



CURTEA DE CONTURI A REPUBLICII MOLDOVA

HOTĂRÂREA nr.28

din 24 iunie 2021

cu privire la Raportul auditului conformității asupra privatizării bunurilor prin concursuri investiționale și comerciale în anii 2013-2019

Curtea de Conturi, în prezența dlui Dorel Noroc, Secretar de stat al Ministerului Finanțelor; dlui Ghenadie Țepordei, director general al Agenției Proprietății Publice; dlui Mihail Soțchi, director general adjunct al Agenției Proprietății Publice; dnei Alina Boțoc, șeful Direcției privatizare și postprivatizare a Agenției Proprietății Publice; dnei Natalia Chilaru, șeful Direcției administrarea bunurilor imobile și relații funciare a Agenției Proprietății Publice; dlui Valeri Perceamli, director general adjunct al Agenției Relații Funciare și Cadastru; dnei Olga Buzu, șeful Serviciului evaluarea bunurilor imobile al Agenției Relații Funciare și Cadastru; dnei Tatiana Demidcenco, consultant principal în cadrul Direcției politici economice și mediul de afaceri a Ministerului Economiei și Infrastructurii, în cadrul ședinței video, în legătură cu situația epidemiologică în Republica Moldova¹, călăuzindu-se de art.3 alin.(1) și art.5 alin.(1) lit.a) din Legea privind organizarea și funcționarea Curții de Conturi a Republicii Moldova², a examinat Raportul auditului conformității asupra privatizării bunurilor prin concursuri investiționale și comerciale în anii 2013-2019.

Misiunea de audit public extern a fost efectuată în temeiul art.31 alin.(3) și alin.(6), art.32 din Legea nr.260 din 07.12.2017, conform Programului activității de audit a Curții de Conturi pe anul 2021³ și Hotărârii Parlamentului nr.83 din 19.07.2019⁴, având drept scop exprimarea unei concluzii generale privind conformitatea privatizării bunurilor prin concursuri investiționale și comerciale în anii 2013-2019.

Auditul a fost planificat și s-a desfășurat în conformitate cu Standardele Internaționale ale Instituțiilor Supreme de Audit aplicate de Curtea de Conturi (ISSAI 100, ISSAI 400 și ISSAI 4000)⁵, precum și utilizate bunele practici pentru auditul privatizării.

Examinând Raportul de audit, precum și explicațiile persoanelor cu funcții de răspundere prezente la ședința video, Curtea de Conturi

A CONSTATAT:

¹ Hotărârea Curții de Conturi nr.10 din 16.03.2020 „Cu privire la aprobarea regimului de activitate al Curții de Conturi”; Hotărârile Comisiei Naționale de Sănătate Publică nr.10 din 15.05.2020 și nr.15 din 12.06.2020.

² Legea privind organizarea și funcționarea Curții de Conturi a Republicii Moldova nr.260 din 07.12.2017 (în continuare – Legea nr.260 din 07.12.2017).

³ Hotărârea Curții de Conturi nr.62 din 10.12.2020 „Privind aprobarea Programului activității de audit a Curții de Conturi pe anul 2021”.

⁴ Hotărârea Parlamentului nr.83 din 19.07.2019 cu privire la solicitarea auditului deetatăzării proprietății publice și privatizării pentru anii 2013-2019.

⁵ Hotărârea Curții de Conturi nr.2 din 24.01.2020 „Cu privire la Cadrul Declarațiilor Profesionale ale INTOSAI”.

Prin modalitatea de privatizare a bunurilor proprietate publică prin concurs comercial și concurs investițional au fost supuse deetatării 27 de obiective ale statului, în valoare de 618,6 mil. lei, ce constituie 45,% din valoarea totală a patrimoniului privatizat în perioada anilor 2013-2019, din care în cadrul prezentului audit s-au verificat 25 de obiective privatizate, în valoare de 402,5 mil. lei. Privatizarea obiectivelor statului, în majoritatea cazurilor, s-a organizat și s-a desfășurat în condițiile unui management defectuos, afectat de neconformități, indici de fraudă și de alte aspecte vulnerabile. Concomitent, se reliefează prezența unor lacune ale cadrului normativ, care, la fel, au lezat buna desfășurare a acestui proces. Toate acestea au periclitat scopul și principiile de bază ale deetatării patrimoniului statului, cum ar fi legalitatea și transparența procesului, dar și administrarea judicioasă a veniturilor pasibile încasării la bugetul de stat. În contextul expus, se exemplifică următoarele:

Cu privire la aspectele problematice și la vulnerabilitățile constatate în managementul strategic și managementul operațional ale procesului de privatizare

- (1) Lipsa la nivel statal a unei strategii naționale (viziuni/concepte) în domeniul privatizării proprietății statului, orientată spre definirea și corelarea direcțiilor, ritmului și modalităților de deetatare a proprietății publice cu strategiile de dezvoltare a ramurilor și sectoarelor economiei naționale, precum și cu prioritățile de dezvoltare a țării în ansamblu.
- (2) Lipsa notelor de argumentare și fundamentare la înaintarea de către Agenția Proprietății Publice a propunerilor pentru includerea în Lista bunurilor privatizate a unor obiective de stat, cu precădere a celor profitabile.
- (3) Neelaborarea și neaprobarea unor programe anuale de privatizare a patrimoniului public, precum și nedispunerea unei proceduri interne de reglementare a etapei de planificare.
- (4) Lipsa unor criterii clar statuate în cadrul normativ, precum și a normelor metodologice în cadrul Agenției Proprietății Publice privind determinarea modalității de privatizare, ceea ce permite instituției să adopte decizii discreționare în acest sens.
- (5) Neelaborarea caietelor de sarcini pentru majoritatea obiectivelor privatizate prin concursuri comerciale, care să stabilească criterii individuale de calificare a ofertanților, obligații/indicatori postprivatizare cuantificabili, aspect condiționat de faptul că cadrul normativ este ambiguu în ce privește obligativitatea elaborării acestor documente, care să prevadă cerințe clare/transparențe față de participanții la privatizare.
- (6) Deficiențe în modul de pregătire, organizare și totalizare a rezultatelor concursurilor investiționale și comerciale, admise de către Comisia de concurs, inclusiv:
 - lipsa mediului concurențial la privatizarea bunurilor statului prin concursuri investiționale și comerciale, fapt confirmat prin participarea doar a unui singur ofertant la privatizarea a 17 obiective ale statului;
 - adoptarea unor decizii neargumentate la evaluarea rezultatelor concursurilor și desemnarea câștigătorilor;

- decizii neconforme cu privire la restituirea garanției de participare, în cazurile când câștigătorii nu s-au prezentat la semnarea contractului de vânzare-cumpărare a obiectivului.

(7) Neîntreprinderea de către Agenția Proprietății Publice a măsurilor corespunzătoare referitor la preluarea în gestiune a Bazei de odihnă „Jemciujina”, amplasată în or. Coblevo, Ucraina, care, în temeiul unei Hotărâri de Guvern, i-a fost transmisă în administrare din gestiunea Î.S. „Vibropribor” încă în anul 2011. Patrimoniul respectiv, amplasat pe teritoriul Ucrainei, nu figurează în evidență la Agenția Proprietății Publice, iar informațiile acumulate de audit atestă preluarea frauduloasă a acestui bun.

Cu privire la carențele în domeniul evaluării bunurilor supuse privatizării în scopul determinării prețului de piață

- (8) Lipsa unor proceduri de identificare a obiectivelor care necesită a fi evaluate în scopul determinării prețului de piață, ceea ce generează faptul că evaluarea obiectivelor expuse repetat la privatizare se efectuează an de an de către aceiași evaluatori contractați, inclusiv prin contracte de mică valoare.
- (9) Încălcarea cadrului normativ la evaluarea unor obiective privatizate, prin utilizarea neconformă a metodelor de evaluare, concomitent fiind depistate de audit suspiciuni de fraudă la evaluarea a 4 obiective, a căror valoare ilegal a fost diminuată cu 23,7 mil. lei, în rezultatul aplicării unor coeficienți incorecți. În principal, cele menționate au fost condiționate de nefuncționalitatea la nivel statal a instrumentelor de control al calității serviciilor de evaluare, care ar oferi utilizatorilor rapoartelor de evaluare o garanție că acestea corespund cadrului normativ, standardelor internaționale de evaluare și bunelor practici în domeniu.
- (10) Eschivarea Agenției Proprietății Publice și a Comisiei de concurs/privatizare de la exercitarea atribuțiilor privind determinarea prețului inițial de vânzare a pachetului de acțiuni deținute de stat în capitalul social al S.C. „Gara Nord” S.A., care, potrivit calculului auditului, constituia 25,4 mil. lei. Prin urmare, Agenția Proprietății Publice a optat pentru angajarea unui evaluator independent, care a estimat prețul de piață în sumă de 18,3 mil. lei, sau cu 7,1 mil. lei mai puțin decât valoarea nominală, determinată în baza capitalului propriu deținut de societate.
- (11) Depășirea de către Comisia de concurs a limitei prestabilite de diminuare a prețului obiectivelor expuse repetat pentru privatizare.

Cu privire la aspectele de conformitate la valorificarea terenurilor proprietate publică aferente obiectivelor privatizate prin concursuri investiționale și comerciale

- (12) Preocuparea redusă din partea autorităților statului privind îmbunătățirea cadrului legal cu privire la ajustarea prețului normativ al pământului utilizat la privatizarea terenurilor aferente, care este unul semnificativ de diminuat comparativ cu prețul de piață al acestora, deficiență comunicată și anterior de către Curtea de Conturi. Analizele efectuate de prezentul audit atestă că, doar la privatizarea a 3 terenuri aferente

obiectivelor deetatizate la un preț de 3-26 ori mai mic comparativ cu valoarea de piață a acestora, bugetul de stat a fost lipsit de posibile venituri suplimentare estimate în sumă de circa 34,4 mil.lei.

- (13) Vidul legislativ privind includerea terenurilor proprietate publică a statului pe care sunt amplasate obiectivele privatizate ca element al complexelor patrimoniale unice, bunurilor imobile și complexelor de bunuri, pentru a fi evaluate la prețuri de piață și înstrăinate ca un obiectiv unic. Aceste modificări sunt imperative și în contextul armonizării lor cu prevederile Codului civil al Republicii Moldova, care stipulează atribuirea clădirilor și altor construcții atașate permanent la teren ca un singur bun imobil.
- (14) Administrarea defectuoasă a terenurilor proprietate publică a statului aferente obiectivelor privatizate prin concursuri investiționale și comerciale (în perioada anilor 2013-2019), efectiv fiind achitate la bugetul de stat de către agenții economici plățile pentru folosirea terenurilor în cuantum de 0,4 mil. lei din suma pasibilă încasării de 3,9 mil. lei. Neonorarea de către agenții economici a plăților respective a fost cauzată și de neînstituirea de către Ministerul Finanțelor, în comun cu alte autorități ale statului responsabile, a unui mecanism de evidență, raportare și încasare a plăților pentru folosirea terenurilor, inclusiv prin aplicarea măsurilor legale de constrângere a agenților economici care nu-și onorează restanțele la bugetul de stat.
- (15) Imposibilitatea încasării plăților corespunzătoare pentru folosirea terenurilor cu suprafața de 120,7 ha, aferente a 6 obiective privatizate, fapt condiționat de nedelimitarea acestora după apartenență și domeniu, între proprietatea statului și proprietatea locală.

Reieșind din cele expuse, în temeiul art.14 alin.(2), art.15 lit. d) și art.37 alin.(2) din Legea nr.260 din 07.12.2017, Curtea de Conturi

HOTĂRĂȘTE:

1. Se aprobă Raportul auditului conformității asupra privatizării bunurilor prin concursuri investiționale și comerciale în anii 2013-2019.
2. Prezenta Hotărâre și Raportul de audit se remite:
 - 2.1. **Guvernului Republicii Moldova**, pentru informare și luare de atitudine, și se recomandă să solicite de la Ministerul Economiei și Infrastructurii, Agenția Proprietății Publice și de la autoritățile publice centrale elaborarea unui concept strategic în domeniul deetatizării patrimoniului public, orientat spre definirea și corelarea acestuia cu direcțiile de dezvoltare a ramurilor și sectoarelor economiei naționale, precum și încorporarea în documentul strategic de dezvoltare economică durabilă și incluzivă la nivel statal;
 - 2.2. **Președintelui Republicii Moldova**, pentru informare;
 - 2.3. **Parlamentului Republicii Moldova**, pentru informare și examinare, după caz, în cadrul Comisiei parlamentare de control al finanțelor publice;
 - 2.4. **Agenției Proprietății Publice**, pentru luare de atitudine și asigurarea implementării recomandărilor expuse în Raportul de audit, precum și pentru întreprinderea măsurilor

privind actualizarea Registrului patrimoniului public și a Listei terenurilor proprietate publică a statului din administrarea Agenției Proprietății Publice, aprobată prin Hotărârea Guvernului nr. 161 din 07.03.2019, cu înregistrarea terenurilor proprietate publică aferente obiectivelor privatizate;

2.5. Ministerului Economiei și Infrastructurii, pentru luare de atitudine, și se recomandă întreprinderea acțiunilor privind elaborarea și înaintarea spre aprobare Guvernului a modificărilor cadrului normativ în domeniul deetatăzării patrimoniului public, inclusiv :

2.5.1. includerea terenurilor ca parte componentă/element al complexului patrimonial supus deetatăzării, în vederea armonizării cu prevederile Codului civil al Republicii Moldova;

2.5.2. implementarea unui mecanism funcțional de ajustare a prețului normativ de vânzare a terenului la prețul de piață, ținându-se cont de totalitatea aspectelor de amplasare și utilitate a acestora;

2.5.3. elaborarea și promovarea modificărilor la Regulamentul concursurilor investiționale și comerciale de privatizare a proprietății publice, care să prevadă:

2.5.3.1. reglementarea mecanismului de exercitare a atribuțiilor de către membrii Comisiei de concurs, stabilirea obligațiilor și responsabilităților membrilor acesteia;

2.5.3.2. obligativitatea elaborării caietelor de sarcini în procesul de organizare a concursurilor comerciale, cu stabilirea criteriilor individuale de calificare a ofertanților, obligațiilor/indicatorilor postprivatizare cuantificabili, precum și a termenelor-limită pentru realizarea acestora, reieșind din specificul ramurii în care activează întreprinderile în proces de privatizare;

2.6. Ministerului Finanțelor, în comun cu Agenția Relații Funciare și Cadastru, pentru luare de atitudine, și se recomandă, conform competențelor atribuite, întreprinderea măsurilor privind:

2.6.1. consolidarea și modernizarea cadrului normativ în domeniul activității de evaluare, inclusiv prin intensificarea activității de elaborare și aprobare a standardelor naționale de evaluare;

2.6.2. elaborarea și promovarea modificărilor cadrului normativ privind fortificarea controlului de stat asupra calității rapoartelor de evaluare, conform bunelor practici în domeniu, și înaintarea acestora spre aprobare Guvernului;

2.7. Ministerului Finanțelor, în conlucrare cu Ministerul Economiei și Infrastructurii, Agenția Proprietății Publice și cu alte autorități responsabile, se recomandă reglementarea modului de evidență, raportare și încasare a plăților pentru locațiunea terenurilor publice aferente obiectivelor privatizate;

2.8. Procuraturii Generale, pentru examinare și luare de atitudine conform competențelor.

3. Prezenta Hotărâre intră în vigoare din data publicării în Monitorul Oficial al Republicii Moldova și poate fi contestată cu o cerere prealabilă la autoritatea emitentă în termen de 30 de zile de la data publicării. În ordine de contencios administrativ, Hotărârea poate fi contestată la Judecătoria Chișinău, sediul Râșcani (MD-2068, mun. Chișinău, str. Kiev nr.3), în termen de 30 de zile din data comunicării răspunsului cu privire la cererea prealabilă sau din data expirării termenului prevăzut pentru soluționarea acesteia.

4. Curtea de Conturi va fi informată, în termen de 12 luni din data publicării Hotărârii în Monitorul Oficial al Republicii Moldova, despre acțiunile întreprinse pentru executarea subpunctelor 2.1., 2.4. - 2.7. din prezenta Hotărâre.
5. Hotărârea și Raportul auditului conformității asupra privatizării bunurilor prin concursuri investiționale și comerciale în anii 2013-2019 se plasează pe site-ul oficial al Curții de Conturi (<http://www.ccrm.md/hotariri-si-rapoarte-1-95>).

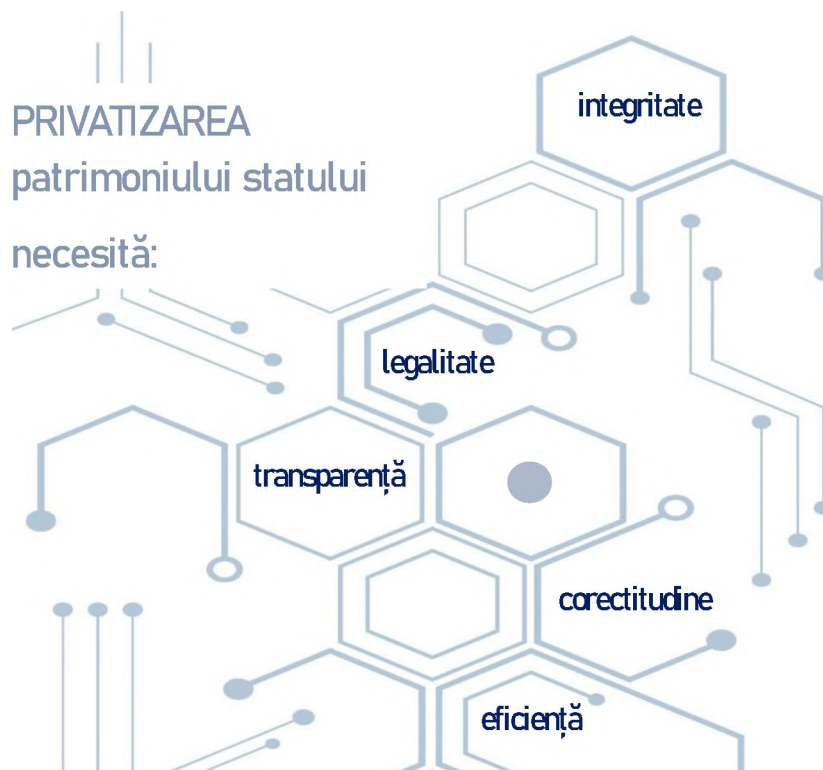
Marian LUPU,
Președinte



CURTEA DE CONTURI A REPUBLICII MOLDOVA

MD-2001, mun. Chișinău, bd. Ștefan cel Mare și Sfânt nr.69, tel. (+373 22) 26 60 02,
fax: (+373 22) 26 61 00, web: www.ccrm.md, e-mail: ccrm@ccrm.md

RAPORTUL AUDITULUI CONFORMITĂȚII ASUPRA PRIVATIZĂRII BUNURILOR PRIN CONCURSURI INVESTIȚIONALE ȘI COMERCIALE ÎN ANII 2013-2019



CUPRINS:

LISTA ACRONIMELOR	4
GLOSAR	4
I. SINTEZA	5
II. PREZENTARE GENERALĂ	9
III. SFERA ȘI ABORDAREA AUDITULUI.....	10
IV. CONSTATĂRI.....	12
OBIECTIVUL nr.1: APP are elaborate programe și strategii orientate spre buna desfășurare a deetatzării patrimoniului statului, inclusiv corelate cu direcțiile și viziunile de dezvoltare a ramurilor economiei naționale?.....	12
4.1.1. Nu există programe anuale care să prevadă efectuarea activităților de privatizare.	12
4.1.2. APP nu a dispus de o procedură privind determinarea modalității de privatizare a obiectivelor.....	15
4.1.3. Lipsește la nivel statal o strategie/viziune strategică de fundamentare a deetatzării patrimoniului public.	15
OBIECTIVUL nr.2: APP și Comisia de concurs au asigurat legalitatea și transparența etapei de pregătire a bunurilor statului pentru expunerea la privatizare prin concursuri investiționale și comerciale?.....	16
4.2.1. Responsabilitățile membrilor Comisiei de concurs nu sunt definite clar.....	16
4.2.2. Rezultatele inventarierii patrimoniului întreprinderilor privatizate nu au oferit informații credibile și depline despre elementele de activ și pasiv din situațiile financiare ale acestora.....	17
4.2.3. Cadrul normativ este ambiguu în ce privește obligativitatea elaborării caietelor de sarcini, care să prevadă cerințe clare/transparente față de participanții la privatizare.....	19
4.2.4. Mecanismul instituit de APP pentru achiziționarea serviciilor de evaluare este defectuos și atrage după sine cheltuieli suplimentare de mijloace bugetare.	20
4.2.5. Evaluarea obiectivelor expuse la privatizare, în unele cazuri, s-a desfășurat cu grave încălcări ale legislației, auditul identificând suspiciuni rezonabile de fraudă la determinarea prețului inițial de piață, ceea ce denotă că valorile estimate nu pot fi considerate ca veridice.	21
4.2.6. În cazurile expunerii repetate a patrimoniului statului la concursurile de privatizare, Comisia de concurs a micșorat neregulamentar prețul de vânzare al obiectivelor, depășind limita prestabilită de diminuare.....	27
OBIECTIVUL nr.3: Factorii decidenți au asigurat regularitatea desfășurării concursurilor investiționale și comerciale, iar deciziile acestora au fost obiective și imparțiale față de toți participanții la privatizare? Au fost monitorizate adecvat obligațiile postprivatizare asumate de cumpărători?	28

4.3.1	Comisia de concurs a adoptat unele decizii neconforme și arbitrare în procesul de desfășurare a concursurilor de privatizare, fapt care a afectat principiile bunei guvernări în procesul de deetatazare a patrimoniului public.....	28
4.3.2	Procesul de monitorizare a îndeplinirii obligațiilor contractuale pentru obiectivele înstrăinate prin concursuri comerciale nu este unul funcțional și necesită a fi revăzut.	32
OBIECTIVUL nr.4. Există deficiențe și limitări care afectează procesul de înstrăinare și administrare a terenurilor proprietate publică aferente obiectivelor privatizate prin concursuri investiționale și comerciale?		36
4.4.1	Autoritățile statului tergiversează procesul de actualizare a normelor legale, care ar asigura înstrăinarea la prețul de piață a terenurilor aferente obiectivelor privatizate.	37
4.4.2	Administrarea terenurilor aferente obiectivelor privatizate prin concursuri comerciale și investiționale rămase în folosința agenților economici se efectuează într-o manieră defectuoasă și nu generează venituri la buget.	40
4.4.3	Unele terenuri proprietate publică a statului aferente obiectivelor privatizate nu sunt administrate conform și nu generează venituri, cauza fiind nedelimitarea terenurilor după apartenență și domeniu.....	42
V.	CONCLUZIE GENERALĂ.....	44
VI.	RECOMANDĂRI:	45
ANEXE		47
	Anexa nr.1	47
	Anexa nr.2	48
	Anexa nr.3	50
	Anexa nr. 4	53
	Anexa nr. 5	57
	Anexa nr. 6	58

LISTA ACRONIMELOR

Guvern	Guvernul Republicii Moldova
APP	Agenția Proprietății Publice
MEI	Ministerul Economiei și Infrastructurii
CCRM	Curtea de Conturi a Republicii Moldova
APC	autoritățile publice centrale
MF	Ministerul Finanțelor
APL	autoritățile publice locale
ARFC	Agenția Relații Funciare și Cadastru
ASP	Agenția Servicii Publice
CNPF	Comisia Națională a Pieței Financiare
Comisia de concurs/ privatizare	Comisia pentru desfășurarea concursurilor investiționale si comerciale de privatizare a proprietății publice
S.A.	Societatea pe Acțiuni
S.R.L.	Societatea cu Răspundere Limitată
mil.lei	milioane lei
IPOT	Întreprinderea de Stat „Institutul de Proiectări pentru Organizarea Teritoriului”
Î.S. „CTSIC”	Î.S. „Centrul Tehnic pentru Securitate Industrială și Certificare”
Î.S. „Energoreparații”	Întreprinderea de stat pentru reparația utilajului energetic „Energoreparații”
HG	Hotărârea Guvernului

GLOSAR

Deetatizarea/privatizarea proprietății publice – activitate care include transmiterea patrimoniului public în proprietate privată în condițiile prezentei legi (privatizare), precum și transmiterea în concesiune, administrare fiduciară, transmiterea întreprinderilor de stat în proprietatea unităților administrativ-teritoriale, alte activități orientate spre diminuarea participării statului la administrarea proprietății;

Participant la privatizare – persoană fizică, persoană juridică sau asociație a lor, care a prezentat, în modul stabilit de lege, ofertă sau cerere de participare la privatizare;

Vânzător – Agenția Proprietății Publice, subordonată Ministerului Economiei și Infrastructurii¹, sau autoritatea administrației publice locale care înstrăinează proprietate publică;

Cumpărător – participant la privatizare care a procurat proprietate publică în condițiile legii.

Glosarul integral privind noțiunile și termenii utilizați în prezentul Raport se conține în Anexa nr. 1 la Raport.

¹ Art.2 modificat prin Legea nr.153 din 14.07.2017 pentru modificarea și completarea unor acte legislative, în vigoare din 18.08.2017 - Agenția Proprietății Publice era subordonată Guvernului; art.2 modificat prin Legea nr.78 din 12.07.2019 pentru modificarea unor acte legislative, în vigoare din 23.07.2019 - Agenția Proprietății Publice este subordonată Ministerului Economiei și Infrastructurii.

Destinatarii Raportului de audit:

Parlamentului și Guvernului Republicii Moldova – pentru informare și luare de atitudine, precum și pentru o posibilă utilizare a informațiilor la luarea deciziilor/inițiativelor aferente promovării politicilor statului în domeniul deetatăzării proprietății publice;

Ministerului Economiei și Infrastructurii, ca organ central de specialitate al administrației publice centrale responsabil de promovarea politicii statului în domeniul administrării și deetatăzării proprietății publice;

Agenției Proprietății Publice, ca autoritate administrativă centrală responsabilă de asigurarea implementării politicii statului în domeniul administrării și deetatăzării proprietății publice – pentru informare și întreprinderea măsurilor de asigurare a bunei guvernări în procesul de organizare și desfășurare a privatizării patrimoniului public;

Societății civile, altor părți interesate.

I. SINTEZA

Misiunea de audit asupra privatizării bunurilor prin concursuri investiționale și comerciale în anii 2013-2019 a fost efectuată în conformitate cu Programul activității de audit a Curții de Conturi pe anul 2021² și în temeiul Hotărârii Parlamentului nr.83 din 19.07.2019³.

Urmare generalizării per ansamblu a constatărilor de audit privind conformitatea deetatăzării patrimoniului public de stat prin concursuri investiționale și comerciale în anii 2013 -2019, se atestă că, în majoritatea cazurilor, privatizarea obiectivelor statului s-a organizat și s-a desfășurat în condițiile unui management defectuos, afectat de neconformități, riscuri de fraudă și de alte aspecte vulnerabile. La fel, auditul reliefează existența unor lacune ale cadrului normativ aferent, o parte din care sunt cunoscute de autoritățile statului, dar nu se întreprind măsuri pentru înlăturarea lor. Toate acestea au periclitat atingerea scopului și respectarea principiilor de bază ale deetatăzării patrimoniului statului, cum ar fi legalitatea și transparența procesului, dar și administrarea judicioasă a veniturilor pasibile încasării la bugetul de stat. Aceste afirmații sunt întemeiate de următoarele observații de audit:

Cu privire la planificarea anuală și planificarea strategică a deetatăzării patrimoniului public

(i) În perioada anilor 2013-2019, prin intermediul concursurilor investiționale și comerciale au fost privatizate 27 de obiective ale statului, în valoare totală de 618,6 mil.lei, ce constituie 45,0 % din valoarea totală a patrimoniului privatizat (1374,8 mil. lei). În toți acești ani, APP nu a dispus de programe anuale privind deetățarea patrimoniului public de stat, or, în aceste condiții, nu au existat reguli clare și transparente de privatizare a obiectivelor statului, fiind omisă și regula de bază necesară pentru implementarea unui control intern managerial funcțional al entității (pct. 4.1.1.);

(ii) La nivel statal nu a existat o strategie națională (viziuni/concepte) în domeniul privatizării proprietății statului, orientată spre definirea și corelarea direcțiilor, ritmului și modalităților de deetățare a proprietății publice cu strategiile de dezvoltare a ramurilor și sectoarelor

² Programul activității de audit a Curții de Conturi pe anul 2021, aprobat prin Hotărârea Curții de Conturi nr.62 din 10.12.2020.

³ Hotărârea Parlamentului nr. 83 din 19.07.2019 „Cu privire la solicitarea auditului deetățării proprietății publice și privatizării pentru anii 2013-2019”.

economiei naționale, precum și cu prioritățile de dezvoltare a țării în ansamblu. Adicional, se menționează că APP, la înaintarea propunerilor pentru includerea în Lista bunurilor privatizate a unor obiective de stat, cu precădere a celor profitabile, nu a dispus de argumentări privind necesitatea privatizării acestora și rolul lor în economia națională pentru viitor (pct. 4.1.3.);

(iii) APP, fiind responsabilă de stabilirea modalității de privatizare a patrimoniului public, nu a elaborat și nu a aprobat o procedură internă care să reglementeze regulile privind determinarea modalității de privatizare a patrimoniului public de stat⁴, în funcție de necesitatea atragerii de investiții capitale și/sau a păstrării profilului de activitate al obiectului privatizării și/sau a îmbunătățirii activității sale (pct. 4.1.2.).

Referitor la modul de pregătire a bunurilor statului pentru privatizare prin concurs

(iv) Autoritățile publice centrale, în calitate de fondatori ai întreprinderilor privatizate, în 17 cazuri nu au asigurat inventarierea regulamentară a bunurilor aflate în gestiunea acestora, neoferind informații credibile și depline despre elementele de activ și pasiv din situațiile financiare ale obiectivelor de stat privatizate, acestea fiind acceptate de APP (pct. 4.2.2.);

(v) APP nu a analizat și nu s-a documentat referitor la rezultatele inventarierii patrimoniului Î.S. „Vibropribor”⁵, efectuată la finele anului 2016, care indicau că Baza de odihnă „Jemciujina”, amplasată în or.Coblevo, Ucraina, cu valoarea de bilanț în sumă de 1,1 mil. lei, figura ca bun care aparține întreprinderii, cu toate că, în realitate, a fost transmisă în gestiunea APP încă din anul 2011, conform unui act normativ al Guvernului. Mai mult decât atât, deși în materialele inventarierii, întocmite de Î.S. „Vibropribor”, se menționa că acest patrimoniu al statului a fost preluat fraudulos de către un grup de persoane, iar începând cu anul 2012 în instanțele judecătorești din Ucraina se afla pe rol examinarea unei cauze penale referitor la preținsele infracțiuni, APP nu a fost preocupată de acest subiect, nefiind prezentate auditului careva documente privind acțiunile întreprinse în scopul apărării drepturilor și intereselor legitime ale statului asupra patrimoniului care îi aparține cu drept de proprietate. Ca rezultat, până în prezent acest bun nu a fost înregistrat în evidența APP ca proprietate a statului (pct. 4.2.2.);

(vi) Privatizarea prin concursuri comerciale a 18 obiective s-a efectuat în lipsa unor caiete de sarcini, care să stabilească criterii individuale de calificare a ofertanților, obligații/indicatori postprivatizare cuantificabili, precum și termenele-limită pentru realizarea acestora, reieșind din specificul ramurii în care activează întreprinderile în proces de privatizare. În aceste condiții, expunerea cerințelor minime față de participanții la privatizare s-a rezumat doar la careva condiții generale/omogene, indicate în comunicatele informative publicate. Cele menționate au fost condiționate de faptul că cadrul normativ este ambiguu în ce privește obligativitatea elaborării caietelor de sarcini, care să prevadă cerințe clare/transparențe față de participanții la privatizare (pct. 4.2.3.).

Cu privire la conformitatea evaluării obiectivelor supuse privatizării, în scopul determinării prețului de piață

⁴ Modalitățile de privatizare sunt: vânzare pe piața reglementată sau în cadrul unui sistem multilateral de tranzacționare; b) vânzare la licitație cu strigare; c) vânzare prin concurs comercial sau investițional, inclusiv în bază de proiecte individuale.

⁵ Obiectiv privatizat ca complex de bunuri, conform contractului nr.109 din 23.10.2017.

(vii) În pofida faptului că patrimoniul public de stat care se privatizează reprezintă o parte din averea națională a țării, iar autoritățile statului trebuie să manifeste responsabilitate maximă, pentru a asigura o evaluare cât mai conformă și realistă a unităților respective, auditul atestă că activitățile de evaluare independentă a proprietății de stat în scopul determinării prețului de piață au fost grav afectate de neconformități, riscuri de fraudă și alte vulnerabilități.

În contextul expus, auditul relatează următoarele:

- ✓ APP a angajat servicii de evaluare în condițiile unui management deficient, în lipsa unei proceduri de identificare a obiectivelor care necesită a fi evaluate în scopul determinării prețului de piață. Astfel, evaluarea unor obiective se efectuează an de an de către aceiași evaluatori contractați, inclusiv prin contracte de mică valoare (pct. 4.2.4.);
- ✓ Beneficiind de suportul unui expert în domeniul evaluării, auditul a analizat rapoartele de evaluare a nouă (9) obiective, atestând încălcări ale cadrului normativ la perfectarea acestora, inclusiv din cauza neutilizării celor trei metode de evaluare prestabilite (pct. 4.2.5.);
- ✓ S-au identificat suspiciuni de fraudă la evaluarea a patru obiective, fiind diminuată valoarea patrimoniului cu 23,7 mil. lei, în rezultatul aplicării ilegale a unor coeficienți (numiți de evaluator - de conjectură), dintre care două obiective au fost vândute în cadrul unui concurs cu participarea doar a unui ofertant (pct.4.2.5.);
- ✓ Deși APP și Comisia de concurs, conform prevederilor legale, erau obligate să determine prețul inițial de vânzare a pachetului de acțiuni ale statului în capitalul social al S.C. „Gara Nord” S.A., care, potrivit indicatorilor financiari, constituia 25,4 mil. lei, acestea s-au eschivat de la îndeplinirea acestor atribuții. Astfel, APP a decis antrenarea unui evaluator independent, care a estimat valoarea de piață a pachetului de acțiuni la suma de 18,3 mil. lei, sau cu 7,1 mil. lei mai puțin decât valoarea nominală, determinată în baza capitalului propriu deținut de societate. Auditul atestă că valoarea estimată nu poate fi considerată ca una argumentată și corectă, fapt condiționat de existența unor carențe, stabilite de audit, în desfășurarea procesului de estimare. Analogic situațiilor descrise mai sus, pachetul de acțiuni a fost privatizat în cadrul unui singur concurs cu participarea doar a unui singur ofertant (pct. 4.2.5.);
- ✓ Începând cu anul 2016, fiind instituită procedura de reducere a valorii obiectivului în cadrul expunerilor repetate la privatizare, Comisia de concurs nu a respectat-o, depășind limita admisibilă de 5% din valoarea obiectivului expus anterior (pct. 4.2.6.).

Referitor la desfășurarea și totalizarea rezultatelor concursurilor investiționale și comerciale

(viii) Deși, în scopul atragerii unui număr mai mare de participanți și creării condițiilor de concurență, Comisia de concurs avea posibilitatea de a anula concursurile la care a participat doar un singur ofertant, în perioada verificată, în cazul a 17 obiective privatizate(74%), aceasta a optat pentru continuarea desfășurării procedurii și determinarea câștigătorului în baza unei singure oferte, în lipsa competiției. Începând cu anul 2014, Comisia de concurs a desfășurat cele două etape ale concursului în cadrul unei ședințe, ceea ce nu se încadrează în cerințele cadrului normativ și atestă caracterul constrâns în timp la adoptarea deciziilor. Cele menționate creează incertitudini privind buna desfășurare a unor procese de privatizare

corecte și nepărtinitoare la calificarea și desemnarea câștigătorului concursurilor de privatizare (pct. 4.3.1.);

(ix) Comisia de concurs nu a fost consecventă la evaluarea rezultatelor concursurilor și la desemnarea câștigătorilor. Astfel, în timp ce în cadrul unui concurs a fost calificat și desemnat drept câștigător un ofertant nou creat, care nu-și putea dovedi potențialul financiar, neprezentând și situațiile financiare, în alte cazuri s-au adoptat decizii neargumentate privind respingerea ofertelor și finalizarea procedurii de privatizare. La fel, discreționar s-au adoptat și unele hotărâri privind restituirea garanției de participare, în cazurile când câștigătorii nu s-au prezentat la semnarea contractului de vânzare-cumpărare, ceea ce contravine cadrului normativ (pct. 4.3.1.).

Cu privire la monitorizarea activităților postprivatizare

(x) Verificările de audit atestă că procedura de monitorizare a contractelor investiționale este una funcțională, fiind formate Grupuri de lucru, care periodic efectuează verificări privind îndeplinirea programelor investiționale și le raportează Comisiei de concurs. Astfel, în rezultatul activităților postprivatizare asupra executării obligațiilor investiționale asumate de cumpărătorii celor cinci cinematografe, Grupul de lucru a atestat nerealizarea obligațiilor de renovare la două cinematografe, care se află într-o situație mai precară decât cea anterioară privatizării. În aceste condiții, Comisia de concurs a adoptat decizia de rezoluțiune a contractelor de privatizare, care se află în proces de examinare în instanțele judecătorești (pct. 4.3.2.) ;

(xi) Se atestă deficiențe și la exercitarea activităților postprivatizare a obiectivelor privatizate prin concursuri comerciale. Astfel, monitorizările efectuate de Grupul de lucru sunt de natură superficială, fără rezultate evidente, fapt condiționat, în principal, de stabilirea în contracte a unor indicatori nemăsurabili și, respectiv, nefiind posibilă monitorizarea lor (pct. 4.3.2.).

Referitor la problemele legate de valorificarea terenurilor aferente obiectivelor privatizate prin concursuri investiționale și comerciale

(xii) Autoritățile statului nu au fost suficient de preocupate de îmbunătățirea cadrului legal cu privire la ajustarea prețului normativ al pământului utilizat la privatizarea terenurilor aferente obiectivelor, care este unul semnificativ de diminuat comparativ cu prețul de piață al acestora, deficiență comunicată și anterior de către Curtea de Conturi. Analizele efectuate de prezentul audit atestă că, doar la privatizarea a trei terenuri aferente obiectivelor deetatzitate la un preț de 3-26 de ori mai mic comparativ cu valoarea de piață a acestora, bugetul de stat a fost lipsit de venituri suplimentare estimate în valoare de circa 34,4 mil.lei (pct. 4.4.1.);

(xiii) O altă soluție de remediere a lacunei legislative sus-menționate ar fi includerea terenurilor proprietate publică a statului pe care sunt amplasate obiectivele privatizate ca element al complexelor patrimoniale unice, bunurilor imobile și complexelor de bunuri, pentru a fi evaluate la prețuri de piață și înstrăinate ca un obiectiv unic. Aceste modificări sunt imperative și în contextul armonizării lor cu prevederile Codului civil al Republicii Moldova, care stipulează atribuirea clădirilor și altor construcții atașate permanent la teren ca un singur bun imobil. Auditul evidențiază faptul că, în majoritatea cazurilor, în special în

mun. Chișinău, scopul cumpărătorilor nu este obiectivul privatizat și revigorarea activității lui, dar terenurile aferente construcțiilor, ulterior cumpărate la prețuri diminuate comparativ cu cele de piață (pct.4.4.1.);

(xiv) Administrarea terenurilor proprietate publică a statului aferente obiectivelor privatizate prin concursuri investiționale și comerciale (în perioada anilor 2013-2019) este una defectuoasă și nu asigură încasarea veniturilor cuvenite bugetului din transmiterea acestora în locațiune. Auditul atestă că pentru folosirea terenurilor proprietate publică a statului cu suprafața de 14,0 ha aferente obiectivelor privatizate (dintre care cca 4,0 ha - amplasate în mun. Chișinău), în perioada supusă auditului, efectiv s-au încasat doar 0,4 mil. lei, ce reprezintă 10,2 % din suma pasibilă încasării de 3,9 mil. lei. Cele menționate au fost condiționate de neînstituirea de către autoritățile abilitate ale statului a unui mecanism de evidență și raportare a acestor venituri la buget, precum și de executarea silită a restanțelor formate din neonorarea de către agenții economici a plăților pentru locațiunea terenurilor publice (pct. 4.4.2.).

(xv) Nu au fost administrate corespunzător și terenurile cu suprafața de 120,7 ha aferente a șase obiective privatizate, fapt condiționat de nedelimitarea acestora după apartenență și domeniu. Deși, în trei cazuri, APP a inițiat procesul de delimitare selectivă a terenurilor, acesta este unul dificil și tardiv, fiind împovărat de conflictele apărute cu APL, care pretind a fi proprietarii unor suprafețe de terenuri. În cazul altor terenuri aferente a trei obiective, procesul de delimitare nici nu a fost inițiat. În consecință, terenurile proprietate publică a statului nu sunt valorificate și nu generează venituri la buget, rezultate din plățile pentru folosirea acestora (pct. 4.4.3.).

Pentru remedierea deficiențelor constatate, fortificarea managementului în domeniul privatizării, revizuirea și consolidarea cadrului normativ aferent, s-au înaintat 12 recomandări pentru generarea plusvalorii de deținerii patrimoniului de stat, care au fost înaintate și coordonate cu APP.

II. PREZENTARE GENERALĂ

2.1 . Domeniul auditat

Legea nr.121-XVI din 04.05.2007 privind administrarea și deținerii proprietății publice⁶ introduce termenul - deținerii proprietății publice, echivalent cu termenul de privatizare, reprezentând procesul de transmitere a activelor din proprietatea de stat în diferite forme ale proprietății private. Scopul principal al deținerii proprietății publice constă în restructurarea economiei naționale și sporirea competitivității acesteia prin atragerea de investiții private, prin asigurarea unui management eficient.

Legea prenotată stabilește diferite modalități de privatizare a proprietății de stat, inclusiv prin concurs comercial și prin concurs investițional. Aceste două modalități se utilizează la privatizarea i) pachetelor de acțiuni sau părților sociale care constituie mai mult de 50% din capitalul social al societăților comerciale, ii) întreprinderilor de stat, iii) complexelor de bunuri

⁶ Legea privind administrarea și deținerii proprietății publice nr.121-XVI din 04.05.2007 (cu modificările și completările ulterioare; în continuare - Legea nr.121/2007).

imobile. În cadrul concursului investițional, pe lângă prețul maxim propus pentru bunul expus la vânzare, cumpărătorul își asumă obligații investiționale, preponderent capitale.

Pe parcursul anilor 2013-2018, prin concursuri investiționale și comerciale au fost supuse privatizării 27 de obiective ale statului, cu valoarea totală de 602,8 mil. lei⁷, în cadrul prezentului audit fiind supuse verificării 25 de obiective privatizate la valoarea de 402,5 mil. lei.

2.2 . Responsabilitățile părților implicate în procesul de privatizare

Data fiind complexitatea domeniului de dețineră a patrimoniului public de stat, în administrarea și gestionarea acestuia este implicat Guvernul, APC și APP.

RESPONSABILITĂȚILE părților implicate în procesul de privatizare			
 GUVERNUL - aprobă actele normative privind privatizarea proprietății statului.	Ministerul Economiei și Infrastructurii - promovează politica statului în domeniul administrării și deținerii proprietății publice.	Agenția Proprietății Publice – organizează pregătirea și desfășurarea procesului de privatizare a bunurilor proprietate de stat supuse deținerii, precum și încheierea contractelor de vânzare-cumpărare a acestora .	
	Autoritățile publice centrale - rol participativ la întocmirea documentelor aferente privatizării obiectivelor în care deține calitatea de fondator.	Comisia de concurs – desfășoară concursul și determină câștigătorul, precum și adoptă deciziile cu referire la monitorizarea executării obligațiilor contractuale de către cumpărătorii bunurilor proprietate publică la concursul investițional.	Grupul de lucru interministerial - efectuarea controalelor postprivatizare, în vederea monitorizării îndeplinirii de către cumpărătorii a obligațiilor investiționale stabilite în contractele de vânzare-cumpărare.

Responsabilitățile integrale ale părților implicate în dețineră a patrimoniului public, precum și ale Comisiei de concurs sunt reflectate în Anexa nr.2 la Raportul de audit.

III. SFERA ȘI ABORDAREA AUDITULUI

3.1 . Mandatul legal și scopul auditului

Misiunea de audit s-a desfășurat în temeiul art.5, art.31 și art.32 din Legea privind organizarea și funcționarea Curții de Conturi a Republicii Moldova nr.260 din 07.12.2017, conform Programului activității de audit pe anul 2021 și Hotărârii Parlamentului nr. 83 din 19.07.2019⁸, având drept scop exprimarea unei concluzii generale privind conformitatea privatizării bunurilor prin concursuri investiționale și comerciale în anii 2013-2019.

Obiectivul general al auditului a constat în evaluarea respectării cadrului normativ la organizarea și desfășurarea concursurilor investiționale și comerciale în anii 2013-2019, cu identificarea încălcărilor și vulnerabilităților sistemice, care au afectat acest proces.

În acest sens, au fost determinate următoarele obiective specifice:

⁷ Privatizarea Î.S. Compania Aeriană „Air Moldova” și a S.A. „Tutun-CTC” au fost auditate separat de către Curtea de Conturi.

⁸ Hotărârea Parlamentului nr.83 din 19.07.2010 „Cu privire la solicitarea auditului de dețineră a proprietății publice și privatizării pentru anii 2013-2019”.

(1) APP are elaborate programe și strategii orientate spre buna desfășurare a deetatării patrimoniului statului, inclusiv corelate cu direcțiile și viziunile de dezvoltare a ramurilor economiei naționale?

(2) APP și Comisia de concurs au asigurat legalitatea și transparența etapei de pregătire a concursurilor de privatizare?

(3) Factorii decidenți au asigurat regularitatea desfășurării concursurilor investiționale și comerciale, iar deciziile acestora au fost obiective și imparțiale față de toți participanții la privatizare? Au fost monitorizate adecvat obligațiile postprivatizare asumate de cumpărători?

(4) Există deficiențe și limitări care afectează procesul de înstrăinare și administrare a terenurilor proprietate publică aferente obiectivelor privatizate prin concursuri investiționale și comerciale ?

3.2 . Abordarea auditului

Activitățile de audit au fost ghidate de Standardele Internaționale ale Instituțiilor Supreme de Audit ISSAI 100, ISSAI 400 și ISSAI 4000⁹. La fel, în cadrul auditului au fost utilizate bunele practici în domeniul privatizării. Abordarea de audit s-a bazat pe evaluarea conformității procesului aferent deetatării patrimoniului public de stat pe segmentul desfășurării concursurilor investiționale și comerciale, în scopul oferirii unei asigurări rezonabile. Auditul a fost orientat spre evaluarea sistematică a politicilor, procedurilor, regulilor interne aferente fiecărei etape de realizare a procesului deetatării patrimoniului public prin concursuri investiționale și comerciale, în coraport cu deciziile și acțiunile factorilor cu atribuții în domeniul privatizării, prin aplicarea testărilor de fond.

Metodologia de audit a constat din acțiuni de colectare a probelor în cadrul APP atât la distanță, cât și la fața locului, prin analiza documentelor anexate în dosarele obiectivelor privatizate, din sistemele informaționale automatizate, a proceselor-verbale ale Comisiei de concurs, contractelor de vânzare-cumpărare a obiectivelor privatizate, deciziilor conducerii APP, prin observații, confirmări și (re)calculare, alte tehnici aplicate. De asemenea, au fost solicitate și analizate informații din surse externe, inclusiv de la MEI, MF, ARFC, ASP, Consiliile raionale Rezina și Ștefan Vodă, Primăria or. Rezina și Primăria or. Ștefan Vodă.

Drept surse ale criteriilor de audit s-au utilizat actele legislative și normative care reglementează procesul de administrare și deetatare a proprietății publice, în special Legea nr.121/2007, Regulamentul concursurilor comerciale și investiționale de privatizare a proprietății publice, aprobat prin HG nr.919/2008. Informația integrală privind aria de cuprindere a auditului și criteriile de evaluare a conformității este prezentată în Anexa nr. 3 la Raportul de audit.

3.3 . Responsabilitatea echipei de audit

Responsabilitatea auditorului public este de a planifica și a realiza misiunea de audit în conformitate cu standardele în materie de audit și cu cadrul normativ-metodologic instituțional aferent, cu obținerea probelor suficiente și adecvate, exprimarea unei concluzii concepute asupra conformității deetatării patrimoniului public de stat prin concursuri investiționale și comerciale în anii 2013 -2019. Auditorul public nu este responsabil de

⁹ Hotărârea Curții de Conturi nr.2 din 24.01.2020 „Cu privire la Cadrul Declarațiilor Profesionale ale INTOSAI”.

prevenirea faptelor de fraudă și eroare. Verificările efectuate de audit au vizat doar acele aspecte care au asigurat acumularea probelor necesare și suficiente pentru a răspunde la obiectivele specifice și la întrebările de audit.

IV. CONSTATĂRI

OBIECTIVUL nr.1: APP are elaborate programe și strategii orientate spre buna desfășurare a deetatzării patrimoniului statului, inclusiv corelate cu direcțiile și viziunile de dezvoltare a ramurilor economiei naționale?

În perioada anilor 2013-2019, prin intermediul concursurilor investiționale și comerciale au fost privatizate 27 de obiective ale statului, în valoare totală de 618,6 mil. lei, veniturile colectate de la înstrăinarea acestora constituind 45,0 % din valoarea totală a patrimoniului privatizat în perioada de referință.

La nivel statal nu a existat o strategie națională (viziuni/concepte) în domeniul privatizării proprietății statului, orientată spre definirea priorităților în declanșarea privatizării, reieșind din perspectivele dezvoltării ramurilor economiei naționale. Mai mult decât atât, la înaintarea propunerilor pentru includerea în Lista bunurilor privatizate a unor obiective de stat, cu precadere a celor profitabile, APP nu a dispus de argumentări privind necesitatea privatizării acestora și rolul lor în economia națională.

APP nu a dispus de un mecanism de planificare a activităților de privatizare a patrimoniului public, ceea ce a determinat lipsa unor programe anuale de privatizare, care să stabilească obiectivele deetatzate, condițiile și scopurile urmărite, pentru informarea din timp a părților cointerestate.

Un alt aspect vulnerabil ține de determinarea modalității privatizării patrimoniului statului, cadrul normativ pe acest segment fiind lacunar și neavând stabilite careva criterii clar definite în acest sens. Deși această responsabilitate a fost delegată APP, instituția nu are elaborată o procedură internă care să reglementeze alegerea modalității de privatizare, ceea ce i-a permis să adopte decizii la propria discreție.

Cele menționate indică că APP nu are implementat un control intern funcțional la componenta de planificare a activităților de privatizare, care necesită a fi fortificat, inclusiv prin elaborarea și aprobarea mai multor proceduri interne, cu punerea lor în aplicare.

4.1.1 . Nu există programe anuale care să prevadă efectuarea activităților de privatizare.

Analiza datelor privind deetatzarea patrimoniului public al statului în perioada anilor 2013-2019 atestă că, per total, prin concursuri investiționale și comerciale au fost supuse privatizării 27 de obiective ale statului, în valoare totală de 618,6 mil. lei, dintre care:

- 6 obiective privatizate prin concursuri investiționale
182,6 mil.lei



- 21 obiective privatizate prin concursuri comerciale – 436,0 mil. lei



Din cele 27 de obiective privatizate, 4 obiective au constituit pachetele de acțiuni ale statului în capitalul social al unor societăți, 5 - instituții culturale (cinematografe), și 18 obiective reprezentau întreprinderi de stat (datele sunt expuse în Diagrama nr.1).

Analiza datelor agregate privind veniturile anuale acumulate de la deetizarea obiectivelor statului în baza concursurilor investiționale și comerciale, precum și ponderea acestora în totalul veniturilor acumulate din privatizarea bunurilor statului se prezintă în Tabelul nr. 1.

Tabelul nr.1

Ponderea veniturilor încasate la bugetul de stat din veniturile total obținute din deetizarea patrimoniului de stat în perioada anilor 2013-2019

Anii	Numărul obiectivelor total privatizate	Veniturile acumulate per ansamblu din privatizare, mil. lei	Numărul obiectivelor privatizate prin concursuri investiționale și comerciale	Veniturile efectiv acumulate din privatizarea prin concursuri investiționale și comerciale ¹⁰ , mil. lei	Ponderea în totalul veniturilor acumulate, mil. lei
1	2	3	4	5	6=5/3*100
2013	12	112,0	5	33,8	30,2
2014	32	184,0	12	54,8	29,8
2015	3	33,3	-	2,0	6,0
2016	9	321,4	2	32,1	10,0
2017	16	166,4	2	40,9	24,6
2018	19	366,0	5	292,9	80,0
2019	1	191,7	1	166,1	86,6
total	92	1374,8	27	622,6 ¹¹	45,3

Sursa: Datele agregate în baza informațiilor prezentate de APP.

Datele din tabel indică că, din veniturile total realizate din privatizarea obiectivelor statului (1374,8 mil. lei), circa 45,0% revin celor obținute din vânzarea patrimoniului statului prin concursuri investiționale și comerciale. Cel mai mare număr de obiective privatizate prin concursuri comerciale s-a înregistrat în anul 2014 (12 obiective), iar cea mai mare pondere (80%) a veniturilor în totalul acestora - în anul 2018.

Pentru privatizarea celor 25 de obiective supuse auditului, s-au desfășurat 150 de expuneri la privatizare. Astfel, obiectivele cu cele mai multe expuneri sunt: Î.S. „Energoreparații” – 26 de

¹⁰ În valorile anuale sunt agregate și sumele achitate în condiții de eșalonare pentru obiectivele privatizate anterior anului 2013.

¹¹ Suma de 622,6 mil. lei include și suma de 4,0 mil. lei, care reprezintă mijloacele financiare încasate pentru obiectivele privatizate până în anul 2013, în condiții contractuale de eșalonare (622,6=618,6+4,0 mil.lei).

ori; Î.S. „Vibroprisor”- 21 de ori; Î.S. „Alco-N”- 14 ori. Informația descifrată pe obiective este prezentată în Anexa nr.4 la Raportul de audit.

Deși planificarea activității unei entități publice este o cerință obligatorie în cadrul implementării unui control intern managerial al acesteia¹², APP nu a asigurat elaborarea unor programe anuale privind deetatizarea patrimoniului public. Auditul constată că, în toată perioada supusă verificărilor, procesul de privatizare a obiectivelor a avut un caracter constant în ce privește expunerea spre privatizare a patrimoniului, neexistând analize și argumentări care să stea la baza deciziilor adoptate de APP în acest sens. Deși factorii responsabili explică că selectarea obiectivelor pentru expunere la privatizare se efectuează conform Listei bunurilor supuse privatizării, aprobată prin HG nr.945/2007, auditul menționează că aceasta conține peste 115 obiective și că expunerea pe bază constantă a acelorași obiective, fără a avea rezultate vizibile, nu reprezintă un model eficient de management în domeniul privatizării. Cele invocate sunt confirmate de datele expuse în următoarele diagrame:

Ponderea numărului de obiective privatizate prin concurs investițional și comercial din totalul celor expuse prin această metodă

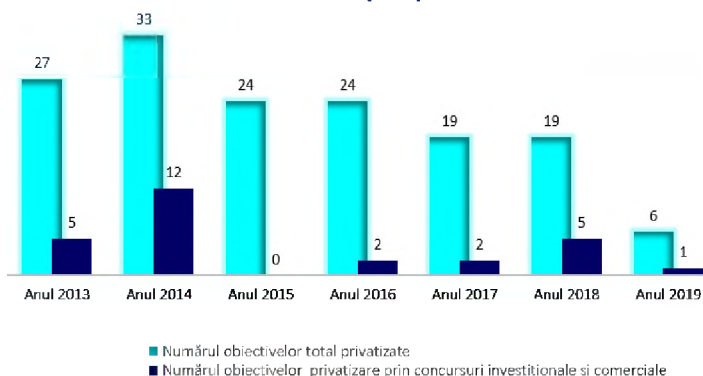


Diagrama nr.1

Sursa: Elaborate de audit în baza informațiilor prezentate de către APP.

Ponderea valorii obiectivelor privatizate prin concurs investițional și comercial din totalul celor expuse prin această metodă, mil.lei

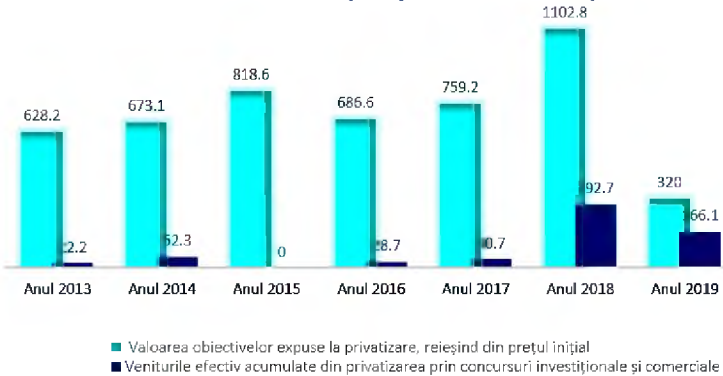


Diagrama nr.2

Datele expuse în diagrame atestă aspecte caracteristice întregii perioade verificate, astfel numărul și valoarea obiectivelor efectiv privatizate prin concursuri investiționale și comerciale sunt destul de scăzute comparativ cu ale obiectivelor expuse pentru privatizare. Acest fapt denotă necesitatea stabilirii unei proceduri de planificare, în scopul determinării obiectivelor expuse spre privatizare, în speță, cuprinzând:

- precizarea priorităților și definirea criteriilor care vor sta la baza selectării obiectelor expuse spre privatizare;
- stabilirea modalității de privatizare;
- întocmirea unor programe anuale de privatizare, care să cuprindă: obiectivele expuse la privatizare; informația financiară generalizată despre acestea; modalitatea de privatizare; perioada în care bunul va fi expus;
- lansarea unei campanii de informare a publicului cu privire la privatizare;
- stabilirea unor condiții atractive pentru crearea unui mediu economic general favorabil atragerii potențialilor investitori, cointeresați în dezvoltarea și păstrarea profilului de ramură al obiectivelor privatizate.

¹² Legea privind controlul financiar public intern nr.29 din 23.09.2010.

4.1.2 . APP nu a dispus de o procedură privind determinarea modalității de privatizare a obiectivelor.

Conform art.24 alin.(3) din Legea nr.121/2007, modalitatea de privatizare se stabilește în funcție de necesitatea atragerii de investiții capitale și/sau a păstrării profilului de activitate al obiectului privatizării și/sau a îmbunătățirii activității lui. Concomitent, art. 44 din Legea nr.121/2007 statuează că „bunurile proprietate publică de o importanță deosebită pentru economia națională sau pentru economia locală se privatizează prin concurs investițional, în bază de proiecte individuale, cu suportul unui consultant financiar independent!”.

Prevederile cadrului normativ au un conținut general și nu oferă o claritate privind criteriile de determinare a modalității de privatizare a bunurilor, această responsabilitate fiind delegată APP. Astfel, una dintre funcțiile de bază care revine APP ține de stabilirea modalității de expunere la vânzare a patrimoniului supus privatizării¹³, în cadrul instituției fiind atribuită Direcției privatizare și postprivatizare¹⁴.

Verificările de audit atestă că, în perioada anilor 2013-2019, APP nu a dispus de o procedură formalizată care ar fi stat la baza argumentării modalității de privatizare utilizată de APP la deetizarea patrimoniului de stat. În acest context, se menționează că, deși cadrul normativ prevede posibilitatea privatizării acțiunilor statului în capitalul social al unor societăți atât prin modalitatea de vânzare pe piața reglementată, cât și prin concurs comercial ori concurs investițional, la deetizarea S.C. „Gara Nord” S.A., „Zidarul-SV” S.A. și a „Eliri” S.A., instituția a decis înstrăinarea patrimoniului prin metoda concursului comercial, în lipsa a careva fundamentări în acest sens. La fel, se atestă că, în perioada menționată, nu a existat niciun obiectiv privatizat prin concurs investițional, în bază de proiecte individuale. Ca rezultat/ efect, sunt posibile riscuri de aplicare arbitrară a metodei de privatizare, care s-ar răsfrânge negativ asupra procesului participativ al ofertanților, precum și asupra veniturilor obținute din privatizare.

4.1.3 . Lipsește la nivel statal o strategie/viziune strategică de fundamentare a deetizării patrimoniului public.

Pornind de la scopurile principale ale deetizării proprietății publice, expuse în art.3 din Legea nr.121/2007, care constau în restructurarea economiei naționale și sporirea competitivității acesteia prin atragerea de investiții private, prin asigurarea unui management eficient al întreprinderilor privatizate, domeniul privatizării proprietății publice se prezintă ca unul complex, care necesită abordări și strategii adecvate pentru realizarea acestora. Mai mult decât atât, norma prenotată prevede corelarea direcțiilor, ritmului și modalităților de deetizare a proprietății publice cu strategiile de dezvoltare a ramurilor și sectoarelor economiei naționale, precum și cu prioritățile de dezvoltare a unităților administrativ-teritoriale și a țării în ansamblu.

Însă, auditul atestă că, în perioada auditată, MEI, în calitate de organ al administrației publice responsabil de promovarea politicii statului, precum și APP, nu au elaborat și aprobat viziuni/concepte strategice în domeniul privatizării proprietății statului, orientate spre: i) precizarea priorităților în declanșarea deetizării reieșind din perspectivele dezvoltării ramurilor economiei naționale; ii) definirea scopului, impactului scontat și a instrumentelor

¹³ Pct.9 alin.(6) din Regulamentul cu privire la organizarea și funcționarea Agenției Proprietății Publice, aprobat prin HG nr.902 din 06.11.2017.

¹⁴ Regulamentul Direcției privatizare și postprivatizare.

necesare atingerii acestora; iii) stabilirea unor condiții atractive pentru crearea unui mediu economic general favorabil atragerii potențialilor investitori, cointeresați în dezvoltarea și păstrarea profilului de ramură. Acest fapt reiese și din informația prezentată de MEI, care a menționat că „anumite repere de viziune în domeniul evocat sunt notificate în cadrul altor legi cu caracter special – Legea nr.179/2008 cu privire la parteneriatul public-privat, Legea nr.121/2018 cu privire la concesiunile de lucrări și concesiunile de servicii, Legea nr.1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului etc.

Analizele denotă că doar într-un caz a existat o conexiune între Programele de activitate ale Guvernului¹⁵ și deetimizarea Î.S. „Vestmoldtransgaz”, în ce privește creșterea securității energetice a țării prin diversificarea surselor și direcțiilor de aprovizionare cu gaze naturale a Republicii Moldova și implementarea unui program investițional privind construcția conductei de gaze Ungheni-Chișinău.

La fel, se menționează că APP, la înaintarea propunerilor pentru includerea în Lista bunurilor privatizate a unor obiective de stat, cu precădere a celor profitabile, nu a dispus de argumentări privind necesitatea privatizării acestora și rolul lor în economia națională. La solicitarea auditului, aceste informații nu au fost prezentate nici de fondatorul unor obiective propuse pentru privatizare¹⁶.

OBIECTIVUL nr.2: APP și Comisia de concurs au asigurat legalitatea și transparența etapei de pregătire a bunurilor statului pentru expunerea la privatizare prin concursuri investiționale și comerciale?

Autoritățile statului și Comisia de privatizare nu în toate cazurile au dat dovadă de diligență în executarea responsabilităților care le revin la etapa de pregătire a bunurilor statului pentru deetizate prin concursuri investiționale și comerciale, fapt confirmat de existența unor devieri semnificative de la prevederile cadrului normativ aferent acestei etape, în special, la: i) inventarierea conformă a patrimoniului supus privatizării; ii) stabilirea unor cerințe bine determinate față de participanții specifici genului de activitate al întreprinderii deetizate; iii) evaluarea corectă a bunurilor, în scopul determinării prețului inițial de expunere a acestora la concurs.

În particular, neregulile identificate la evaluarea obiectivelor privatizate au fost cauzate de existența în cadrul APP a unui management contraperformant la selectarea evaluatorilor, de nedeținerea de către personalul APP a competențelor în domeniul evaluării, acesta fiind responsabil de stabilirea unor cerințe față de evaluatori și de analiza executării acestora la prestarea serviciului, și, nu în ultimul rând, de lipsa unui cadru normativ de reglementare și a instrumentelor comprehensive de control, care să asigure corectitudinea și calitatea activității de evaluare.

4.2.1. Responsabilitățile membrilor Comisiei de concurs nu sunt definite clar.

În procesul de privatizare a bunurilor prin concursuri investiționale și comerciale un rol decisiv îl are Comisia de concurs, care se instituie în temeiul pct. 7 din Hotărârea Guvernului

¹⁵ Programul de activitate al Guvernului pe anii 2013-2014 „Integrare europeană, libertate, democrație și bunăstare”; Programul de activitate al Guvernului pe anii 2015-2018.

¹⁶ Scrisoarea MEI nr.06/1- 1676 din 08.04.2021 referitor la obiectivele: S.C. „Gara Nord” S.A., „Zidarul-SV” S.A., Î.S. „CTSIC” etc.

nr. 919/2008¹⁷. În perioada anilor 2013-2019, s-au efectuat modificări ale modului de constituire a Comisiei în aspectul nominalizării membrilor acesteia. Verificările efectuate de echipa de audit referitor la instituirea Comisiei relevă următoarele:

- ✓ Pe parcursul anilor 2013-2017, componența Comisiei a fost aprobată de către Guvern, la propunerea MEI, prin indicarea nominală a fiecărui membru. Mecanismul existent obliga Guvernul să opereze modificări privind substituirea membrilor Comisiei concomitent cu remanierele de personal cu funcții de conducere din cadrul APC. Întrucât acest proces era unul dificil și era necesară modificarea frecventă a Hotărârii de Guvern, pentru sporirea operativității constituirii Comisiei de concurs, la finele anului 2017, s-au operat modificările de rigoare¹⁸, fiind reconceptualizat modul de instituire a Comisiei. Astfel, în componența Comisiei s-au inclus reprezentanți ai APC, indicându-se doar funcția de conducere deținută, fără numele persoanelor.
- ✓ În conformitate cu modificările operate, la finele anului 2017, MEI a solicitat de la Guvern și APC desemnarea și delegarea oficială a persoanelor cu funcții de conducere pentru componența nominală a Comisiei. Cu toate că Guvernul și APC au desemnat persoane concrete pentru participare în cadrul Comisiei, în perioada anilor 2018-2019, APP nu a instituit¹⁹, prin ordin, Comisia de concurs, responsabilă de deetatzarea proprietății publice, cu nominalizarea membrilor acesteia.
- ✓ La finele anului 2018, s-au făcut și alte ajustări în mecanismul de organizare a Comisiei²⁰. Urmare analizei efectuate, echipa de audit a constatat că în actul normativ de modificare au fost admise erori de ordin tehnic, prin excluderea greșită din componența Comisiei a MEI (pct.7 alin.1), cu toate că în următorul alineat reprezentantului MEI i se atribuie responsabilitatea de a exercita una din funcțiile de conducere ale Comisiei.
- ✓ Pct.11 din Regulamentul concursurilor comerciale și investiționale de privatizare a proprietății publice statuează doar atribuțiile de bază ale Comisiei. Pornind de la faptul că buna funcționare a Comisiei se reflectă asupra corectitudinii procesului de deetatzare a patrimoniului public, echipa de audit menționează necesitatea unor reglementări explicite privind mecanismul de exercitare a atribuțiilor, obligațiilor și stabilirea responsabilităților membrilor Comisiei, aferente etapelor de pregătire, organizare și desfășurare a concursului.

4.2.2. Rezultatele inventarierii patrimoniului întreprinderilor privatizate nu au oferit informații credibile și depline despre elementele de activ și pasiv din situațiile financiare ale acestora.

Una dintre etapele preliminare obligatorii ale procesului de pregătire a obiectivelor pentru deetatzare este *inventarierea generală a patrimoniului*, ale cărei rezultate reprezintă o sursă importantă care stă la baza procesului de evaluare. Deși, conform normelor prestabilite²¹, autoritățile publice centrale, în calitate de fondatori ai întreprinderilor privatizate, urmau să asigure inventarierea regulamentară²² a bunurilor, auditul atestă, în unele cazuri, caracterul

¹⁷ Hotărârea Guvernului nr. 919 din 30.07.2008 cu privire la organizarea și desfășurarea concursurilor comerciale.

¹⁸ Hotărârea Guvernului nr. 1009 din 21.11.2017 cu privire la modificarea anexelor nr. 1 și nr. 2 la Hotărârea Guvernului nr. 919 din 30 iulie 2008.

¹⁹ APP nu a utilizat drepturile oferite în pct.10 alin.(21) din Regulamentul cu privire la organizarea și funcționarea APP.

²⁰ Hotărârea Guvernului nr. 1269 din 26.12.2018 cu privire la modificarea anexelor nr. 1 și nr. 2 la Hotărârea Guvernului nr. 919 din 30 iulie 2008.

²¹ Art. 29 lit.b) și art. 32 din Legea nr.121/2007, precum și pct. 13 din Regulamentul aprobat prin HG nr.919/2008.

²² Ordinul MF nr.60 din 29.05.2012 cu privire la aprobarea Regulamentului privind inventarierea (în continuare - Regulamentul privind inventarierea).

formal al organizării acestui proces, acceptarea și anexarea la dosar de către APP a informațiilor incomplete și perfectate neregulamentar, care nu oferă utilizatorilor o imagine credibilă și actualizată a situației patrimoniale a acestora. Cele menționate au fost cauzate atât de atitudinea superficială la executarea acestor activități de către autoritățile statului, cât și de lipsa unor proceduri bine determinate privind conlucrarea și pregătirea informațiilor relevante. În contextul expus, se menționează următoarele:

- a) Verificările auditului asupra a 20²³ de obiective supuse privatizării prin concurs comercial și concurs investițional au identificat 8 cazuri când la dosare au fost anexate date complete privind rezultatele inventarierii, și anume - listele de inventariere (procesele-verbale) la toate elementele de activ și pasiv ale entităților. Cât privește celelalte 12 obiective, se constată efectuarea procedurii cu derogare de la pct.8 și pct.23 din Regulamentul privind inventarierea, în sensul că dacă la unele dosare sunt anexate rezultatele/listele inventarierii aferente mijloacelor fixe și stocurilor de mărfuri și materiale, atunci în altele se regăsesc doar extrasele tipizate din sistemele informaționale pe conturi contabile aferente activelor materiale. La fel, caracterul formal se confirmă și prin neanexarea la dosare a rezultatelor privind inventarierea elementelor bilanțiere aferente investițiilor financiare, mijloacelor bănești din casierie și conturile curente în instituțiile financiare, bunurilor transmise temporar unor entități, volumului producției în curs de execuție, a formularelor tipizate de documente primare cu regim special, creanțelor și datoriilor, inclusiv cele dubioase.
- b) O altă omisiune admisă, care a redus din posibilitatea examinării poziției patrimoniale actualizate a întreprinderilor, ține de nedezvăluirea în notele explicative la rapoartele financiare a rezultatelor inventarierii și de nereflectarea acestora în contabilitate, ceea ce, potrivit pct. 92 din Regulamentul privind inventarierea, aprobat prin Ordinul MF nr. 60 din 29.05.2012, este obligatoriu.

APP nu a întreprins măsuri privind protejarea drepturilor legale de proprietate asupra patrimoniului statului amplasat în Ucraina, care i-a fost transmis în gestiune încă în anul 2011 de la Î.S. „Vibropryor”.

Probleme ce denotă caracterul formal al organizării etapei de pregătire a bunurilor spre privatizare indică și situația constatată la Î.S. „Vibropryor”. Potrivit inventarierii și datelor bilanțului contabil la situația din 31.12.2016, în componența contului de activ „Investiții imobiliare” al întreprinderii erau înregistrate bunurile Bazei de odihnă „Jemciujina”, amplasată în or. Coblevo, Ucraina, cu valoarea de bilanț în sumă de 1086,8 mii lei²⁴. Deși în anul 2011, prin HG nr.782/2011²⁵, a fost dispusă transmiterea bazei de odihnă din gestiunea Î.S.„Vibropryor” în gestiunea APP și, concomitent, MEI urma să asigure, în termen de 60 de zile, transmiterea regulamentară²⁶ a acestora, auditul a constatat că până la data privatizării întreprinderii²⁷ (octombrie 2017) autoritățile publice nu și-au exercitat regulamentar

²³ Esanțion stabilit, cu excepția celor 5 obiective privatizate în anul 2013.

²⁴ În Raportul auditului regularității gestionării patrimoniului de stat de către Î.S. „Vibropryor” în anii 2007-2008, aprobat prin Hotărârea Curții de Conturi nr. 26 din 17.06.2009, se menționează că bunurile Bazei de odihnă „Jemciujina”, or. Coblevo, Ucraina, sunt înregistrate în bilanțul contabil al Î.S. „Vibropryor” la valoarea de 2101,7 mii lei, concomitent valoarea de piață constituind 21673,0 mii lei.

²⁵ Hotărârea Guvernului nr. 782 din 18.10.2011 cu privire la transmiterea unor bunuri proprietate publică.

²⁶ Hotărârea Guvernului nr. 688 din 09.10.1995 despre aprobarea Regulamentului cu privire la modul de transmitere a întreprinderilor de stat, organizațiilor, instituțiilor, a subdiviziunilor lor, clădirilor, construcțiilor și altor mijloace fixe (abrogată prin HG nr.901/2015).

²⁷ Procesul-verbal nr. 65 din 10.04.2017, prin care s-a desemnat ca câștigător „Horus” S.R.L.; Contractul de vânzare-cumpărare nr. 109 din 23.10.2017.

obligățiile, acestea rămânând neexecutate și până în prezent. În acest context, se denotă că niciuna din autoritățile statului menționate în actul normativ nu au fost preocupate de preluarea în proprietate publică a bazei de odihnă, deși, conform informației din dosarele de privatizare a Î.S. „Vibropribor”, acest obiect este înregistrat la bilanțul întreprinderii, face parte din complexul expus la privatizare, concomitent menționându-se despre problemele legate de ocuparea forțată a obiectului de către un grup de persoane neidentificate.

Potrivit documentelor prezentate de APP, încă în anul 2002, cu acceptul APC de specialitate, Î.S. „Vibropribor” și un agent economic din Ucraina au fondat o întreprindere mixtă²⁸, în care cota socială a Î.S. „Vibropribor” constituia 95%. Ulterior, dreptul de proprietate asupra acestui patrimoniu, prin decizii suspecte, a fost înstrăinat fraudulos de către terți. La fel, din informația prezentată de APP reiese că, pe parcursul anilor 2006-2018, în instanțele judecătorești de drept civil și organele de investigație din Ucraina s-a aflat pe rol examinarea acțiunilor de delapidare frauduloasă a bazei de odihnă prenotată.

La solicitarea auditului APP nu a prezentat informații concludente și nici documente ce atestă acțiunile întreprinse vizavi de exercitarea conformă a atribuțiilor de gestionar al patrimoniului public, precum și nu a întreprins măsuri în scopul apărării drepturilor și intereselor legitime ale statului asupra acestui patrimoniu. Auditul atestă necesitatea implicării APP și MEI privind determinarea și documentarea stării reale vizavi de posibilitatea restituirii patrimoniului public amplasat în Ucraina și preluat abuziv.

4.2.3. Cadrul normativ este ambiguu în ce privește obligativitatea elaborării caietelor de sarcini, care să prevadă cerințe clare/transparente față de participanții la privatizare.

Potrivit art.8 alin.(2) lit.b¹) din Legea nr.121/2007, de competența autorităților administrației publice centrale ține elaborarea caietelor de sarcini, documentelor care reflectă conceptul și întreaga arhitectură a procesului de privatizare a obiectivelor de stat. Însă, Regulamentul aprobat prin HG nr. 919/2008, care stabilește modul de desfășurare a concursurilor investiționale și comerciale, nu este clar definit, totodată nefiind în concordanță cu norma legală menționată. Astfel,

- pct.13 lit.h) din Regulament oferă posibilitate autorității publice centrale să elaboreze caietul de sarcini *după caz*, cu includerea acestuia în dosarul bunului supus privatizării;
- pct.10 lit.b) din Regulament stabilește că Comisia de concurs are ca atribuție de bază „aprobarea comunicatului informativ și, *după caz*, a caietului de sarcini”.

În aceste condiții, normele Regulamentului oferă părților implicate în proces posibilitatea să stabilească la discreție necesitatea elaborării și aprobării acestui document, care determină cerințele de privatizare și postprivatizare cu caracter economic, investițional, social și de altă natură.

Analizele documentelor de anunțare a privatizării denotă că au fost elaborate și aprobate caiete de sarcini pentru toate obiectivele deetatzate prin concursuri investiționale. Referitor la concursurile comerciale, se evidențiază faptul că APC și Comisia de concurs au optat pentru anunțarea cerințelor minime de privatizare a 16 obiective privatizate (cu excepția – „Gara Nord” S.A.), prin publicarea unor comunicate informative, care au un conținut

²⁸ La 13.12.2002 a fost înregistrată ÎM „Jemciujina” S.R.L., fondată de către Î.S. „Vibropribor” și un agent economic din Ucraina.

comun/omogen pentru toate obiectivele. Astfel, doar în cererile de participare la concursul comercial de privatizare, elaborate de APP și oferite participanților pentru completare, se indică unele obligații, precum: stingerea datoriilor, protecția mediului înconjurător, menținerea numărului locurilor de muncă și, opțional, alte obligații legate de păstrarea profilului. Aceste obligații, la fel, sunt identice pentru toate obiectivele privatizate și nu sunt individualizate în funcție de genul de activitate al întreprinderilor. Astfel, nu s-au stabilit obligații/indicatori cuantificabili exact și bine definiți față de cumpărători, inclusiv reieșind din specificul ramurii în care activează întreprinderile în proces de privatizare. Se evidențiază și faptul că nu în toate cazurile au fost stabilite termenele-limită pentru realizarea obligațiilor expuse în cerere.

Auditul atestă unele aspecte problematice și la elaborarea caietelor de sarcini pentru privatizarea celor 5 cinematografe în baza concursurilor investiționale. Deși Ministerul Culturii²⁹ a elaborat caietele de sarcini, se denotă că valorile lucrărilor de reparație/renovare prevăzute în programul investițional, stipulate în acest document, nu au fost justificate conform documentației de deviz prestabilită de cadrul normativ pentru reparația capitală a clădirilor. La fel, caietul de sarcini nu a prevăzut cerințe față de participanți privind prezentarea unui program investițional detaliat, cu indicarea valorii investițiilor, a termenelor de realizare și a destinației lor, bazate pe utilizarea normativelor în construcție. În consecință, verificările auditului atestă că programele investiționale prezentate de 4 ofertanți³⁰ nu erau argumentate prin calcule, valoarea programului fiind ajustată la suma stabilită de Comisia de concurs în caietul de sarcini. Doar un singur ofertant a anexat calcule/deviz la programul investițional propus. Situația expusă a avut impact negativ asupra calității determinării câștigătorilor concursurilor investiționale. Astfel, au fost desemnați ofertanți care nu dispuneau de un potențial financiar necesar pentru acoperirea costurilor reale ale investițiilor pentru renovarea cinematografelor.

4.2.4. Mecanismul instituit de APP pentru achiziționarea serviciilor de evaluare este defectuos și atrage după sine cheltuieli suplimentare de mijloace bugetare.

În perioada anilor 2013-2019, APP a angajat servicii de evaluare în condițiile unui management deficient, în lipsa unei proceduri de identificare a obiectivelor care necesită a fi evaluate în scopul determinării prețului de piață, precum și a programelor anuale de expunere la privatizare a bunurilor, inclusiv prin concurs investițional și concurs comercial. Verificările de audit atestă că instituția, constant, anual, contractează servicii de evaluare pentru partea preponderentă a obiectivelor din Lista bunurilor supuse privatizării³¹ de la cinci agenții de evaluare³². Astfel, în anii 2013-2019, unele bunuri au fost evaluate în fiecare an, elaborându-se până la cinci rapoarte de evaluare pentru unul și același obiectiv privatizat, fapt motivat de factorii responsabili prin aceea că cadrul normativ nu prevede valabilitatea rapoartelor de evaluare. În acest context, se exemplifică situația privind Î.S. „Energoreparații”, care în perioada anilor 2014-2018 a fost expusă la privatizare de 12 ori³³, iar APP, în această perioadă, pentru estimarea prețului de piață al acestui obiectiv, a contractat servicii de evaluare de la unul și același agent economic specializat („Vibimobil”

²⁹ Până la restructurarea administrației publice centrale de specialitate, prin care Ministerul Culturii a fost reorganizat în Ministerul Educației, Culturii și Cercetării.

³⁰ Din totalul de cinci ofertanți, doar investitorul la Cinematograful „Luceafărul” din or. Ștefan Vodă a prezentat calcule argumentate.

³¹ Conform informației prezentate de APP: în anul 2014-64 de obiective evaluate; în 2015-60; în 2016- 33; în 2017- 67; în 2018-95.

³² „Vibimobil” S.R.L., „Rilici Compani” S.R.L., „Lexasigur” S.R.L., „Vlasercom” S.R.L., ICF Consulting Service S.R.L..

³³ Prețul inițial al căreia, în baza rapoartelor de evaluare, s-a diminuat etapizat de la 24,0 mil. lei până la 15,9 mil. lei.

S.R.L.), fiind elaborate în fiecare an rapoarte de evaluare (în total, cinci). Costul serviciilor de evaluare achitate pentru un raport de către APP a constituit de la 9,6 mii lei până la 16,5 mii lei³⁴. Auditul relevă că la analiza separată se creează o viziune că costul anual este unul nesemnificativ și necompetitiv, însă per ansamblu valoarea serviciilor de evaluare a constituit cca 70,0 mii lei. Situații similare se constată la toate obiectivele expuse de mai multe ori la privatizare. Este important de menționat că, fiind angajată aceeași agenție de evaluare, care deține baza de date privind situația activelor și pasivelor obiectului evaluat, aceste date sunt doar actualizate de la an la an, rapoartele având același format și, preponderent, conținând date identice.

Mai mult decât atât, deși, începând cu anul 2016, a fost instituit un mecanism de reducere a prețurilor, inițial cu 5% , în cazul expunerii bunului la privatizare de două ori³⁵, APP nu a aplicat acest instrument la determinarea valorii obiectivelor expuse repetat la privatizare, optând în continuare pentru achiziționarea serviciilor de evaluare.

Suplimentar, se menționează că la contractarea serviciilor de estimare APP a divizat achiziția publică, cu desfășurarea licitațiilor publice/COP, concomitent fiind încheiate contracte de mică valoare. Se precizează că scopul contractării serviciilor respective prin procedura de valoare mică a fost menținerea acelorași întreprinderi de evaluare, în vederea estimărilor repetate ale obiectivelor anterior evaluate tot de către aceștia.

4.2.5. Evaluarea obiectivelor expuse la privatizare, în unele cazuri, s-a desfășurat cu grave încălcări ale legislației, auditul identificând suspiciuni rezonabile de fraudă la determinarea prețului inițial de piață, ceea ce denotă că valorile estimate nu pot fi considerate ca veridice.

Potrivit clauzelor contractelor încheiate de APP cu întreprinderile de evaluare, cele din urmă fiind obligate să efectueze evaluarea obiectivelor privatizate la prețuri de piață, în conformitate cu prevederile Legii nr.989/2002³⁶ și cu alte acte normative aplicabile în domeniu. Este important faptul că art. 22 din legea menționată stipula obligativitatea întreprinderilor contractate de a evalua bunurile imobile în conformitate cu prevederile legislației, cu standardele naționale de evaluare și cu contractul de prestare a serviciilor de evaluare. Standardele naționale de evaluare urmau a fi elaborate de organul de specialitate și aprobate în ordinea stabilită în termen de șase luni de la adoptarea legii (prima jumătate a anului 2003). Însă, auditul atestă că până în prezent nu există standarde de evaluare elaborate și aprobate la nivel național, conform cerințelor legii. Potrivit informației prezentate de ARFC, abia în anul 2020 s-a inițiat procesul de elaborare, fiind perfectate proiectele a două standarde, iar instituției i s-au alocat fondurile bugetare publice necesare pentru susținerea acestor acțiuni³⁷. Aceste documente sunt planificate pentru promovare și aprobare în anul 2021. Concomitent, potrivit modificărilor³⁸ operate la art.2 alin.(3) din Legea nr.989/2002, începând cu data de 17.09.2018, Ministerului Finanțelor îi revine responsabilitatea de elaborare a politicii statului în domeniul activității de evaluare. Însă, din

³⁴ A.2014-14, 1 mii lei; a.2015 – 16,5 mii lei; a.2016 – datele din ofertă, specificația la contract, factura fiscală și ordinul de plată se prezintă agregat cu costul altor obiective evaluate de agentul economic; a.2017 – 14,9 mii lei, și a.2018 – 9,6 mii lei.

³⁵ Operate modificări în pct. 11 lit. a) din Regulamentul aprobat prin HG nr.919/2007, prin completarea prevederii: „reducerea prețului inițial de vânzare cu 5 la sută după expunerea bunului la vânzare de 2 ori, dar nu mai mic decât prețul de piață indicat în actul de evaluare”.

³⁶ Legea cu privire la activitatea de evaluare nr. 989-XV din 18.04.2002 (cu modificările și completările ulterioare).

³⁷ În anul 2020 au fost elaborate două proiecte ale standardelor: SNE 1 „Valoarea de piață. Tipuri de valori” și SNE 2 „Termeni de referință. Elaborarea raportului de evaluare”. În prezent proiectele standardelor menționate mai sus se află în proces de discuții publice și după învestirea unui Guvern plenipotențiar urmează a fi aprobate prin Hotărâre de Guvern. În anul 2021 se planifică elaborarea încă a trei proiecte ale standardelor de evaluare.

³⁸ Modificările operate prin Legea nr.173 din 26.07.2018.

informația prezentată de minister rezultă că acesta nu dispune de personal calificat pentru a realiza atribuțiile care i-au fost delegate.

Până la punerea în aplicare a standardelor naționale de evaluare, în procesul de determinare a valorii de piață a bunurilor imobile, întreprinderile de evaluare trebuie să se ghideze de prevederile Regulamentului provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile³⁹. Reieșind din informația ARFC, acest act normativ a fost elaborat în baza Standardelor Internaționale și celor Europene de Evaluare și corespunde practicilor internaționale din domeniu⁴⁰.

Pornind de la faptul că echipa de audit a avut obligația⁴¹ de a se expune asupra faptului dacă APP a beneficiat de rapoarte de evaluare calitative, întocmite în corespundere cu normele legale/de reglementare naționale, aplicabile domeniului respectiv, precum și dacă rezultatele evaluării au oferit siguranță privind corectitudinea prețului de piață al bunurilor care aparțin statului, în cadrul auditului au fost analizate rapoartele de evaluare pentru opt obiective supuse privatizării⁴². În acest sens, echipa de audit a beneficiat de suportul consultativ al unui expert în domeniu din cadrul ARFC⁴³.

Analizele de audit asupra rapoartelor de evaluate denotă că, contrar normelor prudențiale stipulate în art.22 din Legea nr.989/2002⁴⁴, precum și clauzelor contractelor încheiate de APP, evaluatorii contractați nu au fost conștiincioși în procesul de prestare a serviciilor de evaluare a obiectivelor statului, astfel încât: i) să asigure determinarea corectă a obiectului evaluării; ii) să ia în considerare toți factorii esențiali care influențează asupra valorii estimate; iii) să întocmească un raport de evaluare obiectiv și argumentat. În așa mod, prin acțiunile sale, evaluatorii au sfidat prevederile art.24 din Legea nr.989/2002, care stipulează că „evaluatorul poartă răspundere administrativă sau penală pentru falsificarea rezultatelor evaluării, nerespectarea principiilor de independență, de conștiinciozitate și de confidențialitate ale evaluării. În cazul depistării încălcărilor menționate și cauzării de prejudicii beneficiarului, întreprinderea de evaluare este obligată să le repare conform legislației”.

Întru susținerea celor menționate, se exemplifică următoarele:

- o *Cu privire la neregulile identificate în procesul de evaluare a prețului de piață al obiectivelor privatizate*

Pentru determinarea valorii de piață a Î.S. Stațiunea Tehnico-Experimentală de Procesare a Fructelor și Legumelor „Conserv-E”, APP a încheiat cu o agenție imobiliară contractul nr.32

³⁹ Regulamentul provizoriu cu privire la evaluarea bunurilor imobile, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.958/2003 din 04.08.2003 (în continuare – Regulamentul provizoriu, aprobat prin HG nr.958/2003).

⁴⁰ În scrisoarea ARFC nr.36/01-08/216 din 07 aprilie 2021 se menționează că „în perioada a.2003 până în prezent la nivelul mondial metodologia evaluării bunurilor imobile a suferit unele modificări neesențiale, au apărut tipurile noi de valori (valoarea justă, valoarea specială, valoarea sinergie), au fost lansate edițiile noi ale standardelor internaționale. În prezent, în practica internațională a evaluării bunurilor imobile se aplică Standardele Internaționale de Evaluare (ediția a.2020) și Standardele Europene de Evaluare (ediția a.2020). În România se aplică ediția Standardelor Internaționale de Evaluare 2017.”

⁴¹ Potrivit Standardelor Internaționale de Audit ISSAI 5210. Bunele practici în desfășurarea auditului public în domeniul privatizării, compartimentul nr. 2, recomandarea nr. 9.

⁴² Î.S. „Conserv-E”, Î.S. „AcvaProiect”, Î.S. „Servicii Transport Auto”, Î.S. „Întreprinderea de Reparare și Exploatare Auto”, Î.S. „Centrul de Instruire și Producție”, Î.S. „Centrul de Reproducere a Păsărilor - Abaclia”, Î.S. „Centrul Tehnic pentru Securitate Industrială și Certificare”, Î.S. „Energoreparații”.

⁴³ Au fost prezentate expertului, pentru analiză, trei aspecte ale rapoartelor de evaluare, tehnicile și metodele utilizate fiind similare și pentru toate celelalte rapoarte.

⁴⁴ Art.22 lit.c) din Legea nr.989/2002 prevede: „să efectueze evaluarea în mod conștiincios; să identifice și să determine corect obiectul evaluării, să stabilească scopul evaluării și presupusa aplicare a rezultatelor evaluării, să ia în considerare toți factorii esențiali ce influențează asupra valorii estimate, să întocmească un raport de evaluare obiectiv și argumentat”.

din 06.08.2013, în conformitate cu care a fost efectuată evaluarea obiectivului, precum și întocmit Raportul de evaluare nr.399 din 24.10.2013. În pofida faptului că, potrivit mențiunii din Raportul de evaluare, acesta a fost întocmit în conformitate cu reglementările legale în domeniul evaluării, analizele de audit reflectă că afirmația evaluatorului nu corespunde realității. Astfel, contrar art.6 din Legea nr.989/2002 și pct.10 din Regulamentul provizoriu, aprobat prin HG nr.958/2003, pentru determinarea valorii de piață a bunurilor imobile, a celor patru edificii cu suprafața de 7602,0 m², care constituiau parte componentă a complexului patrimonial, evaluatorul nu a aplicat toate cele trei metode de evaluare prestabilite⁴⁵ și nu a prezentat justificări credibile de ce una sau altă metodă de evaluare nu poate fi aplicată în cazul dat. În contextul expus, analiza raportului de evaluare relevă că, în scopul evaluării imobilelor, altor bunuri din componența întreprinderii prenotate, evaluatorul a utilizat doar o singură metodă - cea a „cheltuielilor”. De menționat că argumentele expuse de evaluator privind neutilizarea celorlalte două metode au un conținut formal. Astfel, evaluatorul a fundamentat incorect neutilizarea metodei veniturilor prin faptul că „construcțiile sunt în stare nesatisfăcătoare și la moment sunt necesare investiții considerabile pentru a atrage potențialii arendași...”, pe când în dosarul în care se conțin materialele evaluării sunt anexate multiple contracte de transmitere în locațiune a spațiilor obiectivului evaluat, inclusiv spații pentru oficii, depozite etc. Similar, nu există argumentări fundamentate și în cazul neutilizării metodei analizei comparative a vânzărilor⁴⁶.

Mai mult decât atât, auditul a constatat că și unica metodă pentru determinarea prețului de piață al obiectivului sus-menționat a fost utilizată de evaluator cu grave încălcări ale Regulamentului provizoriu, aprobat prin HG nr.958/2003. În așa mod, conform prevederilor regulamentare, metoda „cheltuielilor” constă în estimarea valorii de piață a obiectului evaluării prin calcularea/estimarea valorii de reconstituire sau de înlocuire a edificiilor evaluate⁴⁷, din care se scade suma uzurii fizice, deprecierei funcționale și deprecierei economice.⁴⁸ Prin reconstituirea valorilor celor patru edificii care aparțineau Î.S. Stațiunea Tehnico-Experimentală de Procesare a Fructelor și Legumelor „Conserv-E”, luându-se în calcul deprecierea acestora, s-a stabilit că valoarea nominală a obiectivului constituia 18,9 mil. lei. Însă, evaluatorul a aplicat la această valoare diferiți coeficienți/indicatori de conjunctură, diminuând-o până la 11,4 mil. lei (sau cu 7,5 mil. lei mai puțin), ceea ce contravine metodologiei reglementate în Capitolul III „Metoda cheltuielilor” din Regulamentul provizoriu, aprobat prin HG nr.958/2003. Analizele de audit au identificat că evaluatorul a preluat acești indicatori dintr-un act normativ caduc/desuet⁴⁹.

Incorectitudinea estimării prețului de piață al obiectivului Î.S. Stațiunea Tehnico-Experimentală de Procesare a Fructelor și Legumelor „Conserv-E” este confirmată și prin contrapunerea acestor valori cu datele din Registrul bunurilor imobile⁵⁰, conform cărora, la

⁴⁵ Metoda cheltuielilor, metoda analizei comparative a vânzărilor și metoda veniturilor.

⁴⁶ Pentru neaplicarea metodei analizei comparative, menționându-se că „complexul patrimonial evaluat reprezintă un bun imobil special, prin urmare, nu pot fi găsite obiecte comparabile cu astfel de caracteristici tehnice pentru a putea fi utilizată această metodă”, nefiind analizată piața imobiliară a obiectelor industriale, inclusiv din ramura de prelucrare și conservare a fructelor și legumelor.

⁴⁷ Valoarea de reconstituire sau de înlocuire a construcțiilor evaluate considerate ca noi.

⁴⁸ Estimarea deprecierei acumulate reprezintă suma uzurii fizice (recuperabilă și nerecuperabilă), deprecierei funcționale (recuperabilă și nerecuperabilă) și deprecierei economice.

⁴⁹ Anexa nr.6 „Indicații metodologice privind determinarea valorii estimative a complexului patrimonial al unei întreprinderi și stabilirea prețului de vânzare a patrimoniului statului”, aprobată prin Hotărârea Guvernului nr. 1056 din 12.11.1997 despre măsurile de realizare a Legii nr. 1217 din 25.06.1997 cu privire la Programul de privatizare pentru anii 1997-1998, a devenit act normativ caduc/desuet odată cu abrogarea Legii nr. 1217 din 25.06.1997 prin Legea nr. 121/2007.

⁵⁰ Scrisoarea ASP nr.01/903 din 05.02.2021.

01.06.2009, valoarea imobilelor estimate în scopul impozitării constituia 22,9 mil. lei, sau de două ori mai mare comparativ cu cea evaluată (11,4 mil. lei).

Auditul atestă situații similare și în cazul altor trei obiective supuse privatizării⁵¹ și evaluate de aceeași întreprindere contractată de APP (din cele 8 examinate de audit). Astfel, valoarea la trei obiective calculată prin metoda „cheltuielilor” a fost estimată în sumă de 38,5 mil. lei, care ulterior a fost diminuată incorect cu 16,2 mil. lei, prin utilizarea unor indicatori/coeficienți ilegali, astfel fiind determinat incorect prețul de piață al acestora. (Datele sunt expuse în Anexa nr.5 la Raportul de audit). Mai mult decât atât, în cazul evaluărilor repetate efectuate la aceste obiective, an de an se perpetuează aceeași informație și se admit aceleași iregularități.

Toate acțiunile evaluatorului la determinarea prețului de piață al celor patru obiective supuse privatizării invocă suspiciuni rezonabile de fraudă, confirmate prin activități de manipulare a valorii nominale a construcțiilor/edificiilor, aplicându-se ilegal deferiți coeficienți/ indicatori, care în final au avut ca scop diminuarea valorii de privatizare a obiectivelor. Un factor important de menționat este că la privatizarea Î.S. Stațiunea Tehnico-Experimentală de Procesare a Fructelor și Legumelor „Conserv-E” și a Î.S. Institutul de proiectare a sistemelor de gospodărie a apelor „AcvaProiect” s-a desfășurat doar un concurs, cu un singur participant, aceste două obiective fiind înstrăinate în lipsa unei concurențe reale.

La fel, auditul atestă că întreprinderea de evaluare nu a estimat nici la un obiectiv dreptul de folosință asupra terenului pe care erau amplasate construcțiile /edificiile⁵², precum și nu a evaluat toate documentele permise deținute de întreprinderile supuse privatizării, ceea ce, de asemenea, a influențat negativ rezultatele evaluării. În acest context, se relevă situația la Î.S. „CTSIC”, în bilanțul căreia figura terenul cu suprafața de 6 ari, amplasat în mun. Chișinău, str. Meleștiu 22a, și care, potrivit datelor din Registrul bunurilor imobile, la data de 01.06.2009, a fost estimat la valoarea de 954,0 mii lei în scop de impozitare, dar nu în scop de privatizare. Concomitent, auditul relevă că nu s-au luat în considerație nici semnificațiile autorizației tehnice în domeniul securității industriale, certificatului de acreditare, certificatului de înregistrare a mărcii și altor active deținute de întreprindere. Această situație ține și de decizia Comisiei de privatizare privind anularea primului concurs⁵³, reieșind din necesitatea luării în considerație a documentelor permise. În așa mod, primul concurs s-a anulat, obiectivul fiind expus repetat la privatizare cu valoarea de 25,0 mil. lei, sau cu 5,0 mil. lei mai mare, ceea ce, la fel, denotă că prețul de piață al acestei întreprinderi din start nu a fost evaluat corect. Este important de menționat că în cazul acestei întreprinderi era imperios necesar de a fi evaluată afacerea, care era una profitabilă, însă evaluatorul s-a limitat doar la evaluarea activelor întreprinderii.

Deși în contractele încheiate de APP pentru achiziționarea serviciilor de evaluare au fost prevăzute clauze privind obligațiile și responsabilitățile evaluatorului în ce privește calitatea serviciilor, APP nu a dispus de instrumente pasibile de verificare a calității serviciului care i-a fost prestat în concordanță cu angajamentele asumate. Factorii responsabili din cadrul APP au explicat că nu dispun de specialiști în domeniul evaluării capabili să expună o concluzie asupra corectitudinii aplicării cadrului normativ în procesul de evaluare a obiectivelor supuse

⁵¹ Î.S. „AcvaProiect”, Î.S. „Centrul de Reproducere a Păsărilor - Abaclia”, Î.S. „Energoreparații”.

⁵² Fapt menționat de expertul ARFC în scrisoarea nr.36/01- 08/216 din 07.04.2021.

⁵³ Procesul-verbal al ședinței Comisiei pentru desfășurarea concursurilor comerciale și investiționale de privatizare a proprietății publice (nr.71 din 04.12.2017).

privatizării. În pofida acestui fapt, precum și a neregulilor constatate de audit, conform unei scrisori, întocmită de APP⁵⁴ și semnată de directorul adjunct al instituției, s-a apreciat activitatea evaluatorului, menționându-se că *„întreprinderea a dat dovadă de promptitudine și profesionalism, lucrările prevăzute în contractele de colaborare fiind executate în termen și în conformitate cu standardele și legislația privind activitatea de evaluare”*, ceea ce, de fapt, nu corespunde realității și denotă suspiciuni de fraudă în acțiunile factorilor responsabili ai APP.

Auditul atestă că domeniul de evaluare este unul destul de complex, concomitent fiind unul vulnerabil și expus riscurilor de neconformități și fraude. Cu toate acestea, în prezent nu există organe de control funcționale care să verifice calitatea serviciilor de evaluare, precum și să ofere utilizatorilor rapoartelor de evaluare o garanție că acestea corespund cadrului normativ, standardelor naționale/internaționale de evaluare și bunelor practici în domeniu. Totuși, deși, conform art.19 lit.j) din Legea nr.989/2002, organizațiile obștești ale evaluatorilor au obligația de a exercita controlul asupra calității serviciilor de evaluare prestate de membrii asociației, potrivit informației ARFC, în realitate, acest tip de control nu este funcțional. Situația dată se explică prin faptul că membrii asociațiilor obștești ale evaluatorilor constituie circa 20% din numărul total al evaluatorilor-titulari ai certificatelor evaluatorilor bunurilor imobile, sau în aceste condiții acest control nu poate fi considerat ca un control real și obiectiv, efectuat la scară națională. ARFC, prin crearea Comisiei de certificare a evaluatorilor bunurilor imobile (conform Hotărârii Guvernului nr.817/2020), tangențial exercită funcțiile de control, examinând rapoartele de evaluare, elaborate de către evaluatori certificați, la adresarea persoanelor fizice și juridice, pentru determinarea corespunderii rapoartelor prezentate spre examinare cerințelor actelor normative și metodologiei de evaluare de piață a bunurilor imobile. În acest context, auditul atestă necesitatea instituirii unor instrumente funcționale, care să asigure calitatea activității de evaluare, cu precădere în domeniul evaluării patrimoniului public.

- *Cu privire la deficiențele existente la determinarea valorii inițiale și celei de piață a pachetului de acțiuni deținute de stat în S.C. „Gara Nord” S.A. (85 %), care au condiționat expunerea spre privatizare a acestuia la un preț diminuat*

În perioada auditată, reglementările aferente determinării costului valorilor mobiliare supuse privatizării au fost destul de complexe și contradictorii. Astfel, dacă un șir de prevederi ale actelor normative în domeniul deetizării patrimoniului public reglementau că responsabilitatea pentru determinarea prețului inițial de vânzare al acțiunilor revenea atât Comisiei de privatizare, cât și APP, atunci Legea nr.989/2002 prevedea obligativitatea evaluării valorilor mobiliare de către un evaluator certificat în domeniu.

Verificările auditului atestă că atât APP, cât și Comisia de privatizare a acestui obiectiv nu și-au realizat competențele stabilite prin actele normative, în acest context fiind relatate următoarele.

- *Referitor la neexercitarea de către APP și Comisia de privatizare a atribuțiilor privind determinarea prețului inițial de vânzare al acțiunilor deținute de stat în capitalul social al S.C. „Gara Nord” S.A.*

⁵⁴ Scrisoarea APP nr. 04-1163 din 28.10.2015.

Dacă, potrivit pct.2 din Regulamentul cu privire la modul de stabilire a prețului inițial de vânzare al acțiunilor proprietate publică supuse privatizării⁵⁵, elaborat în temeiul art.34 din Legea nr.121/2007, responsabilitatea privind determinarea prețului inițial de vânzare al acțiunilor revine *Comisiei de privatizare, sau APP*, atunci, în conformitate cu pct.6 lit.b) din HG nr.919/2008⁵⁶, precum și cu pct.9 alin.(6) lit.n) din Regulamentul cu privire la organizarea și funcționarea APP, aprobat prin HG nr. 902 din 06.11.2017, această atribuție a fost pusă în sarcina *APP*.

În pct.4 din Regulamentul aprobat prin HG nr.453/2010⁵⁷ s-a stabilit că atunci când prețul inițial de vânzare al acțiunilor nu poate fi determinat în baza prețului mediu ponderat de tranzacționare pe piața reglementată sau în cadrul sistemelor multilaterale de tranzacționare, acesta urmează să fie calculat⁵⁸, prin împărțirea capitalului propriu al societății pe acțiuni⁵⁹ la numărul total de acțiuni ordinare nominative ale societății, plasate și aflate în circulație.

Constatările de audit relevă că atât membrii Comisiei de privatizare, cât și responsabili din cadrul APP nu au efectuat calculele prețului inițial de vânzare al celor 1700 de acțiuni deținute de stat, sau 85% din capitalul social al S.C. „Gara Nord” S.A.. Conform calculelor de audit, la situația din 31.12.2017, o acțiune nominală a societății a valorat 14,9 mii lei, sau costul total al celor 1700 de acțiuni a constituit 25421,8 mii lei⁶⁰.

- *Rezultatele evaluării pachetului de acțiuni deținute de stat în S.C. „Gara Nord” S.A. nu oferă date credibile cu referire la prețul de piață determinat.*

Pentru evaluarea la prețul de piață a pachetului de acțiuni deținute de stat în S.C. „Gara Nord” S.A., APP a contractat serviciile unui evaluator independent, fiind încheiat contractul nr.04/46 din 13.08.2018, în valoare de 30,0 mii lei. Potrivit pct. 1.3. din contract, evaluatorul se obliga să efectueze evaluarea valorilor mobiliare în conformitate cu Legea nr.989/ 2002, precum și cu alte acte normative aplicabile.

Reieșind din datele raportului de evaluare, costul unei acțiuni a fost determinat în mărime de 10,8 mii lei, valoarea totală a celor 1700 de acțiuni constituind 18276,2 mii lei, sau cu 7145,6 mii lei mai puțin decât valoarea nominală a acestora, determinată în baza capitalului propriu deținut de societate. Auditul atestă că, analogic cazurilor de evaluare a întreprinderilor de stat expuse privatizării, rezultatele evaluării nu oferă încredere, situație condiționată de faptul că evaluatorul nu s-a ghidat în totalitate de prevederile Legii nr.989/2002, conform cerințelor contractului încheiat cu APP. Analiza Raportului de evaluare a valorilor mobiliare deținute de stat în capitalul social al S.C. „Gara Nord” S.A. (02/2018 din 28.09.2018) denotă faptul că evaluatorul, la estimarea valorii de piață a acțiunilor, a utilizat doar abordarea bazată „pe venit”, prin aplicarea metodei de actualizare a fluxului de numerar⁶¹. În așa mod, nu a fost aplicată o altă metodă stabilită legal, în speță, metoda de

⁵⁵ Regulamentul cu privire la modul de stabilire a prețului inițial de vânzare al acțiunilor proprietate publică supuse privatizării, aprobat prin HG nr.453 din 02.06.2010 (cu modificările și completările ulterioare; în continuare - Regulamentul aprobat prin HG nr.453/2010).

⁵⁶ Pct.6 lit.b) din HG nr.919/2008 prevede că vânzătorul - APP „determină”, în modul stabilit de Guvern, prețul inițial de vânzare, în cazurile de expunere la concurs a valorilor mobiliare”.

⁵⁷ Redacția în vigoare până la 12.03.2021, anterior modificărilor operate prin HG nr.23 din 12.03.2021.

⁵⁸ Conform modelului din Anexa la Regulamentul aprobat prin HG nr.453/2010.

⁵⁹ Conform ultimelor situații financiare anuale întocmite, înainte de expunerea spre vânzare a acțiunilor proprietate publică.

⁶⁰ La determinarea prețului inițial al unei acțiuni, echipa de audit a utilizat modul stabilit în Anexa la Regulament, prin împărțirea capitalului propriu al societății pe acțiuni, care la situația din 31.12.2017 constituia 29908,0 mii lei, la 2000 de acțiuni, astfel costul unei acțiuni fiind de 14,9 mii lei, sau valoarea totală a acțiunilor deținute de stat constituia 25421,8 mii lei.

⁶¹ Metodă care, fiind expusă într-un mod mai explicit, reprezintă operațiunea prin care suma venitului/cheltuielilor ce vor fi încasate/plătite în viitor este transformată în valori prezente, prin utilizarea ratei de actualizare și determinarea valorii unei acțiuni.

evaluare bazată pe active, care, în condițiile art. 6 alin.(1) din Legea nr.989/ 2002, IVS⁶², dar și studiilor de specialitate⁶³, este una importantă și definitorie la stabilirea prețului de piață al obiectului supus vânzării. Deși normele prenotate prevăd aplicarea acestui instrument de estimare, în raport evaluatorul neargumentat a menționat că „*reieșind din faptul că activele imobilizate ale S.C. „Gara Nord” S.A. nu sunt evaluate la valoarea de piață, abordarea bazată pe active nu a fost aplicată*”, cu toate că evaluatorul a și fost contractat în acest scop.

Având în vedere faptul că utilizarea metodei de actualizare a fluxului de numerar este un proces complex, raționamentul și modelul de estimare a căreia necesită documentare și argumentare în raportul de evaluare, auditul atestă că în documentul respectiv lipsesc informațiile care au stat la baza determinării atât a nivelului ratei de actualizare, cât și a indicatorilor folosiți la calcularea acesteia.

Ca și în procesul de evaluare a bunurilor imobile, activitatea de evaluare a valorilor mobiliare nu este supusă controlului din partea autorităților abilitate și doar Legea nr.171/2012⁶⁴ prevede că determinarea prețului echitabil al valorilor mobiliare se efectuează de către o persoană calificată în domeniul evaluării, înregistrată în registrul persoanelor autorizate, ținut de către CNPF, în modul stabilit de aceasta.

4.2.6. În cazurile expunerii repetate a patrimoniului statului la concursurile de privatizare, Comisia de concurs a micșorat neregulamentar prețul de vânzare al obiectivelor, depășind limita prestabilită de diminuare.

Auditul constată că, în perioada 2013 - martie 2016, Comisia de concurs a redus prețul la unele obiective care au fost expuse de mai multe ori la privatizare prin intermediul concursurilor investiționale și comerciale, în lipsa unor reglementări stabilite legal, precum și a normelor interne aprobate de APP. În acest context, se exemplifică *situația constatată la obiectivul Î.S. „Vibropribor”, care, în perioada 2013 - februarie 2016, a fost expus la 7 concursuri comerciale, prețul acestuia diminuându-se de la 77,4 mil. lei⁶⁵ (stabilit în octombrie 2013) până la 44,9 mil. lei (februarie 2016), în lipsa argumentărilor și calculelor corespunzătoare pe care să se bazeze aceste reduceri. În mod similar, la propria discreție, Comisia de concurs a decis diminuarea prețurilor și la alte trei obiective expuse la privatizare², în cadrul mai multor *runde organizate și desfășurate în perioada verificată*.*

Începând cu 18.03.2016, modalitatea de reducere a prețului a fost concretizată prin modificările și completările operate⁶⁶ în pct. 10 din Regulamentul aprobat prin HG nr. 919/2008, în sarcina Comisiei de concurs fiind pusă „*reducerea prețului inițial de vânzare cu 5 la sută după expunerea bunului la vânzare de 2 ori, dar nu mai mic decât prețul de piață indicat în actul de evaluare*”. Verificările de audit atestă că, deși a fost instituită procedura sus-menționată, Comisia de concurs nu a respectat-o în cazul a trei obiective, fiind denaturat prețul acestora. Astfel:

- ✓ La expunerea la privatizare a obiectivului Î.S. „Centrul de Reproducere a Păsărilor - Abaclia”, Comisia de concurs a redus ilegal prețul obiectivului cu 1,65 mil. lei, ce constituie 45% din prețul expus anterior la privatizare (3,65 mil. lei), depășind limita

⁶² Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2018, sunt conforme cu Standardele Internaționale de Evaluare (IVS), ediția 2013.

⁶³ N. Băncilă. Evaluarea întreprinderii, Chișinău: ASEM, 2015- 232, p.120-144.

⁶⁴ Art.23 alin.(2) lit.c) și alin.(3) din Legea privind piața de capital nr.171 din 11.07.2012.

⁶⁵ Procesul-verbal al Comisiei de concurs nr.36 din 29.10.2013.

⁶⁶ Hotărârea Guvernului nr. 299 din 18.03.2016 cu privire la aprobarea modificărilor și completărilor ce se operează în unele hotărâri ale Guvernului.

admisibilă cu 1,5 mil. lei. De menționat că, anterior expunerii la privatizare, acest obiectiv a fost evaluat repetat de S.R.L. „Vibimobil”, echipa de audit constatând suspiciuni de fraudă la prestarea serviciilor de evaluare, fapt menționat în alt capitol al prezentului Raport de audit. Cele menționate determină concluzia că prețul acestui obiectiv a fost micșorat nelegitim, în scopul privatizării la o valoare diminuată a acestuia;

- ✓ Similitudini privind diminuarea prețului au fost constatate și la obiectivul Î.S. „Energoreparații”. Astfel, în cadrul a trei concursuri, Comisia de concurs a depășit neregulamentar limita admisibilă privind reducerea prețului cu valori cuprinse între 1,9 mil. lei - 1,0 mil. lei⁶⁷. La fel, bunul respectiv nu a fost expus regulamentar la vânzare de 2 ori până la diminuarea valorii acestuia, cerință prevăzută în pct.11 lit.a)¹din Regulamentul aprobat prin HG nr.919/2008. Un fapt similar se constată și la expunerile repetate spre vânzare a obiectivului Î.S. „Vibrorior”⁶⁸.

OBIECTIVUL nr.3: Factorii decidenți au asigurat regularitatea desfășurării concursurilor investiționale și comerciale, iar deciziile acestora au fost obiective și imparțiale față de toți participanții la privatizare? Au fost monitorizate adecvat obligațiile postprivatizare asumate de cumpărători?

Procesul de desfășurare a concursurilor investiționale și comerciale a fost marcat atât de deciziile subiective/selective adoptate de Comisia de concurs, cât și de aplicarea unui tratament inechitabil al ofertanților la privatizare, nefiind asigurată concurența loială în procesul participativ al deetatăzării patrimoniului public. În contextul expus, se exemplifică faptul că, deși la privatizarea S.C. „Gara Nord” S.A. a fost desemnat drept câștigător unicul ofertant, care nu a prezentat toate documentele necesare pentru calificare, mai mult decât atât, acesta fiind înregistrat ca persoană juridică cu trei zile anterior desfășurării concursului, în unele cazuri etapa de desfășurare a concursului a fost stopată, din lipsa documentării cauzelor descalificării unor participanți.

Analizele materialelor de monitorizare a obligațiilor asumate de câștigătorii concursurilor comerciale denotă că acestea reflectă în termeni foarte generali îndeplinirea indicatorilor stipulați în contractele de privatizare. În principal, această situație a fost condiționată de faptul că indicatorii respectivi nu au întrunit caracteristici cuantificabile și, în final, nu au permis evaluarea realizării lor.

4.3.1 Comisia de concurs a adoptat unele decizii neconforme și arbitrar în procesul de desfășurare a concursurilor de privatizare, fapt care a afectat principiile bunei guvernări în procesul de deetatăzare a patrimoniului public.

Observațiile de audit reflectă că în etapa de desfășurare și totalizare a rezultatelor concursurilor investiționale și comerciale Comisia de concurs a admis unele devieri de la cadrul normativ, a adoptat decizii arbitrar vizavi de rezultatele concursurilor și în raport cu

⁶⁷La 16.02.2017 prețul obiectivului a fost diminuat de la 22,0 mil. lei până la 19,0 mil. lei (13,6), sau cu 1,9 mil. lei peste limita stabilită regulamentar (5%), și la 20.10.2017 prețul obiectivului a fost micșorat de la 19,0 mil. lei până la 17,0 mil. lei (10,5%), sau cu 1,0 mil. lei peste limita stabilită regulamentar (5%).

⁶⁸Trei expunerii, care s-au desfășurat ulterior lunii martie 2016.

diferiți ofertanți. Acest fapt a afectat corectitudinea și credibilitatea acestei etape importante a procesului de deetatzare a patrimoniului public. Întru confirmarea celor enunțate, se exemplifică următoarele:

a) Potrivit pct.31 din Regulamentul aprobat prin HG nr. 919/2008, în cazul participării la concurs a unui singur participant, Comisia este în drept să inițieze concursul de majorare a prețului bunului expus, sau să declare nul concursul. Deși Comisia de concurs, în scopul atragerii unui număr mai mare de participanți și creării condițiilor de concurență, avea posibilitatea de a anula concursurile, aceasta a optat pentru continuarea desfășurării procedurii și determinării câștigătorului în baza unei singure oferte. Astfel, procedurile analitice atestă că în perioada anilor 2013-2019, din totalul celor 23 de concursuri comerciale și investiționale verificate de audit:

- în 17 cazuri au participat doar câte un ofertant, care a și fost desemnat câștigător, sau 74 % din totalul concursurilor finalizate;
- în 10 cazuri, bunurile expuse au fost privatizate dintr-o singură procedură desfășurată, inclusiv în 7 cazuri cu participarea doar a unui singur ofertant⁶⁹.

În pofida faptului că, potrivit criteriilor prestabilite⁷⁰, derularea concursului, inclusiv recepționarea ofertelor și determinarea câștigătorului, necesită a fi efectuată în două etape, cu documentarea și anunțarea corespunzătoare a ofertanților, analizele de audit atestă că, începând cu anul 2014, Comisia a decis desfășurarea celor două etape ale concursului în cadrul aceleiași ședințe. În aceste condiții a fost decisă privatizarea a 10 obiective⁷¹. În viziunea auditului, cele menționate au limitat perioada de verificare a documentelor și informațiilor prezentate de ofertanți privind corespunderea acestora condițiilor concursului (prima etapă), precum și determinarea corectă și onestă a câștigătorului (la cea de-a doua etapă). Rapiditatea desfășurării etapelor de privatizare a obiectivelor statului provoacă suspiciuni privind desfășurarea unui proces corect, liber și nepărtinitor de calificare și desemnare a câștigătorului concursului de privatizare.

b) În timp ce în cadrul unor concursuri au fost calificați și desemnați câștigători participanți care nu au corespuns în totalitate calificărilor necesare, în alte cazuri s-au adoptat decizii neargumentate privind respingerea ofertelor și finalizarea procedurii de privatizare. Astfel:

- ✓ Comisia de concurs a admis neregular⁷² unica oferta propusă de S.R.L „Gările Auto Moderne” la concursul comercial privind privatizarea pachetului de acțiuni deținute de stat în capitalul social al S.C. „Gara Nord” S.A., cu toate că ofertantul nu a prezentat copii ale situațiilor financiare pe perioada de gestiune precedentă, autentificate de către organul statistic teritorial, document prevăzut atât în caietul de sarcini, cât și în comunicatul informativ al APP.⁷³ Mai mult decât atât,

⁶⁹ Î.S. „Conserv-E”, Î.S. „AcvaProiect”, Î.S. „Servicii Transport Auto”, Î.S. „CTSIC”, S.C. „Gara Nord” S.A., Cinematografele „Victoria” din or. Rezina și „Ildiz” din or. Vulcănești.

⁷⁰ Art.41 alin. (5) din Legea nr.121-XVI din 04.05.2007; pct.26, pct.28, pct.32, pct.33 și pct.37 din Regulamentul concursurilor comerciale și investiționale de privatizare a proprietății publice (Anexa nr.1 la Hotărârea Guvernului nr.919 din 30.06.2008). (La prima etapă, în baza examinării documentelor și ofertelor prezentate, Comisia urma să califice ofertanții participanți la concurs, iar la etapa a doua, Comisia determină câștigătorul concursului, drept rezultat al desfășurării concursului de majorare a prețului și de îmbunătățire a celorlalte propuneri).

⁷¹ Î.S. „Centrul de Reproducere a Păsărilor - Brânceni Noi”, Î.S. „Servicii Transport Auto”, Î.S. „Întreprinderea de Reparare și Exploatare Auto”, Î.S. „Centrul de Instruire și Producție”, Î.S. „Centrul de Reproducere a Păsărilor - Abaclia”, Î.S. „Vibropribor”, Î.S. „Vestmoldtransgaz”, Î.S. „Energoreparații”, S.C. „Gara Nord” S.A.

⁷² Pct.21 lit.(b), pct.28 și pct.29 din Regulamentul concursurilor comerciale și investiționale de privatizare a proprietății publice (Anexa nr.1 la Hotărârea Guvernului nr.919 din 30.06.2008).

⁷³ Capitolul 2 lit.b) din caietul de sarcini și comunicatul informativ publicat în M.O. nr.384-395(6779-6790) din 12.10.2018, capitolul I pct.1.3.

oferantului a indicat eronat în cererea de participare la concurs din data de 15.11.2018 despre anexarea *copiilor de pe situațiile financiare pentru perioada de gestiune precedentă (darea de seamă financiară și bilanțul contabil)*, care în realitate nu existau. Auditul relevă că afirmația privind prezentarea documentelor financiare este una denaturată, avându-se în vedere faptul că de S.R.L. „Gările Auto Moderne” a fost înregistrată doar la data de 12.11.2018, sau cu trei zile înainte de participarea la concurs și desemnarea câștigătorului⁷⁴.

✓ Potrivit deciziei Comisiei de concurs din 20.10.2013, a fost declanșat concursul comercial privind privatizarea pachetului de acțiuni cu valoarea inițială de 8,0 mil. lei, deținute de stat în capitalul social al S.A. „Eliri” (222286 de acțiuni, sau 63,82 % din capitalul social al societății). La concurs au participat doi ofertanți, care și-au expus intenția de a cumpăra pachetul de acțiuni la un preț cu 0,1 mil. lei mai mult decât prețul inițial enunțat. Însă, Comisia de concurs, examinând în prima etapă a concursului cele două oferte, fără a expune careva obiecții privind necorespunderea participanților condițiilor de calificare enunțate și contrar normelor cadrului normativ⁷⁵, a adoptat decizia de finalizare a concursului și de restituire ofertanților a garanțiilor de participare. Auditul relevă că Comisia nu a indicat în procesul-verbal⁷⁶ și în scrisorile remise celor doi ofertanți cauzele care au stat la baza acestei decizii, făcând doar referință la pct.38 din Regulamentul aprobat prin HG nr.919/2008⁷⁷. Este necesar de menționat că norma prenotată creează premise pentru stoparea subiectivă și abuzivă a procesului de dețatizare și contravine art.3 alin.(4) lit.c) din Legea nr.121/2007, prin care se prevăd principiile de baza ale privatizării, în particular, „atragera unui număr cât mai mare de participanți la privatizare, acordarea de drepturi egale, asigurarea concurenței loiale între participanți”. Unul dintre ofertanți, nefiind de acord cu decizia Comisiei, și-a adjudecat contractul de vânzare-cumpărare a S.A. „Eliri” prin instanța de judecată⁷⁸.

✓ Auditul constată și alte neregularități, admise de Comisie, aferente etapei de adjudecare a contractului. Astfel, în anul 2014⁷⁹, la una din expunerile⁸⁰ la privatizare a Î.S. „Centrul de Instruire și Producție” au participat doi ofertanți, care, în urma îmbunătățirii prețului inițial al obiectivului expus privatizării, au propus majorarea valorii acestuia de la 9,0 mil. lei până la 17,6 mil. lei. Însă, participantul care a fost desemnat câștigător nu și-a onorat obligațiile asumate privind achitarea valorii obiectivului până la semnarea contractului, totodată, fiind constatat refuzul acestuia.

⁷⁴ Procesul-verbal al Comisiei de concurs nr.80 din 16.11.2018.

⁷⁵ Conform pct. 28 din Regulamentul aprobat prin HG nr.919/2008, Comisia examinează și evaluează ofertele propuse, estimând corespunderea lor condițiilor enunțate, și adoptă decizia privind admiterea ofertanților la concurs. Pot fi recunoscuți participanți la concurs numai ofertanții care nu au datorii față de bugetul public național, au prezentat toate documentele, întocmite în modul stabilit, au propus un preț nu mai mic decât prețul inițial de vânzare și ale căror oferte corespund condițiilor concursului, fapt ce se consemnează în procesul-verbal.

⁷⁶ Procesul-verbal al Comisiei de concurs nr.37 din 13.12.2013.

⁷⁷ Pct. 38 din Regulamentul aprobat prin nr. HG nr. 919/2008 statuează că „la orice etapă a concursului, Comisia este în drept să adopte decizia privind finalizarea acestuia, fără a determina câștigătorul, cu restituirea garanțiilor de participare depuse, fixând această decizie în procesul-verbal”.

⁷⁸ S.R.L. „Petriș” a apelat în instanța de judecată și a solicitat anularea deciziei Comisiei de concurs privind finalizarea procesului de dețatizare a S.A. „Eliri”, care i-a dat câștig de cauză. Prin urmare, APP a fost constrânsă să desfășoare cea de-a doua etapă a concursului și să o declare câștigător al privatizării obiectivului respectiv. Ca rezultat, ofertantul, nefiind de acord cu decizia neargumentată a Comisiei de concurs, și-a adjudecat contractul prin instanța de judecată.

⁷⁹ Procesul-verbal nr.40 din 09.04.2014 și Procesul-verbal nr.41 din 16.04.2014.

⁸⁰ Conform datelor auditului, Î.S. „Centrul de Instruire și Producție” a fost expus la privatizare de cinci ori.

Cu toate că, potrivit pct.61 din Regulamentul aprobat prin HG nr. 919/2008⁸¹, Comisia este în drept să invite la concurs ceilalți participanți fără a publica un alt comunicat informativ, nu s-a făcut uz de această prevedere și Comisia nu a invitat ofertantul al doilea, care a propus prețul de 17,5 mil. lei. Mai mult decât atât, la 21.05.2014, Comisia a decis să scoată din nou acest obiectiv la privatizare la valoarea de 9,0 mil. lei⁸², iar la 04.07.2014 participând doar un singur ofertant, care a propus prețul de 9,7 mil. lei, acesta a și fost desemnat cumpărătorul final.

c) O tratare neunivocă a participanților la concurs s-a constatat și la adoptarea de către Comisia de concurs a deciziilor privind:

- ✓ restituirea garanției de participare de 200,0 mii lei, în cazurile când ofertanții câștigători au tergiversat termenul de achitare a valorii obiectivului și nu s-au prezentat la semnarea contractului de vânzare-cumpărare;
- ✓ admiterea pentru participare la privatizare a unor agenți economici care anterior nu și-au îndeplinit obligațiile asumate.

Astfel, în cazul privatizării prin concurs comercial, în anul 2014, a Î.S. „Centrul de Reproducere a Păsărilor - Abaclia”, conform procesului-verbal al Comisiei de concurs⁸³, drept câștigător a fost desemnată o întreprindere individuală, aceasta fiind informată că, în temeiul pct. 61 din Regulamentul aprobat prin HG nr.919/2008⁸⁴, în cazul refuzului de a semna contractul de vânzare-cumpărare, nu i se va restitui garanția de participare și, pe viitor, nu va fi admisă la privatizarea proprietății publice. Însă, întreprinzătorul respectiv, invocând probleme de ordin financiar, a solicitat prelungirea termenului de achitare a prețului obiectivului, fapt neacceptat de Comisie. În așa mod, Comisia de concurs a anulat decizia de privatizare a acestui obiectiv și, la aceeași dată, l-a expus la o nouă rundă de privatizare⁸⁵. Urmare totalizării rezultatelor concursului, Comisia a desemnat în calitate de câștigător deja o persoană fizică, fondator al întreprinderii individuale prenotate mai sus. De menționat că și a doua oară persoana fizică nu și-a onorat obligațiunea de a semna contractul atribuit.

Deși în ambele cazuri participantul a fost informat despre nerambursarea garanției de participare, în valoare de 400,0 mii lei⁸⁶, în cazul refuzului acestuia privind semnarea contractului, Comisia de concurs, încălcând normele prudențiale ale cadrului normativ și ignorându-și propriile decizii, a decis restituirea sumelor respective.

Această situație este și mai agravantă prin faptul că, în cazul altor participanți neonorabili ai concursurilor, acestora nu li s-a returnat plata, concomitent fiind adoptată decizia privind neadmiterea lor la alte privatizări. Astfel de situații au fost constatate la privatizarea obiectivelor Î.S. „Centrul de Instruire și Producție” și Î.S. „Energoreparații”.

⁸¹ Pct.61 din Regulamentul aprobat prin HG nr.919/2008 prevede că „în cazul în care câștigătorul concursului a refuzat să semneze contractul, în termen de 15 zile, Comisia este în drept să-și anuleze decizia și să invite la concurs ceilalți participanți, fără a publica un alt comunicat informativ”.

⁸² Procesul-verbal nr.43 din 21.05.2014.

⁸³ Procesul-verbal nr.44 din 04.07.2014.

⁸⁴ Pct.61 din Regulamentul aprobat prin HG nr. 919/2008 prevede că „câștigătorului concursului care a refuzat să încheie contractul de vânzare-cumpărare sau care, după semnarea contractului, nu-și îndeplinește obligațiile asumate, în cazul rezilierii contractului, nu i se restituie garanția de participare și, pe viitor, nu este admis pentru participare la privatizarea bunului dat”.

⁸⁵ Procesul-verbal nr.46 din 18.08.2014.

⁸⁶ Concursul desfășurat la 04.07.2014 – Î.I. „Gurin Andrei”, și la 03.10.2014 - persoana fizică Gurin Andrei.

Cu încălcarea pct.53 din Regulamentul aprobat prin HG nr. 919/2008⁸⁷, APP a publicat de două ori pe an comunicatul informativ privind rezultatele concursului de privatizare a patrimoniului public, deși era obligat să dea publicității această informație în termen de 10 zile de la data semnării contractului de vânzare-cumpărare a obiectivului de stat.

Analiza proceselor-verbale ale Comisiei de concurs denotă că nu în toate cazurile au fost documentate deciziile privind anularea/ stoparea concursurilor, precum și deciziile cu privire la returnarea/nereturnarea garanției de participare.

În opinia echipei de audit, abaterile și deficiențele constatate au fost cauzate de:

- adoptarea de către membrii Comisiei de concurs a unor decizii iresponsabile pentru buna desfășurare a concursurilor de privatizare;
- prezența unor proceduri manuale de ținere a evidențelor și statisticilor rezultate din procesul de desfășurare a privatizărilor, care, prin contextul lor, sunt depășite și expuse erorilor, fiind necesară implementarea unor sisteme automatizate care ar oferi siguranța și corectitudinea informațiilor în cadrul acestui proces.

d) Verificările de audit asupra contractelor încheiate cu câștigătorii concursurilor investiționale și comerciale reliefează că dacă în contractele încheiate cu câștigătorii concursurilor investiționale se conțin unii indicatori postprivatizare aferenți implementării programelor investiționale, care parțial pot fi cuantificați și monitorizați, atunci în cazul contractelor comerciale nu se conțin indicatorii măsurabili, pentru a fi posibilă monitorizarea îndeplinirii lor. La semnarea celor 19 contracte comerciale, APP s-a limitat la includerea unor clauze cu conținut omogen privind obligativitatea:

- stingerii datoriilor comerciale, datoriilor față de bugetul de stat și a creditelor bancare existente la data semnării contractului de vânzare-cumpărare;
- dezvoltării entităților;
- păstrării profilului de activitate (după caz);
- protecției mediului înconjurător;
- menținerii numărului locurilor de muncă și/sau creării de noi locuri de muncă.

În așa mod, auditul atestă că clauzele sus-menționate sunt declarative, fără a fi instituite mecanisme eficiente de monitorizare.

O altă problemă este nementiunea în contracte a obligației cumpărătorului privind încheierea contractului de locațiune și achitarea plății pentru folosire, stabilită regulamentar.

Din cele 19 contracte de vânzare-cumpărare încheiate în baza concursurilor comerciale în perioada anilor 2013-2019, în 14 cazuri⁸⁸ nu a fost prevăzut termenul de realizare a obligațiilor contractuale asumate de cumpărător.

4.3.2 Procesul de monitorizare a îndeplinirii obligațiilor contractuale pentru obiectivele înstrăinate prin concursuri comerciale nu este unul funcțional și necesită a fi revăzut.

Normele legale aferente desfășurării etapei postprivatizare⁸⁹ stabilesc că vânzătorul este obligat să efectueze activități de postprivatizare, în vederea asigurării executării obligațiilor

⁸⁷ Pct. 53 din Regulamentul aprobat prin HG nr. 919/2008 prevede că „în termen de 10 zile de la data semnării contractului, vânzătorul publică comunicatul informativ privind rezultatele concursului”.

⁸⁸ Contractele încheiate în anii 2013-2016.

⁸⁹ Art.60 și art. 63 alin.(8) din Legea nr.121/2007.

contractuale asumate de către cumpărător, supravegherii activității economico-financiare a întreprinderii privatizate, dar și pentru a urmări realizarea scopului de privatizare înaintat cumpărătorului.

Responsabilitatea de realizare a activităților postprivatizare revine APP, care, în acest scop, instituie grupurile de lucru, formate din angajați ai instituției și, după caz, specialiști din ramurile respective⁹⁰. În baza materialelor întocmite de grupul de lucru, Comisia de concurs examinează și adoptă decizii privind onorarea obligațiilor contractuale asumate de cumpărători.

Activitatea grupului de lucru este deseori afectată de tergiversarea delegării specialiștilor din diferite APC pentru realizarea atribuțiilor de control postprivatizare. Suplimentar, auditul relevă că pct. 54 din HG nr. 919/2008 prevede doar aspecte generale, care reglementează că „pentru efectuarea controalelor postprivatizare, vânzătorul instituie grupuri de lucru cu participarea specialiștilor din ramurile respective”, nefiind stipulate exhaustiv obligațiile atribuite fiecărei părți participante la realizarea controalelor, precum și procedura de convocare, desfășurare și documentare a exercitării controalelor postprivatizare. Auditul denotă că în cadrul APP nu există și o procedură privind organizarea și realizarea activităților postprivatizare de către grupul de lucru, inclusiv care ar stabili: identificarea obiectivelor supuse monitorizării, temenele, participanții, documentarea rezultatelor etc.

Auditul constată că, în perioada supusă verificării, grupurile de lucru, instituite prin ordinele APP, au efectuat monitorizarea postprivatizare a obiectivelor privatizate prin concursuri comerciale, fiind întocmite Procesele-verbale privind verificarea îndeplinirii obligațiilor contractuale, însă constatările din aceste documente au conținut sumar, fapt cauzat și de lipsa stipulării în contracte a unor indicatori măsurabili și cuantificabili. Astfel, explicăm că, fiind stipulate în toate contactele cerințele privind *„protecția mediului ambiant și crearea noilor locuri de muncă”*, în procesele-verbale, respectiv, s-a menționat că entitatea *„a respectat exigențele legislației cu privire la protecția mediului ambiant și a creat noi locuri de muncă”*, fără ca aceste afirmații să fie confirmate prin date concrete. Constatări de acest gen sunt expuse în toate procesele-verbale.

Cât privește desfășurarea monitorizării obligațiilor investiționale asumate în cadrul celor 6 obiective privatizate prin concursuri investiționale, auditul relatează că procedura de monitorizare a fost una funcțională. Astfel, APP a format grupuri de lucru, care au examinat situația referitor la îndeplinirea programelor investiționale, cu raportarea corespunzătoare a acțiunilor întreprinse, în acest context menționându-se următoarele.

- o Cu privire la îndeplinirea programului investițional asumat în cadrul privatizării Î.S. „Vestmoldtransgaz”

Urmare desfășurării concursului investițional de privatizare a Î.S. „Vestmoldtransgaz”, Comisia de concurs a desemnat ca câștigător S.R.L. „Eurotransgaz”, la 28.03.2018 fiind încheiat între APP și cumpărător contractul de vânzare în sumă de 180,2 mil. lei. Conform clauzelor investiționale statuate în Contractul de privatizare⁹¹, S.R.L. „Eurotransgaz” s-a obligat să asigure resursele necesare pentru construirea gazoductului Ungheni-Chișinău, prin investirea în acest scop până la 93,0 milioane de euro. Termenul de realizare a programului investițional a fost stabilit pentru 23 de luni de la data la care au fost îndeplinite toate condițiile necesare

⁹⁰ Pct.54 din Regulamentul aprobat prin HG nr.919/2008.

⁹¹ Contractul de vânzare-cumpărare din 28.03.2018, Compartimentul 5 „Obligații investiționale și alte obligații din Contract”.

(suspensive) pentru începerea lucrărilor de construire. Proiectul de investiții a fost divizat în șapte loturi, care presupun construcția conductei de gaze naturale, a stațiilor de măsurare și a unui sediu administrativ, pentru fiecare lot fiind atribuit câte un contract separat de executare a lucrărilor, în urma finalizării unor proceduri de achiziție, organizate în conformitate cu legislația aplicabilă.

Conform Programului Investițional, implementarea acestuia a fost divizată în două etape:

- ✓ I etapă (12 luni) - realizarea a 70% din volumul investițiilor;
- ✓ II etapă (11 luni) - realizarea diferenței de 30% din volumul total al investițiilor și finalizarea programului investițional.

Adițional, conform pct.5.8. din contract, cumpărătorul și-a asumat și alte obligații, cum ar fi: i) păstrarea profilului de activitate; ii) contribuții cu o gamă de servicii de operare, management și proiectare, menținerea personalului calificat; iii) asigurarea perfecționării și a angajaților; iv) protecția mediului înconjurător; v) obligația de a nu înstrăina, gaja, transmite sau greva bunurile care au fost procurate prin privatizare.

Una din condițiile contractuale aferente etapei de monitorizare a constat în prezentarea de către cumpărător a documentelor și informațiilor confirmate prin rapoarte de audit atât la prima etapă a programului investițional, cât și la realizarea acestuia per ansamblu.

În scopul monitorizării executării programului investițional, prin ordinul directorului APP, a fost instituit grupul de lucru, format din angajați ai instituției și specialiști atrași din alte autorități ale statului. Astfel, în cadrul grupului de lucru s-a constatat că, deși cumpărătorul a prezentat un Raport pentru implementarea primei etape ⁹², acesta nu întrunește condițiile unui Raport de audit, dar reprezintă o „analiză factuală a finanțărilor realizate în cadrul programului investițional...”, fapt susținut și de compania de audit angajată. Ca rezultat, grupul de lucru a decis asupra necesității prezentării unui Raport de audit la îndeplinirea în totalitate a obligațiilor asumate de cumpărător pe întreg programul investițional. La fel, din comunicările documentate între părți rezultă că există unele probleme legate de realizarea în termenele stabilite a programului investițional, inclusiv cauzate de efectele pandemiei.

o Cu privire la realizarea programelor investiționale stabilite la privatizarea celor cinci cinematografe

1) Aspectul îndeplinirii obligațiilor investiționale stabilite în contractele de vânzare-cumpărare a celor cinci cinematografe a fost confirmat prin rapoartele de audit, întocmite de companii de audit, precum și de grupurile de lucru, compuse din reprezentanți ai APP și persoane desemnate de Ministerul Culturii și, după caz, de Ministerul Finanțelor, care au realizat acțiuni postprivatizare. În baza datelor oferite, Comisia de concurs a confirmat prin deciziile sale executarea de către cumpărători a renovării edificiilor a două cinematografe - „Luceafărul” din or. Ștefan Vodă și „Victoria” din or. Rezina), fiindu-le eliberate certificate, care constituiau drept temei pentru încetarea monitorizării contractelor de vânzare-cumpărare.

Pentru a verifica dacă investitorii au asigurat prestarea serviciilor cinematografice în incinta localurilor amenajate, echipa de audit a colectat probe, solicitând confirmări⁹³ de la APL din

⁹² Raport: „Analiza cu privire la investiția Eurotransgaz aferentă contractului de privatizare a Î.S.„Vestmoldtransgaz”.

⁹³S-au solicitat materialele, documentele, informațiile privind spectrul de servicii social-culturale, inclusiv cinematografice, prestate în incinta fostelor cinematografe.

or. Rezina și or. Ștefan Vodă. Astfel, din informațiile autorităților locale⁹⁴ reiese că, în cazul fostului Cinematograf „Victoria” din or. Rezina, investitorul, în incinta imobilului, desfășoară activități comerciale (cafenea-bar, comerțul cu amănuntul și terasă de vară), iar în sediul fostului Cinematograf „Luceafărul” din or. Ștefan Vodă sala de cinema a fost reprofilată în localuri cu menire social-comercială (pizzerie și centrul stomatologic), invocându-se ca motiv „lipsa de spectatori”. Prin urmare, acțiunile realizate de investitori ulterior expirării celor 3 ani de monitorizare nu au asigurat funcționalitatea cinematografelelor conform domeniului cultural care le revine, totuși, aceștia aparent au contribuit la îmbunătățirea infrastructurii orașelor și serviciilor publice oferite populației celor două localități, în comparație cu celelalte trei localități unde investitorii nu și-au onorat obligațiile asumate, sediile cinematografelelor fiind în continuare nefuncționale.

2) Referitor la ceilalți trei cumpărători care nu și-au onorat obligațiile investiționale, verificările de audit atestă următoarele:

a. Conform obligațiilor contractuale, cumpărătorul urma să finalizeze reparația Cinematografului „Luceafărul” din or. Telenești la finele anului 2016. În baza rezultatelor controalelor efectuate de grupul interministerial, Comisia de concurs, la finele anului 2017, a constatat neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către investitor. Deși cumpărătorul a prezentat raportul de audit privind confirmarea cheltuielilor în valoare totală de 1347,5 mii lei, din acestea 520,2 mii lei nu au fost acceptate de Comisie. Astfel, investitorul, în loc să finalizeze reconstrucția localului, a demolat pereții interiori și a reconstruit o anexă la subsolul clădirii, generând cheltuieli nepreconizate în programul investițional. Prin decizia Comisiei de concurs a fost prelungit termenul de finisare a lucrărilor până la finele anului 2019, acțiuni care, similar celor expuse mai sus, contravin pct. 55 din Regulamentul aprobat prin HG nr.919/2008. Până în luna mai 2021 nu au fost realizate acțiuni de monitorizare a acestui obiectiv, ca motiv invocându-se situația pandemică din țară. O situație similară s-a constatat și la realizarea obligațiilor investiționale la Cinematograful „Pace” din or. Glodeni.

Notă: La finalizarea misiunii de audit, APP a întrunit Grupul de lucru interministerial, în scopul efectuării unei verificări la Cinematograful „Pace” din or. Glodeni, constatându-se îndeplinirea obligațiilor conform programului investițional.

b. O situație și mai precară se constată în cazul Cinematografului „Ildîz” din or. Vulcănești, la care termenul de executare a lucrărilor de reconstrucție a expirat încă la 31.12.2015, investitorul nemanifestând diligență la realizarea obligațiilor investiționale asumate prin contract. Astfel, din suma totală a investițiilor, Comisia de concurs a acceptat doar 0,9 mil. lei, sau cu 1,3 mil. lei mai puțin decât prevedea programul investițional (2,2 mil. lei). Deși APP a solicitat de multiple ori finalizarea obiectivului și confirmarea investițiilor prin rapoartele de audit, investitorul nu a dat curs acestor solicitări. În așa mod, Comisia de concurs a decis la 24.01.2018 rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare a cinematografului (din 09.01.2013) și valorificarea dreptului încălcat prin intermediul instanței de judecată, acțiune aflată pe rol.

⁹⁴ Scrisoarea Primăriei or. Rezina nr. 174 din 17.03.2021 și scrisoarea Consiliului raional Ștefan Vodă nr. 110/10 din 02.04.21.

c. APP nu a avut o abordare univocă față de toți cumpărătorii cinematografelor privind stipularea în contracte a unor prevederi similare, în cazurile când aceștia nu își execută obligațiile investiționale. În acest sens, se menționează că, în anul 2013, APP, semnând trei contracte de privatizare a cinematografelor⁹⁵, a prevăzut măsuri de constrângere a cumpărătorilor pentru neexecutarea programului investițional. Astfel, în cazurile rezilierii contractelor la inițiativa APP, cumpărătorilor nu li se restituia din buget valoarea investițiilor efectuate, precum și a garanției de participare (200,0 mii lei). Însă, ulterior, în anul 2014, conducerea APP, la semnarea altor două contracte de privatizare⁹⁶, a omis clauza asiguratorie menționată mai sus, limitându-se doar la sancțiune, prin nerestituirea garanției de participare. În aceste condiții, APP s-a confruntat cu impedimente privind rezoluțiunea contractelor cu cumpărătorul cinematografului din orașul Telenești, deși acesta nu a fost renovat în termenele stabilite. Prin urmare, în cazul Cinematografului „Luceafărul” din or. Telenești, Comisia a decis rezoluțiunea contractului, cu înaintarea cererii în instanța de judecată, dar avându-se în vedere faptul că, urmare litigiului, cumpărătorului urma să i se restituie de la bugetul de stat mijloace în sumă de 0,9 mil. lei⁹⁷, iar APP prelua în gestiune o clădire deteriorată, Comisia de concurs a fost constrânsă să accepte încheierea tranzacției de împăcare.

d. Deși clauzele contractuale prevedeau că în cazul în care cumpărătorii nu vor efectua în termenele stabilite oricare din volumele anuale de investiții, aceștia vor fi obligați să achite penalități pentru fiecare zi de întârziere în mărime de 0,1% din volumul total al investițiilor neefectuate, se constată că aceste clauze nu în toate cazurile au fost aplicate de către APP. Observațiile de audit referitor la aplicarea prevederii de referință atestă că în trei cazuri investitorii nu au realizat obligațiile asumate, reieșind din ce, Comisia a calculat penalități în sumă de 542,2 mii lei, din care a fost achitată doar suma de 8,4 mii lei⁹⁸, ceilalți investitori ignorând deciziile Comisiei de concurs. În cazul privatizării Cinematografului „Pace” din or. Glodeni, în pofida faptului că termenul de finisare a reparației clădirii a fost depășit cu 3 ani și 8 luni, Comisia de concurs nu a calculat și nici aplicat penalități.

OBIECTIVUL nr.4. Există deficiențe și limitări care afectează procesul de înstrăinare și administrare a terenurilor proprietate publică aferente obiectivelor privatizate prin concursuri investiționale și comerciale?

Constatările prezentului audit, dar și rapoartele de audit anterioare ale Curții de Conturi atestă că autoritățile statului nu au fost preocupate suficient de îmbunătățirea cadrului legal referitor la condițiile de privatizare a terenurilor publice aferente edificiilor/clădirilor care se privatizează la prețul normativ al pământului, care este semnificativ de diminuat comparativ cu prețul de piață al acestuia, ceea ce reduce din potențialul statului de a colecta veniturile pasibile încasării la bugetul de stat. Analizele de audit denotă privatizarea unor terenuri

⁹⁵ Cinematografele: „Luceafărul” din or. Ștefan Vodă; „Victoria” din or. Rezina și „Ildiș” din or. Vulcănești.

⁹⁶ Cinematografele: „Luceafărul” din or. Telenești; „Pace” din or. Glodeni.

⁹⁷ Cumpărătorului urmează să i se restituie suma achitată la procurare - 0,3 mil. lei, investițiile efectuate - 0,8 mil. lei, cu reținerea garanției de participare - 0,2 mil. lei (0,9 = 0,3 + 0,8 - 0,2).

⁹⁸ De către cumpărătorul Cinematografului „Luceafărul” din or. Ștefan Vodă.

aferente obiectivelor privatizate la prețuri de 3-26 de ori mai mici comparativ cu valoarea de piață a acestora. Potrivit datelor oficiale ale ARFC și agențiilor imobiliare, sau doar de la privatizarea a trei terenuri proprietate a statului puteau fi încasate la buget venituri suplimentare, estimate de audit, în valoare de circa 34,4 mil.lei.

Se relevă că operarea modificărilor în Legea nr. 121/2007 și în alte acte normative aferente domeniului privatizării este imperativă și în vederea armonizării acestora cu prevederile Codului civil al Republicii Moldova, care stipulează atribuirea clădirilor și altor construcții atașate permanent la teren, ca un singur bun imobil.

Verificările de audit relevă prezența unui management defectuos în administrarea terenurilor proprietate publică a statului aferente obiectivelor privatizate prin concursuri comerciale și investiționale (în perioada anilor 2013-2019), pentru a se asigura încasarea veniturilor cuvenite bugetului din folosirea acestora de către agenții economici. Astfel, se atestă că pentru folosirea terenurilor proprietate publică a statului cu suprafața de 14,0 ha aferente obiectivelor privatizate (din acestea cca 4,0 ha amplasate în mun. Chișinău), în perioada supusă auditului, au fost încasate efectiv doar 0,4 mil. lei, sau 10,2 % din suma posibilă încasării de 3,9 mil. lei, din care:

- ✓ 1,4 mil. lei - plăți necalculate pentru perioadele de folosire a 8 terenuri cu suprafața de 6,6 ha, începând cu 01.07.2017 (pentru 5 agenți economici cărora nu li s-au înaintat calcule și 1 agent economic care a privatizat terenul, dar nu i-a fost calculată plata pentru folosire);
- ✓ 2,5 mil.lei - plăți calculate de APP, din care a fost încasată la bugetul de stat doar suma de 0,4 mil. lei, restul sumei rămânând neachitată. Neconformarea agenților economici privind efectuarea plăților la buget a fost cauzată și de neînstituirea de către autoritățile abilitate ale statului a unui mecanism de evidență, raportare și, respectiv, executare silită a veniturilor cuvenite.

Există probleme privind încasarea plăților de la folosirea terenurilor proprietate publică a statului, cu suprafața de 120,7 ha, aferente a șase obiective privatizate, fapt determinat de neasigurarea delimitării acestora după apartenență și domeniu. Disputele între APP și autoritățile locale au limitat posibilitatea încasării la buget a plăților pentru locațiune, ceea ce a condiționat faptul că agenții economici le utilizează gratis. Doar în două cazuri auditul a cuantificat că anual la bugetul de stat puteau fi încasate suplimentar venituri de circa 1,3 mil. lei.

4.4.1 Autoritățile statului tergiversează procesul de actualizare a normelor legale, care ar asigura înstrăinarea la prețul de piață a terenurilor aferente obiectivelor privatizate.

O lacună legislativă care afectează procesul de etatizării proprietății publice ține de privatizarea obiectivelor statului ca complexe patrimoniale unice, bunuri imobile și complexe de bunuri, însă fără includerea în componența acestora a terenurilor proprietate publică a statului pe care sunt amplasate obiectivele privatizate. În aceste condiții, în procesul de pregătire a privatizării obiectivelor, APP a angajat servicii de evaluare a edificiilor și bunurilor deținute de aceste entități, fără a fi supuse estimării la valoarea de piață și terenurile pe care acestea erau amplasate sau terenurile aferente. Aceasta se datorează faptului că reglementările statuate în Legea nr.121/2007 permit privatizarea separată a terenurilor aferente proprietate publică a statului la prețul normativ al pământului, a cărui valoare este

net inferioară celei de piață⁹⁹. Astfel, auditul evidențiază că, în majoritatea cazurilor, în special în mun. Chișinău, scopul cumpărătorilor nu este ținut pe obiectivele privatizate, dar pe terenurile aferente pe care sunt amplasate construcțiile acestora, ulterior fiind cumpărate la prețuri diminuate comparativ cu cele de piață. În consecință, bugetul statului este privat de venituri semnificative pasibile obținerii din vânzarea proprietății de stat, prin ce se ignoră principiile de bază ale deetatăzării proprietății publice: eficiența, legalitatea și transparența, prevăzute în art.3 alin.(4) din Legea nr.121/2007. În pofida celor menționate, în perioada verificată, atât din partea MEI, responsabil de promovarea politicilor în domeniu, cât și din partea APP¹⁰⁰, nu a existat o preocupare privind elaborarea și înaintarea unor propuneri de ordin legal pentru remedierea acestei deficiențe, care perpetuă timp de mai mulți ani.

Întru susținerea celor menționate, se relevă următoarele:

- a. Conform art. 27 alin. (1) din Legea nr. 121/2007, se dispune că bunurile proprietate publică neincluse în lista bunurilor nepasibile de privatizare pot fi privatizate după ce vor fi înscrise în lista bunurilor supuse privatizării, aprobată de Guvern. Potrivit aceleiași norme, terenurile aferente bunurilor supuse privatizării și bunurilor private se înstrăinează, dar ca excepție, în conformitate cu prevederile art. 53 alin. (1) al Legii nr. 121/2007, la prețul normativ al terenului. Respectiv, actele normative care reglementează procedura în cauză sunt Legea nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului și Hotărârea Guvernului nr.1428/2008 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente, care stabilesc o procedură separată de deetățizare a terenurilor aferente.
- b. Auditul atestă că toate obiectivele supuse verificărilor, care figurau în Lista bunurilor proprietate de stat supuse privatizării¹⁰¹, nu includeau și terenul aferent, urmare cărui fapt, APP a înstrăinat unele terenuri la prețul normativ al pământului. Din cele 25 de obiective supuse verificărilor (privatizate în perioada anilor 2013-2019), în 6 cazuri, agenții economici ulterior au cumpărat separat terenurile aferente bunurilor privatizate la prețul normativ al pământului, dintre care trei terenuri aparțineau statului, iar alte 3 terenuri erau în proprietatea UAT. Auditul s-a concentrat asupra analizării modalității de înstrăinare a terenurilor proprietate a statului administrate de APP, fiind constatată privatizarea acestora la prețuri de 3-26 de ori mai mici comparativ cu valoarea de piață a lor, potrivit datelor oficiale ale ARFC și agențiilor imobiliare. Ca rezultat, doar de la privatizarea acestora statul putea să încaseze la buget venituri suplimentare, estimate de audit, în valoare de circa 34,4 mil.lei.
 - ✓ Un caz relevant în acest sens îl reprezintă încheierea contractului de vânzare-cumpărare¹⁰² a terenului aferent imobilului amplasat pe adresa mun. Chișinău, str. Pan Halipa 2, cu suprafața de 22,1 ari¹⁰³. Conform clauzelor contractuale și Borderoului de calcul, anexat la contract, valoarea totală a lotului, conform prețului normativ al terenului, a fost determinată în sumă de 346,7 mii lei. În așa mod, costul unui ar

⁹⁹ Această constatare a fost menționată și în Raportul auditului conformității procesului de vânzare-cumpărare a terenurilor din domeniul privat al statului aferente bunurilor imobile proprietate privată pe anii 2013-2019, aprobat prin Hotărârea Curții de Conturi nr.69 din 18 decembrie 2020.

¹⁰⁰ Conform pct.10 din Regulamentul cu privire la organizarea și funcționarea APP, instituția este în drept să participe la elaborarea și perfecționarea cadrului normativ în domeniile în care își exercită atribuțiile. La fel, este responsabilă de implementarea politicilor în domeniu.

¹⁰¹ Hotărârea Guvernului nr.945 din 20.08.2007 „Cu privire la măsurile de realizare a Legii nr.121-XVI din 4 mai 2007 privind administrarea și deetățizarea proprietății publice” (cu modificările și completările ulterioare).

¹⁰² Contractul de vânzare-cumpărare nr.4562 din 01.11.2018.

¹⁰³ Construcția amplasată pe acest lot a fost vândută în anul 2016, la prețul de 2,3 mil. lei.

amplasat în centrul orașului Chișinău a constituit doar 15,7 mii lei (conform cursului valutar la data încheierii contractului – 0,8 mii euro), pe când conform informațiilor oficiale publicate de agențiile imobiliare¹⁰⁴, valoarea de piață a unui ar în sectorul respectiv era de 21,0 mii euro (408, 0 mii lei), sau de 26 de ori mai mare. Prin urmare, vânzarea la prețul de piață a acestui lot de teren ar fi asigurat încasarea suplimentară la bugetul de stat a sumei de circa 8,7 mil.lei. Merită de menționat că, fiind privatizat, edificiul amplasat pe acest teren a fost demolat, iar în locul lui, actualmente, se construiește un bloc locativ, ceea ce confirmă concluzia auditului privind intenția privatizării unor obiective pentru valorificarea ulterioară a terenurilor acestora.

- ✓ Un caz similar a fost și vânzarea terenului aferent obiectului Î.S. „Întrepriderea de Reparare și Exploatare Auto”, amplasată în mun. Chișinău, sectorul Botanica, str. Burebista nr.1. Verificările de audit și informațiile oficiale publicate de agențiile imobiliare cu referire la analiza pieței imobiliare pentru anul 2018 denotă că prețul mediu al unui ar de pământ amplasat în zona respectivă constituie 10,0 mii euro (198,3 mii lei), sau de 13 ori mai mare decât prețul normativ la care s-a înstrăinat acest teren. Astfel, vânzarea la prețul de piață a acestui lot de teren ar fi asigurat încasarea în plus la bugetul de stat a sumei de 19,5 mil.lei.
- ✓ Analogic, APP a încheiat un contract de vânzare-cumpărare¹⁰⁵ a terenului aferent obiectului privatizat Î.S. „AcvaProiect”, cu suprafața de 235,1 ari, amplasat în mun. Chișinău, str. Băcioii Noi 14/9, la valoarea de 3,7 mil. lei. Prin urmare, prețul unui ar de teren a constituit 15,7 mii lei, sau la data încheierii contractului – 818 euro. Verificările de audit și informațiile oficiale ale ARFC cu referire la analiza pieței imobiliare pentru anul 2014¹⁰⁶ denotă că prețul mediu al unui ar de pământ amplasat în zona respectivă a constituit 2194 euro (42,1 mii lei), sau de circa 3 ori mai mare decât prețul normativ al terenului. Estimările de audit relevă că vânzarea la prețul de piață a acestui lot de teren ar fi asigurat încasarea suplimentară la bugetul de stat a sumei de 6,2 mil. lei.

Calcululele care atestă datele menționate în acest compartiment sunt expuse în Tabelul nr.1 din Anexa nr. 6 la Raportul de audit.

Auditul relevă că, deși la finele anului 2018, prin Legea nr.133 din 15.11.2018, a fost actualizat Codul civil al Republicii Moldova¹⁰⁷, iar în art.460 „Părțile componente ale bunurilor imobile” se statuează *„atribuirea clădirilor și altor construcții atașate permanent la teren ca un singur bun imobil”*, prevederile Legii nr. 121/2007, ale altor acte normative care reglementează domeniul deetatzării nu au fost aduse în concordanță cu norma nominalizată.

¹⁰⁴ <https://lara.md/ro/news/2773>.

¹⁰⁵ încheiat la 24.12.2014 2018.

¹⁰⁶ Analiza pieței imobiliare a Republicii Moldova pentru anul 2014, întocmită de ARFC, plasată pe pagina web: [/www.arfc.gov.md/conferinte_seminare/studii](http://www.arfc.gov.md/conferinte_seminare/studii).

¹⁰⁷ Codul civil al Republicii Moldova, aprobat prin Legea nr. 1107-XV din 06.06.2002, republicat în temeiul Legii nr. 133 din 15.11.2019 – Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2018, nr. 467-479, art. 784.

4.4.2 Administrarea terenurilor aferente obiectivelor privatizate prin concursuri comerciale și investiționale rămase în folosința agenților economici se efectuează într-o manieră defectuoasă și nu generează venituri la buget.

Începând cu 24 august 2013, au fost modificate și completate prevederile Legii nr.121/2007, în sfera de competență a APP fiind pusă atribuția de administrare a terenurilor proprietate publică a statului aferente bunurilor imobile proprietate privată, inclusiv darea lor în locațiune/arendă¹⁰⁸. Deși s-au efectuat modificările și completările respective în lege, acestea nu au fost prevăzute și în Regulamentul privind organizarea și funcționarea Agenției¹⁰⁹, sau abia în luna noiembrie 2014 actul a fost completat cu pct. 8 lit. h)¹, stabilindu-se pentru APP atribuția de administrare a terenurilor proprietate publică a statului aferente bunurilor imobile proprietate privată, inclusiv darea lor în locațiune/arendă. La stabilirea plății pentru arendă, APP urma să se ghideze de prevederile art.10 alin. (11) din Legea nr.1308/1997¹¹⁰.

Ulterior, în HG nr.1428/2008¹¹¹ s-au operat modificări¹¹², fiind reglementată modalitatea cu privire la locațiunea/arenda terenurilor aferente obiectivelor privatizate. Astfel,

- conform pct.1¹ din hotărârea vizată, *„proprietarii bunurilor imobile (clădiri, edificii, construcții nefinalizate) sunt obligați, până la 1 iulie 2016, să legifereze posesia/folosința terenului proprietate publică a statului aferent construcțiilor private prin încheierea contractului de locațiune/arendă sau de vânzare-cumpărare”*;
- potrivit pct.29⁴ din hotărâre, *„pentru transmiterea în locațiune/arendă a terenurilor din domeniul privat al statului aferente bunurilor imobile proprietate privată/de stat din gestiune, proprietarul construcției depune la APP un demers privind încheierea contractului de locațiune/arendă a terenului aferent”*.

La fel, actul normativ prenotat a statuat responsabilitatea APP privind transmiterea în locațiune și încasarea plăților corespunzătoare, după cum urmează:

- conform pct.1² din HG nr.1428/2008, în cazurile de neconformare a proprietarilor construcțiilor private la prevederile normative, APP va solicita de la aceștia plata pentru folosirea terenului proprietate publică a statului aferent construcțiilor proprietate privată, în condițiile legislației în vigoare;
- în conformitate cu pct.6 și pct.29³, se stabilește că APP este responsabilă de transmiterea în locațiune a terenurilor proprietate publică a statului aferente bunurilor imobile proprietate privată.

Deși agenții economici nu și-au legiferat dreptul de folosință a terenurilor proprietate publică a statului pe parcursul mai multor ani, APP nu a aplicat toate pârghiile legale privind încheierea contractelor de arendă cu proprietarii obiectivelor privatizate, precum și

¹⁰⁸ Prin Legea nr. 204 din 12.07.2013 pentru modificarea și completarea Legii nr.121-XVI din 4 mai 2007 privind administrarea și deținutarea proprietății publice, art.7 a fost completat cu lit.f¹), care statuează că APP are atribuția de „administrare a terenurilor proprietate publică a statului aferente bunurilor imobile proprietate privată, inclusiv darea lor în locațiune/arendă”.

¹⁰⁹ Regulamentul privind organizarea și funcționarea Agenției Proprietății Publice din subordinea Ministerului Economiei și a activității limită al acesteia, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.1008 din 10.09.2007.

¹¹⁰ Art.10 alin.(11) din Legea nr.1308-XIII din 25.07.1997 prevede că „pentru terenurile proprietate publică aferente obiectivelor privatizate sau care se privatizează, obiectivelor private, precum și construcțiilor nefinalizate, plata anuală de arendă se stabilește, în procente, din prețul normativ calculat pentru terenurile aferente cu destinație respectivă, după cum urmează: 2% – pentru municipiul Chișinău, inclusiv localitățile care intră în componența acestuia; 1,5% – pentru municipiile Bălți, Bender, Tiraspol; 1% – pentru celelalte municipii și orașele Anenii Noi, Criuleni, Ialoveni, Strășeni; 0,5% – pentru celelalte orașe; 0,2% – pentru sate (comune).

¹¹¹ Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 1428 din 16.12.2008 (în continuare – Regulamentul aprobat prin HG nr. 1428/2008).

¹¹² Prin Hotărârea Guvernului nr.299/2016.

calcularea integrală a plăților pentru folosirea terenurilor. În contextul expus, verificările de audit privind transmiterea în arendă a 28 de terenuri aferente a 15 obiective privatizate (în anii 2013-2019)¹¹³ prin concursuri investiționale și comerciale, denotă următoarele:

a. Începând cu data de 01.07.2016, persoanele responsabile din cadrul APP au calculat plata pentru folosirea terenurilor în sumă de 2,5 mil. lei¹¹⁴. Din suma respectivă efectiv a fost achitată la bugetul de stat, la Codul Economic 141531 „Arenda terenurilor cu altă destinație decât cea agricolă încasată în bugetul de stat” , doar suma de 0,4 mil. lei, de către agenții economici care au privatizat, sau care au intenția de a privatiza terenurile aferente. În rest, suma de 2,1 mil. lei reprezintă plățile calculate de APP pentru folosirea terenurilor aferente, dar neîncasate la bugetul de stat, dat fiind faptul că agenții economici refuză să le achite. Observațiile echipei de audit la acest aspect denotă lipsa instituirii de către autoritățile abilitate ale statului a unui mecanism de organizare și ținere a evidenței acestui tip de plată, precum și a modalității de raportare a sumelor pasibile spre calculare și încasare. Subsecvent, este imposibilă urmărirea și executarea silită a plăților restante provenite din locațiune de la agenții economici restanțieri. Prin urmare, plățile calculate în sumă de 2,1 mil. lei figurează doar în demersurile APP către agenții economici, nefiind înregistrate ca datorii, astfel bugetul de stat fiind lipsit de venituri în sumă de 2,1 mil. lei. (Calculule echipei de audit sunt expuse în Tabelul nr.2 din Anexa nr. 6 a Raportului de audit).

b. Cu referire la cinci terenuri proprietate publică aferente obiectivelor privatizate, APP nici nu a efectuat calcule și, respectiv, nu a solicitat regulamentar plata pentru folosința terenurilor, care, potrivit estimărilor de audit, constituia minimum 142,9 mii lei (2% din prețul normativ al pământului) și maximum 844,8 mii lei (10%), prin ce s-a ratat încasarea la buget a veniturilor corespunzătoare. (Datele respective sunt prezentate în Tabelul nr. 3 din Anexa nr. 6).

c. O altă omisiune admisă de APP se referă la necalcularea integrală a plății pentru folosirea terenurilor aferente Î.S. „Centrul de Instruire și Producție” și la solicitarea de la proprietar a achitării acesteia. Astfel, fără a se ține cont de faptul că obiectivul respectiv a fost privatizat la finele anului 2016, calculul plății pentru folosirea terenului s-a efectuat doar începând cu 01.08.2018, în așa mod nefiind asigurată calcularea regulamentară a plății pentru folosirea terenurilor aferente obiectivului respectiv în perioada 01.01.2017-31.07.2018 , care, conform estimărilor echipei de audit, constituie suma de 613,3 mii lei. (Calculule echipei de audit sunt expuse în Tabelul nr.4 din Anexa nr. 6 a Raportului de audit).

Urmează de relatat că APP a invocat că a calculat plățile pentru folosirea terenurilor doar agenților economici care au privatizat sau au intenția de a privatiza terenurile aferente și nu administrează toate terenurile respective, dat fiind că APC nu le-a transmis în evidența APP. Însă, auditul relevă că acest argument este irelevant, din următoarele considerente:

- 1) La inițierea procesului de privatizare, organele centrale de specialitate ale administrației publice transmit APP informațiile și materialele privind patrimoniul public și circulația lui, inclusiv extrasul din Registrul bunurilor imobile al ARFC;

¹¹³ Din totalul de 25 de obiective privatizate, 15 proprietari ai obiectivelor privatizate gestionau 28 de terenuri proprietate publică a statului, care au fost supuse verificărilor.

¹¹⁴ Calculată plata la 5 agenți economici pentru folosirea a opt terenuri proprietate publică.

- 2) Terenurile aferente constituie proprietate de stat și până la privatizare erau gestionate de către întreprinderile de stat/ societăți comerciale și nu figurau în evidența contabilă a acestora sau a fondatorului /APC, pentru a fi transmise;
- 3) Conform pct.32 lit.l) din HG nr.675/2008¹¹⁵, APP este în drept să completeze Registrul patrimoniului de stat cu informații despre terenurile proprietate publică a statului aferente bunurilor imobile proprietate privată din banca de date a ARFC, la care au acces angajații instituției.

În concluzie, auditul relevă că procesul de administrare a terenurilor proprietate publică aferente obiectivelor privatizate nu este pe deplin funcțional, fiind afectat de neconformități, cauzate de insuficiența personalului în cadrul direcției responsabile, de ținerea manuală a Registrului de evidență a terenurilor, fiind necesară automatizarea procesului, prin implementarea unui Sistem Informațional (SI) instituționalizat, care ar facilita activitatea de ținere a evidenței și oferirea unor date calitative.

4.4.3 Unele terenuri proprietate publică a statului aferente obiectivelor privatizate nu sunt administrate conform și nu generează venituri, cauza fiind nedelimitarea terenurilor după apartenență și domeniu.

Analizele de audit au relevat că, potrivit prevederilor HG nr.161/2019 și datelor organului cadastral, APP administrează terenurile proprietate publică a statului aferente a șase obiective privatizate (în anii 2013-2019), cu suprafața totală de 120,7 ha, inclusiv amplasate în mun. Chișinău - 10,5 ha, și în alte localități din țară – 110,2 ha. (Datele sunt expuse în Tabelul nr.5 din Anexa nr. 6 a Raportului de audit).

Cu toate că terenurile respective se consideră a fi proprietate a statului, verificările de audit atestă că acestea nu au fost administrate regulamentar, fapt determinat de nedelimitarea după apartenență și domeniu, precum și de neînregistrarea unor terenuri la organul cadastral.

Deși pentru terenurile aferente a trei¹¹⁶ obiective privatizate APP a inițiat procedura de delimitare selectivă, aceasta este dificilă și tardivă, cauzată de conflictele apărute între autoritățile publice locale, care pretind a fi proprietari ai unor suprafețe de terenuri. În cazul terenurilor aferente celorlalte trei obiective¹¹⁷, acest proces nici nu a fost inițiat. Cele menționate au condiționat faptul că proprietarii obiectivelor privatizate utilizează gratis terenurile proprietate publică, nefiind încasate regulamentar la buget plățile pentru folosirea lor.

În acest sens, auditul exemplifică următoarele:

1. Cu toate că privatizarea pachetului de acțiuni ale statului în S.A. „Eliri” s-a realizat încă în anul 2014, APP nu a întreprins în termene oportune acțiuni privind administrarea terenului aferent obiectivului privatizat, cu suprafața de 0,94 ha, amplasat în mun. Chișinău, str. Miron Costin 5¹¹⁸. Mai mult decât atât, în perioada anilor 2014-2018, nu a solicitat de la Î.S. „IPOT” efectuarea lucrărilor de delimitare a terenului și stabilirea hotarelor acestuia, coordonarea materialelor de delimitare cu Primăria mun. Chișinău,

¹¹⁵ Conform pct. 32 lit.l) din HG nr.675 din 06.06.2008 cu privire la Registrul patrimoniului public, introdusă prin HG nr.1010 din 10.12.2014 cu privire la aprobarea modificărilor și completărilor ce se operează în unele hotărâri ale Guvernului.

¹¹⁶ Î.S. „Vibropribor”, S.A. „Eliri”, Î.S. „Centrul de Reproducere a Păsărilor din Anenii Noi, s. Hîrbovăț”.

¹¹⁷ Î.S. „Acvacultura – Moldova”; Î.S. „Centrul de Reproducere a Păsărilor- Abaclia” și Î.S. „Servicii de Transport Auto”.

¹¹⁸ Conform datelor Băncii centrale de date a cadastrului bunurilor imobile, intabulat ca proprietate a statului RM, fiind indicat și în Lista terenurilor proprietate publică a statului (domeniul privat) delimitate după apartenență, conform Anexei nr.4 din HG nr.161/2019.

și doar la adresarea proprietarului obiectivului referitor la intenția de privatizare a terenului, la 16.07.2019, a solicitat inițierea lucrărilor necesare. În acest context, la 30.06.2020, prin ordinul APP, a fost instituită comisia de inventariere și delimitare a terenului aferent construcțiilor proprietate privată a S.A. „Eliri”, fiind aprobat actul de inventariere și proiectul listei bunurilor. Însă, Primăria mun. Chișinău a refuzat coordonarea actelor privind delimitarea selectivă a terenului, argumentându-și refuzul prin faptul că terenul cu suprafața de 0,94 ha deja constituia temeiul actelor juridice (contracte de arendă), încheiate în perioada anilor 2013-2014 între Primăria mun. Chișinău și utilizatorii edificiilor amplasate pe aceste terenuri. În așa mod, Primăria mun. Chișinău, cu derogare de la art.7 din Legea nr.29/2018¹¹⁹, își exercită în continuare rolul de proprietar. Deși divergențele apărute în procesul delimitării bunurilor imobile nu au fost soluționate pe cale amiabilă timp de circa un an, APP nu a aplicat toate instrumentele legale pentru soluționarea problemei, inclusiv adresarea în instanța de judecată în vederea protejării proprietății statului, conform prevederilor art. 20 alin.(6) din Legea nr.29/2018. Acțiunile tardive ale APP au dus la neîncasarea în bugetul statului a veniturilor corespunzătoare, estimate de audit pentru perioada 2016 -2020 în sumă pe peste 0,7 mil. lei.

2. O situație analogică celei descrise mai sus se atestă și la administrarea terenurilor aferente Î.S. „Vibroprigor”, cu suprafața totală de 4,99 ha, amplasat în mun. Chișinău, str. Cernica 3 (1,22 ha) și bd. Gagarin 10 (3,77 ha). Deși, conform HG nr.161/2019, terenurile menționate figurează ca proprietate a APP, în Banca centrală de date a cadastrului bunurilor imobile, pentru terenurile cu suprafața de 3,77 ha este intabulată mențiunea *„înregistrarea dreptului nu a fost solicitată”*, iar pentru terenurile cu suprafața de 1,22 ha ca proprietar figurează mun. Chișinău.

Auditul a constatat că până în anul 2018 nu a existat o preocupare din partea autorităților statului¹²⁰ privind organizarea delimitării terenurilor și legiferării la organul cadastral a dreptului de proprietar al statului. Astfel, doar la 20.06.2018, APP a solicitat de la Î.S. „IPOT” inițierea procedurilor de delimitare selectivă a terenului cu suprafața totală de 4,99 ha. Deși la 27.05.2019 a fost instituită Comisia de inventariere și delimitare¹²¹, formată din reprezentanți ai APP și APL, care s-a întrunit în mai multe ședințe, părțile nu au ajuns la un consens. Astfel, Primăria mun. Chișinău a refuzat coordonarea actelor de delimitare, revendicându-și dreptul de proprietar al unei suprafețe de 0,8 ha. În aceste condiții, APP nu are temei legal de a solicita plata pentru folosirea terenurilor, sau acestea se utilizează gratis de proprietarii edificiilor situate pe terenurile date. Potrivit estimărilor echipei de audit, plățile pentru folosirea acestor terenuri constituie anual peste 1,0 mil. lei¹²². O situație problematică se constată și la finalizarea procedurii de delimitare a terenului aferent obiectivului Î.S. „Centrul de Reproducere a Păsărilor din Anenii Noi, s. Hîrbovăț”, cu suprafața de 101,2 ha.

¹¹⁹ Art. 7 din Legea nr. 29 din 05.04.2018 privind delimitarea proprietății publice (în continuare - Legea nr. 29/2018) prevede că „proprietatea statului se constituie din totalitatea bunurilor imobile proprietate publică care, la data intrării în vigoare a Legii nr.523/1999 cu privire la proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale, se aflau în administrarea/ gestiunea ori folosința autorităților administrației publice centrale, a instituțiilor bugetare/publice cu autogestiune ale statului, a întreprinderilor de stat, a societăților comerciale cu capital integral de stat, precum și din bunurile atribuite acestora sau dobândite ulterior prin acte translativ de proprietate, cu excepția celor înstrăinate”.

¹²⁰ Fondatorul Î.S. fiind Ministerul Economiei și Infrastructurii (autoritate restructurată în perioada auditată).

¹²¹ Ordinul APP nr.125 din 27.05.2019 „Cu privire la instituirea Comisiei de inventariere și delimitare a terenurilor aferente construcțiilor proprietate privată a S.R.L. „Vibroprigor”.

¹²² Conform calculului echipei de audit, plata pentru folosirea terenului constituie minimum 232,4 mii lei (2%) și maximum 1162, 0 mii lei (10%).

3. Auditul a constatat că, în pofida faptului că Î.S. „Acvacultura” a fost privatizată încă în anul 2013, până în prezent nu au fost întreprinse acțiunile corespunzătoare de delimitare a terenurilor cu suprafața de 2,20 ha aferente acestui obiectiv, amplasate în diferite localități din țară. Conform explicațiilor prezentate de APP, terenurile respective urmează a fi supuse delimitării după apartenență și domeniu, în cadrul Programului de stat, care se va desfășura până în anul 2023. La fel, nu a fost inițiat procesul de delimitare a terenurilor proprietate publică a statului aferente obiectivului Î.S. „Servici Transport Auto” (4,6 ha), amplasat în mun. Chișinău, și obiectivului Î.S. „Centrul de Reproducere a Păsărilor - Abaclia” (6,7 ha), amplasat în raionul Basarabeasca, satul Abaclia.

Auditul atestă că APP nu a identificat și nu a inclus în Listele terenurilor proprietate publică din administrarea APP, anexate la HG nr. 161/2019, 19 terenuri proprietate publică a statului aferente a 9 obiective privatizate în perioada anilor 2013-2019, fapt constatat prin contrapunerea datelor din dosarele celor 25 de obiective privatizate supuse auditului cu informația din HG nr. 161/2019. (Vezi datele Tabelului nr.6 din Anexa nr. 6 a prezentului Raport de audit).

V. CONCLUZIE GENERALĂ

În baza constatărilor auditului privind conformitatea privatizării patrimoniului statului prin concursuri investiționale și comerciale în perioada anilor 2013-2019, se conchide că procesul de privatizare a obiectivelor statului a fost unul defectuos și nefuncțional la majoritatea obiectivelor privatizate, caracterizat prin existența unor slăbiciuni instituționale generatoare de încălcări ale cadrului normativ, inclusiv cu caracter sistemic de ilegalitate, riscuri de fraudă și alte vulnerabilități, astfel fiind compromis scopul și principiile de bază ale deetatzării patrimoniului public. Această concluzie are la bază următoarele observații de audit:

- lipsa unor viziuni strategice în domeniul privatizării proprietății statului, orientată spre definirea și corelarea direcțiilor, ritmului și modalităților de deetatzare a proprietății publice cu strategiile de dezvoltare a ramurilor și sectoarelor economiei naționale;
- neelaborarea și neaprobarea programelor anuale de privatizare a patrimoniului public, lipsind și procedura internă de reglementare;
- lipsa unor criterii clar statuate în cadrul normativ și neexistența unei proceduri interne în cadrul APP la selectarea modalității de privatizare, ceea ce permite instituției să adopte decizii discreționare;
- lipsa unei proceduri de identificare a necesităților de evaluare a obiectivelor în scopul determinării prețului de piață, ceea ce a dus la evaluarea anuală a tuturor obiectivelor;
- evaluarea neconformă a patrimoniului statului în scopul determinării prețului de piață, fiind depistate suspiciuni rezonabile de fraudă privind aplicarea unor indicatori ilegali, care au dus la diminuarea valorii unor obiective;
- deficiențe în modul de organizare și totalizare de către Comisia de concurs a rezultatelor concursurilor comerciale;

- existența unor lacune de ordin normativ, care permit înstrăinarea terenurilor proprietate publică la prețul normativ al pământului, care este net inferior celui de piață, ceea ce reduce din potențialul statului de a colecta veniturile pasibile încasării la bugetul de stat;
- administrarea defectuoasă a terenurilor publice de stat aferente obiectivelor privatizate, lipsind un mecanism prestabilit de autoritățile abilitate privind organizarea evidenței sumelor calculate din folosința terenurilor, încasarea, urmărirea și executarea silită a acestora la bugetul de stat.

Auditul identifică următorii factori care au determinat neconformitățile menționate:

- interacționarea și comunicarea defectuoasă a părților implicate în procesul de privatizare a patrimoniului statului (APP, APC, Comisia de concurs);
- fragmentarea sistemului de control intern managerial, a cărui funcționalitate nu întrunește cerințele prestabilite;
- insuficiența în cadrul APP a personalului necesar pentru acoperirea și realizarea calitativă a tuturor atribuțiilor funcționale;
- lipsa unor sisteme automatizate funcționale, care ar facilita munca angajaților APP și ar asigura o mai bună gestiune a proceselor aferente administrării și privatizării patrimoniului public;
- responsabilitatea scăzută a membrilor Comisiei de concurs la adoptarea unor decizii privind organizarea și totalizarea rezultatelor concursurilor;
- carențele cauzate de caracterul lacunar al cadrului normativ .

Deși o parte din carențele constatate de audit au fost cauzate de imperfecțiunea/lacunele cadrului normativ, cunoscute de autoritățile statului, acestea nu au manifestat promptitudine pentru remedierea lor, nefiind promovate modificările necesare în cadrul normativ aplicabil, care ar fi asigurat plusvaloare în deetatzarea și administrarea patrimoniului public, gestiunea conformă a acestuia, precum și ar fi generat resurse financiare suplimentare la buget.

Constatările auditului au fost aduse la cunoștința autorităților vizate și acceptate de către acestea, dat fiind că determină necesitatea asigurării sustenabilității procesului inițiat de autorități privind fortificarea rolului statului în materie de administrare și deetatzare a patrimoniului public de stat. La fel, este imperioasă revizuirea cadrului normativ aferent domeniului privatizării patrimoniului public, în scopul armonizării lui la bunele practici în domeniu, în special pentru a fi remediate lacunele care periclitează procesul de privatizare, și, nu în ultimul rând, întreprinderea măsurilor stringente privind îmbunătățirea politicilor, procedurilor și instrumentelor necesare pentru asigurarea bunei guvernări a acestui proces, în scopul consolidării controlului intern managerial în cadrul APP.

VI. RECOMANDĂRI:

Conducerii APP:

1. Să analizeze și să sistematizeze lacunele/deficiențele privind aplicabilitatea cadrului normativ aferent domeniului deetatzării patrimoniului public, inclusiv cele constatate de prezentul audit, cu înaintarea către MEI a propunerilor privind perfecționarea și modernizarea acestuia, inclusiv asigurându-se:

- 1.1 ajustarea cadrului normativ care ar reglementa/stabili înstrăinarea terenurilor aferente ca parte componentă/element al complexului patrimonial, inclusiv în vederea armonizării cu prevederile Codului civil al Republicii Moldova, cu analizarea și implementarea bunelor practici internaționale (subcapitolul 4.4.1.);
- 1.2 urgentarea instituirii unui mecanism funcțional de ajustare a prețului normativ de vânzare al terenului la prețul de piață, ținându-se cont de totalitatea aspectelor de amplasare și utilitate a acestuia (subcapitolul 4.4.1.).
2. Să informeze Guvernul RM referitor la circumstanțele și condițiile de preluare abuzivă a Bazei de odihnă „Jemciujina”, amplasată în or. Coblevo, Ucraina, în vederea identificării soluțiilor de recuperare a patrimoniului statului Republica Moldova (subcapitolul 4.2.2.).
3. Să elaboreze și să aprobe proceduri interne privind:
 - 3.1 identificarea și planificarea obiectivelor care urmează a fi supuse deetatării, cu întocmirea anuală a programelor de privatizare a patrimoniului public (subcapitolul 4.1.1.);
 - 3.2 stabilirea unor criterii în baza căror va fi determinată modalitatea de expunere la privatizare a obiectivelor statului (subcapitolul 4.1.2.).
4. Să instituie un mecanism eficient de selectare a obiectivelor statului care necesită a fi evaluate pentru determinarea prețului de piață al acestora, cu stabilirea periodicității efectuării evaluării (subcapitolul 4.2.4.).
5. Să implementeze activități de control la recepționarea dosarelor bunurilor supuse privatizării, în scopul asigurării corespunderii documentelor prezentate de APC, inclusiv a actelor aferente inventarierii patrimoniului acestora (subcapitolul 4.2.2.).
6. Să asigure administrarea conformă a terenurilor aferente obiectivelor privatizate prin concursuri investiționale și comerciale, prin:
 - 6.1 descrierea și instituirea unui proces eficient de calculare a plăților pentru folosirea terenurilor aferente obiectivelor privatizate, cu desemnarea responsabililor pentru exercitarea acestor sarcini (subcapitolul 4.4.2.);
 - 6.2 calcularea integrală și încasarea plăților pentru folosirea terenurilor aferente obiectivelor privatizate, menționate în constatările de audit (începând cu anul 2016), cu întreprinderea măsurilor de recuperare prin intermediul instanțelor judecătorești (subcapitolul 4.4.2.);
 - 6.3 inițierea și definitivarea procesului de delimitare a tuturor terenurilor proprietate publica menționate în Raportul de audit (subcapitolul 4.4.3.).
7. Să prevadă în caietele de sarcini indicatori măsurabili aferenți activităților postprivatizare, precum și clauze obligatorii privind legiferarea dreptului de folosire a terenurilor aferente obiectivelor privatizate, rămase în administrarea statului, cu transferarea ulterioară a acestora în contractele de vânzare-cumpărare, în scopul impulsiei și sporirii rezultativității activităților de monitorizare (subcapitolele 4.2.3. și 4.3.2.).
8. Să asigure, prin conlucrarea cu APC, fundamentarea lucrărilor de reparație prevăzute în programul investițional, anexat la caietul de sarcini, și a ofertelor propuse de participanți, respectarea normelor în construcții, în vederea argumentării costurilor acestora (subcapitolul 4.2.3.).

Semnăturile echipei de audit:

Şeful echipei de audit,
şef al Direcţiei audit II din cadrul
Direcţiei generale de audit I

Angela Frunze

Membru al echipei,
auditor public principal

Alina Certan

Responsabil de audit,
şef al Direcţiei generale de audit I

Natalia Trofim

ANEXE

Anexa nr.1

GLOSAR

Proprietate publică – totalitate a bunurilor domeniului public şi a bunurilor domeniului privat ale statului, ale unităţilor administrativ-teritoriale, inclusiv ale Unităţii Teritoriale Autonome Găgăuzia;

Bunuri ale domeniului public al statului – totalitate a bunurilor mobile şi imobile destinate satisfacerii intereselor generale ale statului;

Bunuri ale domeniului privat al statului – totalitate a bunurilor mobile şi imobile, aflate în patrimoniul statului, care au o destinaţie strict determinată, alta decât satisfacerea unui interes general;

Bun pasibil de privatizare – pachet de acţiuni, parte (cotă) socială, bun imobil distinct, încăperi nelocuibile, complex de bunuri imobile, teren, alte bunuri care se află în domeniul privat al proprietăţii publice;

Administrare a proprietăţii publice – activitate ce ţine de exercitarea şi modificarea dreptului de proprietate al statului şi/sau al unităţilor administrativ-teritoriale;

Activitate postprivatizare – activitate, ulterioară privatizării, care include executarea obligațiilor asumate de cumpărător prin contractul de vânzare-cumpărare, exercitarea controlului asupra executării acestor obligații, susținerea ori sancționarea cumpărătorului, soluționarea, după caz, a litigiilor, efectuarea altor activități;

Listă a bunurilor supuse privatizării – listă, aprobată în modul stabilit, care include societăți comerciale cu capital public sau public-privat ale căror acțiuni sau părți sociale sunt pasibile de privatizare, întreprinderi de stat și municipale cu sau fără restructurare prealabilă, alte bunuri pasibile de privatizare;

Societate comercială cu capital majoritar public – societate comercială în care statul sau unitatea administrativ-teritorială deține un pachet de acțiuni sau o parte (cotă) socială ce acordă, la adunarea generală a societății comerciale, mai mult de 50% din toate voturile acționarilor (asociaților) ori o altă proporție care asigură majoritatea simplă de voturi;

Pachet unic – valori mobiliare vândute conform principiului: vând-cumpăr totul sau nimic;

Executarea tranzacției – îndeplinirea obligațiilor de predare a valorilor mobiliare de către vânzător și de plată a mijloacelor bănești de către cumpărător;

Capitalul propriu – mărimea rămasă în activele entității după scăderea datoriilor;

Piață reglementată – sistem multilateral, administrat și exploatat de un operator de piață, care asigură sau facilitează confruntarea, în conformitate cu propriile norme nediscreționare, a unor ordine multiple de vânzare-cumpărare a instrumentelor financiare primite de la persoane terțe, într-un mod care duce la încheierea de contracte privind instrumentele financiare admise spre tranzacționare, în conformitate cu normele sale, și care este autorizat și funcționează cu regularitate în concordanță cu Legea privind piața de capital;

Anexa nr.2

Responsabilitățile părților implicate în procesul de privatizare

Părți implicate	Responsabilități
Guvernul	(i) aprobă lista bunurilor proprietate de stat supuse privatizării; ii) aprobă proiectele individuale de privatizare; (iii) aprobă actele normative necesare executării Legii nr.121/2007; (iv) supraveghează procesul de privatizare a proprietății publice; (v) adoptă hotărâri privind schimbul de bunuri, inclusiv acțiuni.
MEI	(i) promovarea politicii statului în domeniul administrării și deetatzării proprietății publice; (ii) elaborarea propunerilor de modificare și completare a actelor legislative și normative aferente privatizării.
APP	i) întocmirea proiectului de listă a bunurilor proprietate de stat supuse privatizării și prezentarea acestuia, spre aprobare, Guvernului; (ii) examinarea proiectelor individuale de privatizare și prezentarea lor Guvernului, spre aprobare; iii) organizarea pregătirii și desfășurarea procesului de privatizare a

bunurilor proprietate de stat supuse privatizării și încheierea contractelor de vânzare-cumpărare a acestora; iv) participarea la procesul de privatizare a terenurilor din domeniul privat al statului și încheierea contractelor de vânzare-cumpărare a acestora; v) organizarea pregătirii și desfășurarea procesului de comercializare a bunurilor sechestrate ale întreprinderilor de stat și ale societăților comerciale în care cota statului nu este mai mică de 25%, neincluse în lista bunurilor nepasibile de privatizare; vi) monitoringul și supravegherea executării de către cumpărători a obligațiilor asumate în contractele de vânzare-cumpărare a bunurilor proprietate de stat, aplicarea de măsuri în vederea executării acestor obligații sau rezilierii contractelor, soluționarea litigiilor în problemele privatizării; vii) informarea potențialilor investitori și a societății civile despre desfășurarea procesului de privatizare și rezultatele lui; viii) gestionarea mijloacelor financiare destinate restructurării/lichidării sau privatizării întreprinderilor ori altor bunuri proprietate de stat; ix) alte atribuții stabilite de lege și de regulamentul propriu.

APC

i) avizarea proiectului de listă a bunurilor proprietate a statului supuse privatizării; ii) elaborarea proiectelor individuale de privatizare a bunurilor proprietate a statului și prezentarea lor organului abilitat; iii) elaborarea caietelor de sarcini; iv) participarea la monitoringul executării obligațiilor postprivatizare ale cumpărătorilor, asumate potrivit contractelor de vânzare-cumpărare, asigurarea condițiilor care țin de competența autorității administrației publice centrale și care sunt necesare pentru executarea acestor obligații; v) alte atribuții prevăzute de legislație.

Comisia de concurs/
privatizare

a) stabilirea prețului inițial de vânzare;
a¹) reducerea prețului inițial de vânzare cu 5 la sută după expunerea bunului la vânzare de 2 ori, dar nu mai mic decât prețul de piață indicat în actul de evaluare;
b) aprobarea comunicatului informativ și, după caz, a caietului de sarcini;
c) desfășurarea concursului;
d) determinarea câștigătorului;
e) totalizarea rezultatelor concursului;
f) monitorizarea executării obligațiilor contractuale de către cumpărătorii bunurilor proprietate publică la concursul investițional;
f¹) examinarea investițiilor efectuate înainte de termen;
g) întocmirea proceselor-verbale privind desfășurarea, rezultatele concursului, precum și rezultatele onorării obligațiilor contractuale, cu prezentarea și păstrarea acestora la vânzător.

Anexa nr.3

Procese supuse verificării și criteriile aplicate

(mil. lei)

Etapele procesului auditat	Obiective privatizate/ Mijloacele gestionate, mil. lei	Eșantionul supus testării	Lista actelor normative care au servit drept surse de criterii
<i>(1) APP are elaborate programe și strategii cuprinzătoare și orientate către buna desfășurare a deetatăzării patrimoniului statului, inclusiv corelate cu direcțiile și viziunile de dezvoltare a ramurilor economiei naționale?</i>			
Planificarea anuală și strategică	Notă: Din lipsa strategiilor și programelor anuale de privatizare, precum și a unor criterii bine stabilite la selectarea modalității de privatizare, observațiile de audit s-au limitat la analiza		- Legea privind controlul financiar public intern nr.29 din 23.09.2010; - art. 3 din Legea privind administrarea și deetatăzarea proprietății publice nr.121/2007; - Capitolul II, lit.f) „Transport și Infrastructură” din Programul de activitate al Guvernului pe anii 2013-2014 „Integrare europeană, libertate, democrație și bunăstare; Programul de activitate a Guvernului pe anii 2015-2018.
Selectarea modalităților de privatizare			- art. 3 alin. (4) lit. b), art.24 alin.(3), art. 44 din Legea nr.121/2007; - pct. 9 alin. (6) lit. b) din HG nr.902/2017; - pct. 6 lit. e), pct. 15 lit. a) și lit.b) din Regulamentul intern al Direcției

	cadrlui normativ.		privatizare și postprivatizare.
<i>(2) APP și Comisia de concurs au asigurat legalitatea și transparența etapei de pregătire a concursurilor de privatizare?</i>			
<i>Obligativitatea elaborării caietelor de sarcini</i>	Caietul de sarcini/comunicate informative a 23 de obiective privatizate	100%, 7 caiete de sarcini și 23 de comunicate informative	- art.8 alin.(2) lit.b1) din Legea nr.121/2007; - pct.10 lit.b) și pct.13 lit.h) din Regulamentul aprobat prin HG nr. 919/2008.
<i>Inventarierea patrimoniului întreprinderilor privatizate</i>	22 de obiective	100%	- art. 29 lit.b) și art. 32 din Legea nr.121/2007; - pct. 13 din Regulamentul aprobat prin HG nr.919/2008; - Ordinul MF nr.60 din 29.05.2012 cu privire la aprobarea Regulamentului privind inventarierea; - Hotărârea Guvernului nr. 782 din 18.10.2011 cu privire la transmiterea unor bunuri proprietate publică; - Hotărârea Guvernului nr. 688 din 09.10.2015 despre aprobarea Regulamentului cu privire la modul de transmitere a întreprinderilor de stat, organizațiilor, instituțiilor, a subdiviziunilor lor, clădirilor, construcțiilor și altor mijloace fixe (abrogată prin HG nr.901/2015).
<i>Procedura de achiziționare a serviciilor de evaluare</i>	11 obiective expuse de mai multe ori la privatizare	3 obiective	- Legea privind achizițiile publice nr.131/2016; - pct. 11 lit. a) din Regulamentul aprobat prin HG nr.919/2007.
<i>Evaluarea obiectivelor la prețul de piață</i>	100 % 25 de obiective evaluate la 430,0 mil. lei	20 % 8 obiective evaluate la 82,2 mil. lei	- Legea cu privire la activitatea de evaluare nr.989/2002; - Regulamentul provizoriu cu privire la evaluarea bunurilor imobile, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.958/2003; - Regulamentul cu privire la modul de stabilire a prețului inițial de vânzare al acțiunilor proprietate publică supuse privatizării, aprobat prin HG nr.453 din 02.06.2010 (cu modificările și completările ulterioare); - pct.6 lit.b) din HG nr.919/2008; - Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2018, sunt conforme cu Standardele Internaționale de Evaluare (IVS), ediția 2013; - art.23 alin.(2) lit.c) și alin.(3) din Legea privind piața de capital nr.171 din 11.07.2012; - HG nr. 299 din 18.03.2016 cu privire la aprobarea modificărilor și completărilor ce se operează în unele hotărâri ale Guvernului; - pct.9 alin.(6) lit.n) din Regulamentul cu privire la organizarea și funcționarea APP, aprobat prin HG nr. 902 din 06.11.2017.
<i>Stabilirea prețului de vânzare al obiectivelor de către Comisia de concurs</i>	11 obiective expuse de mai multe ori la privatizare	3 obiective	- HG nr. 299 din 18.03.2016 cu privire la aprobarea modificărilor și completărilor ce se operează în unele hotărâri ale Guvernului; - pct. 10 din Regulamentul aprobat prin HG nr. 919/2008.
<i>(3) Factorii decidenți au asigurat regularitatea desfășurării concursurilor investiționale și comerciale, iar deciziile acestora au fost obiective și imparțiale față de toți participanții la privatizare? Au fost monitorizate adecvat obligațiile postprivatizare asumate de cumpărători?</i>			
<i>Procesul de desfășurare a concursurilor de privatizare</i>	Pentru 23 de obiective:		- art.3 alin.(4) lit.c), art.41 alin. (5) din Legea nr.121/2007; - pct.31 din Regulamentul aprobat prin HG nr. 919/2008; - Capitolul II și Anexa nr.2 din Hotărârea Guvernului nr. 919 din 30.07.2008 cu privire la organizarea și desfășurarea concursurilor comerciale și investiționale de privatizare a proprietății publice;
<i>Totalizarea concursurilor și desemnarea câștigătorilor</i>	- 12 procese-verbale privind stabilirea prețului inițial; - 16 procese-verbale privind desemnarea câștigătorului.	100% 100%	- 23 de contracte de vânzare-cumpărare încheiate între APP și cumpărători.
<i>Procesul de monitorizare a îndeplinirii obligațiilor contractuale</i>	25 de obiective	8 obiective	- art.60 și art.63 alin.(8) din Legea nr.121/2007; - pct.54 din HG nr.919 /2008; - 8 contracte de vânzare-cumpărare încheiate între APP și cumpărători.

(4) Există deficiențe și limitări care afectează procesul de înstrăinare și administrare a terenurilor proprietate publică aferente obiectivelor privatizate prin concursuri investiționale și comerciale?

Privatizarea terenurilor aferente la prețul normativ	3 terenuri aferente (3,6 ha) privatizate la valoarea de 5,7 mil. lei	100%	- art. 7 și art. 54 din Legea privind administrarea și deetatzarea proprietății publice nr.121-XVI din 04.05.2007 (cu modificările și completările ulterioare); - art. 459, art.460 din Codul civil al Republicii Moldova, aprobat prin Legea nr. 1107-XV din 06.06.2002 (după 01.01.2019).
Asigurarea încasării plății pentru folosirea terenurilor aferente obiectivelor privatizate (arenda)	27 de terenuri aferente a 15 obiective (33,4 ha)	100%	- pct.1¹ și pct.1² din Hotărârea Guvernului nr. 1428 din 16.12.2008 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente; - pct.29⁴ din Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente; - pct.10 alin.(11) din Legea nr. 1308-XIII din 25.07.1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului* (cu modificările și completările în vigoare); - pct.8 din Regulamentul Agenției Proprietăți Publice, subordonată Ministerului Economiei și Infrastructurii, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.1008; - pct.7 și pct.9 lit. c) din Regulamentul cu privire la organizarea și funcționarea Agenției Proprietăți Publice, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.902 din 6 noiembrie 2017; - Hotărârea Guvernului nr. 91 din 11.02.2019 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la valorificarea terenurilor proprietate publică a statului.
Verificarea implementării recomandărilor de audit aferente privatizării proprietăților publice, înaintate anterior prin Hotărârile Curții de Conturi	-	-	- La data de 31.03.2021, în cadrul ședinței Comisiei de control al finanțelor publice, au fost audiați reprezentanții instituțiilor responsabile de organizarea procesului privatizării proprietăților publice, în vederea examinării măsurilor întreprinse de către instituții pentru a asigura implementarea recomandărilor înaintate de CCRM, precum și a cauzelor care determină tergiversarea acestui proces.

Lista bunurilor proprietate publică privatizate prin concurs comercial și investițional în perioada anilor 2013-2019

Nr. d/o	Denumirea bunului privatizat	Adresa juridică/ IDNO	APC de specialitate, la bilanțul căreia s-a aflat bunul privatizat	Capital social (mii lei)	Prețul nominal			Prețul de piață evaluat (mii lei)	Prețul de vânzare-cumpărare (mii lei)	Numărul de expuneri la privatizare a bunurilor și modalitatea
					Total (mii lei)	Cota statului				
						%	mii lei			
2013										
1.	Î.S. Firma comercială intermediara „Meridian”	mun. Bălți, str. Ștefan cel Mare 195 / <u>1003602021858</u>	Ministerul Economiei	1 500,0	-	-	-	25 300,0	7 530,0	11/ concurs comercial
2.	Î.S. Firma științifică de producție „Alco-N”	mun. Chișinău, str. Alba Iulia 75 / <u>1003600157852</u>	Ministerul Economiei	425,5	-	-	-	37 398,8	13 075,0	14 / concurs comercial
3.	Cinematograful „Luceafărul”	or. Ștefan Vodă, str. Ștefan cel Mare 41a	Ministerul Culturii	-	-	-	-	598,0	360,0	11/ concurs investițional
4.	Cinematograful „Victoria”	or. Rezina, str.27 August 34	Ministerul Culturii	-	-	-	-	527,6	540,0	1/ concurs investițional
5.	Cinematograful „Ildîz”	or. Vulcănești, str. Lenin, nr.101	Ministerul Culturii	-	-	-	-	653,0	730,0	1/ concurs investițional
Total anul 2013 – 5 obiective privatizate									22 235,0	-
2014										
6.	S.A. Întreprinderea de construcție „Zidarul-SV”	mun. Chișinău, str. Columna 170 / <u>1005600035363</u>	Ministerul Economiei	3 627,26	259 090 de acțiuni (14 lei/acțiune) <u>3 627,3</u>	90,382	234 170 de acțiuni <u>3 278,38</u>	Prețul stabilit conform pct. 6 din HG nr.453/2010, <u>1 900,0</u>	1 920,0	4/ concurs comercial
7.	S.A. „Eliri”, mun. Chișinău	str. Miron Costin 5 / <u>1002600038293</u>	Ministerul Tehnologiei Informației și Comunicațiilor	3 482,64	348 264 de acțiuni (10 lei/acțiune) <u>3 482,6</u>	63,827	222 286 de acțiuni <u>2 222,3</u>	Prețul calculat conform HG nr.453/2010, ord. 1 – 31,98/acț. <u>7 108,7</u>	8 120,0	1 / concurs comercial
8.	Î.S. Sovhozul Apicol de Reproducție „Nectar”	or. Edineț, str. V.Cupcea, nr.6 / <u>1003604011220</u>	Ministerul Agriculturii și Industriei Alimentare	2,76	-	-	-	296,0	255,0	2 / concurs comercial

9.	Î.S. pentru cercetare și producere „Avicola Moldova”	mun. Chișinău, str. Alecu Russo 1 / <u>1002600021880</u>	Ministerul Agriculturii și Industriei Alimentare	1238,1	-	-	-	5 842,0	6 000,0	1 / concurs comercial
10.	Î.S. pentru cercetare și producere a resurselor biologice acvatice „Acvacultura-Moldova”	mun. Chișinău, str. Cosmonauților 6/ <u>1007600046941</u>	Ministerul Agriculturii și Industriei Alimentare	11 287,2	-	-	-	15 787,0	15 850,0	1/concurs comercial
11.	Î.S. Stațiunea Tehnologico-Experimentală de Procesare a Fructelor și Legumelor „Conserv-E”	mun. Chișinău, str. Sarmizegetusa 20/2 / <u>1008600059445</u>	Ministerul Agriculturii și Industriei Alimentare	7 500,0	-	-	-	13 454,8	13 550,0	1 / concurs comercial
12.	Î.S. Institutul de proiectare a sistemelor de gospodărie a apelor „AcvaProiect”	mun. Chișinău, str. Alecu Russo 1 / <u>1003600089764</u>	Agenția „Apele Moldovei”	2 384,0	-	-	-	3 497,2	6 005,0	1 / concurs comercial
13.	Î.S. „Centrul de Reproducere a Păsărilor - Hârbovăț”	r-nul Anenii Noi, s.Hîrbovăț / <u>1003600111052</u>	Ministerul Agriculturii și Industriei Alimentare	13 725,5	-	-	-	11 890,0	10 000,0	2 / concurs comercial
14.	Î.S. „Centrul de Reproducere a Păsărilor - Brînzanii Noi”	r-nul Telenești, s. Brînzanii Noi / <u>1004606003844</u>	Ministerul Agriculturii și Industriei Alimentare	5 469,9	-	-	-	4 263,0	5 150,0	3 / concurs comercial
15.	Î.S. „Servicii Transport Auto”	mun. Chișinău, șos. Hâncești 230 / <u>1004600054888</u>	Ministerul Transporturilor și Infrastructurii Drumurilor	1,0	-	-	-	491,5	600,0	1 / concurs comercial
16.	Cinematograful „Luceafărul”	or. Telenești, str. Ion Neculce 3	Ministerul Culturii	-	-	-	-	290,0	300,0	2 / concurs investițional
17.	Cinematograful „Pace”	or. Glodeni, str. Ștefan cel Mare 22	Ministerul Culturii	-	-	-	-	1 077,5	430,0	13 / concurs investițional
Total anul 2014 – 11 obiective privatizate									68 180,0	-
Total anul 2015 – niciun obiectiv privatizat									-	-
2016										
18.	Î.S. “Întreprinderea de Reparare și Exploatare Auto”	mun. Chișinău, str. Burebista 17 / <u>1003600008286</u>	Ministerul Agriculturii și Industriei Alimentare	3 374,1	-	-	-	17 991,1	19 000,0	7/ concurs comercial

19.	Î.S. „Centrul de Instruire și Producție”	mun. Chișinău, str.P.Halippa 2 / <u>1003600049025</u>	Agencia „Apele Moldovei”	4 229,0	-	-	-	9 000,0	9 700,0	5/ concurs comercial
Total anul 2016 – 2 obiective privatizate									28 700,0	-
2017										
20.	Î.S. „Centrul de Reproducere a Păsărilor - Abaclia”	r-nul Basarabeasca, s. Abaclia / <u>1004605004291</u>	Ministerul Agriculturii și Industriei Alimentare	7 318,3	-	-	-	1 980,0	2 100,0	9/ Concurs comercial
21.	Î.S. „Vibroprisor”	mun. Chișinău, bd. Gagarin 10 / <u>1002600030378</u>	Ministerul Economiei	36 713,4	-	-	-	36 570,0	38 600,0	21 / concurs comercial
Total anul 2017 – 2 obiective privatizate									40 700,0	-
2018										
22.	Î.S. „Vestmoldtransgaz”	mun. Chișinău, bd. Ștefan cel Mare și Sfânt 180 / <u>1014600024244</u>	Ministerul Economiei și Infrastructurii	21 600,0	-	-	-	180 000,0	180 200,0	1 / concurs investițional
23.	Î.S. „Centrul Tehnic pentru Securitate Industrială și Certificare”	mun. Chișinău, str. Serghei Lazo 48 / <u>1003600118109</u>	Ministerul Economiei și Infrastructurii	5 701,6	-	-	-	19 800,0	27 000,0	1 / concurs comercial
24.	Î.S. Compania Aeriană „Air Moldova” ¹²³	mun. Chișinău, Aeroport / <u>102600001718</u>	Ministerul Economiei și Infrastructurii	301 476,2	-	-	-	48 230,0	50 000,0	1 / concurs comercial
25.	Î.S. pentru reparația utilajului energetic „Energoreparații”	mun. Chișinău, str. Otovasca 1 / <u>1003600095594</u>	Ministerul Economiei și Infrastructurii	8 625,9	-	-	-	15 979,0	17 000,0	26 / concurs comercial
26.	S.C. „Gara Nord” S.A.	mun. Chișinău, str. Mitropolit Varlaam, nr.58 / <u>1004600039490</u>		20,0 lei	2000 de acțiuni (10 lei/acțiune) <u>20,0</u>	85,00	1 700 de acțiuni <u>17,0</u>	Raport de evaluare a valorilor mobiliare, întocmit la 28.09.2018, 10 750,71 lei/acțiune, valoarea totală a pachetului de acțiuni - <u>18 276,2</u> lei		1 / concurs comercial
Total anul 2018 - 5 obiective privatizate									292 700,0	-

¹²³ Hotărârea CCRM nr.73 din 13.12.2019 cu privire la Raportul auditului conformității procesului de vânzare-cumpărare a acțiunilor statului deținute în S.A. „Tutun-CTC”.

2019										
27.	S.A. „Tutun-CTC” ¹²⁴	mun. Chișinău, str. Ismail 116 / <u>1002600005141</u>	Ministerul Agriculturii și Industriei Alimentare	111 820,4	5591020 20 lei/acțiune <u>111 820,4</u>	90,81	5076982 <u>101539,6</u>	Preț calculat conform HG nr. 453 din 02.06.2010 la situația din 01.01.2018, ord. III – 32,65/acț. <u>165 763,5</u>	166 100,0	8/ concurs comercial
Total anul 2019 - 1 obiectiv privatizat ¹²⁵								-	166 100,0	-
TOTAL GENERAL în perioada anilor 2013-2019:									618 615,0	27 de obiective privatizate
			1)Concursuri investiționale, inclusiv:						182 560,0	6 obiective
			✓ cinematografe						2 360,0	5
			✓ întreprindere de stat						180 200,0	1
			2) Concursuri comerciale, inclusiv:						436 055,0	21 de obiective
			✓ societăți pe acțiuni						194 640,0	4
			✓ întreprindere de stat						241 415,0	17
			Obiective testate (excepție: Î.S. Compania Aeriană „Air Moldova”, S.A. „Tutun-CTC”)						402 515,0	25 de obiective

¹²⁴ Hotărârea CCRM nr.71 din 29.11.2019 cu privire la Raportul auditului conformității procesului de privatizare a Î.S. CA „Air Moldova”.

¹²⁵ a doua jumătate a anului 2019 a fost instituit moratoriu asupra proceselor de privatizare a bunurilor publice – Hotărârea Parlamentului nr. 89 din 19. 07.2019.

Anexa nr. 5

Analiza corectitudinii aplicării de către evaluatorul independent S.R.L. „Vibimobil” a metodelor de evaluare și a coeficienților utilizați la calcularea valorii de piață a imobilelor privatizate în perioada anilor 2013-2019, prin concursuri investiționale și comerciale

mii lei

Nr. d/o	Denumirea obiectului privatizat/ anul privatizării	Valoarea de piață calculată prin metoda cheltuielilor		Prețul de piață al bunurilor imobile	Ajustări conform datelor din bilanț (alte active)	Prețul de piață evaluat conform Rapoartelor de evaluare	Diminuat față de prețul de piață ¹²⁶	Diferența stabilită în cazul calculării prețului mediu
*	1	2		3	4	5	6	7
1	Î.S. „Conserv-E”/2014	18891,3		11425,5	2029,3	13454,8	7465,8	-
2	Î.S.„AcvaProiect”/2014	4231,2		2559,0	938,2	3497,2	1672,2	-
3	Î.S. „Servicii Transport Auto”/2014	4416,7		4470,5	-149870,1 ¹²⁷	491,5	-	53,8
4	Î.S. „Întreprinderea de Reparare și Exploatare Auto”/2016	12670,3		15917,8 ¹²⁸	2073,3	17991,1	-	3247,5
5	Î.S. „Centrul de Instruire și Producție”/2016	2213,1	7385,3 (total)	2294,6	1186,8	9000,0	-	81,5
		2793,4		3097,3			-	303,9
		1498,9		1762,7			-	263,8
		879,9		591,3			-	-288,6
6	Î.S. „Centrul de Reproducere a Păsărilor - Abaclia”/ 2017	5854,2	6470,1 (total)	2955,4	-1223,7	1980,0	2898,9	-
		185,4		74,7			110,7	-
		430,5		173,6			256,9	-
7	Î.S. „Centrul Tehnic pentru Securitate Industrială și Certificare”/2018	8297,0 (construcție în proces de execuție, înregistrată cu valoarea de bilanț în sumă de 11,0 mil. lei)		-	11502,4	19800,0 ¹²⁹		
8	Î.S. pentru reparația utilajului energetic „Energoreparații”/2018	17777,7	27844,8 (total)	11290,2	-589,7	15979,0	6487,5	-
		10067,1		4930,3 + 348,0 (bunuri mobile)			4788,8	-
TOTAL							23 682,8	-

¹²⁶ Calculat conform metodei cheltuielilor.

¹²⁷ Creditul bancar la Banca de Economii și alte bănci au influențat valoarea de piață.

¹²⁸ Suma corect calculată, conform calculelor echipei de audit, constituie 16063,9 mii lei.

¹²⁹ Valoarea de bilanț a activelor întreprinderii este 27438,5 mii lei.

Lista terenurilor aferente privatizate ulterior deetatării bunurilor imobile privatizate prin concurs investițional și concurs comercial

Obiective privatizate		Proprietarul bunului după reorganizare	Amplasarea terenului aferent/nr. cadastral al terenului	Suprafața (ari)	Datele contractului de cumpărare a terenului aferent		Datele identificate de audit				Diferențele dintre valorile normative și cele de piață
*		*	1	3	4	5	6	7	8=6*7	9=3*8	10=9-5 (9/5)
1.	Î.S. pentru cercetare și producere „Avicola Moldova”	S.R.L. „Carou Grup”	mun. Chișinău, com. Ciorescu/ 3157106.376 (3157100.530)	11.39	nr.2058 din 25.03.2015	Terenul aferent se afla în proprietatea APL, Decizia Consiliului local nr. 8/16 din 18.12.2014					
2.	Cinematograful „Luceafărul”, or. Ștefan Vodă	S.R.L. „Lacuri și Vopsele”	or. Ștefan Vodă/ 8501213.084	0,4692	nr. 2455 din 29.03.2013	Terenul aferent se afla în proprietatea APL, Decizia Consiliului local nr. 87/1 din 19.09.2002					
3.	Cinematograful „Victoria”, or. Rezina	I.I. Alex-Sapaniuc	or. Rezina/ 6701205.083	0,1581	nr. 487 din 05.02.2016	Terenul aferent se afla în proprietatea APL, Decizia Consiliului local nr. 3/34 din 11.04.2014					
4.	Î.S. Institutul de proiectare a sistemelor de gospodărie a apelor „AcvaProiect”	S.R.L. Institutul de proiectare a sistemelor de gospodărie a apelor „AcvaProiect”	mun. Chișinău, sect. Botanica, str. Băcioii Noi 14(9)/ 0100119.103	235.12	nr. 5887 din 24.12.2014	3 690 201,41	2194,0	19,1852	42 092,32	9 896 748,34	6 206 546,93 (de 2,7 ori)
5.	Î.S. „Întreprinderea de Reparare și Exploatare Auto”	S.R.L. „Întreprinderea de Reparare și Exploatare Auto”	mun. Chișinău, sect. Botanica, str. Burebista 1/ 100115.138	106.89	nr. 1978 din 15.05.2018	1 677 635,36	10 000,0	19,8318	198 318,0	21 198 211,02	19 520 575,7 (de 12,6 ori)
6.	Î.S. „Centrul de Instruire și Producție”	S.R.L. „Centrul de Instruire și Producție”	mun. Chișinău, sect. Centru, str. Pan Halippa 2/ 0100209.050	22.09	nr.4562 din 01.11.2018	346 701, 89 ¹³²	21 000,0	19,4274	407 975,4	9 012 176,6	8 665 475,0 (de 26 ori)
TOTAL 6 obiective – 6 terenuri aferente (3 cazuri când au fost privatizate terenurile aferente care se aflau în proprietatea APL)				364.1	-	5 714 538,7	-	-	-	40 107 135,96	34 392 597,26

¹³⁰ Extrase din datele oficiale ale unei Agenții Imobiliare „Analiza pieței imobiliare pentru anul 2018” și informația ANFR „Analiza pieței imobiliare a RM pentru anul 2014”.

¹³¹ <https://www.bnm.md/ro/content/ratele-de-schimb>.

¹³² La utilizarea coeficientului atribuit zonei Centru a mun. Chișinău, prețul final de vânzare ar fi fost 462 269,18 (0,2209 ha*65 grade* 19873,34 lei/ha*0,9 *1,80).

Lista totalizatoare a terenurilor aferente obiectivelor privatizate care urmau a fi transmise în locațiune de către APP

Obiective privatizate		Număr cadastral a terenului aferent, adresa amplasării acestuia	Suprafața, (ha)	Suma calculată a valoarea arende, lei	Suma arendeii încasate la buget, lei
1.	Cinematograful „Luceafărul”, or. Telenеști	8901220.140 or. Telenеști	0,1494	<i>Nu s-a calculat</i>	x
2.	Cinematograful „Pace”, or. Glodeni	4801114.002 or. Glodeni	0,1239	<i>Nu s-a calculat</i>	x
-	S.A. Întreprinderea de construcție „Zidarul-SV”	0100518.184 str. Columna, nr.170, mun. Chișinău	31,1482	<i>Nu s-a calculat, Proces de definitivare a Planului Urbanistic Detaliat</i>	x
3.	S.A. „Eliri”	0100413.139 str. Miron Costin nr.5, mun. Chișinău	0,9431	<i>Nu s-a calculat, Este în proces de delimitare terenului</i>	x
4.	Î.S. Firma științifică de producție „Alco-N”	0100510.022 str. Alba Iulia nr.75, mun. Chișinău	0,566	<i>Nu s-a calculat,</i>	x
5.	Î.S. Sovhozul Apicol de Reproducție „Nectar”	4101203.114 str. V. Cupcea, nr.6, or. Edineț	0,1387	<i>Nu s-a calculat,</i>	x
6.	Î.S. „Conserv-E”	0100111.225 str. Sarmisegetuza nr. 20/2, mun. Chișinău,	0,8949	816 359,39	x
7.	Î.S. „Centrul de Reproducere a Păsărilor - Brâncenii Noi”	8918201.376 s. Brâncenii Noi, r-nul Telenеști,	3,0073	13 140,96	13 140,96
		8918201.371 s. Brâncenii Noi, r-nul Telenеști,	3,8596	<i>Nu s-a calculat,</i>	x
8.	Î.S. „Întreprinderea de Reparare și Exploatare Auto”	01001151.138 str. Burebista nr.1, mun. Chișinău	1,0689 (teren privatizat)	48 118,89	48 118,89
9.	Î.S. „Centrul de Instruire și Producție”	0100101.020 str. Melestiu nr.29, mun. Chișinău	1,4258	726 149,57	227 119,51
		0300207.352 str. Sf. Nicolae nr.112, or. Bălți,	0,1308	39 532,75	39 532,75
		0100209.702 str. Decebal nr.131/A, or. Bălți	0,1779	53 768,16	53 768,16
10.	Î.S. „Centrul de Reproducere a Păsărilor - Abaclia”	1210301.239 s. Abaclia, r-nul Basarabeasca	6, 7112	<i>Nu s-a calculat, Se necesită inițierea procesului de delimitare terenului</i>	x
11.	Î.S. „Vibropribor”	0100104.567 str. Cernica nr.3, mun. Chișinău	1,2256	<i>Nu s-a calculat, S-a inițiat procedura de delimitare</i>	x
		0100104.568 str. Gagarin nr.10, mun. Chișinău	3,8114		x
12.	Î.S. „Energoreparații”	0100303.211 str. Otovasca nr.1, mun. Chișinău	1,4853	500 534,15 lei	x

		0100424.527 str. Vadul lui Vodă nr.9, mun. Chișinău	0,9049	304 944, 02 lei	x
13.	Î.S. „Servicii Transport Auto”	0100218.014 șos. Hâncești nr. 230, mun. Chișinău	4.601	<i>Nu s-a calculat,</i> este necesară inițierea procesului de delimitare a terenului	x
14.	Î.S. „Acvacultura-Moldova”	8935114.340 8959105.524 8959105.525 8950308.311 8929107.442 8960205.256 8935114.339 8901229.169 3427202.443	0.0099 0.1575 0.8599 0.098 0.1123 0.075 0.033 0.812 0.0457 (2,2033)	<i>Nu s-a calculat,</i> este necesară inițierea procesului de delimitare a terenului	x
15.	Î.S. „Centrul de Reproducere a Păsărilor din Anenii Noi, s. Hîrbovăț”	1031507.470 s. Hîrbovăț, r-nul Anenii Noi	101.22	<i>Nu s-a calculat,</i> este în proces de delimitare a terenului	x
Total verificate 15 obiective care gestionau 28¹³³ de terenuri aferente			134,65 ha (țară-117,75 ha, Chișinău-16,9 ha)	2 502 547,89	381 680,27

Sursa: Date agregate de către echipa de audit în baza informațiilor din scrisorile APP, precum și din Extrasele aferente bunurilor imobile proprietate privată din banca de date a ARFC.

Tabelul nr. 3

¹³³ Cu excepția cazului S.A. „Zidarul-SV”.

Calculule echipei de audit privind plățile estimative ale arendei terenurilor aferente obiectivelor privatizate (la care APP nu a înaintat borderouri de calcul)
(lei)

N r. d/ o	Cumpărătorul	Nr. cadastral al terenului	Suprafață, ha	Bonitate	Tarif grad/ hectar	Prețul normativ	Procentul conform destinației			Coef. ampl. și amenaj.	Valoarea anuală a plății pentru arendă			Perioada calculată de audit	Calcul estimative, min.	Calcul estimative, max.
							Plafonat de APP ¹³⁴	minim	Maxim		Stabilit de APP	Minim	Maxim			
1	Cinematograful „Lucașăru”, or. Telenesti	8901220.140 or. Telenesti	0,1494	65,0	19873,34	192 990,0	-	2%	10%	1,35	-	5 210,7	26 053,6	01.07.16 31.12.20 (4 ani 6 luni)	23 448,3	117 241,4
2	Cinematograful „Pace”, or. Glodeni	4801114.002 or. Glodeni	0,1239			160 049,9	-			1,35	-	4321,3	21 606,7	01.07.16 31.12.20 (4 ani 6 luni)	19 445,8	97 230,1
3	Î.S. Firma științifică de producție „Alco-N”	0100510.022 str. Alba Iulia, nr.75, mun. Chișinău	0,566			731 140,2	-			1,35	-	14 622,8	98 703,9	01.07.16 31.12.20 (4 ani 6 luni)	62 802,6	444 167,7
4	Î.S. Sovhozul Apicol de Reproducție „Nectar”	4101203.114 str. V. Cupcea, nr.6, or. Edineț	0,1387			179 168,1	-			1,30	-	4 658,4	23 291,8	01.07.16 31.12.20 (4 ani 6 luni)	20 962,8	104 813,3
5	Î.S. „Centrul de Reproducere a Păsărilor - Brânzarii Noi”	8918201.371 s. Brânzarii Noi, r- nul Telenesti,	3,8596	65,0	621,05	155 805,3	-	2%	10%	1,16	-	3 614,7	18 073,4	01.07.16 31.12.20 (4 ani 6 luni)	16 266,1	81 330,4
5 obiective - 5 terenuri aferente			4,8376	TOTAL											142 925,6	844 782,9

Tabelul nr.4

Calcularea plății pentru folosirea terenurilor aferente bunurilor imobile privatizate S.R.L. „Centrul de Instruire și Producție”

(lei)

Terenurile aferente	Suprafața	Plata anuală a chiriei conform calculului prezentate de APP	Valoarea lunară a chiriei	Perioada în care APP nu a calculat plata pentru folosirea terenurilor: 01.01.2017-30.07.2018	Valoarea arendei pentru perioada 01.01.2017 - 30.07.2018
Nr. cadastral 0100101.020, mun. Chișinău, str. Meleștiu 29	1,4258	331 524,28	27 627,0	19 luni	524 913,4
Nr. cadastral 0300207.352, or. Bălți, str. Sf. Nicolae 112	0,1308	23 654,84	1 971,2		37 453,5
Nr. cadastral 0100209.702, or. Bălți, str. Decebal 131/A	0,1779	32 172,75	2 681,1		50 940,2
TOTAL	1,7345	387 351,8	32 279,3		613 307,1

Tabelul nr. 5

¹³⁴ Ordinul APP nr. 211 din 01.07.2020, care prevede coeficientul de 10%.

Terenurile aferente obiectivelor privatizate și care necesită a fi delimitate

(lei)

N r. d / o	Cumpărătorul	Nr. cadastral al terenului	Suprafața, ha	Bonitat ea	Tarif grad/ hectar	Preț normativ	Procentul conform destinației			Coef. ampl. și amenaj.	Valoarea anuală a plății pentru arendă			Perioada calculată de audit	Calcul estimative, min.	Calcul estimative, max.
							Plafonat de APP ¹³⁶	minim	maxim		Stabilit de APP	Minim	Maxim			
	S.A. Întreprinderea de construcție „Zidarul-SV” ¹²⁶	0100518.184 mun. Chișinău	31,1482	65,0	19873,34	Proces de definitivare a Planului Urbanistic Detaliat. Nu pot fi estimate careva cifre privind valoarea arendei terenului aferent, deoarece pe acest teren (31,1482 ha) sunt amplasate construcții la un număr impunător de proprietari, inclusiv S.A. „TRACOM”, al cărei capital social este integral de stat.										
1	S.A. „Eliri” (probleme APL)	0100413.139 str. Miron Costin nr.5, mun. Chișinău	0,9431			1 218 265,5	-	2%	10%	1.35	-	32 893,2	164 465,8	01.07.16 31.12.20 (4ani 6 luni)	148 019,0 Arenda APL	740 960,1 Arenda APL
2	Î.S. „Centrul de Reproducere a Păsărilor - Abaclia”	1210301.239 s. Abaclia, r-nul Basarabeasca	6, 7112			Urmează a fi inițiat procesul de delimitare pentru stabilirea apartenenței și domeniului. De asemenea, nu pot fi estimate careva cifre, deoarece pe acest teren sunt amplasate 24 de construcții la 4 proprietari, inclusiv la 12 dintre care proprietar este statul.										
3	Î.S. „Vibrotribor” (probleme APL)	0100104.567 str. Cernica nr.3, mun. Chișinău	1,2256			1 583 189,8	-	2%	10%	1.8	-	56 994,8	284 974,2	01.11.17 31.12.20 (3 ani 2 luni)	180 483,5	902 418,3
		0100104.568 str. Gagarin nr.10, mun. Chișinău	3,7716			4 872 028,8					-	175 393,0	876 965,2		555 411,2	2 777 056,5
4	Î.S. „Acvacultura- Moldova”	8935114.340 8959105.524 8959105.525 8950308.311 8929107.442 8960205.256 8935114.339 8901229.169 3427202.443	0.0099 0.1575 0.8599 0.098 0.1123 0.075 0.033 0.812 0.0457 (2,2033)	65	621,05	82068,6 (Urmează a fi inițiat procesul de delimitare pentru stabilirea apartenenței și domeniului)	-	1,16	-	1904,0	9520,0	01.07.16 31.12.20 (4 ani 6 luni -54 luni)	8 568,0	42 840,0		
5	Î.S. „Centrul de Reproducere a Păsărilor din Anenii Noi, s. Hîrbovăț”	1031507.470 s. Hîrbovăț, r-nul Anenii Noi	101.22	65,0	621,05	APP a inițiat procedura de delimitare în mod selectiv, după apartenență, a bunului imobil.										
6	Î.S. „Servicii Transport Auto”	0100218.014 mun. Chișinău, șos. Hâncești nr. 230	4.601	65,0	19873,34	Organizarea procesului de delimitare pentru stabilirea apartenenței și domeniului. De asemenea, nu pot fi estimate careva cifre, deoarece pe acest teren sunt amplasate mai multe construcții la diferiți proprietari, inclusiv statul, prin S.A. „Moldova-Tur”.										
*	6 obiective - 15 terenuri aferente		120,67 tară-110,12 Chișinău-	TOTAL										892 481,7	4 463 274,9	

¹³⁵ Ordinul APP nr. 211 din 01.07.2020, care prevede coeficientul de 10%.

¹³⁶ Până la aprobarea HG nr.91/2019, gestionarea terenurilor proprietate publica de stat din gestiunea societăților pe acțiuni cu capital integral sau majoritar public se afla în responsabilitatea agentului economic care deține titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren, în cazul dat, S.A. „TRACOM”, și nu a APP. Totodată, conform HG nr.440/2011 cu privire la acordarea titlului de parc industrial S.A. „TRACOM”, s-a transmis în folosință, cu titlu gratuit, S.A. „TRACOM”, pentru un termen de 30 de ani, terenul cu suprafața de 32,2607 ha (cod cadastral 01.00.518.184), amplasat în mun. Chișinău, str. Columna, nr. 170, proprietate publică a statului, pentru crearea Parcului Industrial „TRACOM”.

		10,54)			
--	--	--------	--	--	--

Tabelul nr. 6

Lista terenurilor aferente obiectivelor privatizate, care nu au fost incluse în HG nr.161/2019 cu privire la aprobarea listei terenurilor proprietate publică a statului din administrarea Agenției Proprietății Publice

<i>Obiective privatizate</i>		<i>Numărul cadastral al terenului aferent</i>	<i>Suprafața (ha)</i>	<i>Tipul de proprietate</i>	<i>Administrat de APP, HG nr.161/2019</i>
1.	Cinematograful „Luceafărul”, or. Telenești	8901220.140	0,1494	de stat (RM)	- Nu este inclus
2.	Cinematograful „Pace”, or. Glodeni	4801114.002	0,1239	de stat (RM)	- Nu este inclus
3.	Î.S. Firma științifică de producție „Alco-N”	0100510.022	0,566	de stat (RM)	- Nu este inclus
4.	Î.S. „Sovhozul Apicol de Reproducție „Nectar”	4101203.114	0,1387	de stat (RM)	- Nu este inclus
5.	Î.S. „Acvacultura-Moldova”	8935114.340 8959105.524 8959105.525 8950308.311 8929107.442 8960205.256 8935114.339 8901229.169 3427202.443	0.0099 0.1575 0.8599 0.098 0.1123 0.075 0.033 0.812 0.0457	de stat (RM)	- Nu sunt incluse
6.	Î.S. „Centrul de Reproducere a Păsărilor - Brînzanii Noi”	8918201.371 8918201.376	3.0073 3.8596	de stat (RM) de stat (RM)	- Nu sunt incluse
7.	Î.S. „Centrul de Instruire și Producție”	0100101.020	1,4258	de stat (RM)	- Nu este inclus
8.	Î.S. „Centrul de Reproducere a Păsărilor - Abaclia”	1210301.239	6, 7112	de stat (RM)	- Nu este inclus
9.	Î.S.„Energoreparații”	0100303.211 0100424.527	1,4853 ha 0,9049 ha	de stat (RM) de stat (RM)	- Nu sunt incluse
TOTAL		19 terenuri	20,57	*	*



Guvernul Republicii Moldova

Agenția Proprietății Publice

MD-2012, Chișinău, Piața Marii Adunări Naționale 1

Tel: (00373 22) 234-350

e-mail: office@app.gov.md

nr. 04-03-5021 din 05.08.2022

Cancelaria de Stat

cancelaria@gov.md

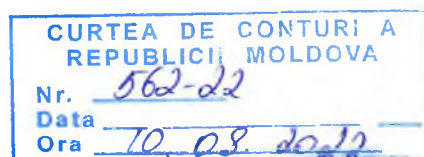
Curtea de Conturi

ccrm@ccrm.md

Prin prezenta, Agenția Proprietății Publice, urmare demersului Cancelariei de Stat nr. 20-78-877-5350 din 30 iulie 2022, prezintă informații privind implementarea recomandărilor specificate în Hotărârea Curții de Conturi nr.28 din 24.06.2021 cu privire la Raportul auditului conformității asupra privatizării bunurilor prin concursuri investiționale și comerciale în anii 2013-2019, intrată în vigoare la 30 iulie 2021 (*se anexează*).

Director general
Eugeniu COZONAC

Digitally signed by Cozonac Eugeniu
Date: 2022.08.09 15:54:56 EEST
Reason: MoldSign Signature
Location: Moldova



Acțiunile întreprinse de către APP în vederea implementării recomandărilor specificate în Hotărârile Curții de Conturi nr.28 din 24.06.2021 cu privire la Raportul auditului conformității asupra privatizării bunurilor prin concursuri investiționale și comerciale în anii 2013-2019

Recomandări înalte în Raportul CC	Constatări din Raportul de audit	Statut implementare	Comentariile APP cu privire la progresul înregistrat în implementarea recomandărilor înalte, situația la zi,
3	4	5	6
2.4. din Hotărârea nr. 28/24.06.2021 - pentru luare de atitudine și asigurarea implementării recomandărilor expuse în Raportul de audit, precum și pentru întreprinderea măsurilor privind actualizarea Registrului patrimoniului public și a Listei terenurilor proprietate publică a statului din administrarea Agenției Proprietății Publice, aprobată prin Hotărârea Guvernului nr. 161 din 07.03.2019, cu înregistrarea terenurilor proprietate publică aferente obiectivelor privatizate:			
1. Să analizeze și să sistematizeze lacunele/deficiențele privind aplicabilitatea cadrului normativ aferent domeniului de activitate patrimonial public, inclusiv cele evocate de prezentul audit, cu înaintarea către MEI a propunerilor privind perfecționarea și modernizarea acestuia, inclusiv asigurându-se:	4.4.1. Autoritățile statului tergiversază procesul de actualizare a normelor legale, care ar asigura înstrăinarea la preț de piață a terenurilor aferente obiectivelor privatizate. O lucrare legislativă care afectează procesul de activitate patrimonial publică a statului pe care sunt amplasate obiectivele privatizate. În aceste condiții, în procesul de pregătire a privatizării obiectivelor, APP a angajat servicii de evaluare a edificiilor și bunurilor deținute de aceste entități, fără a fi supuse estimării la valoarea de piață și terenurile pe care acestea erau amplasate sau terenurile aferente. Aceasta se datorează faptului că reglementările statuale în	Implementată	Prin Legea nr. 220/2021 pentru modificarea unor acte normative, au fost operate un șir de modificări la Legea nr. 121/2007 privind administrarea și deținerea proprietății publice și Legea nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, în special:
1.1. ajustarea cadrului normativ care ar reglementa/stabili înstrăinarea terenurilor aferente cu parte componentă/clement al complexului patrimonial, inclusiv în vederea armonizării cu prevederile Codului civil al Republicii Moldova, cu analiza și implementarea bunelor practici internaționale (subcapitolul 4.4.1.);	Legea nr. 121/2007 permite privatizarea separată a terenurilor aferente proprietății publice a statului la prețul normativ al pământului, a cărui valoare este net inferioară celei de piață. Conform art. 27 alin. (1) din Legea nr. 121/2007, se dispune că bunurile proprietate publică incluse în lista bunurilor nepasibile de privatizare pot fi privatizate după ce vor fi înscrise în lista bunurilor supuse privatizării, aprobată de Guvern. Potrivit aceluiași normă, terenurile aferente bunurilor supuse privatizării și bunurilor private se înstrăinează, dar ca excepție, în conformitate cu prevederile art. 33 alin. (1) al Legii nr. 121/2007, la prețul normativ al terenului.		a) Legea nr. 121/2007 privind administrarea și deținerea proprietății publice, a fost completată cu noțiunea: „întreprindere de stat/municipală cu complex patrimonial unic – un grup de bunuri supuse privatizării, constituit din toate tipurile de bunuri destinate activităților aferente procesului tehnologic al întreprinderii, inclusiv imobile (terenuri transmise în folosință, construcții) și părțile lor componente, utilaje, invenții, materii prime, producție, licențe și servicii (denunțarea de firmă, mărci comerciale și mărci de produs și/sau de serviciu înregistrate, alte mijloace de individualizare a întreprinderii și a producției acestora, licențe, autorizații și orice alte acte permise), alte active și drepturi exclusive care aparțin acesteia, precum și pasivele acesteia, cu excepția bunurilor domeniului public al statului” ; b) în Legea nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, la art. 4 alin. (9), au fost operate modificări, care preved că Vânzarea-cumpărarea terenurilor supuse privatizării, inclusiv a terenurilor aferente bunurilor private, precum și a celor aferente construcțiilor nefinalizate, se efectuează la un preț egal cu cel puțin valoarea de piață a terenului determinată de un evaluator în conformitate cu Legea nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare, dar nu mai mic decât prețul normativ calculat în conformitate cu Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului.
1.2. urgenta instituirea unui mecanism funcțional de ajustare a prețului normativ de vânzare al terenului la prețul de piață, ținându-se cont de totalitatea aspectelor de amploare și utilitate a acestuia (subcapitolul 4.4.1.);			

2. Să informeze Guvernul RM referitor la circumstanțele și condițiile de preluare abuzivă a Bazei de odihnă „Jemciujina”, amplasată în or. Coblevo, Ucraina, în vederea identificării soluțiilor de recuperare a patrimoniului statului Republica Moldova (subcapitolul 4.2.2.)	4.2.2. APP nu a analizat și nu s-a documentat referitor la rezultatele inventarierii patrimoniului I.S. „Vibropryor” efectuate la finele anului 2016, care indicau că baza de odihnă „Jemciujina” amplasată în or. Coblevo, Ucraina, cu valoarea de bilanț în sumă de 1,1 mil. lei, figura ca bun care aparține întreprinderii, cu toate că în realitate a fost transmis în gestiunea APP încă din anul 2011 conform unei act normative a Guvernului. Mai mult decât atât, deși în materialele inventarierii înlocuite de I.S. „Vibropryor” se menționa că acest patrimoniu al statului a fost preluat fraudulos de către un grup de persoane, iar începând cu anul 2012 în instanțele judecătorești din Ucraina se afla pe rol examinarea unei cauze penale cu referire la preluarea infracțiunii, APP nu s-a preocupat de acest subiect, nefiind prezentate auditului careva documente privind acțiunile întreprinse în scopul apărării drepturilor și intereselor legitime ale statului asupra patrimoniului care îi aparține cu drept de proprietate. Drept rezultat, până în prezent nu există careva date despre acest obiectiv, acesta nefiind înregistrat în evidența APP ca proprietate a statului	NOTĂ*	*Conform prevederilor Hotărârii Guvernului nr. 782/2011, Ministerul Economiei urma să asigure, transmiterea, cu titlu gratuit a bazei de odihnă „Jemciujina”, Coblevo, Ucraina, din gestiunea întreprinderii de Stat „Vibropryor” în gestiunea Agenției Proprietăți Publice. În acest scop, urmare publicării Hotărârii nominalizate, reprezentanții Ministerului Economiei, Agenției proprietăți Publice și I.S. „Vibropryor” s-au deplasat la fața locului pentru predarea-primea bazei de odihnă „Jemciujina”, Coblevo, dar transmiterea nu a avut loc, dat fiind că accesul pe teritoriul bazei de odihnă nu a fost permis, constatându-se că, bunul dat a fost acaparat de către persoane terțe, urmare unui atac raider. Până în prezent acaparea bunului proprietate a Republicii Moldova, este obiect al litigiului, iar potrivit informațiilor din deciziile instanțelor de judecată din Ucraina, baza de odihnă „Jemciujina” (noua denumire „Magnolia”), rămâne în posesiune de facto și de iure a companiei „Landiana Limited Company” (Cipru). Astfel, înscrierea „Baza de odihnă „Jemciujina”, Coblevo, Ucraina, nu a fost radiată din evidența contabilă a I.S. „Vibropryor”, dat fiind că, de facto baza nu a fost transmisă în gestiunea Agenției Proprietăți Publice (temei pentru radiere nu a existat), inclusiv nu a fost radiată, pentru a servi ca probă în instanță (acte doveditoare că „Baza de odihnă „Jemciujina”, este proprietate a Republicii Moldova).
3. Să elaboreze și să aprobe proceduri interne privind:		În proces de implementare	Agenția Proprietăți Publice a inițiat elaborarea Strategiei naționale de administrare și decontabilizare a proprietății publice, care va include viziuni clare referitor la proprietatea statului, orientată spre definirea și corelarea direcțiilor, ritmului și modalităților de decontabilizare a proprietății publice cu strategiile de dezvoltare a ramurilor și sectoarelor economiei naționale, definirea portofoliului bunurilor supuse privatizării, etc.
3.1. identifierea și planificarea obiectivelor care urmează să fie supuse decontabilizării, cu întocmirea anuală a programelor de privatizare a patrimoniului public (subcapitolul 4.1.1.);	4.1.1. În perioada anilor 2013-2019, prin intermediul concursurilor investiționale și comerciale au fost privatizate 27 de obiective ale statului în valoare totală de 618,6 mil lei, sau ceea ce constituie 45,3 % din valoarea totală a patrimoniului privatizat. În toți anii verificați APP nu a dispus de programe de privatizare anuale privind decontabilizarea patrimoniului public de stat, or, în aceste condiții neexistând reguli clare și transparente de privatizare a obiectivelor statului, fiind omisă și o regulă de bază necesară implementării unui control intern managerial funcțional al entității		
3.2. stabilirea unor criterii în baza cărora va fi determinată modalitatea de expunere la privatizare a obiectivelor statului (subcapitolul 4.1.2.)	4.1.2. APP fiind responsabilă de stabilirea modalității de privatizare a patrimoniului public nu a elaborat și aprobat o procedură internă care să reglementeze regulile privind determinarea modalității de privatizare a patrimoniului public de stat, în funcție de necesitatea atragerii de investiții capitale și/sau a păstrării profilului de activitate al obiectului privatizării, și/sau a îmbunătățirii activității lui		
4. Să instituie un mecanism eficient de selecție a obiectivelor statului care necesită a fi evaluate pentru determinarea prețului de piață al acestora, cu stabilirea periodicității efectuării evaluărilor (subcapitolul 4.2.4.)	4.2.4. Mecanismul instituit de APP pentru achiziționarea serviciilor de evaluare este defectuos și atrage după sine cheltuieli suplimentare de mijloace bugetare. În perioada anilor 2013-2019, APP a angajat servicii de evaluare în condițiile unui management deficient, în lipsa unei proceduri de identificare a obiectivelor care necesită a fi evaluate în scopul determinării prețului de piață, precum și a programelor anuale de expunere la privatizare a bunurilor, inclusiv prin concurs investițional și concurs comercial.	În proces de implementare	În scopul optimizării cheltuielilor suplimentare de mijloace bugetare pentru achiziționarea serviciilor de evaluare, odată cu elaborarea Strategiei naționale de administrare și decontabilizare a proprietății publice, vor fi operate modificările respective la cadrul normativ, inclusiv vor fi elaborate instrucțiuni / ordine privind analiza / examinarea / coordonarea dosarelor bunurilor preconizate expunerii la privatizare precum și a procedurii de identificare a obiectivelor care necesită a fi evaluate

5. Să implementeze activități de control la recepționarea dosarelor bunurilor supuse privatizării. În scopul asigurării corespunzătorii documentelor prezentate de APC, inclusiv a actelor aferente inventarierii patrimoniului și acestora (subcapitolul 4.2.2.)	4.2.2. Autoritățile publice centrale, în calitate de fondatori ale întreprinderilor privatizate în cazuri în care nu au asigurat inventarierea regulată a bunurilor aflate în gestiunea acestora, nefiind oferite informații credibile și depline despre elementele de activ și pasiv din situațiile financiare ale obiectivelor de stat privatizate, acestea fiind acceptate de APP	În proces de implementare	În scopul definitivării procedurii privind conținutul și pregătirea informațiilor relevante în procesul de pregătire a obiectivelor pentru dețetizare, DPP a elaborat proiecte - model a "Fișei de examinare a informațiilor și a documentelor din dosarul bunului supus privatizării", respectiv urmare aprobării Strategiei naționale de administrare și dețetizare a proprietății publice, acestea vor fi coordonate cu subdiviziunile vizate și vor fi aprobate prin ordin. Ulterior Fișele vor fi perfectate pentru fiecare bun în parte și anexate la dosarul bunului supus privatizării, care se va prezenta subdiviziunilor vizate ale APP, care, urmare examinării informațiilor și documentelor din dosarul bunului supus privatizării, vor completa Fișa cu constatări, concluzii și opiniile expuse vizavi de bunul supus privatizării.
6. Să asigure administrarea conformă a terenurilor aferente obiectivelor privatizate prin concursuri investiționale și comerciale, prin:		În proces de implementare	S-a inițiat procedura de inventariere a terenurilor bunurilor privatizate întru valorificarea acestora (arendă / locațiune / suprafețe) și înaintarea sonațiilor către agenții economici care nu și-au legiferat dreptul de folosință a terenurilor proprietate publică a statului.
6.1. descrie și instituirea unui proces eficient de calculare a plăților pentru folosirea terenurilor aferente obiectivelor privatizate, cu desemnarea responsabililor pentru exercitarea acestor sarcini (subcapitolul 4.4.2.);	4.4.2. Administrarea terenurilor aferente obiectivelor privatizate prin concursuri comerciale și investiționale rămase în folosința agenților economici se efectuează într-o manieră defectuoasă și nu generează venituri la buget. Deși agenții economici nu și-au legiferat dreptul de folosință a terenurilor proprietate publică a statului pe parcursul mai multor ani, APP nu a aplicat toate pârghiile legale privind încheierea contractelor de arendă cu proprietarii obiectivelor privatizate, precum și calcularea integrală a plăților pentru folosirea terenurilor.		
6.2. calcularea integrală și încasarea plăților pentru folosirea terenurilor aferente obiectivelor privatizate, menționate în constatarea de audit (începând cu anul 2016), cu înregistrarea măsurilor de recuperare prin intermediul instanțelor judecătorești (subcapitolul 4.4.2.);			
6.3. inițierea și definitivarea procesului de delimitare a terenurilor proprietate publică menționate în Raportul de audit (subcapitolul 4.4.3.)	4.4.3. Unele terenuri proprietate publică a statului aferente obiectivelor privatizate nu sunt administrate conform și nu generează venituri, cauza fiind nedelimitarea terenurilor după apartenență și domeniu. Analizele de audit au relevat că, potrivit prevederilor HG nr. 161/2019 și datelor organului cadastral, APP administrează terenurile proprietate publică a statului aferente a șase obiective privatizate (în anii 2013-2019), cu suprafața totală de 120,7 ha, inclusiv amplasate în mun. Chișinău - 10,5 ha, și în alte localități din țară - 110,2 ha. Cu toate că terenurile respective se consideră a fi proprietate a statului, verificările de audit atestă că acestea nu au fost administrate regulat, fapt determinat de nedelimitarea după apartenență și domeniu, precum și de neînregistrarea unor terenuri la organul cadastral. Auditul atestă că APP nu a identificat și nu a inclus în Listele terenurilor proprietate publică a statului aferente a 9 obiective privatizate în perioada anilor 2013-2019, fapt constatat prin contraponerea datelor din dosarele celor 25 de obiective privatizate supuse auditului cu informația din HG nr. 161/2019.	În proces de implementare	În corespundere cu prevederile art. 17 alin. (1) lit. b) alin. (2) și art. 23 alin. (3) din Legea nr. 29/2018 privind delimitarea proprietății publice, bunurile imobile, inclusiv terenurile, înregistrate în Registrul bunurilor imobile în alte țări decât cele rezultate din art. 28 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998 (în lipsa documentelor ce confirmă dreptul de proprietate) se supun delimitării după apartenență și pe domenii. Conform Programului de stat pentru delimitarea bunurilor imobile, inclusiv a terenurilor proprietate publică, pentru anii 2019-2023, aprobat prin HG nr. 80/2019 sunt demarate lucrări de delimitare masivă.

7. Să prevadă în caietele de sarcini indicatori măsurabili aferenți activităților postprivatizării, precum și clauze obligatorii privind legarea dreptului de folosire a terenurilor aferente obiectivelor privatizate, rămase în administrarea statului, cu transferarea ulterioară a acestora în contractele de vânzare-cumpărare, în scopul impulsării și sporirii rezultativității activităților de monitorizare (subcapitolele 4.2.3. și 4.2.2.)	4.2.3. Verificările de audit atestă ca procedura de monitorizare a contractelor investiționale este una funcțională, fiind formate Grupuri de lucru, care periodic efectuează verificări privind îndeplinirea programelor investiționale și le raportează Comisiei de concurs. Astfel, în rezultatul activităților post privatizare asupra executării obligațiilor investiționale asumate de cumpărătorii celor cinci cinematografe, Grupul de lucru a stabilit nerealizarea obligațiilor de renovare la două cinematografe, care se află într-o situație mai precară decât cea anterioară privatizării. În aceste condiții, Comisia de concurs a adoptat decizia de rezoluție a contractelor de privatizare, care se află în proces de examinare în instanțele judecătorești. 4.3.2 Cât privește exercitarea activităților post privatizare a obiectivelor privatizate prin concursuri comerciale, pe acest segment se atestă deficiențe. Astfel, monitorizările efectuate de Grupul de lucru, sunt de o natură superficială, fără evidente rezultate, fapt condiționat în primul rând de stabilirea în contracte a unor indicatori nemăsurabili și, respectiv, nefiind posibilă monitorizarea lor	În proces de implementare	Odată cu elaborarea Strategiei naționale de administrare și deținutură a proprietății publice, vor fi operate modificările respective la cadrul normativ inclusiv în partea ce ține de condițiile obligatorii (indicatori măsurabili) care vor fi stabilite în caietele de sarcini și în contractele de vânzare-cumpărare.
8. Să asigure, prin conlucrarea cu APC, fundamentul lucrărilor de reparație prevăzute în programul investițional, anexat la caietul de sarcini, și a ofertelor propuse de participanți, respectarea normelor în construcții, în vederea argumentării costurilor acestora (subcapitolul 4.2.3.)	4.2.3. Cadrul normativ este ambiguu în ce privește obligativitatea elaborării caietelor de sarcini, care să prevadă cerințe clare/transparențe față de participanții la privatizare. Deși Ministerul Culturii a elaborat caietele de sarcini, se denotă că valorile lucrărilor de reparație/renovare prevăzute în programul investițional, stipulate în acest document, nu au fost justificate conform documentației de deviz, prestabilită de cadrul normativ pentru reparația capitală a clădirilor. La fel, caietul de sarcini nu a prevăzut cerințe față de participanți privind prezentarea unui program investițional detaliat, cu indicarea valorii investițiilor, a termenelor de realizare și a destinației lor, bazate pe utilizarea normativelor în construcție.	În proces de implementare	La ajustarea cadrului normativ ulterior aprobării Strategiei naționale de administrare și deținutură a proprietății publice, se va ține cont de recomandarea dată, fiind incluse prevederi prin care autoritățile publice centrale să asigure elaborarea caietelor de sarcini pentru concursurile investiționale, în funcție de specificul bunului supus privatizării.