



УДК 347.440.64

## ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ НЕПОИМЕНОВАННЫХ ДОГОВОРОВ (ОТДЕЛЬНЫЕ ВИДЫ ДОГОВОРОВ)

**Юрий МИХАЛАКЕ,**

доктор, конференциар университетар

**Ольга ТАТАР,**

докторант Государственного университета имени Дмитрия Кантемира,  
преподаватель кафедры частного права Комратского государственного университета

### АННОТАЦИЯ

В Республике Молдова инвестиционная деятельность осуществляется на равных принципах, которые распространяются как на резидентов, так и на нерезидентов. Данный вид деятельности регулируется прежде всего Конституцией РМ, Законом РМ “Об инвестициях в предпринимательскую деятельность”, а также другими национальными законами, рядом международных договоров.

**Ключевые слова:** инвестиционная деятельность, конституция, предпринимательская деятельность, международные договора.

### LEGAL BASIS OF THE UNNAMED CONTRACTS (certain types of contracts)

**Yuri MIHALAKE,**

doctor, university student

**Olga TATAR,**

doctoral Candidate of the University „Dimitrie Cantemir”, Teacher of Private Law Chair of Comrat State University

### SUMMARY

In the Republic of Moldova, investment activity is carried out on an equal footing, which applies to both residents and non-residents. This type of activity is regulated primarily by the Constitution of the Republic of Moldova, the Law of the Republic of Moldova “On Investments in Entrepreneurial Activity”, as well as other national laws, and a number of international contracts.

**Keywords:** investment activity, constitution, business activity, international contracts.

### TEMEIUL JURIDIC AL CONTRACTELOR NENUMITE (anumite tipuri de contracte)

**Iurie MIHALACHE,**

doctor în drept, conferențiar universitar, USPEE “C.Stere”

**Olga TATAR,**

Lector universitar la catedra „Drept Privat” a Universității de Stat din Comrat, doctorandă la Universitatea de Stat „Dimitrie Cantemir”

### REZUMAT

În Republica Moldova activitatea de investiții se desfășoară pe picior de egalitate, care se aplică atât rezidenților, cât și nerezidenților. Acest tip de activitate este reglementat în primul rând de Constituția Republicii Moldova, Legea Republicii Moldova “Cu privire la investițiile în activitatea antreprenorială”, precum și alte legi naționale și o serie de contracte internaționale.

**Cuvinte-cheie:** activitate investițională, constituție, activitate comercială, acorduri internaționale.

**Введение.** Появление новых непоименованных договорных конструкций с одной стороны освобождает законодателя от бесконечных проблем,

связанных с сходством тех или иных договоров, в виду того, что непоименованные договора характеризуются индивидуальной целью, предметом, методом,

субъективным составом, предметом правового регулирования, а с другой стороны появление непоименованных договоров способствует устранению пробелов,



существующих в законодательстве Республики Молдова.

**Постановка проблемы.** Непоименованные договора своего рода «трансформеры» в уже существующей общей классификации договоров, которые позволяют согласиться с тем, что общая классификация договоров, это не предел, а лишь начало отсчета становления и совершенствования гражданско-правовых отношений.

**Актуальность темы.** Представленная статья, своего рода уникальный труд в области гражданского права, так как выявленные на практике непоименованные договора в различных сферах жизнедеятельности общества не имеют законодательной основы, однако с позволения законодателя воплощают и реализуют потребности общества.

**Состояние исследования.** Изучению непоименованных договоров посвящены труды таких правоведов как: Юзвович Л. И., Дегтярева С.А., Князевой Е. Г. и др.

**Целью данного исследования** является изучение и всесторонний анализ, выявление особых признаков непоименованных договорных конструкций в разных областях, а также предложенные выводы и рекомендации к ним.

**Изложение основного материала исследования.** Рассматривая инвестиции, необходимо подробно остановиться на инвестиционной деятельности. Анализ этого понятия позволит провести исследования сущности инвестиции более подробно. Инвестиционная деятельность – это вложение инвестиций и совокупность практических действий по их реализации.[1, с.50] Так в качестве примера приведем :

#### а) *Договор инвестирования*

В Республике Молдова инвестиционная деятельность осуществляется на равных принципах, которые распространяются как на резидентов, так и на нерезидентов. Данный вид деятельности регулируется прежде всего Конституцией РМ, Законом РМ “Об инвестициях в предпринимательскую деятельность”, а также другими национальными законами, рядом международных договоров. Хотелось бы обратить внимание на применение в практике такого вида договора как договор инвестирования.

В Конституции РМ, а именно в пункте h) ст.126 установлено, что:” неприкосновенность инвестиций физических и юридических лиц, в том числе иностранных”. [2] Закон РМ № 81 от 18.03.2004“ Об инвестициях в предпринимательскую деятельность” в ст.3 дается определение инвестиционной деятельности, а именно:” *инвестиционная деятельность* - деятельность по вложению инвестиции и осуществлению предпринимательской деятельности в связи с этой инвестицией с целью получения дохода”. [3] Далее в Законе РМ “Об инвестициях в предпринимательскую деятельность” в ч(1) ст.12<sup>1</sup> сказано:” В целях снижения инвестиционных рисков и установления поддержки стратегических инвестиционных проектов со стороны государства Правительство в пределах своей компетенции может заключать инвестиционные соглашения о реализации таких проектов.”

Как мы можем видеть, речь идет о инвестиционном соглашении, однако в реальности есть договор об иностранных инвестициях. Например, договор об иностранных инвестициях. Это

договор об инвестициях средств иностранных лиц в местные организации, по которому иностранный партнер и местная организация взаимно обязуются вложить определенные средства (капитал) в местную организацию, в которой организовано совместное производство, с целью получения и распределения прибыли. Тем самым возникает необходимость закрепить данный вид договора соответствующим образом, чтобы не возникало споров по данному вопросу. Помимо этого, в практике существуют просто договора инвестирования, хотя о них тоже законодатель не упоминает. Например, договор инвестирования, заключенный между “Montexagro”SRL и Tabacco-Trade” по поводу инвестирования в развитие предприятия с целью приобретения производственного оборудования и увеличения им уставного капитала предприятия. Хотя в Законе РМ “Об инвестициях в предпринимательскую деятельность” в пункте b) ст.4 установлено, что:

”Инвестиция может быть осуществлена в следующих формах:

b) любое право, предоставленное на основании закона или договора, любая лицензия или разрешение, выданные в соответствии с действующим законодательством, в том числе концессии на изыскание, культивирование, добычу или разведку природных ресурсов”

Законодатель упоминает о наличии договора, но тем самым не уточняет, о каком договоре идет речь.

Теперь хотелось бы обратиться к Закону АТО Гагаузия №73 от 09.08.2016 г “Об инвестициях”. В данном законе дается опреде-



ление инвестиционного договора, а именно

” инвестиционный договор – это договор по реализации инвестиционного проекта, предусматривающий осуществление инвестиций и предоставление инвестиционных преференций”[4] В качестве примера может быть инвестиционный договор, который заключен между инвестором и Исполнительным Комитетом Гагаузии.

Исходя из выше изложенного, нами предложены следующие изменения и дополнения:

1. дополнить определение ”иностранная инвестиция”, данное в Законе АТО Гагаузия ”Об инвестициях” следующим содержанием:” *иностранная инвестиция* – инвестиция, осуществленная иностранным инвестором в предпринимательскую деятельность на основе заключенного договора об иностранных инвестициях на территории АТО Гагаузия, в том числе доходы, полученные за счет этой инвестиции и реинвестированные на территории АТО Гагаузия.”

2. дополнить определение ”инвестиция”, данное в Законе АТО Гагаузия ”Об инвестициях” следующим содержанием:” *инвестиция* – совокупность ценностей (активов), вкладываемых в какую-либо предпринимательскую деятельность на основе заключенного договора инвестирования на территории АТО Гагаузия с целью получения дохода.”

3.изменить ч.(3) ст.4 Закона АТО Гагаузия ”Об инвестициях” следующим содержанием:” Права и обязанности инвесторов в отношении объектов и видов предпринимательской деятельности, в которые осуществляются инвестиции, устанавливаются Законом Республики Молдова,

настоящим Законом АТО Гагаузия, а также договором инвестирования и договором иностранного инвестирования.”

4.дополнить определение” инвестиционная деятельность”, данное в Законе РМ “Об инвестициях в предпринимательскую деятельность” следующим содержанием:” инвестиционная деятельность-деятельность по вложению инвестиции и осуществлению предпринимательской деятельности в связи с этой инвестицией с целью получения дохода на основе заключенного договора инвестирования.»

5.дополнить определение ”иностранная инвестиция”, данное в Законе РМ “Об инвестициях в предпринимательскую деятельность”, следующим содержанием:” *иностранная инвестиция* - инвестиция, осуществленная иностранным инвестором в какую-либо предпринимательскую деятельность в Республике Молдова, в том числе доходы, полученные за счет этой инвестиции и реинвестированные на территории Республики Молдова на основе договора об иностранных инвестициях.”

6.ввести в Закон РМ “Об инвестициях в предпринимательскую деятельность”, определение “договор инвестирования” следующим содержанием: ”договор инвестирования –это договор о вложении инвестиции, а также по осуществлению предпринимательской деятельности, связанной с этими инвестициями, между инвестором и инвестируемым, на основе прав и обязанностей, предусмотренных в договоре и преследующих единую цель-получение дохода.”

**б) Договор об инвестициях в строительство**

Итак, начнем с того, что

дадим определение, что такое инвестиции. Слово “инвестиции” в переводе с лат. означает- “долгосрочное вложение капитала в какие-либо объекты, социально-экономические программы, проекты в собственной стране или за рубежом с целью получения дохода или социального эффекта”. В данном случае речь идет о строительстве недвижимого имущества, где одна сторона принимает на себя обязанность осуществить строительство одной квартиры, а может быть нескольких квартир, а уже в последствии передает эти квартиры физическому лицу, которое в свою очередь берет на себя обязанность оплаты за данную недвижимость полностью или частично до момента ее передачи. И в результате, возникшие обязательства должны быть отражены в договоре. Так, согласно Закона Республики Молдова №1543 от 25.02.1998 “О кадастре недвижимого имущества”, а именно в ч.(1<sup>1</sup>) ст. 40<sup>6</sup> где предусмотрено, что:” Сторона, обеспечивающая строительство объекта недвижимого имущества, обязана зарегистрировать договоры об инвестициях в строительство в территориальных кадастровых органах в течение 15 календарных дней со дня их нотариального удостоверения”. [5] Исходя из Закона Республики Молдова №1453 от.08.11.2002 “О нотариате”, а именно в ст.51<sup>1</sup> установлено, что:” Договоры, согласно которым одна сторона обязуется обеспечить строительство одной или более квартир и передачу их физическому лицу, обязующемуся уплатить полностью или частично стоимость недвижимого имущества до его передачи, а также договоры об уступке вытекающих из них прав



подлежат нотариальному удостоверению при условии представления необходимых разрешений на строительство, проекта строительства, утвержденного в установленном порядке, а также документов, подтверждающих право собственности или право пользования земельным участком, если у нотариуса отсутствуют эти документы.”[6]

Кроме того в Законе Республики Молдова №271 от.27.06.2003г “О порядке исчисления платы за нотариальные услуги”, а именно пункта 22<sup>1</sup> ст.10, где установлена взимаемая плата за нотариальные акты, в том числе за удостоверение договора об инвестициях в строительство.”[7]

Согласно Закона Республики Молдова №1324 от.10.03.1993г. “О приватизации жилищного фонда”, а именно в ч.(1) ст.18 сказано, что:” Полностью оплаченные квартиры в домах жилищно-строительных кооперативов, домах, построенных за счет привлечения частных инвестиций в соответствии с договором об инвестировании, признаются частной собственностью и их владельцам выдаются удостоверения на право собственности.”[8]

Законодатель даже предусмотрел административную ответственность за несвоевременную регистрацию договоров об инвестициях в строительстве, а именно, исходя из содержания Кодекса Республики Молдова №218 от.24.10.2008г “О правонарушениях”, а именно ч(1<sup>1</sup>) ст.326 видно, что:” Не регистрация в установленный срок договоров об инвестициях в строительство в территориальных кадастровых офисах стороной, обеспечивающей строительство объекта недвижимого имущества,

влечет наложение штрафа на должностных лиц в размере от 90 до 150 условных единиц и на юридических лиц в размере от 210 до 300 условных единиц.”[9]

Однако все выше перечисленное не позволяет нам в полном объеме судить о данном виде договора как о поименованном, т.к. законодатель лишь поверхностно и вскользь упоминает о данном виде договора, что лишней раз свидетельствует о том, что такой договор мало изучен и ждет своего регламентирования в качестве поименованного, каковым его в данный момент не назовешь, хотя в практике такие договоры встречаются.

В связи с этим считаем необходимым внести следующие изменения в Закон Республики Молдова “О кадастре недвижимого имущества”, а именно в ч.(1) ст. 40<sup>6</sup> следующего содержания: “Договоры, согласно которым одна сторона (исполнитель) берет на себя обязательство по строительству недвижимости (в частности квартирному дому) с последующей передачей недвижимости (в частности квартирному дому) физическому лицу (инвестору), взявшему на себя обязательство по оплате строительства недвижимости (в частности квартирному дому) полностью или частично до его передачи, а также договоры об уступке вытекающих из них прав подлежат нотариальному удостоверению с внесением отметки в реестр недвижимого имущества, под угрозой признания их недействительными.”

### **с) Договор пользования пастбищем**

Содержание животных на пастбищах представляет собой уже сформировавшуюся систе-

му устройства и ведения в разных пастбищных местностях общественного животноводства. Такой вид пастбищного устройства и содержания животных предполагает перегон данных животных с одних пастбищ на другие. Сформировавшаяся система дает возможность экономии средств, связанных с строительством специальных помещений для содержания и обслуживания животных, что является немаловажным для увеличения продуктивности в сфере животноводства. Теперь изучим как на законодательном уровне регулируется такое вид деятельности, как пастьба животных.

В соответствии с Законом Республики Молдова “О животноводстве” № Nr.412-XIV от 27.05.1999г., а именно пунктом г ст.8, где предусмотрено, что:” использовать общественные пастбища для выпаса животных на основе договоров, заключенных с органами местного публичного управления.”[10] И также согласно Постановления № 667 от.23.07.2010г. “Об утверждении Положения о пастьбе и сенокосении”, в соответствии с пунктом 13, где сказано, что:” Согласно Закону № 412-XIV от 27 мая 1999 года о животноводстве органы местного публичного управления разрабатывают договоры об использовании пастбищ и планы работ по содержанию, улучшению и рациональной эксплуатации общественных пастбищ.”[11] Как мы можем видеть законодатель упоминает о необходимости заключения договора об использовании пастбищ и больше никак не расписывает данный вид договора. Считаем, что такой договор является непоименованным, ввиду наличия



признаков, объекта, направленности.

В связи с этим, считаем необходимым дополнить Закон Республики Молдова “О животноводстве”, а именно пункт g ст.8 следующим содержанием:” использовать общественные пастбища для выпаса животных на основе договоров, заключенных с одной стороны собственником (органами местного публичного управления), с другой стороны пользователем пастбищ об использовании земельных участков(пастбищ) на определенный срок и по оговоренной цене, вносимой пользователем на расчетный счет Примэрии. Все условия договора, объем прав и обязанностей сторон, а также их ответственность по договору устанавливаются в соответствии с общими нормами и принципами гражданского законодательства.”

### Список использованной литературы

1. Юзвович Л. И., Дегтярева С.А., Князевой Е. Г., Инвестиции, Учебник для вузов, Издательство Уральского университета, Екатеринбург, 2016.

2. Конституция Республики Молдова. Опубликовано 12.08.1994 в Мониторул Официал Nr. 1. Дата вступления в силу: 27.08.1994.

3. Закон РМ № 81 от 18.03.2004 “Об инвестициях в предпринимательскую деятельность”. Опубликовано: 23.04.2004 в Мониторул Официал Nr. 64-66.

4. Закон АТО Гагаузия №73-XXXIV/V от 09.08.2016 г “Об инвестициях”.

5. Закон Республики Молдова

№1543 от 25.02.1998 “О кадастре недвижимого имущества”. Опубликовано: 21.05.1998 в Мониторул Официал Nr. 44-46. Дата вступления в силу: 21.05.1998.

6. Закон Республики Молдова №1453 от.08.11.2002 “О нотариате”. Опубликовано: 21.11.2002 в Мониторул Официал Nr. 154-157. Дата вступления в силу: 21.02.2003.

7. Закон Республики Молдова №271 от.27.06.2003г “О порядке исчисления платы за нотариальные услуги”, Опубликовано : 11.07.2003 в Мониторул Официал Nr. 141-145.

8. Закон Республики Молдова №1324 от.10.03.1993г. “О приватизации жилищного фонда” Опубликовано: 27.06.2006 в Мониторул Официал.

9. Кодекс Республики Молдова №218 от.24.10.2008г “О правонарушениях”. Опубликовано: 16.01.2009 в Мониторул Официал Nr. 3-6. Дата вступления в силу : 31.05.2009.

10. Закон Республики Молдова “ О животноводстве”№ Nr.412-XIV от 27.05.1999г. Опубликовано Мониторул Официал № 73-77 от 15.07.1999.

11. Постановления № 667 от.23.07.2010г. “Об утверждении Положения о пастьбе и сенокосении” Опубликовано: 30.07.2010 в Мониторул Официал Nr. 131-134 статья № : 748 Дата вступления в силу: 01.01.2011.

DATE DESPRE AUTOR:

Юрий МИХАЛАКЕ,  
доктор, конференциар  
университар

e-mail:  
mihalacheiurie@yahoo.com

Ольга ТАТАР,  
докторант Государственного  
университета имени Дмитрия  
Кантемира,  
преподаватель кафедры  
частного права Комратского  
государственного университета  
e-mail: oleatatar@mail.ru  
Yuri MIHALAKE,

doctor, university student  
e-mail:  
mihalacheiurie@yahoo.com

Olga TATAR,  
Lector universitar la catedra  
„Drept Privat” a Universității de  
Stat din Comrat,  
doctorandă la Universitatea de Stat  
„Dimitrie Cantemir”  
e-mail: oleatatar@mail.ru

Iurie MIHALACHE,  
doctor in drept, conferențiar  
universitar, USPEE “C.Stere”  
e-mail:  
mihalacheiurie@yahoo.com

Olga TATAR,  
doctoral Candidate of the  
University „Dimitrie Cantemir”,  
Teacher of Private Law Chair of  
Comrat State University  
e-mail: oleatatar@mail.ru