в части исследования института аренды; приведение нормативной базы, регулирующей арендные отношения, в соответствие с нормами Европейского Союза и международными стандартами.

**Новизна и научная оригинальность работы** заключаются в выявлении самостоятельных решений по совершенствованию правового механизма, обеспечивающего гарантирование прав субъектов арендных отношений; Разработка новых концепций, которые лягут в основу регулирования арендных отношений, предметом которых являются товары и услуги, находящиеся в государственном управлении; Введение в Гражданский кодекс новых норм, гарантирующих права собственников при передаче в аренду имущества, находящегося в общей собственности; Разработка концепций и норм, гарантирующих интересы арендатора в случае принудительного изъятия жилья арендодателем; Создание платформы, содержащей перечень арендаторов, имеющих право передавать жилые помещения в аренду; Создание структуры, ответственной за надзор за исполнением арендных отношений и обеспечение прав потребителей жилищных услуг.

**Теоретическое значение** заключается в выявлении правовой природы института аренды и научном обосновании правового режима, применяемого при установлении и осуществлении арендных отношений; Значительный объем и содержание научного материала, предоставленного отечественной науке в области исследования норм, регулирующих арендные отношения.

**Практическая ценность диссертации** определяется разнообразием представленных решений и рекомендаций, представляющих большую пользу для практикующих юристов, а также для лиц, уполномоченных применять право при разрешении споров, связанных с нарушением условий исполнения договора аренды. Кроме того, предложения, представленные в плане изменений в законодательство в данной области, создают оптимальные условия для приведения гражданского законодательства в соответствие со стандартами Европейского Союза, способными обеспечить максимальное удовлетворение имущественных интересов субъектов арендных отношений.

**Внедрение научных результатов.** Значительная часть содержания докторской диссертации была представлена для обсуждения в рамках различных научных мероприятий (конференций, семинаров, симпозиумов, лекций и т. д.), а также опубликована в признанных в стране и за рубежом научных журналах. Все идеи, полемика, дискуссии и решения, предложенные в данной работе, могут быть использованы при осуществлении преподавательской деятельности, при разработке магистерских и докторских диссертаций, а также при разработке учебно-методических материалов для обучения в Национальном институте юстиции.

**EȘANU Oxana**

**REGLEMENTAREA JURIDICO-CIVILĂ A RAPORTURILOR DE LOCAȚIUNE**

**Specialitatea: 553.01 - Drept civil**

**Rezumatul tezei de doctor în drept**

---

Aprobat spre tipărire: 18.03.2026  
Hârtie ofset. Tipar laser  
Coli de autor: 1 c.a.

Formatul hârtiei 60x84 1/16  
Tirajul 50 ex.  
Comanda nr. 58

---

Tipografia "Căpățînă Print" SRL , str. Columna 170, Chișinău, Republica Moldova

