

Г.А.Кибак

АРЕНДНОЕ ПРАВО

Молдавский Государственный Университет

Г.А.Кибак

АРЕНДНОЕ ПРАВО

**Учебное пособие
для студентов юридического факультета
*Издание второе, дополненное и переработанное***

Кишинэу - 2003

CZU 347.453 (075.8)
К 42

КИБАК Г.А.

Арендное право: Учебное пособие для студентов юридического факультета. Издание второе, дополненное и переработанное. – Кишинёв: Молдавский гоуниверситет, 2003. – 90 с.

Рекомендовано кафедрой гражданского права
Утвержено Советом юридического факультета

Рецензент: *Дорин Чмил*

Materialul didactic **Dreptul de arendă** este destinat pentru studenții specilizării *Drept economic*.

Conținutul materialului didactic cuprinde problemele de bază ce țin de raporturile juridice de arendă la etapa actuală: noțiunea, importanța, formele organizatorico-juridice ale arendeii, raporturile patrimoniale- contractul de arendă, în genere, și particularitățile unor tipuri de contracte de arendă, răspunderea părților pentru neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligațiilor contractuale.

Materialul didactic are ca bază juridică legislația națională, inclusiv noul Cod civil și Legea cu privire la arendă în agricultură din 15 mai 2003.

Descrierea CIP a Camerei Naționale a Cărții

Chibac Gh.A.

Arendoe pravo: Uceb.Posobie dlâ studentov ūridičeskogo fak./

Chibac Gh.A.; Mold. Gos.Un-t, Ūridičeskij fak. kaf. Graždancckogo prava.

Ch.: S.n., 2003 (Centrul Editorial al USM).- 90 p.

Bibliografia p.85

ISBN 9975-70-037-3

400 ex.

347-453 (075.8)

© Г.А.Кибак

ISBN

© Молд ГУ, 2003.

ТЕМА 1. ПОНЯТИЕ И ЗНАЧЕНИЕ АРЕНДНЫХ ОТНОШЕНИЙ

§ 1. Некоторые аспекты терминологического порядка

По старому Гражданскому кодексу Республики Молдова при временном использовании чужого имущества на возмездных началах применялся общий термин «Договор имущественного найма». Так, в ст.278 указывалось, что по договору имущественного найма наймодаделец обязуется предоставить нанимателю имущество во временное пользование за плату. Термин «договор имущественного найма» был воспроизведен из законодательства бывшего СССР. Такой же термин применялся и в ГК других союзных республик.

Термин «аренда» получил легальное закрепление в Указе Президиума Верховного Совета СССР от 7 апреля 1989 «Об аренде и арендных отношениях», а впоследствии в Основах законодательства Союза ССР и союзных республик об аренде от 23 ноября 1989 года¹. В ст.1 данных Основ указывалось, что аренда представляет собой основанное на договоре срочное возмездное владение и пользование землёй, иными природными ресурсами, предприятиями (объединениями) и другими имущественными комплексами, а также иным имуществом необходимым арендатору для самостоятельного осуществления хозяйственной или иной деятельности.

Из этого определения можно сделать вывод, что термин «аренда» использовался при временном и срочном владении и пользовании отдельными объектами и для особых целей. Следовательно, основополагающим для применения термина «аренда» является объект гражданско-правовых отношений и его использование в хозяйственной и иной деятельности с целью получения доходов.

Различный смысл в понятия «имущественный найм» и «аренда» вкладывается нормами права некоторых европейских государств, например Германии и Швейцарии. Так, под «арендой» понимается договор, по которому на возмездных началах переносится не только право пользования вещью, но и право извлечения из вещи плодов. Поэтому предметом договора аренды является только плодоносящая вещь. На условиях аренды осуществляется сдача в наем торгово-промышленных предприятий².

Такой подход к трактовке и применению терминов «имущественный найм» и «аренда» мы находим и в новом ГК РМ от 6 июня 2002 г³. Так, в ст.875 указывается, что по договору имущественного найма одна сторона (наймодаделец) обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) индивидуально-определенную вещь во временное пользование либо во временное пользование и владение, а наниматель обязуется вносить плату за это. Арендой же, согласно ст.911 ГК, признается договор, заключаемый между одной стороной – собственником, узуфруктуарием или иным законным владельцем земельных участков и другого сельскохозяйственного имущества (арендодателем) и другой стороной (арендатором), по их эксплуатации в течение определенного срока и по установленной сторонами цене.

Следовательно, применение того или иного термина по новому ГК РМ зависит только от двух критериев – объекта договора и его назначения. Здесь следует сделать оговорку и отметить, что согласно ч.2 ст.911 ГК, по соглашению сторон положения об аренде применяются и к имущественному найму другой недвижимости, и, следовательно, возможно и применение термина аренда. И наоборот, к договору аренды, согласно ч.3 ст.911 ГК, применяются соответственным образом положения об имущественном найме в той мере, в которой главой об аренде не предусмотрено иное.

Именно с этих позиций будут использоваться данные термины в настоящем учебном пособии.

Для сравнения отметим, что правовые системы других государств, например, Румынии и России, отождествляют понятия «имущественный найм» и «аренда». Так, согласно ст.606 ГК

Российской Федерации, по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Представляется, что данный подход к этим правовым понятиям является более удачным. В то же время отметим, что применение в Республике Молдова различных терминов не вызовет особых затруднений. Главное состоит в том, чтобы определить, какой термин следует применить в той или иной реальной ситуации.

§ 2. Экономические и социальные предпосылки перехода к арендным отношениям

В последнее десятилетие XX века в европейских странах бывшего социалистического лагеря произошла постепенная, плавная, бескровная смена общественно-экономической формации. Изменился государственный и общественный строй и в Республике Молдова. Официально был провозглашён переход к рыночным отношениям, основанным на частной собственности. Характерной особенностью начального периода явился всеобщий экономический кризис, продолжающийся, к сожалению, в Молдове и по сей день.

Экономический кризис был порождён развалом бывшего СССР, нарушением сложившихся хозяйственных связей, разрушением хозяйственного механизма, структурными изменениями в управлении национальной экономикой, возникновением безработицы, обнищанием масс и другими причинами.

Экономический кризис усугубляли политическая нестабильность в стране, довольно частая смена правительства, непредсказуемость и непоследовательность Парламента, нерешённость приднестровского конфликта, природные катаклизмы и другие причины объективного и субъективного характера.

Коренные изменения социально-экономических отношений предопределили необходимость поиска новых путей, способов и возможностей выхода из глубокого экономического кризиса.

Один из путей выхода из кризиса в начале девяностых годов усматривался в оживлении горизонтальных, равноправных и взаимовыгодных, возмездных, гражданско-правовых отношений. На начальном этапе этого процесса особое внимание придавалось оживлению и обновлению арендных отношений.

Первым шагом в этом направлении было изменение правового статуса государственных предприятий путем преобразования их в арендные.

За семьдесят с лишним лет Советской власти производственные отношения зашли в тупик. Государственная собственность как всенародное достояние стала мифом, тормозом в дальнейшем развитии производственных отношений. В действительности эта форма собственности была подчинена узким интересам партийной и государственной элиты, а непосредственные производители материальных благ утратили чувство хозяина, стали рабами самой системы и доминирующей, преобладающей формы собственности. Отрицательные последствия имели безынициативность, беспринципность и безответственность руководителей и самих работников в отношении производства и результатов труда.

При старой системе производственных отношений на государственных предприятиях действовали принципы уравниловки, усреднённости, оплаты не за количество и качество вложенного труда, а порой только за сам факт выхода на работу.

Чтобы изменить отношение людей к труду и непосредственно к собственности, было принято решение передать государственные предприятия в полное ведение трудовых

коллективов, образовав на их основе арендные предприятия. Конечная цель этих преобразований – увязать благополучие работников с результатами их труда и изменить ситуацию в производстве материальных благ. На 1 января 1995 г. в стране действовали 637 арендных предприятий. Практика показала, что на начальном этапе перехода к новым формам арендных отношений на отдельных арендных предприятиях производительность труда возросла при сохранении и даже улучшении качества продукции, товаров, работ и услуг.

Следовательно, важным этапом перехода к новым, рыночным отношениям было легальное фактическое изменение отношений собственности. В стране начался массовый процесс разгосударствления, приватизации, а также акционирования государственных предприятий.

Эти обстоятельства в совокупности и послужили предпосылками перехода к арендным отношениям как одному из способов выхода из экономического кризиса. Этому процессу способствовал и тот факт, что были предприняты реальные меры по выявлению, инвентаризации и передаче в аренду временно неиспользуемых, нерационально используемых зданий, сооружений и других нежилых помещений, транспортных средств, оборудования и другого движимого и недвижимого имущества. Важным элементом в этом процессе была легализация сдачи в аренду не только производственных основных фондов, но и главного объекта недвижимости – земли и других природных ресурсов.

§ 3. Возникновение и развитие арендных отношений

Принимая во внимание тот факт, что Республика Молдова была составной частью бывшего СССР, естественно, что и история её развития была типичной для СССР. Отправной точкой возникновения арендных отношений является 1917 год. Весь советский период, с точки зрения развития арендных отношений, условно можно разделить на определенные этапы. При этом следует отметить, что понятие «аренда» появилось значительно позже. Довольно продолжительное время, вплоть до конца восьмидесятых годов, применялось общее, более широкое понятие – *договор имущественного найма*. Итак, можно выделить следующие этапы возникновения и развития арендных отношений.

Первый этап связан с 1917 годом – победой революции и сменой государственного и общественного строя. С установлением Советской власти возникли и новые правоотношения, опиравшиеся на нормы гражданского права дореволюционной России и регламентировавшиеся (регулирувавшиеся) исходя из сложившихся экономических условий. Этот период связан с принятием первого Гражданского кодекса 1922 года, призванного регулировать гражданско-правовые отношения в условиях новой экономической политики (НЭПа). При этом нормы права были ориентированы на создание правовой базы для оживления хозяйственной жизни на основе эквивалентно-возмездных, равноправных начал.

Второй этап приходится на начало 20-х годов – период гражданской войны и восстановления разрушенного народного хозяйства после гражданской и отечественной войн. Этот период отмечен отступлением от горизонтальных, равноправных гражданско-правовых отношений и переходом к военному коммунизму. Практически довольно продолжительное время гражданско-правовые отношения были сведены до минимума и действовали, в принципе, в имущественных сделках с участием физических лиц. Для юридических лиц всё производство и распределение материальных благ осуществлялось на плановой основе, административными предписаниями и приказами.

Третий этап относится к началу шестидесятых годов – принятию 8 декабря 1961 года Основ гражданского законодательства Союза ССР и союзных республик¹ и гражданских

кодексов союзных республик. ГК Республики Молдова был принят 26 декабря 1964 г. и вступил в силу с 1 июля 1965 года.² В соответствии с этими нормативными актами договор имущественного найма и приобрёл довольно детальную регламентацию и относительное применение. Закрепленные в этих актах нормы права с некоторыми изменениями применяются до настоящего времени.

Четвёртый этап развития арендных отношений можно увязать с принятием Советом Министров СССР 4 октября 1965 Положения о социалистическом государственном производственном предприятии.³ В соответствии с этим нормативным актом, государственные производственные предприятия получили относительную свободу в части совершения любых гражданско-правовых сделок, в том числе и по найму имущества.

Важное значение для договора бытового заказа – одного из разновидностей договора имущественного найма, имело совместное постановление ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 2 февраля 1984 г. «О мерах по расширению хозяйственной самостоятельности и усилению заинтересованности производственных объединений (предприятий) бытового обслуживания в более полном удовлетворении потребности населения в услугах»⁴ - **пятый этап в развитие арендных отношений**. Хозяйственным субъектам системы бытового обслуживания был предоставлен более широкий спектр полномочий по осуществлению производственно-хозяйственной деятельности в части обслуживания населения.

Шестой этап связан с принятием 30 июня 1987 г. Закона СССР «О государственном предприятии (объединении)»⁵, в статье 4 которого было указано, что предприятие имеет право передавать другим предприятиям и организациям, продавать, обменивать, сдавать в аренду, предоставлять бесплатно во временное пользование либо займы здания, сооружения, оборудование, транспортные средства, инвентарь, сырьё и другие материальные ценности, а также списывать их с баланса, если они изношены или морально устарели. По сравнению с ранее действовавшими нормами права, данный закон предоставлял государственным предприятиям более широкие полномочия по осуществлению производственно-хозяйственной деятельности. Следовательно, общая тенденция норм права выражалась в постепенном, последовательном, эволюционном расширении объема полномочий государственных субъектов. Эта тенденция была характерна и для предприятий других форм собственности.

Перечисленные этапы развития арендных отношений можно отнести к числу общих, универсальных, касающихся полномочий субъектов гражданского права вообще и арендных отношений в частности.

Коренные, революционные преобразования в арендных отношениях произошли в бывшем СССР в 1989 году, когда 7 апреля, был принят Указ Президиума Верховного Совета «Об аренде и арендных отношениях», а 23 ноября, - Основы законодательства Союза СССР и союзных республик об аренде.⁶ Основные принципы арендных отношений на современном этапе, закрепленные в этих нормативных актах, нашли отражение и дальнейшее развитие в национальных нормативных актах.

Для Республики Молдова поворотным этапом в арендных отношениях стал 1992 год, когда 14 января был принят Закон РМ об аренде⁷, который с учётом сложившихся реалий и на совершенно иной основе регулирует весь комплекс отношений, связанных с арендой имущества, принадлежащего на праве собственности другим субъектам права.

Следующий этап развития арендных отношений связан с постановлением Правительства Республики Молдова от 21 мая 1993 года, которым утверждены Положение об арендном предприятии и Положение об арендном подряде.⁸ Эти нормативные акты определяют

правовой статус и объём полномочий двух организационно-правовых форм арендных отношений – *арендного предприятия* и *внутрихозяйственного арендного подряда*.

Современный этап развития арендных отношений связан с принятием 6 июня 2002 года нового Гражданского Кодекса Республики Молдова и Закона об аренде в сельском хозяйстве от 15 мая 2003 года⁹. Эти нормативные акты создали прочную правовую основу для дальнейшего развития арендных отношений в Республике Молдова.

§ 4. Понятие, значение и особенности арендных отношений на современном этапе.

Уясним прежде суть понятий «аренда» и «арендные отношения» как экономических отношений, экономических категорий. Самое общее понятие аренды состоит в следующем: *аренда есть временное, возмездное использование чужого имущества*.

Согласно ст. 1 Основ законодательства Союза ССР и союзных республик «Об аренде», аренда представляет собой основанное на договоре срочное возмездное владение и пользование землёй, иными природными ресурсами, предприятиями (объединениями) и другими имущественными комплексами, а также иным имуществом, необходимым арендатору для самостоятельного осуществления хозяйственной или иной деятельности.

Понятие арендных отношений приводится в ст.2 Закона РМ «Об аренде», где указывается, что при арендных отношениях арендатор на основании договора за плату владеет и пользуется имуществом, принадлежащим арендодателю".¹⁰

В соответствии со ст.1 Закона от 15 мая 2003 года, аренда в сельском хозяйстве означает сдачу на основании договора земельных участков и другого сельскохозяйственного имущества во владение и пользование на определенный срок за определённую плату.

Исходя из указанных официальных, легальных определений аренды, можно выделить следующие особенности данных отношений на современном этапе:

1. Арендные отношения всегда основываются на гражданско-правовом договоре – *договоре аренды*, определяющем их содержание и весь комплекс взаимных прав и обязанностей сторон.
2. Аренда являет собой правовую основу владения и пользования конкретными объектами материального мира, принадлежащими на праве собственности другому лицу, т.е. *аренда является законным владением и пользованием чужим имуществом*.
3. В отличие от ранее действовавшего законодательства, когда при аренде передавалось только право пользования, в настоящее время объём полномочий арендатора значительно возрос, поскольку теперь *при аренде передаётся не только право пользования, но и владения*, что, по сути, коренным образом изменяет правовой статус арендатора.
4. Арендные отношения носят временный, срочный характер, т.е. *имущественные взаимоотношения между арендодателем и арендатором возникают на определённый промежуток времени*, причём довольно продолжительный. Бессрочной аренда не может быть исходя из её сути. Если допустить, что стороны не установили срока своих договорных отношений, то всё равно эти отношения прекращаются по истечении 99 лет.
5. Как вытекает непосредственно из закона, *отношения аренды могут иметь место только на возмездной, хозрасчётной основе*. Возмездность - один из основополагающих принципов подавляющего большинства гражданско-правовых договоров. Если на практике имеет место безвозмездная передача имущества во временное владение и пользование, то речь идёт не о

договоре аренды, а о договоре безвозмездного пользования имуществом, или договоре ссуды, как его ещё называют в правовой литературе.

6. Поскольку арендные отношения носят временный, срочный характер, то по истечении срока договора арендованное имущество подлежит возврату собственнику, если оно не было до этого момента выкуплено. Из этого правила вытекает, что *объектом аренды могут быть только вещи индивидуально определенные и непотребляемые.*
7. Важной особенностью арендных отношений на современном этапе является тот факт, что действующее законодательство *допускает использование арендного имущества для самостоятельного осуществления арендатором производственной, хозяйственной или иной деятельности.* Для сравнения отметим, что в недалёком прошлом только юридические лица, и то в ограниченном числе, могли использовать арендованное имущество в хозяйственных целях. Физические лица такими правами не обладали, а если и имели место такие случаи, то граждане, как правило, привлекались к уголовной ответственности за частнопредпринимательскую деятельность. Физические лица могли в прошлом арендовать только вещи, предназначенные для удовлетворения личных культурно-бытовых и иных потребностей.

В настоящее время все ограничения отменены, и граждане довольно широко, умело и с большой пользой как для общества, так и для семьи и себя лично используют арендованное имущество для осуществления хозяйственной, производственной, предпринимательской и иной деятельности.

В настоящем параграфе отмечены лишь наиболее значимые особенности арендных отношений на современном этапе. В последующих темах будут раскрыты и некоторые другие аспекты арендных отношений.

Существенное изменение правовой природы арендных отношений, значительное расширение круга объектов аренды и объёма полномочий участников арендных отношений предопределили и их возросшее значение. Так, для арендодателя значение это проявляется в наиболее рациональном, хозяйственном и эффективном использовании временно свободных основных и оборотных фондов. Если раньше передача имущества в аренду особо не стимулировалась, поскольку арендная плата не могла превышать амортизационных отчислений, то в настоящее время это ограничение снято, и помимо покрытия эксплуатационных затрат и амортизационных отчислений арендодатель имеет право на получение определённой прибыли от сданного в аренду имущества. *Аренда – это инструмент, средство, способ реализации собственником своих полномочий собственника.*

Непомерно возросло в настоящее время значение арендных отношений и непосредственно для арендатора. Получая определённые материальные ценности во временное владение и пользование, арендатор, в том числе и физическое лицо, имеет право заниматься производственной и иной деятельностью, т.е. приобретает возможность заниматься предпринимательством, получать прибыль и т.д. Аренда позволяет физическим лицам, занимаясь хозяйственной предпринимательской деятельностью, содержать свои семьи, получать определённые доходы и, осуществив первичное накопление капитала, открыть собственный бизнес, собственное дело. Аренда даёт им возможность трудоустроиться, заниматься любимым делом, самоутвердиться, быть полезным для общества и для семьи. Классическим примером значимости аренды может послужить факт, когда шофер, арендовав микроавтобус и проработав на нём успешно несколько лет, чего приобрёл собственный автомобиль, на котором продолжал работать дальше, обеспечивая благосостояние своей семьи.

§ 5. Источники правового регулирования арендных отношений

Помимо указанных в § 3 нормативных актов, арендные отношения регулируются и другими нормами права. Ведущая роль среди источников права принадлежит высшему закону общества и государства – Конституции РМ, закрепившей основные принципы и направления национальной экономики: развитие рынка, свободной экономической инициативы, свободу торговли и предпринимательской деятельности, защиту добросовестной конкуренции, создание благоприятных условий для использования всех производственных факторов (ст. 9 и 126).

Особое место в системе правовых актов отводится новому Гражданскому кодексу Республики Молдова, который довольно чётко, последовательно, достаточно полно определяет основные положения договоров имущественного найма и аренды.

Детальное правовое регулирование арендных отношений в сельском хозяйстве содержится в Законе от 15 мая 2003 года.

Определённую значимость в обеспечении правовой основы арендных отношений имеют и другие нормативные акты, среди которых следует отметить Закон Республики Молдова «О собственности» от 22 января 1991 года¹¹, «О приватизации» от 4 июля 1991 года¹², «О предпринимательстве и предприятиях» от 2 января 1992 года¹³ и другие.

Для создания и развития национальной правовой базы арендных отношений особое значение имеют нормативные акты бывшего СССР. Кроме отмеченных выше, уместно назвать следующие законы: «О собственности в СССР» от 6 марта 1990 года¹⁴, «О предприятиях в СССР» от 4 июня 1990 года¹⁵, «Об общих началах предпринимательства граждан в СССР» от 2 апреля 1991 года¹⁶ и другие. Помимо того, что нормы права бывшего СССР послужили правовой базой для разработки национальных нормативных актов, они представляют собой и определённый интерес для сравнительного анализа норм права, для научных исследований.

Данные нормативные акты дают возможность судить об арендных отношениях как об одном из институтов гражданского права, который представляет собой *совокупность правовых норм, регулирующих отношения по передаче, владению и пользованию имуществом, принадлежащим на праве собственности другому субъекту права.*

ТЕМА 2. ОРГАНИЗАЦИОННО-ПРАВОВЫЕ ФОРМЫ АРЕНДНЫХ ОТНОШЕНИЙ

§ 1. Общие положения

Действующее законодательство предусматривает три основных организационно-правовых формы арендных отношений: *аренду предприятия* как единого производственно-хозяйственного комплекса, *арендный подряд*, или *внутрихозяйственный арендный подряд* (групповую аренду), и *индивидуальную аренду*. Каждая из этих форм обладает специфическими, только ей свойственными особенностями.

Общим для них является временное, возмездное владение и пользование или только пользование имуществом, принадлежащим на праве собственности другому лицу.

Характерной для всех трёх форм является и возможность аренды широкого перечня имущества, относящегося как к основным, так и к оборотным фондам, включая землю и иные природные ресурсы.

Объединяет их и тот факт, что в настоящее время арендаторы, как правило, используют арендованное имущество для занятия предпринимательской деятельностью.

Каждая из форм арендных отношений может различаться в зависимости от объекта, срока аренды, объёма прав и обязанностей и т.д., а также ввиду различных источников их правового регулирования, определяющих правовой статус арендных отношений.

§ 2. Аренда предприятия

Основным нормативным актом, определяющим правовое положение арендного предприятия, является Положение об арендном предприятии, утверждённое постановлением Правительства Республики Молдова от 21 мая 1993 года.

Согласно п.2 данного Положения, *арендным является предприятие, созданное членами трудового коллектива преобразуемого государственного (муниципального) предприятия или его структурной единицы (подразделения) с целью ведения совместной предпринимательской деятельности под общей фирмой на основании устава и договора аренды государственного (муниципального) имущества как единого имущественного комплекса.*

Из данного определения вытекают основные особенности данной формы арендных отношений.

- 1) Особый объект арендных отношений - государственное или муниципальное имущество.
- 2) Арендованное имущество представляет собой единый производственно-хозяйственный комплекс.
- 3) Данный комплекс в результате аренды изменяет свой правовой статус – из государственного (муниципального) предприятия преобразуется в арендное предприятие.
- 4) На стороне арендатора выступает особый субъект – трудовой коллектив.
- 5) Главная цель арендного предприятия – ведение собственной предпринимательской деятельности.
- 6) Деятельность будет осуществляться под единой, общей фирмой как единое целое – единым субъектом права.
- 7) Правовой основой создания арендного предприятия является его устав и договор аренды.

Важной особенностью арендного предприятия является особая процедура его создания, которую условно можно разделить на три этапа: *инициативный, основной и заключительный.*

Арендное предприятие приобретает права юридического лица со дня его государственной регистрации в порядке, предусмотренном законодательством Республики Молдова.

На основании договора аренды и в соответствии с решением общего собрания (конференции) трудового коллектива, учредившего арендное предприятие, арендодатель издаёт приказ о реорганизации государственного (муниципального) предприятия.

Особенностью арендного предприятия является и тот факт, что с момента его государственной регистрации оно становится правопреемником имущественных прав и обязанностей государственного (муниципального) предприятия, взятого в аренду, в том числе и его прав на пользование землёй и другими природными ресурсами. Арендодатель может взять на себя полностью или частично погашение кредиторской задолженности преобразуемого предприятия.

Такова краткая характеристика этой формы арендных отношений. Краткий их анализ продиктован тем, что в настоящее время арендные предприятия стали уже достоянием истории. Они сыграли свою положительную роль в начале девяностых годов и явились переходной формой в процессе приватизации государственного имущества, т.е. первоначально государственные (муниципальные) предприятия преобразовались в арендные, которые впоследствии преобразовались, как правило, в акционерные общества.

О развитии арендных предприятий могут свидетельствовать следующие данные: в 1993 году их было 543¹⁷, в 1995 - 637, в 1997 - 149¹⁸. В периодической печати за 1997 год приводятся и иные данные: их было зарегистрировано около 50, из которых реально действовали не более 10. В последние годы об арендных предприятиях говорят и пишут всё меньше и меньше¹⁹, что свидетельствует об исчезновении этой организационно-правовой формы арендных отношений.

§ 3. Арендный подряд

Другой организационно-правовой формой арендных отношений, также ставшей достоянием истории, является арендный подряд, или внутривладельческий арендный подряд. В правовой и экономической литературе эта форма называлась также групповой арендой. Она была характерна для начала девяностых годов и была тесно связана с созданием арендных предприятий и акционерных обществ. Определённое развитие арендный подряд получил в сельскохозяйственном производстве.

Данная организационно-правовая форма арендных отношений не могла продержаться долго поскольку, как показала практика, она содержала в себе много препятствий, была явно невыгодна для арендных коллективов и весьма привлекательна для арендодателей. Эти положительные и отрицательные моменты содержались непосредственно в её правовой природе, определявшейся Положением об арендном подряде, утверждённым постановлением Правительства Республики Молдова от 21 мая 1993 года.

Согласно п.1 данного Положения, арендный подряд является формой организации правовых отношений внутри хозяйственной единицы (предприятия, организации, учреждения хозяйства), основывающихся на договоре арендного подряда между арендодателем хозяйственной единицы и арендаторами – одним или несколькими гражданами, состоящими с арендодателем в трудовых отношениях или в отношениях членства. В случае, если арендаторами являются два гражданина и более, они создают арендно - подрядный коллектив.

Из этого определения вытекают следующие особенности арендного подряда:

1. Такая форма арендных отношений носит сугубо внутренний, в рамках хозяйственной единицы, характер, т.е. рамки арендных отношений не выходят за рамки бригады,

цеха, смены, фермы или иной структурной единицы предприятия, организации, учреждения, хозяйства.

2. Арендаторы находятся с арендодателями в трудовых отношениях, т.е. первые подчинены вторым. На арендаторов распространяются требования трудовой дисциплины, правила внутреннего трудового распорядка и т.д.
3. Из этой особенности само собой вытекает следующее: арендодатель является организатором, руководителем и дирижёром всего производственного процесса при участии арендного коллектива, за некоторым исключением, установленным договором арендного подряда.
4. Основу взаимоотношений сторон, помимо трудового договора, составляет и договор арендного подряда, представляющий собой довольно сложное понятие, по сути непонятное и ограниченное в гражданско-правовом смысле. Данный договор включает отдельные, и далеко неточные, и нечёткие элементы двух гражданско-правых договоров – *аренды и подряда*. Сложность подобных отношений в том, что они больше экономического, чем правового характера. К этой мысли нас подталкивает и тот факт, что стороны, вступая в арендные отношения, между собой остаются в трудовых отношениях: такая двойственность и порождает, возможно, некоторую неопределенность.
5. Арендный подряд, независимо от количества арендаторов, вступающих в договорные отношения, бывает двух видов: *коллективный и индивидуальный*. Существенных различий между этими двумя видами арендного подряда не существует – их правовая природа одна и та же при условии, что арендаторы находятся в трудовых отношениях с арендодателем. Здесь уместно отметить, что арендный подрядный коллектив создаётся на профессиональной (объединяются работники одной специальности, профессии) или кровно-родственной основе (арендный коллектив создаётся из одной или нескольких семей).
6. Возможно, самой важной, однако довольно завуалированной в Положении об арендном подряде особенностью данной формы арендных отношений является тот факт, что результаты труда арендного коллектива становятся собственностью, принадлежностью арендодателя. В этом и состоит самый сложный и «коварный подводный камень» этих отношений. Этот тезис вытекает из того, что работник «продаёт» работодателю свой труд и, естественно, результат своего труда. Это обстоятельство, как бы от обратного, подтверждается п.7 Положения об арендном подряде, где записано, что арендатор распоряжается по своему усмотрению продукцией (работами, услугами), произведённой сверх объёма, указанного в договоре, если иное не установлено договором. Данный тезис подкрепляется п.18 Положения, где указывается, что доходы арендно-подрядных коллективов образуются из выручки, оставшейся после внесения арендной платы, возмещения материальных и приравненных к ним затрат, иных отчислений, предусмотренных договором. Следовательно, оплата труда арендаторов в условиях данной формы арендных отношений производилась по остаточному принципу, поэтому данная форма аренды носила временный, переходный характер. Представляется, что она не прижилась в силу как объективных, так и субъективных причин, к тому же правовая база этих отношений требовала усовершенствования.
7. Действующее законодательство допускает еще одну разновидность групповой аренды, в основу которой положен сугубо гражданско-правовой договор – т.е. *индивидуальную аренду*. В таком договоре стороны не связаны между собой

трудовыми отношениями и полностью независимы друг от друга. Особенности и отличия данного договора аренды от договора арендного подряда будут рассмотрены в § 4.

§ 4. Индивидуальная аренда

Вначале уясним одну, довольно существенную деталь – виды индивидуальной аренды и их различия.

Индивидуальная аренда бывает двух видов – как *разновидность арендного подряда*, или индивидуальная аренда в рамках арендного подряда, и как *индивидуальная аренда, основанная на гражданско-правовом договоре аренды*. Для индивидуальной аренды как разновидности арендного подряда характерны все особенности, которые были рассмотрены в предыдущем параграфе данной темы и повторяться нет надобности.

Предметом анализа настоящего параграфа будет только индивидуальная аренда, основанная на гражданско-правовом договоре аренды. Правовой основой данного договора является Закон Республики Молдова «Об аренде» и нормы ГК Республики Молдова.

Отличительные особенности рассматриваемого договора проявляются в следующем.

1. Отношения сторон регулируются только договором аренды. Никакой подчинённости, основанной на трудовом договоре, в данном случае не существует.
2. Арендатор является автономным, самостоятельным и независимым от арендодателя лицом.
3. Для данного договора действует гражданско-правовой принцип равенства сторон. Участники договора являются равноправными партнёрами, и их права и обязанности закреплены в договоре.
4. Арендатор самостоятельно организует производственный процесс и управляет им, а также руководит производственной или иной деятельностью в рамках арендных отношений.
5. Арендатор в соответствии с договором аренды несёт полную ответственность и риск неблагоприятных результатов своего труда.
6. Главная отличительная особенность индивидуальной аренды состоит в том, что арендатор является собственником результатов своего труда, и труд его не оплачивается по остаточному принципу, как при арендном подряде, а наоборот.
7. За полученное в аренду имущество арендатор выплачивает арендодателю вознаграждение в виде арендной платы, установленной по соглашению сторон, за некоторыми исключениями, которые касаются только сданного в аренду государственного имущества.

ТЕМА 3. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ОТНОШЕНИЯ ПРИ АРЕНДЕ

§ 1. Объекты арендных отношений и сфера применения аренды

Действующее законодательство допускает аренду во всех отраслях национальной экономики, без каких-либо ограничений и исключений. Более того, аренда может применяться в отношении имущества всех видов о форм собственности. Такое положение впервые было

закреплено в нормах права бывшего СССР ещё 1989 году и впоследствии нашло отражение и в национальном законодательстве Республики Молдова.

1989 год примечателен также и тем, что существенно был расширен перечень объектов материального мира, могущих сдаваться в аренду. Следует отметить, что в отношении этого перечня произошли существенные преобразования, состоящие в том, что объектом аренды могло быть не только имущество культурно-бытового назначения, как прежде, но и производственного назначения, относящееся как к основным, так и к оборотным фондам. Фактически были сняты всякие ограничения. Более того, впервые, за всю историю существования Советской власти была разрешена сдача в аренду земли и иных природных ресурсов всем желающим, в том числе и физическим лицам.

Применительно к арендным отношениям, в настоящее время все объекты материального мира, в зависимости от их значимости и объёма, условно можно разделить на следующие группы:

- 1) земля и иные природные ресурсы;
- 2) предприятия и организации как единые производственно-хозяйственные комплексы;
- 3) структурные подразделения предприятий и организаций (отдельные цеха, производства, смены, фермы, бригады и т.д.);
- 4) здания и сооружения;
- 5) отдельные помещения;
- 6) транспортные средства;
- 7) сельскохозяйственная и иная техника;
- 8) оборудование;
- 9) инвентарь;
- 10) инструмент;
- 11) прочие материальные ценности.

Данная классификация является примерной и приводится исходя из содержания ч.2 ст. 5 Закона Республики Молдова «Об аренде».

Важное новшество в части объектов договора аренды содержится в ст. 1 Закона от 15 мая 2003 года, где указывается, что объектом данного договора могут быть не только основные, но и оборотные средства. Согласно ст.4 этого же закона, объектом арендных отношений является сельскохозяйственное имущество, составляющее публичную или частную собственность, за исключением имущества, которое изъято из гражданского оборота или в отношении которого законом установлены иные запреты либо ограничения.

Применительно к публичной собственности, Указом Президента Республики Молдова от 6 января 1994 г. был утверждён Перечень государственных предприятий и организаций, сдача которых в аренду не допускается. К таковым относятся:

- Национальный банк Молдовы

- Государственные заповедники, заказники и резервации
- Цех специальной связи при Центре перевозки почты
- Национальное Радио и Телевидение Республики Молдова
- Национальная Книжная палата Республики Молдова
- Предприятия системы органов внутренних дел
- Специализированная лаборатория по борьбе с особо опасными заболеваниями
- Ветеринарные станции по борьбе с болезнями животных
- Ветеринарные лаборатории
- Предприятия по производству и замораживанию спермы быков
- Специализированное предприятие по ведению взрывных работ «Inptex»
- Предприятия водоснабжения и канализации, котельные и тепловые сети сферы коммунального хозяйства.

Тем же Указом утверждён и Перечень видов государственного имущества, сдача которого в аренду не допускается. К таковому относятся:

- Радиолокационные комплексы
- Военизированные средства противорадиовоздействия
- Боевая техника и оружие, воинское снаряжение
- Атомное оборудование (оснащение)
- Оборудование Молдавской государственной районной электростанции «Теплоэлектроцентральный»
- Оборудование (оснащение) для печатания и чеканки денег, ценных бумаг и знаков почтовой оплаты
- Архивные материалы, отнесённые к ведению государственных архивных органов
- Оборудование (оснащение) для государственного медико-санитарного контроля за технологическим процессом производства и качеством продовольственных и промышленных товаров
- Оборудование (оснащение) для изготовления наркотических, сильнодействующих и ядовитых веществ
- Радиологическое оборудование
- Оборудование с радиоактивными изотопами
- Оборудование радио-рентгенологическое

- Специальное оборудование для службы переливания крови
- Специальное оборудование для операций на сердце
- Огнестрельное оружие (военного типа, уменьшенного калибра, спортивное, охотничье с дробью, учебное). Холодное оружие, средства для взрыва
- Оборудование (оснащение) для изготовления и ремонта любых видов оружия, боеприпасов, взрывчатых веществ, средств для взрыва, пиротехнических изделий²⁰.

Указ Президента Республики Молдова от 6 января 1994 года был принят в строгом соответствии с действующим законодательством. Так, в ч.5, ст. 5 Закона Республики Молдова «Об аренде» прямо указывается, что законодательством устанавливаются виды (группы) предприятий и организаций и виды государственного имущества, сдача которых в аренду не допускается. Возможно, эти перечни следовало утвердить не Указом Президента Республики Молдова, а решением другого органа, но это уже проблема из другой области.

§ 2. Отношения собственности при аренде

Отношениям собственности при аренде придаётся первостепенное значение. Прежде всего следует уяснить правовой статус сданного в аренду имущества, его дальнейшую судьбу, принадлежность произведённых или приобретённых при аренде материальные ценности и т.д.

В принципе, все эти вопросы нашли определённое правовое регулирование в нормах права, ответы на другие вытекают непосредственно из смысла закона.

Отношения собственности при аренде проявляются в следующем:

1. Сдача имущества в аренду не означает передачи права собственности на это имущество. Следовательно, арендодатель остаётся собственником сданного в аренду имущества. Этот тезис вытекает непосредственно из закона, в котором указывается, что при аренде имущество передаётся во временное владение и пользование. Более того, в части 1 ст. 13 Закона Республики Молдова «Об аренде» указывается, что сдача имущества в аренду не влечёт передачи права собственности на это имущество. В ст.900 ГК РМ указывается, что если после передачи нанятой вещи нанимателю наймодатель произвёл её отчуждение третьему лицу, права и обязанности наймодателя, вытекающие из имущественного найма, переходят к приобретателю. Это правило применяется и по договору аренды.
2. С прекращением договорных отношений арендованное имущество подлежит возврату арендодателю – собственнику этого имущества, если оно не было выкуплено арендатором.
3. Законодательство предоставляет арендатору одну существенную возможность – стать собственником арендованного имущества. Это право арендатора на выкуп арендованного имущества в период действия договора. Единственным условием осуществления этого права, согласно ст.14 Закона Республики Молдова «Об аренде», является согласие на то собственника или уполномоченного лица. При этом арендатор вправе выкупить имущество полностью или частично. Это право, однако, распространяется только на имущество, принадлежащее кооперативным, общественным и иным организациям и гражданам. Арендованное государственное имущество выкуплено быть не может. Этот запрет был установлен внесённым 23 декабря 1992 года дополнением к ст.13 Закона Республики Молдова «О приватизации», где прямо записано: «Другие способы приватизации, включая выкуп арендованного государственного имущества, не допускаются»²¹. Нам представляется, что это ограничение прав арендаторов должно быть отменено, поскольку оно противоречит общим тенденциям развития экономических отношений в условиях демократических

преобразований в обществе. По нашему мнению, должен быть выработан такой механизм выкупа арендованного имущества, который вписывался бы в общий процесс приватизации государственного имущества. Положительный сдвиг в этом отношении произошёл в связи с принятием Закона от 15 мая 2003 года, ст.20 которого допускает возможность выкупа сельскохозяйственного имущества, являющегося публичной собственностью, за одним исключением – земли, выкуп которой запрещён, что, на наш взгляд, является не самым оптимальным вариантом.

4. Одной из существенных особенностей арендных отношений на современном этапе является тот факт, что арендатор становится по общему правилу собственником результатов своего труда ввиду использования арендованного имущества. Так, согласно ч.2 ст. 13 Закона Республики Молдова «Об аренде», продукция, произведенная с использованием арендованного имущества, а также полученный при этом доход, принадлежат арендатору, если договором не предусматривается иное. Это правило не применяется при арендном подряде.
5. Арендатор является также собственником имущества, приобретённого за счёт дохода, полученного от использования арендованного имущества.
6. В договоре аренды применяется принцип стабильности арендных отношений, конкретно проявляющийся в том, что переход права собственности на арендованное имущество к другому лицу не влечёт за собой прекращения договорных отношений.
7. При арендных отношениях собственник арендованного имущества несёт риск случайной гибели или порчи сданного в аренду имущества.
8. Аренданное имущество не может быть предметом взыскания по долгам арендодателя.
9. Имущество же самого арендодателя может быть изъято по решению компетентной судебной инстанции.
10. Особые отношения собственности возникают по данному договору в случае улучшения арендованного имущества (более детального это будет рассмотрено в следующем параграфе).

§ 3. Судьба улучшений арендованного имущества

В процессе использования арендованного имущества в силу различных причин арендатор может производить улучшения этого имущества. Ничего предосудительного законодатель в этих действиях не усматривает, однако устанавливает определённые последствия в зависимости от наличия или отсутствия согласия арендодателя на производство улучшений. Следовательно, все улучшения арендованного имущества можно подразделить на два вида: 1) произведенные с согласия арендодателя и 2) без такого согласия. В свою очередь, каждый из этих видов подразделяется ещё на два подвида: а) улучшения, отделимые без вреда для имущества, и б) улучшения, не отделимые без вреда для имущества. Подразумевается, что производятся они за счёт арендатора.

Правовая природа и последствия произведенных улучшений зависят от наличия или отсутствия согласия арендодателя. В зависимости от этого законодатель установил следующие правила: улучшения, произведенные с согласия арендодателя, по истечении срока договора или при его досрочном расторжении подлежат возмещению арендодателем, т.е. его согласие предполагает возмездность улучшений. Закон устанавливает право арендатора требовать возмещения понесенных в связи с улучшениями расходов, и если он этим правом воспользовался и имеется согласие арендодателя, то последний обязан возместить расходы по

улучшению арендованного имущества. Имеется ещё одна возможность возмещения затрат арендатора, обусловленных улучшением арендованного имущества: отдельные без вреда для имущества улучшения могут быть изъяты арендатором. В то же время закон устанавливает, что это правило является диспозитивным, т.е. в договоре или в другом законе может быть другое правило, например: любые улучшения возмещению не подлежат, или они возмещаются в размере 50% или другое, если на то имеется взаимное согласие сторон, закреплённое договором.

В каждом конкретном случае соглашением сторон должна быть достигнута сбалансированность интересов, ибо арендодатель всегда будет стремиться к тому, чтобы все улучшения, производимые с его согласия, оставались его собственностью и не возмещались. У арендатора при этом интересы прямо противоположные, поэтому в договоре должно быть предусмотрено условие, устраивающее обе стороны, в противном случае будет применяться общее правило, установленное законом.

Вовсе иной является правовая природа и последствия улучшений, произведенных без согласия арендодателя. Если такие улучшения отделимы без вреда для имущества и арендодатель не согласен возместить их стоимость, они могут быть изъяты арендатором.

Стоимость улучшений, произведенных арендатором без согласия арендодателя и не отделимых без вреда для имущества, возмещению не подлежат, т.е. они становятся собственностью арендодателя (ч.2 ст.909 ГК РМ).

Такие, в принципе, правила применяются и в случае возведения на арендованном земельном участке строений или иных сооружений, однако относительно тех, которые произведены без согласия арендодателя, применяется новое правило. Так, если арендодатель не желает, чтобы эти улучшения стали его собственностью, то он вправе требовать их сноса. В случае невыполнения арендатором этого требования арендодатель вправе снести их самостоятельно с возложением на арендатора понесенных в связи со сносом расходов.

§ 4. Арендная плата

При арендных отношениях вопрос об арендной плате является одним из главных и, возможно, самых сложных и путанных. В нём заключён главный интерес сторон, но интерес этот является диаметрально противоположным.

С принятием новых нормативных актов об аренде, вопрос об арендной плате претерпел существенные, по сравнению с ранее действовавшими нормами договора имущественного найма, изменения, однако, к сожалению, разрешён ещё далеко не полностью. Сложность заключается в самом порядке определения размера арендной платы и её величины. Нам представляется, что данная проблема должна найти окончательное решение в новом Гражданском кодексе Республики Молдова.

В ст.8 Основ законодательства Союза ССР и союзных республик «Об аренде» ничего не сказано о порядке определения размера арендной платы. Следовательно, в отношении договора аренды применялся общий гражданско-правовой принцип равенства сторон, который в каждом конкретном случае состоял в определении размера арендной платы по взаимному соглашению сторон, что вполне соответствовало букве и духу закона. Это правило было воспроизведено и национальным законодательством Республики Молдова, но с одним уточнением. Так, первоначально в ч.1 ст. 9 Закона Республики Молдова «Об аренде» было указано, что арендная плата и порядок её внесения устанавливается договором. Эта редакция нормы права представлялась вполне приемлемой, поскольку допускала возможность определения размера

арендной платы по соглашению сторон, исходя из одного из главных принципов рыночной экономики – *соотношения спроса и предложения*.

Впоследствии, однако, данная редакция ч.1 ст. 9 Закона Республики Молдова «Об аренде» претерпела существенные изменения и дополнения, но, к сожалению, не в лучшую сторону. Так, Законом Республики Молдова № 417-ХІІІ от 29 марта «О внесении изменений в «Закон об аренде»» установлена новая редакция ч.1 ст. 9 следующего содержания: «Арендная плата и порядок её внесения устанавливается собственником и фиксируется в договоре об аренде»²². А Законом Республики Молдова № 311- XIV от 10 марта 1999 года «О внесении дополнений в статью 9 «Закона об аренде»», ч.1 ст.9 дополнена предложением: «Для имущества, являющегося собственностью государства, порядок определения арендной платы устанавливается Правительством»²³. Этой поправке, однако, не суждено было быть воспринятой, поскольку постановлением Конституционного суда от 24 июня 1999 года №35 Закон Республики Молдова №311- XIV от 10 марта 1999 года признан неконституционным. Конституционный суд мотивировал своё решение тем, что Парламент, как высший представительный орган, не вправе был делегировать Правительству полномочия по установлению размера платы за аренду государственного имущества, являющегося доходом государственного бюджета и нарушил тем самым положение ст. 6 Конституции РМ.

Выход из сложившейся ситуации в определении размера арендной платы был найден, однако, не самый оптимальный, по нашему мнению. Так, Законом Республики Молдова № 959- XIV от 27 апреля 2000 года «О внесении дополнения в ст.9 «Закона об аренде»» определено: «Для имущества, являющегося собственностью государства, минимальные тарифы арендной платы определяются согласно закону о бюджете на текущий год»²⁴. Спорность и этой поправки заключается в том, что по-прежнему нарушается гражданско-правовой принцип равенства сторон в части установления размера арендной платы. Правда, Законом Республики Молдова № 959- XIV от 27 апреля 2000 года сделана одна уступка: в отношении государственного имущества стороны могут дискутировать размер арендной платы, однако этот размер должен быть не меньше минимального тарифа арендной платы, определённого законом о бюджете на текущий год. Конечно, это полумера, и по всей вероятности – не от хорошей жизни.

По нашему мнению, такая формулировка исходит из того, что руководители государственных предприятий в недалёком прошлом допускали серьёзные злоупотребления своим правом самостоятельно устанавливать размер арендной платы. Это право граничило, порой, с уголовно наказуемыми деяниями, которые практически было очень сложно доказать, а в реальности всё было довольно просто и обыденно: руководитель государственного предприятия договаривался с арендатором о символическом размере арендной платы, а разницу они делили между собой ибо поступали иным образом. В любом случае в государственный бюджет не поступали значительные суммы денег.

Для других же собственников в силе остаётся редакция ч.1 ст.9 Закона об аренде, установленная Законом Республики Молдова № 417- ХІІІ от 29 марта 1995 года, которая гласит: «Арендная плата и порядок её внесения устанавливается собственником и фиксируется в договоре об аренде». Повторяем, подобного порядка установления размера арендной платы быть не должно. Любые условия любого гражданско-правового договора должны, по нашему мнению, определяться по соглашению сторон, исходя из спроса и предложения. Злоупотребления же государственных чиновников должны пресекаться иными способами, а не путём нарушения гражданско-правового принципа равенства сторон. Новый Гражданский кодекс РМ внёс ясность и по этим проблемам. Так, согласно ст.911 ГК РМ, арендная плата устанавливается по соглашению сторон. Такое же правило содержится и в ст.13 Закона от 15 мая 2003 года. Исключение составляет арендная плата за сельскохозяйственные земли, составляющие публичную собственность. Так, согласно ч.3 ст.22 Закона от 15 мая 2003 года, в

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

Не менее сложным является вопрос о том, что должно учитываться при установлении размера арендной платы, какие критерии при этом должны быть приняты во внимание. В недалёком прошлом, например, для арендованного государственного имущества размер арендной платы не мог превышать размера амортизационных отчислений на данное имущество. В условиях рыночной экономики это правило никак не применимо, т.к. противоречит хозяйственным началам новых экономических отношений. Поэтому не случайно в ст.8 Основ законодательства Союза ССР и союзных республик «Об аренде» было установлено следующее: «Арендная плата включает амортизационные отчисления от стоимости арендного имущества. При аренде земли и других природных ресурсов амортизационные отчисления не производятся. Размер амортизационных отчислений, включаемых в арендную плату, определяется в договоре аренды исходя из установленного в нём распределения обязанностей сторон по воспроизводству переданного в аренду имущества. Арендная плата может также включать средства, передаваемые арендатором арендодателю для ремонта объектов по истечении срока их аренды. Арендная плата включает часть прибыли (дохода), которая может быть получена от общественно необходимого использования взятого в аренду имущества (арендный процент), устанавливаемую договором на уровне, как правило, не ниже банковского процента».

Из этой нормы права можно сделать вывод, что в современных условиях в арендную плату включаются амортизационные отчисления, часть прибыли (арендный процент) и средства, необходимые для ремонта арендованного имущества, т.е. нечто большее, чем это было по прежним нормам права. Следовательно, у собственника появились новые интересы, стимулы для передачи имущества в аренду.

Новое гражданское законодательство РФ внесло принципиальные коррективы в процедуру определения размера арендной платы. Так, согласно ч.2. ст.916 ГК, элементами, в зависимости от которых определяется арендная плата по каждой категории пользования вещью, могут быть площадь земельного участка, производственный потенциал, структура участка, рельеф местности, степень возможности механизации, доступность, расстояние до мест складирования, переработки или реализации, состояние зданий, оборудования и другого инвентаря, а также степень амортизации арендуемой сельскохозяйственной техники.

Согласно же ч.2, ст.17 Закона от 15 мая 2003 года, плата за аренду устанавливается в зависимости от площади земельного участка, его бонитета, рельефа местности и степени возможности механизации работ, от других характеристик участка и стоимости произрастающих на нём многолетних насаждений, но должна составлять не менее двух процентов в год от нормативной стоимости арендуемого земельного участка.

Арендная плата может устанавливаться за всё арендованное имущество в совокупности или отдельно по каждому объекту в *натуральной, денежной или смешанной формах*. Так, согласно ст.17 Закона от 15 мая 2003 года, плата за аренду сельскохозяйственных земель устанавливается в денежных единицах, вносится в натуре, в денежном выражении либо в натуре и денежном выражении согласно договоренности сторон, и осуществляется в предусмотренные договором сроки и месте

Плата за аренду, вносимая в натуре, устанавливается в договоре в определённом количестве сельскохозяйственной продукции или в процентах от объёма продукции. Продукция, которой оплачивается аренда, определяется сторонами в зависимости от особенностей сельскохозяйственной деятельности и от природной зоны.

Сроки и место внесения платы за аренду в натуре, качество продукции устанавливаются сторонами в договоре с учётом вида продукции и особенностей её получения.

По срокам внесения арендная плата может быть классифицирована на *годовую, полугодовую, квартальную или ежемесячную*. Каждый из видов оплаты обусловлен сроком договора аренды и объектом аренды. В сельском хозяйстве, например, арендная плата вносится, как правило, один раз в год, в натуральном выражении, после уборки урожая. В других же сферах деятельности арендная плата уплачивается обычно ежемесячно, причём не авансом, т.е. наперёд, а по истечении соответствующего периода времени. На практике, однако, могут быть и исключения из этого правила.

Закон устанавливает, что наёмная плата может быть внесена в полном объёме по истечении срока договора. Если внесение наёмной платы приурочено к определённым периодам времени, она должна вноситься по истечении этих сроков (ч.1, ст.886 ГК РМ).

Относительно формы арендной платы, на практике наиболее приемлемым для арендатора вариантом является установление фиксированной арендной платы, поскольку в этом случае он заинтересован в увеличении объёма выпускаемой продукции, зная, что размер арендной платы останется неизменным. Если же арендная плата устанавливается в процентном отношении, например, к объёму производимой продукции или полученному урожаю, то арендатор утрачивает стимул к увеличению их объёмов, поскольку чем больше он будет производить, тем больше будет арендная плата. Данный вариант, естественно, наиболее приемлем для арендодателя.

Отношения собственности сторон проявляются и в их обязанности по уплате налогов. В этом случае законодательство Республики Молдова восприняло норму права бывшего СССР. Так, согласно ч.4 ст.9 Закона Республики Молдова «Об аренде», помимо арендной платы арендатор уплачивает предусмотренные законом налоги, если законодательством или договором это не отнесено к обязанности арендодателя. На практике, например - в аграрном секторе республики, арендаторы уплачивают, как правило, земельный налог, который зачитывается в арендную плату.

В новом ГК РМ, естественно, ничего о налогах не сказано, поскольку это не является прерогативой норм гражданского права. Однако, в ст. 11 Закона от 15 мая 2003 года, в которой определён порядок регистрации договора аренды в примэрии, указывается, что в реестры договоров аренды вносятся сведения о том, кто является плательщиком налогов, которыми облагается сельскохозяйственное имущество. Более того, в ст. 16 этого же закона, уплата налогов и других платежей, установленных законодательством, отнесена к обязанностям арендатора при условии, что договором не предусмотрено иное.

§ 5. Защита имущественных прав субъектов арендных отношений

Важной особенностью действующего законодательства об аренде является установление принципа равенства прав субъектов арендных отношений в части защиты их имущественных интересов. Проявляется это равенство в том, что согласно ч.1 ст. 22 Закона Республики Молдова «Об аренде» арендатору обеспечивается защита его прав на арендованное имущество наравне с защитой прав собственности. Следовательно, в части защиты имущественных прав арендатор имеет такие же права, как и непосредственный собственник арендованного имущества – арендодатель. Конкретно это право выражается в том, что арендатор уполномочен предъявлять любые индикаторные и негативные иски к кому бы то ни было, т.е. «арендатор может потребовать возврата арендованного имущества из любого незаконного владения, устранения препятствий в пользовании им, возмещения ущерба, причиненного имуществу любыми лицами, в том числе и арендодателем (ч.2 ст. 23 Закона Республики Молдова «Об

аренде»). Эта норма позволяет сделать вывод о том, что в данном договоре арендатор имеет приоритет даже перед самим собственником арендованного имущества в части защиты имущественных прав. Приоритет арендатора проявляется и в другом. Так, согласно ст. 13 Закона Республики Молдова «Об аренде», арендатор в соответствии с договором самостоятельно осуществляет свою хозяйственную деятельность и распоряжается произведенной продукцией и полученным доходом.

Вмешательство арендодателя в использование арендованного имущества, в хозяйственную деятельность арендатора не допускается. В то же время закон устанавливает, что арендодатель вправе в любой момент проверить условия эксплуатации сданного им в аренду имущества, не вмешиваясь в текущую деятельность арендатора, и затребовать необходимую информацию (ч.1, ст.15 Закона от 15 мая 2003 года).

Защита имущественных прав участников арендных отношений обеспечивается при возникновении споров компетентными судебными инстанциями.

Обращение взыскания по долгам арендодателя на имущество, сданное в аренду, не допускается.

Имущество арендатора может быть изъято у него только по решению суда.

Защита имущественных прав проявляется и в том, что в случае полного или частичного изъятия арендованного земельного участка для государственных и общественных нужд новый землепользователь возмещает арендатору причинённый ущерб. По требованию арендатора ему отводится равноценный земельный участок в другом месте, при этом действовавший до того времени договор либо изменяется по соглашению сторон, либо прекращает своё действие (ч.5 ст. 22 Закона Республики Молдова «Об аренде»).

ТЕМА 4. ДОГОВОР АРЕНДЫ

§ 1. Понятие, особенности и назначение договора аренды

Действующее законодательство содержит следующие легальные определения договора имущественного найма и аренды: *«По договору имущественного найма одна сторона (наймодатель) обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) индивидуально-определённую вещь во временное пользование либо во временное пользование и владение, а наниматель обязуется вносить плату за это» (ст. 873 ГК).*

Арендой признаётся договор, заключаемый между одной стороной – собственником, usufructуарием или иным законным владельцем земельных участков и другого сельскохозяйственного имущества (арендодателем) и другой стороной (арендатором), об их эксплуатации в течение определённого срока и по установленной сторонами цене (ст.911 ГК).

Согласно ст.2 Закона от 15 мая 2003 года договор аренды представляет собой соглашение, заключаемое между одной стороной – собственником или иным законным владельцем земельных участков либо другого сельскохозяйственного имущества (арендодателя) и другой стороной (арендатором), об эксплуатации этого имущества на протяжении определённого срока за установленную сторонами плату.

Как следует из этих определений, арендатору передаются не только полномочия по пользованию, но и по владению, чем существенно расширяются его права в отношении арендованного имущества. Данный новый элемент подтверждает тенденции законодательства последнего десятилетия к расширению прав и свобод участников гражданско-правовых отношений и снятию значительной части существовавших ранее ограничений.

Для сравнения можно привести легальные определения рассматриваемого договора, в которых происходит отождествление понятий «имущественный найм» и «аренда». Так, ст. 606 Гражданского кодекса Российской Федерации устанавливает, что по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату *во временное владение и пользование или во временное пользование*.

Согласно ст.85 Основ гражданского законодательства Союза ССР, по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество во временное владение и пользование либо пользование за плату для самостоятельного осуществления предпринимательской деятельности или для иных целей.

По юридической природе договор аренды является *консенсуальным, возмездным и двухсторонне - обязывающим*.

Для договора аренды характерны следующие особенности:

- 1) имущество передаётся во владение и пользование либо пользование;
- 2) владение и пользование являются временными;
- 3) временное владение и пользование предполагает возврат арендованного имущества;
- 4) возврат арендованного имущества означает, что по договору аренды имеет место владение и пользование имуществом, принадлежащим другому лицу – собственнику (арендодателю);
- 5) договорные отношения носят всегда возмездный характер;
- 6) возврат арендованного имущества предполагает также, что объектом арендованного имущества могут быть вещи индивидуально-определённые и непотребляемые.

Из этого общего правила вытекает одна особенность, касающаяся только случаев сдачи в аренду предприятия как единого имущественного комплекса. В ст. 3 Закона Республики Молдова № 642-X11 от 14 января 1995 года «О толковании статьи 19 «Закона об аренде»» указывается, что при прекращении действия договора аренды предприятия как единого имущественного комплекса производственных фондов и других ценностей, арендодателю должно быть возвращено непотребляемое имущество (здания, сооружения, механизмы, оборудование, транспортные и другие средства) - в том же состоянии, в каком оно находилось на момент передачи, с учётом нормального износа, если иное не определено договором, и потребляемое имущество (сырьё, материалы, готовая продукция и другое, относящееся к оборотным средствам), входящее в состав имущественного комплекса, - в объёмах, зафиксированных на момент передачи его в аренду. При невозможности возврата потребляемого имущества его стоимость возмещается по ценам, действующим на момент прекращения действия договора аренды²⁵.

Думается, что данное толкование не устанавливает ничего абсолютно нового и в принципе подтверждает основное условие о том, что объектом договора аренды может быть только индивидуально-определённое и непотребляемое имущество, однако угнетает то, что при сдаче в аренду особого объекта - предприятия как единого имущественного комплекса, оборотные средства, т.е. потребляемое имущество, выступают не как самостоятельный объект договора, а как нечто составляющее, второстепенное, дополнительное к объекту договора – непотребляемому имуществу. Между тем оборотные средства необходимы для обеспечения

нормального непрерывного производственного процесса и при создании арендного предприятия и заключения соответствующего договора аренды.

Как уже было отмечено, согласно ст.1 Закона от 15 мая 2003 года, объектом договора аренды могут быть не только основные, но и оборотные средства. Из содержания этой нормы можно сделать вывод, что оборотные средства, как компонент понятия “сельскохозяйственное имущество”, может быть и самостоятельным объектом договора аренды. В самом Законе записано буквально следующее: «и, по обстоятельствам, оборотные средства».

Значение договора аренды заключается в следующем:

- 1) он является основным юридическим документом, регламентирующим отношения арендодателя с арендатором;
- 2) только договором определяются права и обязанности сторон;
- 3) он является легальной формой установления хозяйственных связей при сдаче имущества во временное владение и пользование либо пользование;
- 4) только договор устанавливает ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение договорных обязательств;
- 5) договор аренды – это сделка, позволяющая собственнику расширить возможности хозяйственного использования имущества;
- 6) является средством юридической конструкции наиболее рационального использования, эксплуатации имущества в случаях, когда собственник временно (или постоянно) не нуждается в своём имуществе;
- 7) позволяет физическим и юридическим лицам, используя чужое имущество, заниматься предпринимательской, хозяйственной, производственной или иной производительной деятельностью;
- 8) позволяет арендаторам получать прибыль, доход, приобретать арендованное или иное имущество в собственность, расширять производство, накапливать первоначальный капитал для открытия собственного дела;
- 9) для общества в целом значение договоров аренды проявляется и в том, что благодаря ему благоустраиваются, вовлекаются в активную производственную деятельность многие работники, которые получают возможность содержать свои семьи, заниматься любимым привычным делом, профессиональной деятельностью.

§ 2. Классификация договоров аренды

В основу классификации договоров аренды могут быть положены различные критерии.

В зависимости от форм собственности арендованного имущества договор аренды бывает двух видов: *договор аренды публичной и договор аренды частной собственности.*

В зависимости от организационно-правовых форм арендных отношений договор аренды классифицируется на три вида:

- 1) договор аренды предприятия как единого имущественного комплекса;
- 2) договор групповой аренды;

3) договор индивидуальной аренды.

Последние два вида договора аренды могут иметь разновидности – заключаться в рамках предприятия или его структурного подразделения в виде внутрихозяйственного арендного подряда или основанного на сугубо гражданско-правовом договоре аренды.

Если в основу классификации договоров положить *объект арендных отношений*, то договоры бывают следующих видов:

- договор аренды земли, иных природных ресурсов;
- аренда предприятия как единого имущественного комплекса или его структурных подразделений;
- договор аренды зданий, сооружений, отдельных помещений и иного недвижимого имущества;
- договор аренды транспортных средств;
- договор аренды сельскохозяйственной и иной техники;
- аренда оборудования, инвентаря, инструмента;
- договор аренды иных (непотребляемых) материальных ценностей, не изъятых из гражданского оборота.
- договор аренды оборотных средств.

В зависимости от *назначения арендованного имущества*, договоры подразделяются на аренду имущества производственного, культурно-бытового и иного назначения.

По субъектному составу договоры аренды могут быть классифицированы на договоры:

- заключаемые между физическими лицами;
- заключаемые между юридическими лицами;
- заключаемые между физическими и юридическими лицами.

По срокам действия договоры аренды могут быть:

- краткосрочные, заключаемые на срок не менее одного года;
- среднесрочные, на срок от одного до трёх лет;
- долгосрочные, на срок, превышающий три года.

Договоры аренды могут быть классифицированы *в зависимости от принципа повторяемости или кратности*. По этому критерию они могут быть подразделены на *однократные и многократные*, или повторяющиеся.

§ 3. Подготовка к заключению договора аренды

Для заключения договора аренды, как и любого гражданско-правового договора, необходимо соблюдение ряда определённых правил, главным среди которых является подготовка к заключению договора, или *подготовительный этап*.

На данном этапе любой потенциальный субъект договора аренды, изъявивший желание вступить в договорные отношения, должен совершить следующие действия.

- Изучить действующее законодательство Республики Молдова в интересующей его области. Для сравнительного анализа могут быть изучены и нормы права других государств.
- Изучить соответствующую литературу, причём не только касательно договора аренды, но, возможно, и по другим гражданско-правовым договорам о передаче имущества во временное владение и пользование. Могут быть изучены не только правовые, но и экономические монографические и другие источники.
- Изучить материалы практики, в том числе и судебной, ознакомиться с различными обзорами, публикациями в периодической печати, материалами семинаров, конференций. При этом полезно изучить практику заключения и исполнения договоров аренды в любой сфере деятельности для выявления общих закономерностей и тенденций, наиболее часто возникающих споров, нерешённых вопросов, не регламентированных нормами права аспектов и т.д.
- Обобщить данные нормативной базы и судебной практики.
- В зависимости от объекта договора аренды необходимо обеспечить сбор, изучение и обобщение типовых и конкретных договоров аренды, касающихся данного объекта договора и схожих с ним объектов.
- Необходимо собрать и изучить данные о самом объекте аренды (когда был произведен, построен, каков процент амортизации, когда проведён капитальный ремонт, насколько интенсивно эксплуатировался, претерпел ли какие-либо повреждения при эксплуатации и другие).
- Нелишне, по возможности, располагать и минимумом информации о другой стороне договора (о надёжности партнёра, его репутации на рынке, платежеспособности, о качестве выпускаемой им продукции, оказываемых услуг, выполняемых работ и т.д.).

Все суждения относительно этих действий носят сугубо рекомендательный характер и могут совершаться в любой последовательности в зависимости от конкретного вида договора, его объекта, срока, объёма использования и других данных.

§ 4. Порядок заключения договора аренды

При заключении договора аренды необходимо помнить, что любой договор строго индивидуален, от его полноты и правильности составления во многом зависит реализация его на практике. Следует также учесть, что любой договор аренды несовершенен, но в обязательном порядке он должен отвечать двум требованиям: *быть точно определённым и по содержанию соответствовать требованиям норм права*.

Заключая договор аренды, следует иметь в виду, что определённые преимущества имеет сторона, составляющая проект договора, хотя на практике и в конкретной ситуации в более рациональном положении может оказаться и другая сторона.

Рекомендуется избегать поспешности как при сборе, изучении и обобщении собранных на подготовительном этапе материалов, так и при составлении непосредственно текста договора, изучении и согласовании любого проекта договора. При составлении или согласовании любого проекта договора следует привлечь максимально возможное количество специалистов, причём не только юристов, но и экономистов, финансистов и других специалистов.

Каждый раздел, часть, пункт договора должны быть основательно продуманы, взвешены и тщательно осмыслены. Гарантия успеха во многом определяется именно этими моментами.

Действующее законодательство об аренде не устанавливает особого порядка заключения договора аренды; исключение составляет лишь процедура заключения договора аренды предприятия, установленная Положением об арендном предприятии, но не представляющая особого интереса ввиду неактуальности данной организационно-правовой формы отношений.

Особый порядок применяется и при заключении договора аренды по результатам аукциона.

Договор аренды может заключаться посредством составления одного документа, подписанного сторонами, обмена письмами, телеграммами, телетайппрограммами или в иной письменной форме, не запрещённой законом.

Как правило, по договору аренды составляется отдельный документ, договор как таковой, подписываемый его участниками (сторонами договора).

Общий порядок заключения любого гражданско-правового договора, в том числе и договора аренды, установлен Гражданским кодексом Республики Молдова (ст.ст.666-752 ГК).

В соответствии с нормами Гражданского кодекса, инициатива заключения договора аренды может исходить от любой стороны. При этом соблюдаются принципы равенства сторон и полной свободы в части выбора партнёра договора.

В общих чертах процесс заключения договора аренды складывается из двух частей: *предложения (оферты) и принятия предложения (акцепта)*.²⁶

Оферта должна быть изложена в письменной форме, и, что самое главное, иметь отношение ко всем существенным условиям договора. Таковыми по договору аренды, как вытекает из ч.2 ст. 7 Закона РМ «Об аренде», являются условия о предмете договора, его сроках и размере арендной платы. Согласно ст. 6 Закона от 15 мая 2003 года, значительно расширен перечень существенных условий договора аренды, поэтому все эти условия должны быть отражены в обязательном порядке и в оферте договора. Оферта, как правило, представляет собой проект договора аренды, который передаётся потенциальному партнёру непосредственно или опосредованно (по почте или иным образом). В оферте может устанавливаться срок для ответа или она может не содержать такого условия, и тогда заключение договора аренды будет зависеть от соблюдения этого условия.

Другая сторона, получившая проект договора, должна выразить своё отношение к полученной оферте путём дачи согласия (акцепта) или отказа от такового. Эта сторона вправе также предложить свою редакцию проекта договора, т.е. вправе предложить свои условия договора. В таком случае предложение этой стороны рассматривается как новое предложение.

Акцепт также должен быть представлен в письменной форме и иметь отношение ко всем условиям оферты.

В каждом конкретном случае стороны могут вести дополнительные переговоры по доработке проекта договора, которые должны завершиться подписанием договора аренды. В самом тексте договора или в примечании к нему могут быть оговорены особые условия, согласованные сторонами дополнительно.

Возникшие по договору разногласия могут быть переданы на рассмотрение компетентной судебной инстанции или третейскому суду. При этом непременно должно быть соблюдено одно условие – *взаимное согласие сторон*, ибо решение судебной инстанции в части редакции договора аренды будет обязательно для обеих сторон.

§ 5. Предмет и объект договора аренды

В правовой литературе довольно часто уравниваются два юридических понятия – «предмет» и «объект» договора, т.е. происходит подмена одного понятия другим.

Объект договора представляет собой то, по поводу чего и заключается договор. Иными словами это то, по поводу чего устанавливается обязательственное гражданское правоотношение. Применительно к договору аренды объекты данного договора указаны в ст.5 Закона РМ «Об аренде». Это земля, иные природные ресурсы, предприятия, здания, сооружения и т.д.

Предметом же договора является то, в отношении чего обязуются лица, заключившие договор. Иными словами, предметом договора является то, для чего или ради чего заключается договор. В предмете договора выражаются встречные обязанности сторон и преследуемые ими цели, интересы. По договору аренды арендодатель, выполнив свою основную обязанность по передаче арендованного имущества, преследует цель получить определённый доход в виде арендной платы. А другая сторона договора – арендатор, получив имущество во временное владение и пользование, либо только в пользование, должен использовать его таким образом, чтобы обеспечить получение определённого результата – дохода, достаточного для покрытия всех эксплуатационных расходов, внесения арендной платы и получения собственной чистой прибыли. В этом и состоит главный интерес и основная цель, преследуемые при заключении договора аренды.

§ 6. Субъектный состав договора аренды

Участниками договора аренды являются *арендодатель и арендатор*. В качестве арендодателя выступает, как правило, собственник сдаваемого в аренду имущества. В этом качестве могут выступать также уполномоченные собственником юридические и физические лица. Как указывается в ст.1 Закона от 15 мая 2003 года, арендодатель – это физическое или юридическое лицо, которое является собственником или другим законным владельцем арендуемого сельскохозяйственного имущества. Арендодателем может быть и группа собственников сельскохозяйственного имущества.

Арендодателями могут быть физические и юридические лица Республики Молдова и других государств. Следовательно, в этом качестве могут выступать иностранные граждане и иностранные организации. Перечень субъектов, имеющих право выступать в качестве арендодателя, как вытекает из содержания ст.3 Закона РМ «Об аренде», является исчерпывающими. В этой связи проблематичным остаётся участие в этом качестве других иностранных субъектов права – лиц без гражданства, а также совместных предприятий и международных организаций. Полагаем, что поскольку Закон РМ «Об аренде» не содержит на этот счёт особых указаний, но одновременно не устанавливает и запрета, то и субъекты права с иностранным элементом, в принципе, могут выступать в качестве арендодателя, но с ограничениями, установленными специальными нормативными актами.

Особое правило применяется при сдаче в аренду имущества, составляющего государственную собственность. Так, согласно п.3 постановления Правительства Республики Молдова от 21 мая 1993 года «Об утверждении Положения об арендном предприятии и Положения об арендном подряде», при аренде имущества государственного (муниципального) предприятия Республики Молдова арендодателями являются:

- 1) министерства, государственные департаменты и другие государственные органы управления, в ведении которых находится соответствующее предприятие, – при аренде имущества государственного предприятия;
- 2) органы местного самоуправления, в ведении которых находится соответствующее предприятие, – при аренде имущества предприятия муниципальной собственности;
- 3) руководитель предприятия, в обязательном порядке согласовывающий договор аренды с вышестоящими органами управления, – при аренде имущества структурной единицы, цехов или иного подразделения государственного (муниципального) предприятия как единого имущественного комплекса.²⁷

Практика показывает, что при сдаче в аренду государственного имущества наиболее часто в качестве арендодателя выступает особый государственный орган – Департамент приватизации и управления государственным имуществом при Министерстве экономики и реформы, что является, на наш взгляд, наиболее правильным и рациональным. Уточнение сделано в ч.1, ст.22 Закона от 15 мая 2003 года, где указывается, что сдача в аренду сельскохозяйственной земель, являющихся публичной собственностью, осуществляется Правительством или органом публичного управления в пределах их компетенции в предусмотренном действующим законодательством порядке.

В ст.4 Закона РМ «Об аренде» указывается, что арендаторами могут быть физические и юридические лица Республики Молдова и других государств, совместные организации и предприятия, лица без гражданства, международные организации. Более лаконично в этом отношении высказался законодатель в ст.1 Закона от 15 мая 2003 года, где указывается, что арендатор – это юридическое лицо и/или физическое лицо, соответственно имеющие место нахождения и/или место жительства в Республике Молдова, арендующие сельскохозяйственное имущество.

Участие физических и юридических лиц других государств, а также лиц без гражданства, в аренде имущества, находящегося на территории Республики Молдова, определяется законодательством республики

Из этой нормы права вытекает, что в качестве арендатора может выступать более широкий круг субъектов права по сравнению с кругом участников на стороне арендодателя.

На стороне арендатора, как и на стороне арендодателя, может выступать как одно лицо, так и группа субъектов права.

Действующее законодательство допускает участие по договору аренды ещё одного субъекта права – *субарендатора*. Однако при сдаче имущества в субаренду должно быть соблюдено одно неперемное условие – обязательное наличие на это согласия арендодателя. Согласно ст.18 Закона от 15 мая 2003 года, в письменном согласии арендодателя указывается, какие арендуемые земельные участки, на какой срок и с какой целью могут быть переданы в субаренду. Договор субаренды сельскохозяйственных земель должен включать информацию о договоре аренды и согласии арендодателя на заключение договора субаренды. Несоблюдение

этих требований может повлечь за собой довольно существенные отрицательные последствия для арендатора – досрочное расторжение договора по заявлению арендодателя.

В субаренду может быть сдано всё арендованное имущество или только его часть. Это условие определяется по соглашению сторон договора субаренды и непосредственно собственника. Договором или законом может быть предусмотрен запрет на сдачу имущества в субаренду.

При сдаче имущества в субаренду следует иметь в виду, что правовая природа договора субаренды в принципе аналогична самому договору аренды. Однако сторонами договора субаренды являются *арендатор*, выступающий в качестве арендодателя субаренды, и *субарендатор*. При субаренде ответственным перед арендодателем-собственником арендованного имущества остаётся арендатор, т.е. последний отвечает перед арендодателем как за свои действия, так и за действия субарендатора. Сам же субарендатор несёт ответственность только перед арендатором субаренды, и ни в какие правоотношения с собственником имущества не вступает.

Последующая субаренда не разрешается (ч.6 ст.18 Закона от 15 мая 2003 года).

§ 7. Срок действия договора аренды и его форма

Срок действия договора аренды является одним из существенных его условий. Действующее законодательство устанавливает определённые требования относительно срока договорных отношений, а именно: договор имущественного найма должен быть заключён на определённый срок, который не должен превышать 99 лет. Относительно сельскохозяйственного имущества Закон от 15 мая 2003 года устанавливает, что договор аренды этого имущества должен составлять не менее года и не более 30 лет. При сдаче в аренду земель для посадки многолетних насаждений договор аренды заключается на срок не менее 25 лет, если в нём не предусмотрен иной срок. Следовательно, заключение договора на неопределённый срок не допускается. Несоблюдение требований закона об установлении срока договора аренды может повлечь за собой определённые осложнения. В принципе, требование закона о сроке договора аренды представляется вполне логичным и приемлемым исходя из того, что любой гражданско-правовой договор должен быть точно определённым. В то же время следует отметить, что закон не устанавливает отрицательных последствий несоблюдения этого требования. Поэтому можно сделать вывод о том, что договор аренды вполне может быть заключён и на неопределённый срок, поскольку сам по себе этот факт не повлечёт за собой его недействительности. Более того, установление договорных отношений на неопределённый срок допускает и новый ГК. Так, согласно ч.1, ст.904 ГК, в случае продолжения по умолчанию договорных отношений по истечении срока договора он считается продлённым на неопределённый срок.

Заключение договора аренды на неопределённый срок допускается законодательством других государств. Например, в ч.2, ст. 610 ГК Российской Федерации указывается, что «если срок договора аренды не определён, договор аренды считается заключённым на неопределённый срок. В этом случае каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества – за три месяца. Законом или договором может быть установлен иной срок для предупреждения о прекращении договора аренды, заключённого на неопределённый срок».

Как показывает практика, в Республике Молдова наиболее часто договоры аренды заключаются на один, три или пять лет, реже на более длительный срок. Такая практика наблюдается как в аграрном секторе, так и в других сферах деятельности. В Кишинёве отмечены случаи заключения договора аренды земельных участков на 20, 30 и даже 50 лет.

Речь идёт о небольших по площади земельных участках в оживлённых местах города, особенно в районе остановок транспорта. Нам представляется, что подобная практика является вполне оправданной, поскольку даёт возможность арендатору производить существенные инвестиции в строительство объектов торговли и другого назначения, которые очень удобны, прежде всего, для граждан-пассажиров. Более того, строительство объектов на арендованных земельных участках сопровождается благоустройством и облагораживанием прилегающих территорий, содержащихся постоянно в чистоте и порядке. С эстетической точки зрения эти объекты строятся по индивидуальным проектам и очень привлекательны, удачно вписываются в окружающую местность.

Долгосрочные договорные отношения привлекательны также и для аграрного сектора и других сфер деятельности, поскольку способствуют стабильности этих отношений, стимулируют инвестиции, позволяют арендаторам организовать крупное производство товаров, услуг, работ на длительный срок, высаживать многолетние насаждения, строить ирригационные системы и т.д. Другим важным и полезным аспектом долгосрочных арендных отношений является вовлечение в производственный процесс значительного числа трудоспособного населения.

Форма договора аренды также является одним из существенных его условий. Закон от 15 мая 2003 года и Закон «Об аренде» также устанавливают обязательную письменную форму договора. В ст.912 ГК указывается, что договор аренды заключается в письменной форме. Данная норма, на наш взгляд, является не самой удачной, поскольку в случае возникновения спора стороны, согласно ст. 211 ГК РМ, лишены права ссылаться в подтверждение договора на свидетельские показания. В связи с этим нам представлялось, что новый ГК РМ должен был разрешить и устную форму договора аренды, однако этого не произошло. Первоначальная редакция Закона РМ «Об аренде» допускала и устную форму. Редакция ст. 7 Закона была изменена Законом РМ № 417-ХП от 29 марта 1995 года и устная форма договора исчезла из текста закона. Разрешение заключения договора аренды и в устной форме, во-первых, соответствовало бы нормам права других государств и международного частного права, во-вторых, способствовало бы защите интересов арендатора, особенно в сельской местности, где, как правило, письменные формальности не всегда соблюдаются.

Особые правила относительно формы арендных отношений применяются при приобретении непосредственного права аренды объекта недвижимого имущества. Здесь уместно напомнить, что к объектам гражданских прав относятся не только предметы материального мира, но и имущественные права, в нашем примере – права аренды недвижимого имущества, приобретенного в результате открытого конкурса. Так, согласно ст. 7¹ Закона РМ «Об аренде», право аренды объекта недвижимого имущества на срок более трёх лет подлежит обязательной регистрации в реестре недвижимого имущества в трёхмесячный срок со дня заключения договора об аренде. Несоблюдение указанного срока влечёт недействительность такого договора.

По желанию арендатора может быть зарегистрировано и право аренды на срок менее трёх лет.

Регистрация права аренды осуществляется в соответствии с законом о кадастре недвижимого имущества.

Согласно ч.3 ст. 4 Закона о кадастре недвижимого имущества, к недвижимому имуществу относятся:

- а) земельные участки

б) капитальные строения

в) квартиры и другие изолированные помещения.

К имущественным правам, согласно той же норме права, относятся:

а) право хозяйственного ведения

б) право оперативного управления

в) право пользования (право бессрочного пользования, право аренды на срок более трёх лет, право пожизненного наследуемого владения, право пожизненного пользования жилым домом (помещением), право безвозмездного пользования жилым или нежилым помещением)

г) ипотека

д) сервитуты

е) право доверительного управления, в том числе опеки или попечительства

ж) иные имущественные права, обременяющие право собственности, регистрация которых предусмотрена действующим законодательством.²⁸

Такие жёсткие требования относительно регистрации объектов недвижимого имущества и прав на них вполне обоснованны, поскольку они представляют собой особые, наиболее значимые объекты права собственности, и довольно часто на них одновременно сфокусированы требования многих субъектов гражданских правоотношений.

§ 8. Содержание договора аренды

Содержание договора аренды составляет совокупность условий, которые включаются в договор и определяют права и обязанности сторон.

В правовой литературе условия договора подразделяются на три группы: на *существенные, обычные и случайные*. Согласно ст. 679 ГК, существенными являются условия, которые определены как существенные законом, которые вытекают из существа договора или относительно которых, по заявлению одной из сторон, должно быть достигнуто соглашение.

Применительно к договору аренды, исходя из содержания ст. 7 Закона РМ «Об аренде», к существенным можно отнести *условия о предмете договора, его продолжительности и размере арендной платы*.

В договоре аренды сельскохозяйственного имущества, согласно ст.6 Закона от 15 мая 2003 года, в обязательном порядке указываются:

- стороны договора, место их жительства или место нахождения
- предмет договора
- документ, удостоверяющий право собственности или другое право арендодателя на сдачу сельскохозяйственного имущества в аренду
- сведения о регистрации договора в установленном порядке
- срок аренды

- состав, форма и размер платы за аренду
- порядок, сроки и место внесения платы за аренду
- права и обязанности сторон
- ответственность сторон
- условия изменения и расторжения договора
- условия пользования находящимися на арендуемых сельскохозяйственных землях объектами, в том числе оборудованием и сельскохозяйственной техникой
- условия рекультивации – по необходимости
- предельно допустимые нормы воздействия на окружающую среду с выполнением химического анализа почвы при передаче земель в аренду и их возвращение по обоюдному согласию сторон.

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

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

«Условия, определённые законом и приобретающие для сторон силу вследствие самого факта заключения договора, именуется обычными условиями. Они отличаются от существенных тем, что вовсе не требуют согласования, а действительность договора не зависит от того, приведены ли в его тексте обычные условия. Более того, поскольку они автоматически вступают в действие одновременно с заключением соглашения по существенным условиям, вообще нет практической надобности воспроизводить их в самом договоре»²⁹.

Условия признаются случайными, если они включены в договор во изменение или в дополнение к выраженным в законе обычным условиям³⁰.

Для договора аренды обычные и случайные условия не являются характерными, но в принципе могут применяться.

§ 9. Особенности исполнения договора аренды

Так как арендованное имущество передаётся во временное владение и пользование, либо только пользование, то исполнение договора касается в основном, арендатора. Исполнение договора со стороны арендодателя заключается в выполнении ограниченного круга договорных обязанностей – в передаче имущества арендодателю и принятии его обратно с прекращением договорных отношений, а также в получении арендной платы.

Особенности исполнения договорных отношений определяются прежде всего видом договора аренды и состоят в следующем.

1. Арендатор при исполнении договора аренды является абсолютно автономным, независимым, самостоятельным. Арендодатель не вправе вмешиваться в использование арендованного имущества, в хозяйственную деятельность арендатора.
2. При исполнении договора аренды арендатор обязан организовать производственный процесс, руководить и управлять этим процессом.

3. Арендатор самостоятельно распоряжается результатами своего труда, что предполагает его обязанности по обеспечению и реализации произведенной продукции, товаров и услуг.
4. Более того, совокупность всех прав и обязанностей арендатора предполагает и то, что он самостоятельно несёт риск неблагоприятных последствий исполнения договора аренды. Это означает, что нерациональное, непрофессиональное, непродуманное хозяйствование, приведшее к отрицательному результату, не освобождает его от выполнения договорных обязательств, так как именно арендатор является собственником результатов своей деятельности, основанной на использовании арендованного имущества. В то же время, согласно ст.920 ГК, стороны могут по взаимному согласию предусмотреть распределение в полном объёме или частично вреда, причинённого арендованному имуществу вследствие непредвиденных случаев или форс-мажорных обстоятельств.
5. При исполнении договора аренды арендатор обязан соблюдать одно непереносимое условие: использовать арендованное имущество в строгом соответствии с назначением этого имущества и предписаниями договора в части способа объёма использования арендованного имущества.
6. С прекращением договорных отношений арендатор обязан вернуть полученное в аренду имущество в целостности и сохранности, с учётом нормального износа.

Данные особенности исполнения договора аренды не являются характерными для договора аренды предприятия и договора арендного подряда. Эти договоры отличаются существенными особенностями исполнения, которые определены положениями об арендном предприятии и арендном подряде.

Так, в соответствии с Положением об арендном предприятии, с момента государственной регистрации арендное предприятие становится правопреемником имущественных прав и обязанностей государственного (муниципального) предприятия, взятого в аренду, в том числе и его прав на пользование землёй и другими природными ресурсами.

Арендное предприятие организует и осуществляет свою производственно-хозяйственную деятельность на основе принципов экономического управления и полной финансовой самостоятельности.

Исполнение договора аренды и управление арендным предприятием осуществляется его органами и в соответствии с его уставом.

Высшим органом управления арендным предприятием является общее собрание (конференция) членов этого предприятия.

Исполнительным органом арендного предприятия, осуществляющим руководство его текущей деятельностью по исполнению договорных обязательств, является правление либо дирекция. Работой правления руководит председатель правления, а дирекции – директор, избираемые в соответствии с уставом арендного предприятия.

Правление (дирекция) решает все вопросы, связанные с деятельностью арендного предприятия, кроме тех, которые относятся исключительно к компетенции общего собрания (конференции).

В соответствии с положением об арендном подряде, главная роль в организации и руководстве по исполнению договора арендного подряда принадлежит арендодателю, который в качестве работодателя обеспечивает:

- техническое, технологическое, информационное и юридическое обслуживание арендатора посредством соответствующих отделов, служб и подразделений;
- материально-техническое снабжение арендатора для изготовления в необходимом объёме предусмотренной договором арендного подряда продукции (выполнения работ, оказания услуг);
- ремонт и обновление сданного в аренду имущества.

При организации исполнения договора арендного подряда арендодатель определяет единую технологическую политику, разрабатывает перспективные производственные программы и ассортимент продукции, обеспечивает безопасные условия труда в арендно - подрядных коллективах.

Арендатор состоит с арендодателем в трудовых отношениях, находится в его полном подчинении и обладает относительной самостоятельностью только в части осуществления производственной деятельности по исполнению договора арендного подряда и вправе распоряжаться по своему усмотрению только той частью продукции, которая производится сверх объёма, указанного в договоре, и то, если иное не предусмотрено непосредственно договором.

§ 10. Права и обязанности арендодателя

Действующее законодательство уделяет особое внимание правоотношениям сторон по договору аренды. Нормы права содержат множество правил, регламентирующих права и обязанности сторон.

Договор аренды является *двусторонне обязывающим*, поэтому к нему применимо общее положение гражданско-правовых договоров: обязанностям одной стороны соответствуют права контрагента и наоборот, за некоторыми исключениями, установленными нормами права.

Общими обязанностями арендодателя по договору аренды являются следующие.

- Передать арендованное имущество арендатору. Передача должна быть реальной, в натуре. Эта обязанность состоит и в том, что в отдельных случаях арендованное имущество не передаётся непосредственно арендатору, и арендодатель обязан допускать арендатора в установленные договором сроки и место к арендованному имуществу. Подобное может быть, например, при аренде определённого станка, вмонтированного в токарном цехе арендодателя, или при аренде рояля или другого крупногабаритного музыкального инструмента для обучения арендатором своих детей игре на них. Реальная передача должна сопровождаться составлением акта приёмки – передачи. Согласно ст.7 Закона от 15 мая 2003 года, вначале и по окончании срока аренды стороны договора обязаны в течение 14 дней составить акт приёмки-передачи соответственно сдаваемого в аренду и возвращаемого сельскохозяйственного имущества. В этом акте должны быть приведены конкретные данные, которые строго определены этим законом.
- Обеспечить исправность и пригодность передаваемого в аренду имущества для использования его по назначению. По договору могут передаваться и объекты с недостатками и дефектами, но при условии, что это оговорено в договоре.

- Передать все необходимые документы, правила, инструкции, подтверждающие право собственности на арендованное имущество и порядок его использования.
- Осуществлять контроль за правильность использования арендованного имущества, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность арендатора.
- Производить предусмотренный договором ремонт.
- Возместить после расторжения договора стоимость улучшений арендованного имущества, если они произведены с его согласия и неотделимы без вреда для имущества. Эта обязанность возникает только в том случае, если договором не предусмотрено иное условие.
- Принять арендованное имущество после прекращения договорных отношений.

Договором могут быть предусмотрены и другие обязанности арендодателя.

Основные же обязанности арендодателя закреплены непосредственно в законе. Так, согласно ст.16 Закона от 15 мая 2003 года, арендодатель обязан:

а) передать сельскохозяйственное имущество в аренду в срок и на условиях, предусмотренных договором;

б) действовать так, чтобы не препятствовать нормальной эксплуатации арендуемого имущества;

в) осуществлять капитальный ремонт сдаваемого в аренду имущества за счёт собственных средств, если договором не предусмотрено иное;

г) в случае расторжения договора до окончания сельскохозяйственного года уплатить арендатору стоимость плодов, которые не могут быть отделены на момент расторжения договора, но смогут быть отделены до истечения сельскохозяйственного года при условии нормального ведения хозяйства. При возмещении стоимости плодов принимаются в расчёт и долги сторон на момент расторжения договора;

д) выполнить другие условия, предусмотренные действующим законодательством или договором.

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

По договору аренды предприятия и при арендном подряде возможен и ряд других обязанностей арендодателя, предусмотренных положениями об арендном предприятии и арендном подряде.

§ 11. Права и обязанности арендатора

Обязанности арендатора, в сравнении с обязанностями арендодателя, более многочисленны и состоят в следующем:

- принять арендованное имущество, участвовать в составлении приёмо–передаточного акта и подписать его;

- использовать арендованное имущество в строгом соответствии с его назначением и условиями договора;
- содержать арендованное имущество в исправном состоянии;
- обеспечить сохранность арендованного имущества;
- принять все меры к недопущению порчи, повреждения или утраты арендованного имущества;
- своевременно уплачивать арендную плату по форме и в сроки, установленные договором;
- производить предусмотренный договором ремонт;
- возместить арендодателю причинённые убытки, если они имели место при использовании арендованного имущества;
- возместить арендодателю остаточную стоимость имущества, если оно вышло из строя до истечения срока договора;
- при прекращении договорных отношений вернуть арендованное имущество, если оно до этого не было выкуплено;
- передать арендодателю арендованное имущество вместе с производственными улучшениями, если они выполнены без согласия арендодателя и не отделены без вреда для имущества;
- снести все здания и сооружения, возведенные на арендованном земельном участке без согласия арендодателя, если последний этого требует;
- вернуть арендодателю все полученные при заключении договора документы.

Договором могут быть предусмотрены и другие обязанности.

Из всего многообразия обязанностей арендатора Закон от 15 мая 2003 года выделяет следующие:

- бережно пользоваться арендуемым имуществом, соблюдая условия договора;
- поддерживать продуктивность (производительность) арендуемого имущества и вернуть его по истечении срока, установленного договором, в состоянии, соответствующем условиям договора, с учётом износа;
- вносить плату за аренду в установленные сроки и в установленном порядке;
- платить налоги, вносить другие платежи, установленные действующим законодательством, если иное не предусмотрено договором;
- выполнять иные условия, предусмотренные действующим законодательством или договором.

Действующее законодательство предусматривает особые права арендатора, которые непосредственно не вытекают из соответствующих обязанностей арендодателя и которые состоят в следующем:

- право выкупить арендованное имущество в полном объёме или частично, если нормы права не устанавливают запрета или ограничений. В настоящее время запрещён выкуп сельскохозяйственных земель (ч.4, ст.20 Закона от 15 мая 2003 года), что, по нашему мнению, следует признать не удачей данного закона.
- произвести с согласия арендодателя улучшения арендованного имущества;
- сдавать арендованное имущество в субаренду с предварительного согласия арендодателя;
- изъять произведённые без согласия арендодателя улучшения, если они отделимы без вреда для имущества и иное условие не предусмотрено договором;
- требовать предоставления равноценного земельного участка и возмещения причинённого ущерба в случае полного или частичного изъятия арендованного земельного участка для государственных и общественных нужд.

По соглашению сторон могут быть предусмотрены и включены в договор и иные особые права арендатора.

§ 12. Изменение договора аренды

Относительно договора аренды действует общее правило: договор в любое время может быть изменён по соглашению сторон. Следовательно, каждая сторона в любое время вправе заявить контрагенту о своём желании изменить условия договора и получить на то согласие другой стороны. Если одна из сторон намеревается изменить условия договора, она обязана обратиться с предложением к другой стороне для получения согласия не менее чем в течение 30 дней с момента внесения предложения (ч.2, ст. 12 Закона от 15 мая 2003 года). Возражения одной из сторон, исходя из принципа равенства сторон, не могут быть поставлены под сомнение и оспорены в судебном порядке. Возможны переговоры по изменению условий договора и даже обращение в судебную инстанцию, но опять же с согласия на то обеих сторон.

Другое общее правило состоит в том, что по требованию одной из сторон договор аренды может быть изменён только в случаях, определённых законодательством или договором, и по решению судебной инстанции (ч.1, ст.12 закона от 15 мая 2003 года). Действующее законодательство об аренде содержит довольно ограниченный круг оснований для изменения договора по требованию одной из сторон. Так, арендатор имеет право требовать снижения арендной платы, если условия пользования имуществом, предусмотренные договором, или состояние имущества существенно ухудшились в силу обстоятельств, ввиду которых арендатор не несёт ответственности. Такими условиями, например, для некоторых населённых пунктов Республики Молдова могут быть отключение электроэнергии на определённое время и ограничение поэтому возможности арендатора пользоваться арендованными станками или иным имуществом, эксплуатация которого сопряжена с использованием электроэнергии.

Согласно ст. 879 ГК, изменение арендной платы может иметь место при наличии существенных недостатков арендованного имущества, не оговоренных сторонами при заключении договора.

Новый ГК в ст.917 установил, что при случайной гибели более половины плодов, полученных вследствие аренды, арендатор может требовать пропорционального уменьшения арендной платы. Право на уменьшение арендной платы сохраняется до момента отделения плодов (уборки урожая).

Как уже было отмечено, установление размера арендной платы является прерогативой собственника арендуемого имущества или уполномоченного им лица. Такое же правило действует и в отношении изменения условий договора аренды в части арендной платы, однако Закон Республики Молдова «Об аренде» определяет случаи, когда изменение размера арендной платы может иметь место в одностороннем порядке, а именно: в случае изменения регулируемых государственных цен, тарифов, платежей или норм амортизации (износа), а также в иных случаях, предусмотренных законодательством. Нам представляется, что и эти вопросы должны разрешаться с взаимного согласия сторон, ибо принцип равенства сторон должен соблюдаться во всех случаях.

По нашему мнению, наиболее рационально данный принцип может соблюдаться в установлении перечня оснований изменения договора непосредственно в договоре, тем более, что это разрешено законом. В каждом случае этот перечень должен определяться по соглашению сторон, исходя из особенностей конкретного договора аренды.

§ 13. Прекращение договора аренды

Действующее законодательство устанавливает *общие и специальные* основания досрочного прекращения договора аренды.

Общими основаниями досрочного прекращения договора аренды являются: истечение срока договора, ликвидация хозяйственной единицы, гибель арендованного имущества, приход его в негодность, выкуп его арендатором.

Реорганизация хозяйственной единицы (арендодателя), а также смена собственника имущества, сданного в аренду, не являются основаниями для изменения условий договора аренды или его расторжения.

Договор аренды расторгается в случае изъятия земли и других природных ресурсов для государственных и общественных нужд, а также смерти арендатора – физического лица.

По общему правилу, досрочное расторжение договора возможно по соглашению сторон. По инициативе одной из сторон договор может быть расторгнут лишь по решению компетентной судебной инстанции в случае нарушения другой стороной условий договора.

Специальными основаниями досрочного расторжения договора аренды *арендодателем* являются случаи, когда арендатор:

- содержит и использует арендованное имущество не в соответствии с договором или назначением имущества;
- умышленно или по неосторожности ухудшает состояние арендуемого имущества;
- не вносит арендную плату в течение трёх месяцев со дня истечения срока уплаты, если договором не предусмотрено иное;
- не выполняет возложенных на него по договору обязанностей по полному восстановлению и ремонту арендуемого имущества или других обязанностей;
- без согласия арендодателя сдаёт полученное по договору имущество в субаренду;
- использует арендуемое имущество нерационально или способами, приводящими к ухудшению земли и других природных ресурсов;

- не осуществляет мероприятий по воспроизводству возобновляемых природных ресурсов;
- не использует земельный участок, предоставленный для сельскохозяйственного производства, в течение одного года, а для несельскохозяйственного производства – в течение двух лет.

Корме этих оснований Закон от 15 мая 2003 года установил и другие, например, если договор не зарегистрирован в установленный законом срок, если арендатор отказывается принять в аренду сельскохозяйственное имущество, указанное а договоре (ст.14 Закона от 15 мая 2003 года).

Арендатор имеет право требовать досрочного расторжения договора, если:

- арендодатель не выполняет возложенных на него по договору обязанностей по полному восстановлению и ремонту арендуемого имущества, материально-техническому обеспечению, техническому перевооружению производства и других;
- арендуемое имущество, в силу обстоятельств, за которые арендатор не несёт ответственности, окажется в непригодном для использования состоянии;
- арендодатель отказывается передать или своевременно не передаёт в аренду указанное в договоре сельскохозяйственное имущество, что делает невозможным его эксплуатацию.

Арендатор вправе также требовать расторжения договора аренды в случае наступления инвалидности или признания его недееспособным, либо в случае наказания его за совершение преступления лишением свободы или в случае иного наказания, исключающего возможность дальнейшего исполнения договора.

Сторона, намеревающаяся расторгнуть договор, обязана известить об этом другую сторону письменно, не менее чем за 3 месяца до сбора урожая (ч.5, ст.14 Закона от 15 мая 2003 года)

Подчеркнём, что при наличии специальных оснований досрочного расторжения договора *стороны вправе, но не обязаны обращаться в судебную инстанцию с заявлением о расторжении договора*. При предъявлении иска, сторона, предъявившая его, должна представить доказательства, подтверждающие факт нарушения условий договора другой стороной.

§ 14. Последствия прекращения договора аренды

Последствия прекращения договора аренды условно можно разделить на 2 группы: *имущественного* и *личного* (неимущественного) характера.

Имущественные последствия выражаются в следующем:

1. Если к моменту прекращения договорных отношений имущество не было выкуплено, оно подлежит возврату арендодателю в том же состоянии, в каком арендатор получил его, с учётом нормального износа, или в состоянии, предусмотренном договором. Согласно ч.1, ст.21 Закона от 15 мая 2003 года, возвращение взятого в аренду сельскохозяйственного имущества осуществляется на основании акта приёмки-передачи.

2. При ухудшении состояния арендуемого имущества, допущенном арендатором, он должен возместить арендодателю понесенные в результате этого убытки, если не докажет, что ухудшение состояния имущества произошло не по его вине.
3. При выходе арендуемого имущества из строя раньше срока эксплуатации, определённого договором, арендатор возмещает арендодателю остаточную стоимость имущества, если иное не предусмотрено договором.
4. Улучшения арендуемого имущества, произведенные без согласия арендодателя и не отделимые без вреда для имущества, остаются в распоряжении арендодателя, и он становится их собственником.

Построенные на средства арендатора с разрешения арендодателя на арендованной территории здания и сооружения, не поддающиеся перемещению, переходят к арендодателю. Если арендодатель требует их сноса, арендатор обязан снести их за свой счет или возместить связанные с их сносом расходы.

Договором могут быть предусмотрены и иные условия относительно последствий улучшения арендованного имущества.

Согласно ст.922 ГК, в случае расторжения договора аренды сельскохозяйственных угодий до истечения сельскохозяйственного года арендодатель обязан уплатить арендатору стоимость плодов, которые, хотя и не могут быть отделены на момент расторжения, смогут быть отделены до истечения года при условии нормального ведения хозяйства.

Последствия личного характера касаются только тех случаев, когда арендатором является физическое лицо. Действующее законодательство устанавливает следующие последствия личного характера:

1. Арендатор, исполнивший договорные обязательства надлежащим образом, пользуется преимущественным правом на возобновление договора на новый срок, но только при условии, что прежний объект договора и в дальнейшем будет сдаваться в аренду.
2. В случае смерти арендатора–физического лица, его права по договору переходят к одному из проживающих или работающих вместе с ним членов семьи, если тот согласен стать арендатором. При этом арендодатель не вправе отказать такому лицу во вступлении в договор на срок, оставшийся по действующему договору, за исключением случаев, когда заключение договора было обусловлено профессиональными качествами умершего. Например, умерший арендатор, как известный художник, арендовал нежилое помещение под художественную мастерскую. В случае его смерти члены его семьи, не являющиеся художниками, не вправе претендовать на дальнейшую аренду этого помещения.

При наличии нескольких претендентов из числа членов семьи умершего арендатора на арендуемое имущество и при наличии при этом спора, вопрос решается в судебном порядке. При этом вопрос о преимущественном праве на заключение договора решается судом с учётом реальных возможностей претендентов (возраст, трудоспособность, профессиональная подготовка, опыт работы в той или иной сфере национальной экономики и другие обстоятельства).

3. Преимущественным правом заключения договора аренды пользуется один из проживающих или работающих вместе с арендатором членов его семьи ещё в трёх случаях:

- а) если арендатор стал инвалидом;
- б) если судебной инстанцией арендатор признан недееспособным;
- в) если арендатор наказан за совершение преступления лишением свободы или иным способом, исключающим возможность дальнейшего выполнения договорных обязательств.

§15. Особенности договора аренды земли или иных природных ресурсов

Кроме особенностей, указанных в § 8 настоящей главы, при аренде земли и других природных ресурсов в договоре аренды должны быть отражены и другие условия, а именно:

- цели использования объекта аренды, например: для производства сельскохозяйственной продукции, закладки садов, виноградников, иных многолетних насаждений, выращивания технических, лекарственных и иных культур, добычи общедоступных полезных ископаемых (глины, песка), разведения и ловли рыбы, другие цели;
- размер земельного участка, его схема с обозначением границ, конфигурации и периметров;
- местонахождение объекта аренды, его расположение по отношению к другим объектам недвижимости, находящимся в непосредственной близости;
- особенности рельефа местности;
- наличие и расположение дорог, проездов, иных путей, ведущих к объекту аренды;
- наличие ограничений и препятствий по использованию объектов аренды (сервитуты), т.е. дорог, проездов, троп, проходящих или пересекающих земельный участок, линий электропередач, газопроводов и других наземных коммуникаций;
- интенсивность использования объекта аренды (например, для получения двух урожаев в год);
- о севообороте и требовании соблюдения плодородия почв;
- наличие на арендованном земельном участке зданий, сооружений, ирригационных и иных систем, условия и порядок их использование;
- порядок возведения на территории арендованного объекта зданий, сооружений и других построек и подсобных помещений, необходимых для эксплуатации арендованного объекта, а также распределение между сторонами расходов по их возведению;
- любые иные условия по соглашению сторон.

Перечень этих и других условий определяется сторонами договора в каждом случае исходя из особенностей конкретного объекта аренды.

Согласно ст.7 Закона от 15 мая 2003 года, в начале и по окончании срока аренды стороны договора обязаны в течение 14 дней составить акт приёмки-передачи, соответственно сдаваемого в аренду и возвращаемого сельскохозяйственного имущества и земельного участка с отражением в этом документе всех условий, указанных в данной статье.

С момента подписания акт приёмки-передачи становится составной частью договора аренды.

§ 16. Особенности договора аренды зданий, сооружений и других объектов недвижимости

При аренде зданий, сооружений и других аналогичных объектов, в договоре, помимо общих, следует отразить также следующие условия:

- состояние объекта и его пригодность для использования по назначению и для целей, определённых договором;
- местонахождение объекта аренды (населённый пункт, улица, номер дома, этаж, номера комнат, иных помещений, их расположение по отношению друг к другу и к соседним зданиям, сооружениям, помещениям);
- время возведения и сдачи в эксплуатацию объекта аренды, процент его амортизации;
- размер (объем, площадь) арендуемого объекта;
- размер и конфигурация прилегающих территорий;
- объёмы и интенсивность использования (эксплуатации), например, в одну, две или три смены;
- наличие на арендуемом объекте оборудования, инструмента, инвентаря и иного имущества, передаваемого арендатору;
- наличие или отсутствие необходимости в капитальном и текущем ремонте;
- порядок распределения между сторонами расходов по капитальному и текущему ремонту при необходимости их проведения;
- перечень улучшений и работ, которые разрешается проводить арендатору.

Некоторые новые моменты в части аренды сельскохозяйственного имущества установлены Законом от 15 мая 2003 года. Так, в ст.7 данного закона указывается, что в акте приёмки-передачи в аренду земельного участка должны быть указаны:

- кадастровый номер участка;
- площадь;
- бонитет;
- порядок пользования участком;
- культуры, которые выращивались в последние 5 лет, и удобрения, внесённые за этот период;
- состояние участка (обработанный, необработанный, культивированный и т.д.);
- материальные недостатки и недостатки правового характера;
- другие данные по требованию сторон.

В акте приёмки-передачи в аренду сельскохозяйственного имущества, за исключением земельных участков, должны быть указаны:

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

§ 17. Особенности договора аренды транспортных средств, сельскохозяйственной и иной техники, оборудования

Аренда транспортных средств, сельскохозяйственной и иной техники и оборудования довольно часто практикуется как в городской, так и в сельской местности.

К особенностям договора аренды данных объектов следует отнести:

- год выпуска и процент амортизации;
- пробег или периоды (сезоны) эксплуатации;
- укомплектованность узлами, деталями, агрегатами и т.д.;
- состояние объекта аренды в целом и его составных частей, пригодность для использования по назначению и в соответствии с условиями договора;
- объём и интенсивность использования;
- обязанности сторон по производству капитального ремонта;
- возможности и условия выкупа объекта аренды, а также последствия его полной амортизации.

Некоторые особенности данного вида договора установлены Законом от 15 мая 2003 года. Так, в ст.25 этого закона указывается, что арендатор регистрирует на своё имя взятые в аренду транспортные средства и сельскохозяйственную технику, а также осуществляет страхование гражданской ответственности в установленном порядке.

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

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

§ 18. Примерная структура (содержание) любого договора аренды

Структура любого договора аренды зависит, прежде всего, от конкретной ситуации и конкретного арендного правоотношения. По общему правилу, чем сложнее и объёмнее объект договора, тем больше условий должен содержать договор. Факторов, влияющих на содержание договора, может быть множество, однако в каждом конкретном случае сторонам следует выявить и отразить в договоре как общие, так и специфические особенности, характерные именно для данного конкретного договора.

В зависимости от сложности договор аренды может быть разбит на отдельные разделы, части, главы, параграфы, пункты. Условия договора могут быть индивидуализированы и иным образом.

В обязательном порядке в любом договоре аренды должно указываться следующее:

- название договора аренды, в котором обычно указывается объект аренды, например: договор аренды автомобиля, договор аренды земельного участка, здания, сооружения, нежилого помещения (склада, хранилища) и т.д. В этой части, именуемой «шапкой» договора, указывается также место и дата заключения договора;
- участники договора, т.е. его субъекты;
- объект договора и его составные части;
- цели и задачи, преследуемые сторонами при заключении договора;
- назначение сданного в аренду имущества;
- срок договора: при этом следует особо отметить, с какого момента договор вступает в силу: то ли с момента его подписания, передачи имущества, или с иного момента;
- арендная плата, её размер или порядок определения, вид, сроки внесения арендной платы и другие условия по соглашению сторон;
- права и обязанности сторон;
- обязанности сторон по проведению текущего и капитального ремонта арендованного объекта;
- основания и размер ответственности сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение договорных обязательств;
- обязательства, которые освобождают стороны от ответственности;
- порядок разрешения споров;
- основания и порядок изменения и прекращения договора;
- последствия прекращения договора;

- права и обязанности сторон относительно произведенных улучшений;
- почтовые и расчётные реквизиты сторон;
- любые иные условия по соглашению сторон.

Последовательность включения в договор тех или иных условий может быть различной и определяется по соглашению сторон.

Особо в договоре следует указать на условия о применении к конкретному договору тех или иных норм права.

В необходимых случаях к договору должны быть приложены соответствующие документы, подтверждающие право собственности арендодателя на арендуемое имущество, состояние этого имущества, акты приёмки – передачи объекта аренды (описи, списки объектов, входящих в состав арендуемого имущества), разрешение на производство работ и другие.

ТЕМА 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ПО ДОГОВОРУ АРЕНДЫ

§ 1. Общие условия наступления гражданско-правовой ответственности

Гражданско-правовая ответственность есть принудительная мера имущественного характера, обеспечивающая восстановление нарушенных прав и вызывающая отрицательные последствия для нарушителя в целях воспитания и стимулирования его к должному поведению.³¹

Гражданско-правовая ответственность – особая мера воздействия (санкция), состоящая в лишении лица, нарушившего гражданский закон, либо права и интересы других лиц, имущества без какой либо компенсации.³²

Для наступления гражданско-правовой ответственности по договору аренды необходимы общие условия наступления такой ответственности. К ним относятся:

- противоправное поведение
- вина
- наличие вреда
- причинная связь между противоправным поведением и наступившим вредом.

Важной особенностью ответственности по договору аренды является её наступление лишь при наличии двух первых условий – противоправного нарушения и вины, независимо от того, имеются ли у потерпевшей (пострадавшей) стороны убытки и есть ли причинная связь между нарушением договорных обязательств и наступившим результатом.

Противоправное поведение нарушителя гражданско-правовых обязательств по договору аренды выражается в неисполнении или ненадлежащем исполнении взятых по договору обязательств.

Другой особенностью ответственности по договору аренды является наступление её независимо от формы вины нарушителя договорных обязательств. В договорных отношениях могут быть случаи умышленного, сознательного, целенаправленного нарушения договорных

обязательств, но на практике чаще всего бывает неисполнение или ненадлежащее исполнение договорных обязательств вследствие неосторожности, небрежности, простой неосмотрительности и иных форм вины.

По договору аренды применяется также общее правило относительно презумпции вины стороны, нарушившей договор. Это означает, что сторона, нарушившая договор, считается виновной в нарушении условий договора, пока сама не докажет отсутствие своей вины.

В договоре аренды должны быть указаны обстоятельства, которые могут послужить основанием освобождения от ответственности. К ним относятся прежде всего форс-мажорные обстоятельства. Их перечень может быть различным и устанавливается по соглашению сторон. Некомпетентность, непрофессионализм должностных лиц сторон, составивших и подписавших договор, не может рассматриваться, как форс-мажорное обстоятельство и не может служить основанием для освобождения сторон от ответственности. Следовательно, риск неблагоприятных последствий некомпетентности и непрофессионализма должностных лиц и представителей сторон несут сами стороны договора аренды.

§ 2. Ответственность сторон по договору аренды

Закон Республики Молдова «Об аренде» относительно ответственности сторон по договору аренды устанавливает одно общее положение, в соответствии с которым за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей по договору, в том числе за изменение условий договора или его расторжение в одностороннем порядке, виновная сторона несёт ответственность, установленную договором и законодательством. Такое же правило содержится и в ст. 28 Закона от 15 мая 2003 года. Следовательно, в этих нормативных актах воспроизведена норма, подтверждающая *тенденцию* национального законодательства последних лет *установления договорной ответственности*. Это правило соответствует принципу полной свободы и равенства сторон в части установления условий договора, однако возлагает на них обязанность закреплять в договоре случаи оснований нарушения договорных обязательств и что самое главное – санкции за их допущение. Несоблюдение сторонами этого требования может повлечь за собой крайне неблагоприятные последствия, а именно: применение общих норм гражданского законодательства за неисполнение обязательств. Такой нормой является ст. 602 ГК Республики Молдова, устанавливающая, что в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств должником, последний обязан возместить кредитору причинённые этим убытки, если не докажет, что обязательство не исполнено не по его вине. Сложность и нежелательность такой ситуации заключается в том, что потерпевшая сторона обязана, обращаясь в судебную инстанцию, доказать факт наличия убытков и их размер. На практике такое доказывание довольно сложно и накладно, поэтому вполне возможны ситуации, когда сторона, нарушившая договорные обязательства, не понесёт никакой ответственности.

Исходя из этого, очень важно, чтобы в договоре были указаны основания и размер санкций за нарушение договорных обязательств. Примечательность такой ситуации состоит в том, что взыскание санкций, предусмотренных договором, может иметь место и при отсутствии убытков, а непосредственно за сам факт нарушения условий договора.

Согласно ч.2, ст.28 Закона от 15 мая 2003 года, прекращение действия договора аренды не освобождает стороны от ответственности за невыполнение или ненадлежащее выполнение условий договора в период его действия.

По нашему мнению, в Законе Республики Молдова «Об аренде» содержится одна довольно неудачная, декларативная норма. Так, согласно ст. 24 данного закона, при недостаточности средств у государственного органа, сдавшего в аренду имущество государственного предприятия или организации, ответственность по обязательствам этого

органа перед арендатором несёт собственник имущества. Данная норма противоречит общим принципам разграничения ответственности субъектов гражданского права, установленным ГК РМ. Так, согласно ч.4, ст.179 ГК РМ, государство и административно-территориальные единицы не отвечают по обязательствам государственных и муниципальных предприятий. Указанные предприятия не отвечают по обязательствам государства и административно-территориальных единиц

§ 3. Ответственность за действия третьих лиц

Важной особенностью договора аренды является ответственность арендатора перед арендодателем не только за свои действия, но и за действия третьих лиц, участвующих в исполнении данного договора. Проявляется эта особенность в тех случаях, когда арендатор воспользовался своим правом сдачи имущества в субаренду, подразумевается, что с согласия арендодателя. При этом ответственным по договору перед арендодателем за свои действия и действия субарендатора остаётся арендатор. Безусловно, арендатор находится с субарендатором в отношении договора субаренды и вправе привлечь последнего к ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение договора субаренды. Здесь уместно напомнить, что правовая природа договора субаренды, в том числе и условия, касающиеся ответственности сторон, такая же, как и договора аренды.

Арендатор несёт также ответственность перед арендодателем за действия членов своей семьи и других лиц, допущенных к пользованию и эксплуатации арендованного имущества. При этом форма вины последних также не имеет значения для возложения ответственности на арендатора. Не имеет значения и возраст членов семьи, главное, чтобы они были допущены арендатором к пользованию арендованным имуществом.

¹ Ведомости Верховного Совета СССР, 1989, №25, ст.481

² См. Гражданское право капиталистических государств / Под ред. Е.А.Васильева. - Москва, 1993, стр.335.

³ Monitorul Oficial al Republicii Moldova.-2002.-Nr. 82-86.

¹ Ведомости Верховного Совета СССР, 1961, №50, ст.525.

² Ведомости Верховного Совета Молдавской ССР, 1964, № 63, ст.81.

³ С П СССР, 1965, № 19-20, ст.155.

⁴ С П СССР, 1984, № 6, ст. 29.

⁵ Закон СССР о государственном предприятии (объединении). – Москва: Юридическая литература, 1988.

⁶ Ведомости Верховного Совета СССР, 1989, № 25, ст.481.

⁷ Монитор Парламента Республики Молдова.-1992,-№1, Ст.12.

⁸ Монитор Парламента Республики Молдова.-1993,-№5, Ст.160.

⁹ ³ Monitorul Oficial al Republicii Moldova.-2003, Nr.163-166. В дальнейшем - Закон от 15 мая 2003 г.

¹⁰ В настоящей работе понятия «аренда» и «арендные отношения» рассматриваются как синонимы.

¹¹ Республика Молдова. Официальный вестник.-1991,-№ 3-4-5-6,-Ст.22.

¹² Законы и постановления, принятые на сессиях Парламента Республики Молдова: См. Гражданское право. Часть 3. – Кишинёв, 1992.

¹³ Законы и постановления, принятые на сессиях Парламента Республики Молдова :См. Гражданское право. Часть 1. – Кишинёв, 1992.

¹⁴ Новые законы СССР. Выпуск 1. – Москва: Юридическая литература, 1990.

¹⁵ Новые законы СССР. Выпуск 2. – Москва: Юридическая литература, 1990.

¹⁶ Новые законы СССР. Выпуск 4. – Москва: Юридическая литература, 1991.

¹⁷ Экономическое обозрение.-1993.-№12.

¹⁸ Moldova Suverană, 1997, 21 octombrie.

¹⁹ Экономическое обозрение.-1998.-№2.

²⁰ Монитор Парламента Республики Молдова. -1994.- №1, Ст.10.

²¹ Монитор Парламента Республики Молдова. –1993.- №1, Ст.3.

²² Monitorul oficial al Republicii Moldova.- 1995.-Nr.33, art.356.

²³ Monitorul oficial al Republicii Moldova. –1999. -Nr.67-69, art.95.

²⁴ Monitorul oficial al Republicii Moldova. –2000. -Nr.63-64, art.430.

²⁵ Monitorul oficial al Republicii Moldova. – 1995. -Nr.70, art.805.

-
- ²⁶ Брагинский М.И. Хозяйственный договор: каким ему быть? - Москва: Экономика, 1990, стр.85.
- ²⁷ Monitorul Parlamentului Republicii Moldova. -1993. -Nr. 5, art.160.
- ²⁸ Monitorul oficial al Republicii Moldova. -1998. -Nr.44-46, art.318.
- ²⁹ Советское гражданское право. Том.1 / Отв. ред. О.С.Иоффе, Ю.К.Толстой, Б.Б. Черепашин. – Ленинград: изд-во Ленинградского университета, 1971, стр.372.
- ³⁰ Там же, стр.372-373.
- ³¹ Там же, стр. 408.
- ³² Советское гражданское право. Часть 1 / Отв. ред. В.А.Рясенцев. – Москва: Юридическая литература, 1986, стр.510.

СОДЕРЖАНИЕ

ТЕМА 1. ПОНЯТИЕ И ЗНАЧЕНИЕ АРЕНДНЫХ ОТНОШЕНИЙ

- § 1. Некоторые аспекты терминологического порядка.
- § 2. Экономические и социальные предпосылки перехода к арендным отношениям
- § 3. Возникновение и развитие арендных отношений
- § 4. Понятие, значение и особенности арендных отношений на современном этапе
- § 5. Источники правового регулирования арендных отношений

ТЕМА 2. ОРГАНИЗАЦИОННО-ПРАВОВЫЕ ФОРМЫ АРЕНДНЫХ ОТНОШЕНИЙ

- § 1. Общие положения
- § 2. Аренда предприятия
- § 3. Арендный подряд
- § 4. Индивидуальная аренда

ТЕМА 3. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ОТНОШЕНИЯ ПРИ АРЕНДЕ

- § 1. Объекты арендных отношений и сфера применения аренды
- § 2. Отношения собственности при аренде
- § 3. Судьба улучшений арендованного имущества
- § 4. Арендная плата
- § 5. Защита имущественных прав субъектов арендных отношений

ТЕМА 4. ДОГОВОР АРЕНДЫ

- § 1. Понятие, особенности и значение договора аренды
- § 2. Классификация договоров аренды
- § 3. Подготовка к заключению договора аренды
- § 4. Порядок заключения договора аренды
- § 5. Предмет и объект договора аренды
- § 6. Субъектный состав договора аренды
- § 7. Срок действия договора аренды и его форма
- § 8. Содержание договора аренды

-
- § 9. Особенности исполнения договора аренды
 - § 10. Права и обязанности арендодателя
 - § 11. Права и обязанности арендатора
 - § 12. Изменение договора аренды
 - § 13. Прекращение договора аренды
 - § 14. Последствия прекращения договора аренды
 - § 15. Особенности договора аренды земли или иных природных ресурсов
 - § 16. Особенности договора аренды зданий, сооружений и других объектов недвижимости
 - § 17. Особенности договора аренды транспортных средств, сельскохозяйственной и иной техники, оборудования
 - § 18. Примерная структура (содержание) любого договора аренды

ТЕМА 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ПО ДОГОВОРУ АРЕНДЫ

- § 1. Общие условия наступления гражданско-правовой ответственности
- § 2. Ответственность сторон по договору аренды
- § 3. Ответственность за действия третьих лиц

Gheorghe CHIBAC

DREPTUL DE ARENDĂ

Material didactic

Ediția a doua, completată și revăzută

Redactor literar Valentina Mladina

Asistența computerizată Vitalia Ilașcu

Bun de tipar 03.09.2003

Formatul 60*84 ¹/₁₆

Coli de tipar 5,0. Coli editoriale 4,5

Comanda 83 (113/03). Tirajul 500

Centrul Editorial al USM

Str. A. Mateevici, 60, Chişinău, MD 2009.