CZU 351.778.5 : 347.453

ANALIZA PREVEDERILOR LEGALE PRIVIND STATUTUL CONSILIULUI MUNICIPAL CHIȘINĂU ÎN CALITATE DE LOCATOR ÎN CADRUL CONTRACTULUI DE LOCAȚIUNE A ÎNCĂPERILOR NELOCUIBILE

POPA Radu,
doctorand, Universitatea de Stat din Moldova

REZUMAT

Tema abordată este actuală datorită proceselor social-economice, juridice, dar și politice din țara noastră care au loc de la declararea independenței până în prezent.

Scopul cu care am pornit în cercetarea noastră, a fost identificarea provocărilor și problemelor cu care se confruntă locatorul pe piața imobiliară, dar și identificarea soluțiilor care pot să rezolve aceste problem.

Metodele de cercetare aplicate pentru cercetarea noastră au fost metoda logică, istorică, comparativă și analitică.

Rezultatele obținute vin să completeze neajunsurile din activitatea locatorului pe piața imobiliară.

Cuvinte-cheie: autoritate publică, contract de locațiune, locatar, locator, locațiune.

ANALYSIS OF THE LEGAL PROVISIONS REGARDING THE STATUS OF THE CHISINAU MUNICIPAL COUNCIL AS LESSOR UNDER THE LEASE AGREEMENTOF NON-RENTABLE ROOMS

POPA Radu,
PhD student,
Moldova State University

SUMMARY

The topic addressed is current due to the social-economic, legal, but also political processes in our country that have taken place since the declaration of independence until now.

The purpose with which we started in our research was to identify the challenges and problems that the landlord faces in the real estate market, but also to identify the solutions that can solve these problems.

The research methods applied for our research were the logical, historical, comparative and analytical method.

The results obtained complement the shortcomings in the activity of the lessor in the real estate market.

Key words: public authority, lease, tenant, lessor, lease.

După destrămarea fostei Uniuni sovietice, pentru țara noastră era necesară trecerea la o nouă etapă de dezvoltare, deoarece autoritățile nu mai puteau face față noilor cerințe social-economice. Astfel, țara noastră punea capăt cincinalelor și dădea unde verde liberei inițiative din partea persoanelor private, prin renovarea dreptului. S-a decis renovarea instituției locațiunii, care s-a dovedit a fi o forță motrice importantă în creșterea social-economică, deoarece prin intermediul locațiunii s-au intensificat relațiile economice.

Darea în locațiune a imobilelor, fie încăperi separate, clădiri sau complexe industriale a fost procesul prin care instituțiile statului au asigurat folosirea patrimoniului existent din perioada sovietică pentru asigurarea necesităților atât ale instituțiilor publice, cât și a persoanelor fizice și juridice. Acest proces a făcut posibilă trecerea economiei de la una programată la cea de piață, așa cum a fost aspirația legiuitorului de la începutul anilor ’90, când adoptând legea supremă, în art. 126 a decis că trendul este spre economia de piață, de orientare socială, bazată pe proprietatea privată și pe proprietatea publică, antrenate în concurență liberă [1]. Statul garantează dreptul de proprietate, proclamând în art. 501 din Codul civil, inviolabilitatea proprietății.

Potrivit art. 127 alin. (3) din Constituția RM, proprietatea publică aparţine statului sau unităţilor administrativ-teritoriale. Proprietatea publică a unităţilor administrativ-teritoriale este una dintre formele proprietăţii publice ale statului. Prin această prevedere legală, s-a încercat asigurarea activității instituțiilor statului de toate nivelurile, deoarece pentru activitatea acestora este necesar ca ele să aibă în proprietate un anumit patrimoniu care să ofere posibilitatea îndeplinirii sarcinilor impuse.

Unitatea administrativ-teritorială este persoană juridică de drept public şi dispune, în condiţiile legii, de un patrimoniu distinct de cel al statului şi al altor unităţi administrativ-teritoriale. Faptul că este persoană juridică de drept public nu împiedică unitatea administrativ-teritorială să participe la raporturile de drept privat, mai mult ca atât, uneori poate avea un rol foarte important în cadrul a astfel de raporturi, influențându-le direct. Unitățile administrativ-teritoriale sunt administrate de către autorități publice. Aceste autorități publice prin care se realizează autonomia locală în sate (comune), oraşe (municipii) sunt consiliile locale, ca autorităţi deliberative, şi primarii, ca autorităţi executive. Autorităţile administraţiei publice locale prin care se realizează autonomia locală în raioane sunt consiliile raionale, ca autorităţi deliberative, şi preşedinţii de raioane, ca autorităţi executive.

Menționam supra că unitățile administrativ-teritoriale dispun de un patrimoniu distinct de cel al statului, altor unități administrativ-teritoriale, dar și persoanelor fizice și juridice. Ei bine, acest patrimoniu, este constituit din bunuri mobile cât și imobile. Potrivit art. 47 alin. (3) din Legea privind administrația publică locală nr.436 din 28.12.2006, bunurile proprietate a unităţilor administrativ-teritoriale de nivelurile întâi şi al doilea se împart în bunuri ale domeniului public şi ale celui privat. Asupra acestor bunuri, proprietarul are drept de posesiune, de folosință și dispoziție, care în esență, formează un drept perpetuu [2].

Potrivit art. 1 alin. (4) din Legea cu privire la proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale nr. 523 din 16.07.1999 [3], bunurile domeniului public constituie totalitatea bunurilor mobile şi imobile, destinate satisfacerii intereselor generale ale colectivităţii din unitatea administrativ-teritorială. Din domeniul public al unităţii administrativ-teritoriale fac parte bunurile determinate de lege, precum şi bunurile care, prin natura lor, sunt de uz sau de interes public local. Interesul public implică afectarea bunului la un serviciu public sau la orice activitate care satisface necesităţile colectivităţii, fără a presupune accesul nemijlocit al acesteia la utilizarea bunului conform destinaţiei. La categoria bunuri ale domeniului public de interes local pot fi raportate terenurile pe care sunt amplasate construcţii de interes public local, porţiunile de subsol, drumurile, străzile, pieţele, obiectivele acvatice separate, parcurile publice, terenurile de sport, stadioanele, precum şi terenurile de joacă pentru copii delimitate și înregistrate conform legislației în vigoare, clădirile, monumentele, muzeele, pădurile, zonele de protecţie şi zonele sanitare, alte obiective care, conform legii, nu aparţin domeniului public al statului. În art. 10 din Legea privind administrarea și deetatizarea proprietății publice nr. 121 din 04.05.2007 [4] bunurile

domeniului public fac obiectul exclusiv al proprietății publice. Circuitul civil al acestor bunuri este interzis, cu excepţia cazurilor prevăzute de lege. Bunurile domeniului public sunt inalienabile, insesizabile şi imprescriptibile, în particular:

- nu pot fi înstrăinate, nici prin privatizare sau depunere în capitalul social al unei persoane juridice;
- nu se pot constitui obiect al gajului sau al unei alte garanţii reale;
- nu pot fi supuse urmăririi silite, nici chiar în cazul insolvabilității persoanei juridice care le gestionează;
- dreptul de proprietate asupra lor nu se stinge prin neuz;
- nu pot fi dobândite de persoane fizice sau juridice prin uzucapiune.

Bunurile domeniului public pot fi gestionate de autorităţile administraţiei publice locale, de instituţiile publice, de întreprinderile municipale şi, în cazurile prevăzute expres de lege, de societăţile comerciale. Aceste bunuri pot fi folosite numai la destinaţie şi nu pot fi transmise în comodat persoanelor fizice sau persoanelor juridice cu capital privat. Asupra bunurilor domeniului public se poate constitui servitute numai în cazurile în care această grevare este compatibilă cu uzul sau cu interesul public căruia bunurile îi sunt destinate. Actele juridice privind înstrăinarea sau dobândirea, în folosul persoanelor fizice sau al persoanelor juridice cu capital privat, a bunurilor domeniului public, inclusiv prin privatizare, precum şi actele juridice privind darea acestor bunuri în comodat persoanelor indicate sunt lovite de nulitate absolută.

Potrivit art. 1 alin. (5) din Legea cu privire la proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale nr. 523 din 16.07.1999, bunurile domeniului privat constituie totalitatea bunurilor mobile şi imobile, aflate în patrimoniul public al unității administrativ-teritoriale, care au o destinaţie strict determinată, alta decât satisfacerea unui interes general. Din domeniul privat al unității administrativ-teritoriale fac parte bunurile care, în modul stabilit de lege, nu sunt transferate în domeniul public de interes local sau raional, după caz. Din domeniul privat pot face parte şi alte bunuri dobândite, în condiţiile legii, de unitatea administrativ-teritorială. Bunurile domeniului privat al unității administrativ-teritoriale sunt alienabile, prescriptibile şi sesizabile, cu excepţiile stabilite expres prin lege. Bunurile domeniului privat al statului sau al unităţilor administrativ-teritoriale pot circula liber, cu excepţia unor categorii de bunuri al căror circuit civil este limitat expres prin lege. Nu se permite înstrăinarea cu titlu gratuit sau darea în comodat persoanelor fizice sau persoanelor juridice cu capital privat a bunurilor domeniului privat al statului sau al unității administrativ-teritoriale, cu excepţia cazurilor în care aceste bunuri:

- se înstrăinează cu titlu gratuit persoanelor fizice pentru lichidarea consecinţelor calamităţilor naturale;
- se înstrăinează cu titlu gratuit în procesul privatizării, conform art.43 alin.(3) din Legea privind administrarea și deetatizarea proprietății publice nr. 121 din 04.05.2007;
- reprezintă terenuri care se atribuie persoanelor fizice pentru construcţia de case individuale, în conformitate cu legea.
- reprezintă bunuri destinate creării parcului industrial conform prevederilor Legii cu privire la parcurile industriale;
- reprezintă bunuri destinate exercitării independente a profesiunii de medic în una dintre formele de organizare a activității profesionale prevăzute de Legea ocrotirii sănătății nr. 411/1995, în conformitate cu interesul public și în limita posibilităților.

Nu se permite constituirea uzufructului asupra bunurilor proprietate de stat, precum şi asupra bunurilor societăţilor comerciale cu capital integral sau majoritar de stat [5].

Actele juridice de administrare și de dispoziție privind bunurile proprietate publică a unității administrativ-teritoriale se încheie cu persoanele fizice și persoanele juridice de drept privat prin licitație publică, organizată în condițiile legii, cu excepția cazurilor stabilite expres prin lege.

Totodată, pentru încheierea actelor juridice de dispoziție privind bunurile proprietate publică a unității administrativ-teritoriale cu persoanele fizice și persoanele juridice de drept privat este necesară întocmirea raportului de evaluare, de către evaluator, cu cel mult 2 ani până la data desfășurării licitației, cu excepția cazurilor stabilite expres prin lege [6]. Aceste excepții prevăzute de art. 77 (3) din Legea privind administrația publică locală nr. 436 din 28.12.2006 [7], se conțin în prevederile art. 24 alin. (4) din Legea culturii nr. 413 din 27.05.1999 [8], art. 8 alin. (2) din Legea cu privire la asociaţiile obşteşti nr. 837 din 17.05.1996 [9], art. 65 alin. (3) din Legea cu privire la avocatură nr. 1260 din 19.07.2002 [10], art. 21 din Legea privind meşteşugurile artistice populare nr. 135 din 20.03.2003 [11], art. 146 alin. (5) din Codul educaţiei al Republicii Moldova [12], art. 8 alin. (1) din Legea privatizării fondului de locuinţe nr. 1324 din 10.03.1993[13] etc.

Potrivit art. 5 lit. a) din Legea privind administrarea și deetatizarea proprietății publice nr. 121 din 04.05.2007, cu atribuții în administrarea și deetatizarea proprietății publice au fost învestite autoritățile administraţiei publice ale unităţilor administrativ-teritoriale de nivelul al doilea şi de nivelul întâi, inclusiv ale unității teritoriale autonome Găgăuzia (denumite în continuare autorităţi ale administraţiei publice locale) - în privinţa proprietății unităților administrativ-teritoriale, inclusiv a unității teritoriale autonome Găgăuzia.

Potrivit art. 9 alin. (2) din legea citată supra, în domeniul administrării proprietății publice, de competenţa autorității administraţiei publice locale sunt:

- trecerea bunurilor proprietate a unității administrativ-teritoriale dintr-un domeniu al proprietății publice în altul sau în proprietatea statului, ori în proprietatea unei alte unităţi administrativ-teritoriale, participarea la procesul de delimitare a patrimoniului unităților administrativ-teritoriale și a patrimoniului statului, inclusiv delimitarea terenurilor localităţilor;
- deciderea asupra dării în locaţiune/arendă sau

comodat a terenurilor şi a altor bunuri proprietate a unităţii administrativ-teritoriale;

- ţinerea evidenţei patrimoniului unităţii administrativ-teritoriale, a contractelor de locaţiune, comodat, concesiune şi de administrare fiduciară;

- exercitarea controlului asupra integrităţii şi folosirii eficiente a patrimoniului unităţii administrativ-teritoriale.

Potrivit art. 3 din Legea privind statutul municipiului Chișinău, nr. 136 din 17.06.2016, administrarea publică a municipiului Chişinău se realizează de către Consiliul municipal Chișinău, consiliile orășenești și sătești (comunale), ca autorități reprezentative și deliberative ale populației municipiului Chișinău, și de către Primarul general al municipiului Chișinău, primarii orașelor, satelor (comunelor), ca autorități reprezentative și executive. Consiliul municipal și primarul general exercită competențe și atribuții specifice autorităților publice locale de nivelul întâi în teritoriul orașului Chișinău și de nivelul al doilea – în raporturile cu orașele, satele (comunele) din componența municipiului.

Consiliul municipal are drept de inițiativă și decide, în condițiile legii, în toate problemele de interes local în teritoriul orașului Chișinău și în cele de interes municipal – în teritoriul municipiului, cu excepția problemelor ce țin de competența altor autorități publice.

Astfel, în domeniul administrării patrimoniului Consiliul municipal decide:

- cu privire la administrarea bunurilor domeniilor public și privat ale municipiului;
- darea în administrare, concesionarea, darea în arendă ori în locațiune a bunurilor domeniului public al municipiului, precum și a serviciilor publice de interes local și/sau municipal, după caz;
- decide, în condiţiile legii, vânzarea, privatizarea, concesionarea sau darea în arendă, în comodat ori în locaţiune a bunurilor domeniului privat al municipiului;
- aprobă cuantumul chiriei imobilelor.

Potrivit Legii privind statutul municipiului Chișinău nr. 136 din 17.06.2019[14], proiectele de decizii sunt propuse spre examinare consiliului municipal de către consilieri și/sau de către primarul general și se examinează dacă sunt avizate conform legii și însoțite de avizul sau raportul comisiei de specialitate a consiliului municipal. Proiectul de decizie, semnat pe versoul fiecărei file a actului de către autor sau conducătorul subdiviziunii-autor, se avizează obligatoriu conform prevederilor Legii privind administrația publică locală și Legii nr. 317-XV din 18 iulie 2003 privind actele normative ale Guvernului și ale altor autorități ale administrației publice centrale și locale. Avizarea proiectului de decizie se confirmă prin depunerea semnăturilor pe versoul fiecărei file a actului de către conducătorul subdiviziunii de resort responsabile de domeniul la care se referă proiectul de decizie, de către conducătorul subdiviziunii sau entității vizate de proiect, conducătorul subdiviziunii juridice și viceprimarul de ramură sau primarul general, dacă viceprimarul de ramură lipsește sau dacă acesta nu are competențe delegate de primarul general. Proiectele de decizii care implică cheltuieli financiare se avizează în mod obligatoriu și de către conducătorul subdiviziunii responsabile de finanțe.

În general, Consiliul municipal Chișinău adoptă decizii cu votul majorității consilierilor prezenți la ședință, cu excepția cazurilor în care legea prevede un număr mai mare de voturi. Asemenea cazuri prevăd aprobarea bugetului municipal, administrarea bunurilor proprietate a municipiului, stabilirea cuantumului taxelor şi impozitelor locale, planificarea dezvoltării municipiului şi amenajării teritoriului, asocierea cu alte consilii, instituții publice din țară sau din străinătate. În aceste cazuri, deciziile se adoptă cu votul majorității consilierilor aleși.

Deciziile de dare în locațiune a încăperilor nelocuibile proprietate municipal se adoptă prin vot deschis. În anumite cazuri, Consiliul municipal poate stabili adoptarea unor decizii prin vot secret sau prin vot nominal [15]. Deciziile consiliului municipal se semnează de președintele ședinței în cel mult 5 zile de la data desfășurării ședinţei consiliului şi se contrasemnează de secretarul consiliului municipal. Pentru fiecare ședință, consiliul municipal desemnează un consilier care va semna decizia consiliului în cazul în care președintele ședinței se va afla în imposibilitatea de a o semna. Dacă secretarul consiliului municipal consideră motivat că decizia consiliului este ilegală, el are dreptul să nu o contrasemneze şi să solicite consiliului reexaminarea acesteia. Decizia respectivă va fi inclusă de drept în ordinea de zi a ședinței următoare, fiind examinată cu prioritate. În cazul în care consiliul municipal își menține decizia, secretarul este obligat să o contrasemneze.

Consiliul municipal Chișinău nu putea să adopte decizii privind gestiunea bunurilor imobile deja de aproape doi ani din cauza conflictelor dintre fracțiunile CMC. Exista un blocaj total, deoarece nu se adoptau decizii de gestiune a bunurilor imobile de aproape doi ani. Prin acest fapt erau puși în situație dificilă locatarii, care deseori nu puteau face anumite investiții din cauza incertitudinii dacă vor fi prelungite relațiile contractuale sau nu. Alții așteptau de ani să ia în locațiune anumite încăperi. În anul 2016, atunci când Consiliul municipal Chișinău s-a trezit într-un blocaj cronic ce se exista de mai mult timp, legiuitorul a venit cu o soluție de depășire a crizei. Această soluție a fost adoptarea Legii privind statutul municipiului Chișinău nr. 136 din 17.06.2019. În domeniul administrării bunurilor imobile, dat fiind faptul că nu se putea găsi un consens între fracțiunile din cadrul CMC în vederea adoptării deciziilor de gestiune, s-a introdus art. 15 alin. (4) lit. a) cu următorul conținut – în domeniul administrării patrimoniului municipal, primarul general răspunde de inventarierea și administrarea bunurilor domeniilor public și privat ale municipiului. Înțelegem că acordarea unor astfel de împuterniciri unei singure persoane a fost o soluție pentru depășirea crizei, dar considerăm că este o prevedere mult prea vagă și mult prea permisivă, deoarece permite comiterea abuzurilor. Practic împuternicirile de administrare a patrimoniului acordate prin lege Consiliului municipal Chișinău au fost echivalate cu împuternicirile unei singure persoane. Suntem în situația în care o singură persoană poate

hotărî fără decizia CMC să acorde în locațiune un bun imobil sau poate prelungi contractele de locațiune deja existente. Să nu uităm că în baza contractului de locațiune persoanele pot privatiza încăperile. Considerăm acest lucru inadmisibil. Considerăm oportună organizarea licitațiilor, așa cum prevede art. 77 alin. (2) din Legea privind administrația publică locală nr. 436 din 28.12.2006.

Având în proprietate bunuri imobile, consiliile locale purced la darea acestora în locațiune, de obicei pentru acoperirea unor cheltuieli. Astfel, potrivit art. 1251 din Codul civil, prin contractul de locaţiune, o parte (locator) se obligă să dea celeilalte părţi (locatar) un bun determinat individual în folosinţă temporară sau în folosinţă şi posesiune temporară, iar aceasta se obligă să plătească chirie.

În conformitate cu art.17 din Legea cu privire la administrarea și deetatizarea proprietății publice nr. 121 din 04.05.2007, fondurile fixe şi alte active pe termen lung neutilizate de instituţiile publice, de întreprinderile de stat/municipale şi de societăţile comerciale cu capital integral sau majoritar public pot fi date în locaţiune cu acordul prealabil al consiliului local, care va decide asupra modului de selectare a locatarului, în conformitate cu legislaţia. Contractele de locaţiune încheiate fără acest acord sunt lovite de nulitate absolută.

Clauzele esenţiale ale contractului de locaţiune a activelor neutilizate sunt următoarele:

- descrierea obiectului locaţiunii;
- termenul de locaţiune. Termenul contractului de locaţiune a bunurilor imobile ale întreprinderilor municipale şi ale societăţilor comerciale cu capital integral sau majoritar public din cadrul parcului industrial nu poate depăşi termenul-limită pentru care a fost acordat titlul de parc industrial. Termenul contractului de locaţiune a activelor neutilizate ale întreprinderilor municipale şi ale societăţilor comerciale cu capital integral sau majoritar public neincluse în listele bunurilor nepasibile de privatizare, cu excepţia activelor din cadrul parcurilor industriale, nu poate depăşi un an.
- componenţa, cuantumul şi termenul de plată a chiriei şi, după caz, condiţiile şi modul de indexare şi/sau de modificare a cuantumului chiriei;
- modul de restituire a obiectului locaţiunii şi, după caz, condiţiile de prelungire a locaţiunii.

Cuantumul chiriei care se plătește pentru activele neutilizate nu trebuie să fie mai mic decât cuantumul minim al chiriei calculat conform legii. Plata chiriei pentru activele neutilizate se efectuează exclusiv în mijloace băneşti. Mijloacele financiare obţinute din locaţiunea activelor neutilizate, după acoperirea cheltuielilor aferente locaţiunii lor, sunt folosite prioritar la plata restanţelor întreprinderii de stat/municipale sau ale societăţii comerciale faţă de bugetul public naţional şi a restanţelor la plata salariilor. Mijloacele financiare rămase după efectuarea acestor plăţi se investesc prioritar în dezvoltarea întreprinderii de stat/municipale ori a societăţii comerciale, la decizia consiliului ei.

Contractul de locaţiune reglementează relaţiile dintre locator şi locatar şi se perfectează după selectarea locatorului şi stabilirea clauzelor contractului.

Contractele de locaţiune sau modificările acestora pot fi semnate doar după primirea acordului autorităţii abilitate, care verifică corectitudinea încheierii lor. Conducătorul întreprinderii care a dat bunurile în locaţiune sau a operat modificări în contractele de locaţiune fără acordul autorităţii abilitate poartă răspundere conform legislaţiei. Contractele de locaţiune a bunurilor imobile încheiate pe un termen ce depăşeşte 3 ani se înregistrează în Registrul bunurilor imobile.

În contractele de locaţiune trebuie să fie stipulat scopul/destinația folosirii bunurilor închiriate. De menționat este că în momentul demarării procesului de dare în locațiune, posibila destinație a încăperilor este cunoscută. Mai mult ca atât, potențialul locatar este cunoscut cu statutul încăperilor și caracteristicile tehnice ale acestora, suprafața, planul geometric, nivelul de utilare, starea rețelelor inginerești.

Cuantumul chiriei se stabilește conform legii bugetului de stat pe anul respectiv în baza coeficienților incluși în anexă. Calculul cuantumului chiriei se anexează la contractul de locaţiune şi este parte integrantă a acestuia. Plata pentru energia electrică, termică, apă, canalizare și alte servicii prestate locatarului nu se include în cuantumul chiriei şi se achită suplimentar. Potrivit unei clauze incluse în contract, locatarul este obligat să încheie contract de prestare a serviciilor comunale cu organizațiile respective. În cazul nerespectării clauzei, locatarul riscă sancțiuni sub formă de penalitate pecuniară.

În contractele de locaţiune a bunurilor autoritățile/instituţiile publice la autogestiune trebuie să fie stipulată obligaţia locatarilor de a transfera la buget impozitul pe bunurile imobiliare, aferent imobilelor închiriate, calculat în baza informaţiilor locatorilor privind valoarea acestora.

Transmiterea bunurilor locatarului se efectuează prin întocmirea unui act de predare-primire în locaţiune, în care se indică locul şi data întocmirii actului, bunurile ce se transmit, starea lor, numărul cadastral, costul de intrare, valoarea contabilă, uzura/amortizarea, valoarea reziduală şi alte date identificative, numărul şi data încheierii contractului de locaţiune, conform căruia se efectuează predarea-primirea în locaţiune a bunurilor, termenul locaţiunii.

După încetarea termenului contractului de locaţiune, locatarul este obligat să asigure restituirea bunului/bunurilor, prin întocmirea actului de primire-predare

În concluzie, se cere menționat faptul că, statutul de locator al Consiliului municipal Chișinău, în cadrul contractului de locațiune este bine reglementat, dar acesta abuzează de poziția sa în raport cu oferta pe care o face. Spunem acest lucru, deoarece Consiliul municipal Chișinău nu oferă stabilitate în raporturile contractuale. Acest fapt reiese din practică. Imobilele scoase pentru locațiune sunt de foarte multe ori într-o stare deplorabilă și necesită mari investiții, ceea ce fac locațiunea nerentabilă. Totodată, imobilele scoase pentru locațiune au o suprafață mică, ori au un amplasament neadecvat, ceea ce nu este atractiv pentru potențialii investitori în afaceri.

O problemă este că de multe ori, din cauza neglijenței locatorului, imobilele sunt ocupate abuziv de către persoane terțe, ceea ce face imposibilă utilizarea lor fără inițierea unui proces de judecată, care poate dura timp îndelungat.

De menționat este că licitația, ca formă de dare în locațiune a imobilelor, uneori nu este cea mai eficientă. Spunem acest lucru, deoarece din practică se atestă de multe ori săvârșirea abuzurilor din partea potențialilor locatari. Aceste abuzuri constau în ridicarea artificială a chiriei pentru câștigarea licitației, ca mai apoi, fiind declarat învingător, potențialul locator să se retragă și să nu fie încheiat contractul de locațiune. Acest lucru se face de cele mai multe ori pentru hărțuirea potențialilor locatari de bună-credință, sau pur și simplu pentru ca imobilul să fie liber. Acest fapt duce inevitabil la pierderi pentru locator.

Referințe bibliografice:

1. Constituția Republicii Moldova, publicat : 12-08-1994 în Monitorul Oficial al RM Nr. 01; art.126 alin.(1)**;**
2. Codul civil al Republicii Moldova, nr. 1107 din 06.06.2002, republicat în Monitorul Oficial al RM nr. 66-75 din 01.03.2019;
3. Monitorul Oficial al RM Nr. 124-125;
4. Monitorul Oficial al RM Nr. 90-93;
5. Legea privind administrarea și deetatizarea proprietății publice, nr. 121 din 04.05.2007, Publicat: 29.06.2007 în Monitorul Oficial al RM Nr. 90-93;
6. Legea privind administrația publică locală nr.436 din 28.12.2006, Publicat : 09.03.2007 în Monitorul Oficial al RM Nr. 32-35, art.77;
7. Monitorul Oficial al RM Nr. 32-35;
8. Monitorul Oficial al RM Nr. 83-86;
9. Monitorul Oficial al RM Nr. 153-156BIS;
10. Monitorul Oficial al RM Nr. 159;
11. Monitorul Oficial al RM Nr. 84-86;
12. Monitorul Oficial al RM Nr. 319-324;
13. Monitorul Oficial al RM Nr. ed. specială;
14. Monitorul Oficial al RM Nr. 306-313;
15. Legea privind statutul municipiului Chișinău nr. 136 din 17.06.2019, Publicat : 06.09.2016 în Monitorul Oficial al RM Nr. 306-313.