



CURTEA DE CONTURI A REPUBLICII MOLDOVA

HOTĂRÂREA nr.69

din 18 decembrie 2020

cu privire la Raportul auditului conformității procesului de vânzare-cumpărare a terenurilor din domeniul privat al statului aferente bunurilor imobile proprietate privată pe anii 2013-2019

Curtea de Conturi, în prezența dnei Lilia Palii, Secretar general al Ministerului Economiei și Infrastructurii; dlui Ghenadie Țepordei, director general al Agenției Proprietății Publice; dlui Mihail Soțchi, director general adjunct al Agenției Proprietății Publice; dnei Natalia Chilaru, șef al Direcției relații funciare și bunuri imobile; dlui Viorel Popa, șef al Direcției contencios și control al legalității; dnei Alina Boțoc, șef al Direcției privatizare și postprivatizare, precum și a altor persoane cu funcții de răspundere, în cadrul ședinței video, în legătură cu instituirea stării de urgență în sănătate publică pe întreg teritoriul Republicii Moldova¹, călăuzindu-se de art.3 alin.(1), art.5 alin.(1) lit.a) din Legea privind organizarea și funcționarea Curții de Conturi a Republicii Moldova nr.260 din 07.12.2017², a examinat Raportul auditului conformității procesului de vânzare-cumpărare a terenurilor din domeniul privat al statului aferente bunurilor imobile proprietate privată pe anii 2013-2019.

Misiunea de audit s-a realizat conform Programului activității de audit a Curții de Conturi pe anul 2020³ și Hotărârii Parlamentului nr.83 din 19.07.2019⁴, având drept scop evaluarea conformității procedurii de vânzare-cumpărare a terenurilor din domeniul privat al statului aferente bunurilor imobile private, cu emiterea unei concluzii de audit. Auditul public extern s-a efectuat la Agenția Proprietății Publice, în conformitate cu Standardele de Audit aplicate de Curtea de Conturi⁵.

Examinând Raportul de audit, prezentat în ședința publică⁶, al cărui proiect a fost înaintat Agenției Proprietății Publice, care s-a expus fără obiecții asupra conținutului acestuia, Curtea de Conturi

A CONSTATAT:

¹ Hotărârea Comisiei naționale extraordinare de sănătate publică nr. 35 din 27.11.2020.

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.77 din 27.12.2019 „Privind aprobarea Programului activității de audit a Curții de Conturi pe anul 2020”.

⁴ Hotărârea Parlamentului nr.83 din 19.07.2019 „Cu privire la solicitarea auditului de etatizării proprietății publice și privatizării pentru anii 2013-2019”.

⁵ ISSAI 100, ISSAI 400, ISSAI 4000, aprobate spre aplicare în cadrul misiunilor de audit prin Hotărârea Curții de Conturi nr.2 din 24.01.2020 „Cu privire la Cadrul Declarațiilor Profesionale ale INTOSAI”.

⁶ Mediatizarea ședinței publice s-a efectuat prin intermediul paginilor Curții de Conturi: www.facebook.com și www.youtube.com.

Privatizarea terenurilor din domeniul privat al statului aferente bunurilor imobile private este, în general, acceptată ca fiind un proces complex, continuu în gestiunea activelor din proprietatea statului, prin asigurarea modului de dezvoltare a sectorului real al economiei.

Responsabilitatea pentru derularea procedurii de vânzare-cumpărare a terenurilor din domeniul privat al statului aferente bunurilor imobile proprietate privată a fost pusă în sarcina Agenției Proprietății Publice, autoritatea administrativă centrală din subordinea Guvernului Republicii Moldova, care, în numele statului, încheie contracte de vânzare-cumpărare. Pe parcursul anilor 2013-2019, s-au privatizat 55,5 ha de terenuri proprietate publică aferente bunurilor private, în valoare de 47,2 mil.lei. În urma realizării misiunii de audit, s-au atestat unele neconformități privind derularea procesului de vânzare-cumpărare a terenurilor din domeniul privat al statului aferente bunurilor imobile private, și anume:

- ✓ *insuficiența controlului intern managerial din cadrul Agenției Proprietății Publice, care a determinat, în unele cazuri, vânzarea neconformă a terenurilor aferente, prin acceptarea seturilor incomplete de documente obligatorii pentru înstrăinarea bunului, precum și prin neasigurarea executării atribuțiilor delegate Grupului de lucru, inclusiv a transparenței decizionale;*
- ✓ *examinarea superficială a planurilor geometrice ale terenurilor aferente, ceea ce a condiționat acceptarea acestora cu informații incomplete;*
- ✓ *neactualizarea în ultimii 10 ani a prețului normativ de vânzare a terenurilor din domeniul privat al statului aferente bunurilor imobile private, fapt ce determină neobținerea mijloacelor financiare considerabile pasibile încasării în bugetul de stat;*
- ✓ *neîncasarea veniturilor în sumă de 2,4 mil.lei, ca urmare a aplicării eronate a coeficienților utilizați la întocmirea borderoului de calcul al prețului terenului aferent supus vânzării;*
- ✓ *neasigurarea tratării uniforme și echitabile, în unele cazuri, a participanților în procesul de privatizare atestat, prin aplicarea diferențiată a impozitului privat;*
- ✓ *interpretarea ambiguă de către Agenția Proprietății Publice a prevederilor legale privind începerea curgerii termenului instituit prin acordul părților asupra bunului privatizat;*
- ✓ *înstrăinarea contrar prevederilor legislației în vigoare a terenurilor din domeniul public al statului, care a determinat neasigurarea utilității publice a acestora, conform destinației proiectate;*
- ✓ *iregularitatea vânzării de către Agenția Proprietății Publice a terenului din domeniul public al statului cu suprafața de 0,0531 ha.*

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

HOTĂRĂȘTE:

1. Se aprobă Raportul auditului conformității procesului de vânzare-cumpărare a terenurilor din domeniul privat al statului aferente bunurilor imobile proprietate privată pe anii 2013-2019, anexat la prezenta Hotărâre.
2. Prezenta Hotărâre și Raportul de audit se remit:
 - 2.1. **Guvernului Republicii Moldova**, pentru informare și luare de atitudine în vederea monitorizării asigurării implementării recomandărilor de audit;
 - 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. **Procuraturii Generale a Republicii Moldova**, pentru autosesizare referitor la legalitatea tranzacției de înstrăinare a terenurilor proprietate publică, menționate în pct.4.3. și pct.4.5. din Raportul de audit;

2.5. **Ministerului Economiei și Infrastructurii**, pentru implementarea recomandării din Raportul de audit;

2.6. **Agenției Proprietății Publice**, pentru întreprinderea măsurilor de rigoare în vederea implementării recomandărilor expuse în Raportul de audit, cu determinarea acțiunilor concrete de înlăturare a neregulilor constatate, precum și pentru stabilirea termenelor și a persoanelor responsabile de realizarea acestora.

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 2.5. și 2.6. din prezenta Hotărâre.

5. Hotărârea și Raportul auditului conformității procesului de vânzare-cumpărare a terenurilor din domeniul privat al statului aferente bunurilor imobile proprietate privată pe 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



Anexă
la Hotărârea Curții de Conturi
nr.69 din 18.12.2020

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 procesului de vânzare-cumpărare a
terenurilor din domeniul privat al statului aferente bunurilor
imobile proprietate privată pe anii 2013-2019

CUPRINS

I. SINTEZA	5
II. PREZENTAREA GENERALĂ.....	7
III. SFERA ȘI ABORDAREA AUDITULUI	9
3.1. Mandatul legal și scopul auditului	9
3.2. Abordarea auditului.....	10
3.3. Responsabilitatea auditorului.....	11
IV. CONSTATĂRI.....	11
4.1. Asigurarea că perfectarea și examinarea actelor aferente vânzării-cumpărării terenurilor din domeniul privat al statului sunt conforme normelor regulamentare.....	11
4.2. Asigurarea conformității elaborării și aprobării planului geometric	16
4.3 Asigurarea că prețul de vânzare – cumpărare a terenului aferent bunului privat a fost stabilit corect în procesul de elaborare a borderoului de calcul.....	20
4.4 Asigurarea conformității îndeplinirii clauzelor contractuale privind vânzarea-cumpărarea terenului din domeniul privat al statului aferent bunurilor imobile proprietate privată.	22
4.5 Unele neconformități aferente procesului de vânzare-cumpărare a terenurilor din domeniul privat al statului aferente construcțiilor din proprietate, necesită o atenție sporită.	24
V. CONCLUZIA GENERALĂ.....	27
VI. RECOMANDĂRI.....	28
VII. SEMNĂTURILE ECHIPEI DE AUDIT	28
VIII. ANEXE.....	29
Anexa nr. 1	29
Anexa nr. 2	30
Anexa nr. 3	31
Anexa nr.4	32
Anexa nr.5	33
Anexa nr.6	34
Anexa nr.7	35
Anexa nr.8	36

LISTA ACRONIMELOR

Abrevierea	Termenul abreviat
RM	Republica Moldova
APP	Agenția Proprietății Publice
MEI	Ministerul Economiei și Infrastructurii
ARFC	Agenția Relații Funciare și Cadastru
APL	Administrația publică locală
SA	Societatea pe Acțiuni
SRL	Societatea cu Răspundere Limitată
UAT	Unitatea administrativ-teritorială
BNM	Banca Națională a Moldovei
dolar SUA	dolar Statele Unite ale Americii
ha	hectare

Glosar

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

Vânzător – Agenția Proprietății Publice sau autoritatea administrației publice locale care înstrăinează proprietate publică;

Cumpărător – participant la privatizare care a procurat proprietate publică în condițiile cadrului regulator în vigoare;

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

Plan geometric – document tehnic, întocmit în urma măsurărilor la fața locului, în care se indică hotarele terenului și construcțiile capitale amplasate pe acesta;

Număr cadastral – număr individual al bunului imobil, irepetabil pe teritoriul țării. Se atribuie conform procedurii stabilite de legislație și se păstrează pe toată perioada de existență a bunului imobil în calitate de obiect de drept unic;

Dosar cadastral – colecție sistematizată de documente ce confirmă drepturile, de scheme, planuri, schițe și de alte documente referitoare la fiecare bun imobil.

I. SINTEZA

Privatizarea terenurilor din domeniul privat al statului aferente bunurilor privatizate este, în mod general, acceptată ca fiind un proces complex, continuu în gestiunea activelor din proprietatea statului prin asigurarea modului de dezvoltare a sectorului real al economiei.

Vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente bunurilor care se privatizează și bunurilor private urmează să se realizeze în conformitate cu cadrul normativ, aprobat de către Legiuitor, privind administrarea și deetatzarea proprietății publice, prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, cu legislația funciară¹. Condițiile și modul de vânzare-cumpărare a terenurilor aferente din domeniul privat al statului, inclusiv a construcțiilor nefinalizate, au fost stabilite prin Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente², aprobat de către Guvernul RM în anul 2008 (cu modificările ulterioare).

Responsabilitatea pentru derularea procedurii de vânzare a terenurilor din domeniul privat al statului aferente bunurilor imobile proprietate privată a fost pusă în sarcina APP, autoritatea administrativă centrală din subordinea Guvernului, care, în numele statului, încheie contracte de vânzare-cumpărare. În scopul realizării prerogativelor statuate în Regulamentul privind privatizarea terenurilor aferente, au fost delegate sarcini persoanelor responsabile cu funcții de conducere din cadrul Direcțiilor APP, prin instituirea Grupului de lucru, aprobat prin Ordinul directorului general al autorității administrative (cu modificările ulterioare). Grupul de lucru a fost asistat de președinte, secretar și de membri.

Pentru a-și exercita rolul de cumpărător al terenului aferent bunurilor din posesie, acesta are obligația să prezinte la APP o cerere, cu anexarea documentelor necesare, potrivit cadrului regulator, pentru examinarea ulterioară, cu aprobarea sau respingerea din partea Grupului de lucru, instituit în cadrul APP.

Urmare a modificărilor operate de către Executiv, pe parcursul anului 2019, în aspectul determinării suprafeței terenului aferent utilizat în procesul tehnologic, a fost stabilită necesitatea elaborării studiului de fezabilitate de către o întreprindere licențiată în domeniul urbanismului, după acceptarea prealabilă din partea Comisiei pentru examinarea solicitărilor de formare a bunurilor imobile, instituită de către directorul general al APP³. De asemenea, din anul 2019, Borderoul de calcul al prețului de vânzare-cumpărare a terenului aferent, precum și Titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren urmau să fie eliberate de APP, anterior această obligație fiind îndeplinită de către ARFC.

Înstrăinarea terenurilor proprietate publică utilizate în procesul tehnologic, aferente obiectivelor privatizate sau supuse privatizării, precum și construcțiilor nefinalizate, urmează să fie efectuată la prețul normativ al pământului.

Pe parcursul anilor 2013-2019, au fost privatizate 55,5 ha de terenuri proprietate de stat aferente bunurilor private, în valoare de 47,2 mil.lei. Informația detaliată în acest context

¹ Legea privind administrarea și deetatzarea proprietății publice nr.121-XVI din 04.05.2007; Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului nr. 1308 din 25.07.1997; Codul funciar nr.828 din 25.12.1991.

² Hotărârea Guvernului nr.1428 din 16.12.2008 „Pentru aprobarea Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente” (cu modificările ulterioare; în continuare – Regulamentul nr.1428 din 16.12.2008).

³ Ordinul directorului general al Agenției Proprietății Publice nr.147 din 05.06.2019 „Cu privire la instituirea Comisiei pentru examinarea solicitărilor de formare a bunurilor imobile”.

este redată de către auditor în Capitolul II (Prezentarea generală) al prezentului Raport de audit.

Misiunea de audit asupra conformității vânzării-cumpărării terenurilor din domeniul privat al statului, aferente bunurilor imobile proprietate privată, în perioada anilor 2013-2019, a fost realizată conform Hotărârii Parlamentului nr.83 din 19.07.2019⁴, Legii privind organizarea și funcționarea Curții de Conturi⁵ și Programului activității de audit a Curții de Conturi pe anul 2020⁶. Auditul s-a efectuat în conformitate cu Standardele de audit ale INTOSAI⁷, fiind utilizate metode și proceduri considerate necesare pentru formularea unei concluzii, care ar oferi asigurări rezonabile asupra conformității vânzării-cumpărării terenurilor aferente bunurilor private. Misiunea de audit și-a propus să evalueze aspectele ce țin de transparența și conformitatea activităților realizate de către APP în vederea înstrăinării terenurilor din proprietatea statului aferente imobilelor private.

În urma realizării auditului pe perioada anilor 2013-2019, s-au atestat unele neconformități în derularea procesului de vânzare-cumpărare a terenurilor din domeniul privat al statului, aferente bunurilor imobile private, și anume:

- ✓ *insuficiența controlului intern managerial din cadrul APP, care a determinat, în unele cazuri, vânzarea neconformă a terenurilor aferente, prin acceptarea seturilor incomplete de documente obligatorii pentru înstrăinarea bunului, precum și prin neasigurarea executării atribuțiilor delegate Grupului de lucru, inclusiv a transparenței decizionale (pct.4.1.);*
- ✓ *examinarea superficială a planurilor geometrice ale terenurilor aferente, ceea ce a condiționat acceptarea acestora cu informații incomplete (pct.4.2.);*
- ✓ *neactualizarea în ultimii 10 ani a prețului normativ de vânzare a terenurilor aferente din domeniul privat al statului, fapt ce determină neobținerea mijloacelor financiare considerabile pasibile încasării în bugetul de stat (pct.4.3.);*
- ✓ *neîncasarea veniturilor în sumă de 2,4 mil.lei, ca urmare a aplicării eronate a coeficienților utilizați la întocmirea Borderoului de calcul al prețului de vânzare-cumpărare a terenului aferent (pct.4.3.);*
- ✓ *neasigurarea tratării uniforme și echitabile, în unele cazuri, a participanților la procesul de privatizare atestat, prin aplicarea diferențiată a impozitului privat (pct.4.4.);*
- ✓ *interpretarea ambiguă de către APP a prevederilor legale privind începerea curgerii termenului instituit prin acordul părților asupra bunului privatizat (pct.4.4.)*
- ✓ *înstrăinarea contrar prevederilor legislației în vigoare a terenurilor din domeniul public al statului, care a determinat neasigurarea utilității publice a acestora conform destinației proiectate (pct.4.5.);*
- ✓ *iregularitatea vânzării de către APP a terenului din domeniul public al statului cu suprafața de 0,0531 ha (pct.4.5.).*

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

⁵ Legea privind organizarea și funcționarea Curții de Conturi a Republicii Moldova nr.260 din 07.12.2017.

⁶ Hotărârea Curții de Conturi nr.77 din 27.12.2019 „Privind aprobarea Programului activității de audit a Curții de Conturi pe anul 2020”.

⁷ ISSAI 100, ISSAI 400, ISSAI 4000, aprobate, spre aplicare în cadrul misiunilor de audit, prin Hotărârea Curții de Conturi nr.2 din 24.01.2020 „Cu privire la Cadrul Declarațiilor Profesionale ale INTOSAI”.

Cele menționate sunt susținute de constatările expuse detaliat în fiecare subcapitol al Raportului de audit. Concomitent, auditul, în vederea remedierii problemelor constatate, a înaintat recomandările de rigoare, menite să asigure consolidarea reglementărilor privind activitatea operațională a APP în domeniul privatizării terenurilor aferente, prin elaborarea și implementarea procedurilor de control suplimentare care ar asigura transparența procesului decizional. Recomandările înaintate vor contribui la îmbunătățirea procedurii aplicabile de înstrăinare a terenurilor aferente bunurilor private, cu ajustarea elementelor care stau la baza formării prețului de vânzare a acestora, în beneficiul statului.

II. PREZENTAREA GENERALĂ

Pe parcursul anilor 2013-2019, politicile statului în domeniul administrării și deetatăzării proprietății publice, promovate de către MEI, au fost implementate de către APP în limitele competențelor atribuite prin Legea nr.121-XVI din 04 mai 2007⁸, participând la procesul de privatizare a terenurilor proprietate de stat din domeniul privat aferente imobilelor private și la încheierea contractelor de vânzare-cumpărare, cu supravegherea executării de către cumpărători a obligațiilor contractuale asumate.

Prin Legea nr.204 din 12.07.2013, Parlamentul RM a adoptat modificări și completări la Legea privind administrarea și deetatăzarea proprietății publice, printre cele mai esențiale amendamente fiind și investirea APP cu atribuții de administrare a terenurilor proprietate publică a statului aferente bunurilor imobile proprietate privată. Pentru exercitarea funcțiilor în cele 6 domenii⁹ de activitate ale sale, APP colaborează cu autoritățile publice centrale și locale, persoanele juridice de drept public și de drept privat, precum și cu organismele internaționale.

În vederea organizării activității APP, referitor la implementarea politicii statului în domeniile de activitate care îi sunt încredințate, soluționării problemelor stringente, elaborării și realizării pronosticurilor de perspectivă, în cadrul autorității administrative de specialitate își exercită funcțiile Colegiul, aprobat prin ordinul directorului general, care se conduce de regulamentul propriu. Componenta nominală a Colegiului nu poate depăși 9 persoane. Pe parcursul anului 2019 activitatea APP a fost influențată de modificări instituționale. APP nu este subordonată MEI din data de 20.12.2019.

În anii 2013-2019, în procesul de evidență și vânzare a terenurilor din domeniul privat al statului aferente imobilelor private au fost antrenate persoane responsabile din cadrul a 5 Direcții prioritare ale APP, în corespundere cu modificările actelor normative de reorganizare, după cum urmează:

- Direcția administrarea proprietății publice ➡ ➡ Direcția administrare corporativă, metodologie și reglementări;
- Direcția privatizare și Direcția postprivatizare ➡ ➡ Direcția privatizare și postprivatizare;
- Direcția juridică ➡ ➡ Direcția contencios și control al legalității;

⁸ Legea privind administrarea și deetatăzarea proprietății publice nr.121-XVI din 04.05.2007.

⁹ 1) administrarea bunurilor proprietate publică a statului; 2) deetatăzarea proprietății publice a statului; 3) postprivatizare; 4) parteneriate public-private; 5) evidența patrimoniului public; 6) asigurarea respectării drepturilor și intereselor patrimoniale ale statului.

- Direcția evidența patrimoniului public și analiză financiară ➡ ➡ Direcția evidența patrimoniului public;
- Direcția relații funciare și bunuri imobile – creată în anul 2019.

Astfel, responsabilitatea APP constă în asigurarea desfășurării conforme a activităților de administrare a terenurilor din domeniul privat al statului, aferente bunurilor imobile proprietate privată, prin exercitarea funcțiilor stabilite regulamentar. Totodată, potrivit modificărilor legislative operate în anul 2018, APP i-au fost atribuite competențe ce țin de elaborarea Borderoului de calcul al prețului de vânzare-cumpărare a terenului aferent și aprobarea suprafețelor terenurilor proprietate publică a statului utilizate în procesul tehnologic, aferente imobilelor private, precum și ale terenurilor utilizate în procesul tehnologic, aferente construcțiilor nefinalizate etc., care, anterior, până la data de 18.01.2019, erau realizate de către ARFC. Responsabilitățile atribuite actorilor participanți la procesul de vânzare a terenurilor aferente din domeniul privat al statului se prezintă în *Anexa nr.2* la prezentul Raport de audit.

Terenurile aferente bunurilor din rezervele materiale de stat, din rezervele de mobilizare sau aferente bunurilor obiectivelor de protecție civilă nepasibile de privatizare, precum și cele poluate cu substanțe chimice sau radioactive, ori infectate cu preparate biologice periculoase, nu pot fi privatizate.

Terenul aferent este compus din suprafața de teren pe care sunt amplasate nemijlocit bunurile imobile (clădiri, edificii, construcții nefinalizate) și terenul adiacent, utilizat în procesul tehnologic și/sau pentru deservirea acestora.

Potrivit informației prezentate de către APP, în baza Registrului de evidență a contractelor de vânzare-cumpărare a terenurilor din domeniul privat al statului aferente bunurilor imobile proprietate privată pe anii 2013-2019, în numele statului, au fost încheiate 67 de contracte, în valoare totală de 47,2 mil.lei (situație redată de către audit în Tabelul nr.1).

Tabelul nr.1

Informația privind contractele de vânzare-cumpărare a terenurilor din domeniul privat al statului aferente bunurilor imobile proprietate privată încheiate în perioada anilor 2013-2019

Nr. d/o	Anii	Numărul contractelor încheiate	Suprafața terenurilor, ha	Suma contractelor încheiate, lei	Suma transferată la bugetul de stat, lei
1	2013	15	8,2	3.498.673,9	3.498.673,9
2	2014	9	4,9	5.071.638,4	5.071.638,4
3	2015	10	11,9	10.844.061,8	10.844.061,8
4	2016	16	18,5	13.158.956,3	13.158.956,3
5	2017	6	8,8	10.047.692,5	10.047.692,5
6	2018	9	2,6	3.473.840,1	3.473.840,1
7	2019	2	0,6	1.053.080,2	1.053.080,2
Total		67	55,5	47.147.943,2	47.147.943,2

Sursa: Informație sintetizată de către audit în baza datelor prezentate de APP.

Datele din tabel denotă că, pe parcursul anilor 2013-2019, au fost privatizate 55,5 ha de terenuri proprietate a statului aferente imobilelor private.

Conform prevederilor legale¹⁰, la atribuirea de către stat a terenurilor proprietate publică a statului, deținătorilor li s-a eliberat de către ARFC, Titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren, modelul unic al documentului fiind aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.449 din 29.06.1992¹¹. Ulterior, potrivit modificărilor legislative¹², în vigoare din 17.09.2018, atribuțiile de eliberare și păstrare a Titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren au fost delegate APP, însă aceasta, până în anul 2020, nu și-a preluat competențele, din motivul neaprobării de către Guvern a Regulamentului privind modelele unice ale Titlurilor de autentificare a dreptului deținătorului de teren, modul de completare, eliberare și păstrare a acestora, proiectul Regulamentului fiind înaintat de către MEI în anul 2019, spre avizare, instituțiilor competente. Totodată, se menționează că, până la aprobarea noului Regulament, persoanele responsabile din cadrul APP nu au eliberat și nu țin evidența Titlurilor de autentificare a dreptului deținătorului de teren.

Evidența terenurilor din proprietatea statului aferente bunurilor private se ține în Registrul patrimoniului public, aflat în competența APP, care este un sistem de colectare, păstrare și prelucrare a informației cu caracter juridic și financiar din domeniu. Înregistrarea primară masivă a terenurilor aferente a fost efectuată de către APP în Subregistrul nr.7 al Registrului patrimoniului public, conform situațiilor din 01.01.2016 și 01.01.2017, în baza informației prezentate de către Direcția administrării proprietății publice și în conformitate cu Ordinul directorului adjunct din 03.02.2016.¹³ După vânzarea terenurilor aferente, urmează procedura de radiere a acestora din Registru, în baza listelor contractelor de vânzare-cumpărare întocmite și prezentate pe persoanele responsabile ale Direcției relații funciare și bunuri imobile din cadrul APP.

III. SFERA ȘI ABORDAREA AUDITULUI

3.1. *Mandatul legal și scopul auditului*

Misiunea de audit asupra conformității vânzării-cumpărării terenurilor din domeniul privat al statului aferente bunurilor imobile proprietate privată pe anii 2013-2019 a demarat în baza Dispoziției nr.36 și s-a desfășurat conform prevederilor Legii privind organizarea și funcționarea Curții de Conturi¹⁴.

Scopul auditului a constat în obținerea unei asigurări rezonabile că activitățile APP în procesul de vânzare-cumpărare a terenurilor aferente din domeniul privat al statului, sub toate aspectele semnificative, sunt realizate în conformitate cu cadrul juridic și de reglementare, prin prisma responsabilităților delegate.

Pentru atingerea scopului propus, au fost determinate următoarele obiective specifice de audit:

¹⁰ Art.20 din Legea nr. 828-XII din 25.12.1991 Codul funciar.

¹¹ Hotărârea Guvernului nr.449 din 29.06.1992 „Despre aprobarea modelelor unice ale documentelor care confirmă dreptul de proprietate, posesiune și beneficiere funciară”.

¹² Legea pentru modificarea unor acte legislative nr. 173 din 26.07.2018.

¹³ Pct.6 din Ordinul nr.2 din 03.02.2016 „Cu privire la ținerea Registrului patrimoniului public” al directorului adjunct al Agenției Proprietății Publice.

¹⁴ Legea privind organizarea și funcționarea Curții de Conturi a Republicii Moldova nr.260 din 07.12.2017.

1. Asigurarea că perfectarea și examinarea actelor aferente vânzării-cumpărării terenurilor din domeniul privat al statului sunt conforme normelor regulamentare;
2. Asigurarea conformității elaborării și aprobării planului geometric;
3. Asigurarea că prețul de vânzare-cumpărare a terenului aferent bunului privat a fost stabilit corect în procesul de elaborare a Borderoului de calcul;
4. Asigurarea conformității îndeplinirii clauzelor contractuale privind vânzarea-cumpărarea terenului din domeniul privat al statului aferent bunurilor imobile proprietate privată.

Informațiile privind sfera și abordarea auditului sunt prezentate în *Anexa nr.1* la prezentul Raport de audit.

3.2. Abordarea auditului

Auditul public reprezintă un pilon esențial în cadrul instituțional, adăugând valoare la soluționarea diferitor provocări majore. De asemenea, auditul de conformitate este o parte importantă a sistemului de reglementare, care promovează transparența, prin furnizarea de rapoarte fiabile cu privire la faptul dacă fondurile au fost administrate, iar managementul a fost exercitat în conformitate cu actele normative în vigoare; stabilește responsabilitatea prin raportarea de abateri și încălcări ale actelor normative, astfel încât să se poată lua măsuri corective, sau cel puțin să se facă dificilă repetarea acestora în viitor¹⁵.

Abordarea de audit a fost bazată pe obținerea asigurării asupra faptului dacă activitățile și tranzacțiile au fost realizate în conformitate cu reglementările în vigoare. În vederea obținerii probelor necesare pentru realizarea obiectivelor în cadrul prezentului audit, abordarea acestuia va fi bazată pe testări de fond și va include testări de detaliu, folosind tehnici și metode pentru obținerea probelor suficiente și adecvate furnizării imaginii de detectare a neconformităților, care pot afecta semnificativ obiectivele de audit.

Aria de audit a cuprins evaluarea obiectivă a procesului de vânzare-cumpărare a terenurilor aferente din domeniul privat al statului în conformitate cu actele legislative și de reglementare aplicabile de către APP, în perioada anilor 2013-2019.

APP își desfășoară activitatea în condițiile Legii privind administrarea și deținutarea proprietății publice nr.121 din 04.05.2007 și Regulamentului cu privire la organizarea și funcționarea APP, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.902 din 06.11.2017. Cadrul legal și normativ care reglementează domeniul de activitate este complex și conține prevederi pentru buna funcționare a acestuia, doar că urmează a fi respectat atât de APP, cât și de organele implicate în activitatea din domeniul respectiv, inclusiv de cumpărători. Cadrul legislativ/normativ privind vânzarea-cumpărarea terenului aferent bunului privat se prezintă în *Anexa nr.3* la prezentul Raport de audit.

Astfel, conform reglementărilor identificate în calitate de criterii, activitățile de audit au fost direcționate spre auditarea conformității și transparenței derulării procesului de privatizare a terenurilor proprietate de stat din domeniul privat aferente imobilelor private. Auditul a obținut probe suficiente și adecvate pentru a exprima concluzii concepute să

¹⁵ ISSAI 100 „Principiile fundamentale ale auditului sectorului public”, ISSAI 400 „Principiile fundamentale ale auditului de conformitate”.

sporească gradul de încredere a utilizatorilor Raportului de audit cu privire la evaluările efectuate. Pentru realizarea obiectivelor de audit au fost colectate probe de la APP.

3.3. Responsabilitatea auditorului

Responsabilitatea echipei de audit constă în obținerea probelor de audit suficiente și adecvate pentru formularea constatărilor relevante, care să furnizeze baza pentru susținerea concluziilor de audit asupra conformității vânzării-cumpărării terenurilor aferente din domeniul privat al statului, cu întocmirea Raportului de audit, care va prezenta nivelul de asigurare rezonabilă obținut pe parcursul misiunii de audit, cu exprimarea concluziei generale de audit.

Concluziile auditului derivă din constatările în urma procedurilor de audit efectuate, cele mai esențiale fiind expuse în continuare în prezentul Raport de audit.

IV. CONSTATĂRI

4.1. Asigurarea că perfectarea și examinarea actelor aferente vânzării-cumpărării terenurilor din domeniul privat al statului sunt conforme normelor regulamentare

Controlul intern managerial insuficient din cadrul APP a determinat, în unele cazuri, vânzarea neconformă a terenurilor aferente, prin acceptarea seturilor incomplete de documente obligatorii pentru înstrăinarea bunului, precum și prin neasigurarea executării atribuțiilor delegate Grupului de lucru, inclusiv a transparenței decizionale.

Privatizarea terenurilor din domeniul privat al statului aferente imobilelor private se efectuează în conformitate cu prevederile legale privind vânzarea pământului, prin contractul de vânzare-cumpărare, la prețul normativ¹⁶.

Totodată, conform Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente¹⁷, vânzarea terenului aferent din domeniul privat al statului se efectuează de către APP, care, în numele statului, încheie contracte de vânzare-cumpărare cu cumpărătorul, iar acesta poate fi proprietarul bunului privatizat sau privat, amplasat pe acest teren.

Potrivit normelor regulamentare¹⁸ pentru desfășurarea procedurii preliminare de încheiere a contractului de vânzare-cumpărare, cumpărătorul, după obținerea Borderoului de calcul al prețului de vânzare-cumpărare a terenului aferent, eliberat de ARFC, depunea la APP o cerere pentru cumpărarea terenului, cu anexarea documentelor necesare, dar din 18.01.2019, responsabilitatea de elaborare a Borderoului de calcul menționat, i-a fost atribuită APP.

Auditul prezintă schematic, în Figura nr.1, procesul de prezentare a documentelor pentru privatizarea terenurilor aferente până și după modificările actelor normative.

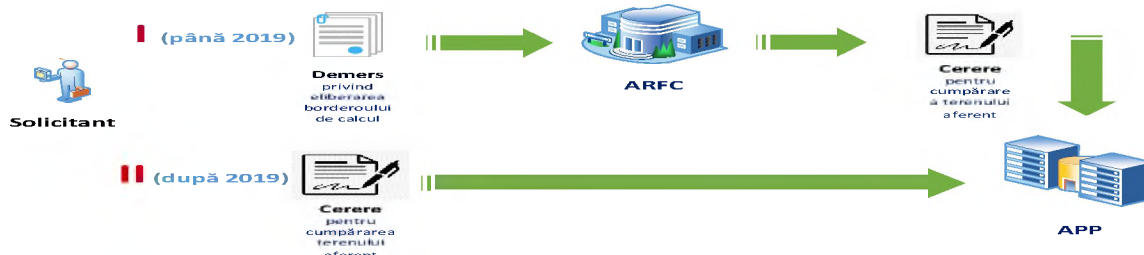
¹⁶ Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului nr. 1308 din 25.07.1997; Hotărârea Guvernului nr.1428 din 16.12.2008 „Pentru aprobarea Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente”.

¹⁷ Pct.6 și pct.7 din Hotărârea Guvernului nr.1428 din 16.12.2008 „Pentru aprobarea Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente”.

¹⁸ Pct.11 din Hotărârea Guvernului nr.1428 din 16.12.2008 „Pentru aprobarea Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente”.

Figura nr.1

Prezentarea actelor privind procurarea terenului aferent la Agenția Proprietății Publice pe anii 2013-2019



Sursa: Informație sintetizată de către audit în baza datelor prezentate de către APP.

Prin urmare, se relevă că rolul principal în procedura de perfectare și examinare a documentelor necesare pentru vânzarea terenurilor aferente bunurilor private i-a revenit APP, organ abilitat cu atribuții de privatizare a proprietății statului. Reieșind din atribuțiile de funcționare ale ARFC, aceasta participă doar în calitate de executant în procesul de elaborare a Planului geometric al suprafeței privatizate, în funcție de solicitările parvenite de la potențialii cumpărători.

➤ Activitatea Grupului de lucru pentru examinarea documentelor aferente privatizării terenurilor din domeniul privat al statului

Pentru a asigura executarea prevederilor regulamentare¹⁹ privind derularea conformă a procesului de vânzare-cumpărare a terenurilor aferente, în vederea recepționării, evidenței și examinării cererilor, cu actele necesare anexate, în perioada anilor 2013-2019, conducerea APP a emis 6 Ordine²⁰ de constituire/modificare a Grupului de lucru²¹, cu delegarea responsabilităților în cauză (se prezintă în Tabelul nr.2).

Tabelul nr.2

Informația privind responsabilitățile delegate în baza ordinelor interne (APP) actorilor implicați în cadrul procesului supus auditării

Nr	Responsabilități	Ordine APP nr./data					
		80/23.12.13	84/22.12.14	26/01.07.16	31/11.10.16	156/10.10.18	161/07.06.19
1	ține evidența detaliilor de terenuri proprietate publică de stat, pe care sunt amplasate construcții proprietate privată și informează titularii de terenuri despre necesitatea respectării prevederilor Regulamentului cu privire la vânzarea, cumpărarea și locațiunea/arendă terenurilor aferente, aprobat prin HG			Direcția administrare a proprietății publice	Direcția administrare a proprietății publice	Direcția administrare a proprietății publice	
2	ține evidența cererilor și documentelor prezentate pentru procurarea terenurilor aferente, a contractelor de vânzare-cumpărare a terenurilor și asigură informarea solicitanților despre derularea procedurii de vânzare-cumpărare a terenurilor aferente	secretarul grupului de lucru	secretarul grupului de lucru	Direcția juridică	Direcția juridică	Direcția administrare a proprietății publice	Direcția relații funciare și bunuri imobile
3	Monitorizează achitarea în bugetul de stat a plăților aferente contractelor de vânzare-cumpărare locațiune și arendă			Direcția privatizare	Direcția privatizare	Direcția privatizare și postprivatizare	Direcția privatizare și postprivatizare
4	Monitorizează respectarea obligațiilor stabilite în contracte în cazul achiziției în rate			Direcția privatizare	Direcția privatizare	Direcția privatizare și postprivatizare	
5	Notificarea corespunzătoare în Registrul patrimoniului public, în baza informației prezentate de Direcția administrare proprietăți publice referitor la contractele de vânzare-cumpărare locațiune/arendă (31/16 și informației prezentate de Direcția juridică)			Direcția evidența patrimoniului public și analize economice-financiare	Direcția evidența patrimoniului public și analize economice-financiare	Direcția evidența patrimoniului public și analize economice-financiare	Direcția evidența patrimoniului public și analize economice-financiare

Sursa: Informație sintetizată de către audit în baza ordinelor interne ale APP.

¹⁹ Hotărârea Guvernului nr.1428 din 16.12.2008 „Pentru aprobarea Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arendă terenurilor aferente”.

²⁰ Ordinul directorului general al Agenției Proprietății Publice nr. 80 din data de 23.12.2013 „Cu privire la instituirea unui Grup de lucru”; Ordinul directorului adjunct al Agenției Proprietății Publice nr. 84 din data de 22.12.2014 „Cu privire la instituirea unui Grup de lucru”; Ordinul directorului adjunct al Agenției Proprietății Publice nr. 26 din data de 01.07.2016 „Cu privire la instituirea unui Grup de lucru”; Ordinul directorului general al Agenției Proprietății Publice nr. 31 din data de 11.10.2016 „Cu privire la instituirea unui Grup de lucru”; Ordinul directorului general al Agenției Proprietății Publice nr. 156 din data de 10.10.2018 „Cu privire la instituirea unui Grup de lucru”; Ordinul directorului general al Agenției Proprietății Publice nr. 161 din data de 07.06.2019 „Cu privire la instituirea Grupului de lucru pentru examinarea materialelor la procurarea/transmiterea în locațiune/arendă/suprafață/comodat a terenurilor proprietate publică de stat”.

²¹ „Privind examinarea cererilor de procurare/transmitere în locațiune/arendă a terenurilor din domeniul privat al statului aferente bunurilor imobile proprietate privată”.

Urmare a evaluării efectuate de către audit, s-a constatat că, în perioada auditată, nu a fost reglementată activitatea Grupurilor de lucru în ce privește modul de funcționare, precum și documentarea deciziilor adoptate. În consecință, deciziile Grupului de lucru privind acceptarea sau respingerea cererii depuse de potențialii cumpărători nu au fost consemnate în procese-verbale. Astfel, la solicitarea auditului, a fost prezentat doar un singur proces-verbal al ședinței Grupului de lucru din data de 14.11.2019²², pe perioada anilor 2013-2019. Nedocumentarea adecvată a deciziilor asumate de către membrii Grupului de lucru reduce semnificativ din responsabilitate, inclusiv admiterea neglijențelor în exercitarea atribuțiilor delegate. Totodată, au fost diminuate și pârgھیile administrative în vederea tragerii la răspundere a factorilor decizionali implicați în procesul vânzării terenurilor aferente construcțiilor private, în cazul eventualelor prejudicii.

Informația privind componența nominală a Grupului de lucru pentru examinarea cererilor de procurare/transmitere în locațiune/arendă a terenurilor din domeniul privat al statului aferente bunurilor imobile proprietate privată se prezintă în *Anexa nr.4* la prezentul Raport de audit.

Auditul a constatat că unele persoane responsabile din componența Grupului de lucru nu și-au onorat obligațiile, aprobate prin Ordinul directorului APP, privind asigurarea evidenței cererilor și documentelor prezentate pentru procurarea terenurilor aferente, precum și a contractelor de vânzare-cumpărare a acestora. În acest sens, la solicitarea de către audit a registrelor perfectate conform principiilor generale aprobate²³, care ar atesta ținerea evidenței atât a cererilor, cât și a contractelor încheiate, APP nu le-a prezentat, acestea fiind lipsă. Urmare a testărilor de audit efectuate, prin contrapunerea datelor existente, s-au identificat plăți în sumă de 1,95 mil.lei, achitate de către 5 solicitanți ai procurării terenurilor aferente, APP neasigurând evidența cererilor acestora, în baza unui registru, precum și neprezentându-le auditului, la solicitare.

Așadar, neasigurarea realizării exhaustive a activităților delegate Grupului de lucru, în scopul executării prevederilor regulamentare, atestă afectarea vădită a transparenței procesului de privatizare a terenurilor aferente, cauza fiind controlul intern managerial insuficient. În așa fel, se relevă probabilitatea materializării riscurilor care pot periclita plenitudinea evidenței solicitărilor parvenite către APP.

➤ **Conformitatea actelor obligatorii depuse pentru realizarea procesului de privatizare a terenurilor aferente**

În scopul vânzării terenurilor aferente din domeniul privat al statului, APP urma să examineze setul de documente depus de către cumpărători corespunzător prevederilor Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente²⁴, care stabilește modul și condițiile de privatizare a acestora. Informația privind documentele

²² Procesul-verbal nr.1 din 14.11.2019 al ședinței Grupului de lucru pentru examinarea materialelor la procurarea/transmiterea în locațiune/arendă/superficie/comodat a terenurilor proprietate publică de stat.

²³ Legea cu privire la registre nr.71-XVI din 22.03.2007.

²⁴ Pct.11 din Hotărârea Guvernului nr.1428 din 16.12.2008 „Pentru aprobarea Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente”.

necesare pentru inițierea procedurii preliminară de încheiere a contractului de vânzare-cumpărare se prezintă în *Anexa nr. 5* la prezentul Raport de audit.

În vederea asigurării conformității și plenitudinii seturilor de documente prezentate de cumpărători, auditul a selectat spre verificare un eșantion de 46 de dosare (din 67 de dosare) ale contractelor de vânzare-cumpărare a terenurilor aferente, în sumă de 44,1 mil.lei, ce reprezintă 93,6 % din valoarea totală (47,2 mil.lei), cu suprafața de 43,8 ha (din 55,5 ha), prezentate de către APP pentru perioada anilor 2013-2019.

Astfel, urmare a verificărilor efectuate de către audit, s-a relevat că factorii decizionali din cadrul APP au acceptat cererile de cumpărare, ulterior încheierea contractelor de vânzare - cumpărare a terenurilor aferente, cu prezentarea seturilor de documente incomplete, fiind lipsă:

- (1) extrasul din Registrul bunurilor imobile, capitolele A și B, în original, sau copia autenticată și copia documentelor în baza cărora a fost înscris în Registrul dreptului de proprietate asupra bunului (Microchirurgia Ochiului S.R.L., contractul nr.2320 din 11.06.2014);
- (2) contractul de arendă nr. 177 din 15.07.2009, înscris în Registrul bunurilor imobile, și avizul instituției care gestionează terenul - Î.S. Institutul Național pentru Zootehnie și Medicină Veterinară (PAPERMOON S.R.L., contractul nr.3417 din 28.05.2013);
- (3) autorizația de construcție (Î.M. Accent-Investment S.A., contractul nr.58 din 04.06.2013);
- (4) avizul Ministerului Educației pentru privatizarea terenului sportiv, care se afla în folosința Colegiului de Arte Plastice „Alexandru Plămădeală”(CPJ989-PRIM S.R.L. din 16 august 2013);
- (5) raportul de evaluare al APP nr.114-2013 din 11.11.2013²⁵, întocmit de Agenția de expertiză și consulting „Lexasigur” S.R.L., a cărei parte componentă este Lista de inventariere a Complexului Patrimonial Unic – Întreprinderea de stat de producere și comerț „Didactica”, vândut la licitația cu strigare („Didactica” S.R.L., contractul nr.1331 din 01.12.2017);
- (6) raportul de evaluare f/nr. din 24.10.2013 și Statutul „Cosmigrant” S.R.L. din 01.08.2014 - documentele în baza cărora a fost înscris dreptul de proprietate asupra bunului în Registrul bunurilor imobile („Cosmigrant” S.R.L., contractul nr.2336 din 18.06.2018);
- (7) actul de inventariere f/nr. din 12.02.2008 și Contractul de vânzare-cumpărare a Complexului Patrimonial Unic nr.3943 din 28.11.2016 - documentele în baza cărora a fost înscris dreptul de proprietate asupra bunului în Registrul bunurilor imobile („Centrul de instruire și producție” S.R.L., contractul nr.3337 din 29.08.2018).

Totodată, cumpărătorii au anexat și alte acte suplimentare, neprevăzute spre solicitare, și anume:

²⁵ Conform pct.4.5. din Contractul de vânzare-cumpărare a complexului patrimonial unic - Întreprinderea de stat de producere și comerț „Didactica”, la licitația cu strigare nr.1331 din 18.04.2014.

- certificatul privind lipsa sau existența restanțelor față de bugetul public național;
- studiul de fezabilitate/fundamentare (*parte componentă aprobată prin Hotărârea Guvernului nr. 91 din 11.02.2019*);
- declarația cumpărătorului privind faptul dacă a beneficiat de ajutor de stat (*în temeiul Legii cu privire la ajutorul de stat nr.139 din 15.06.2012*).

Auditul a atestat că în dosarele supuse evaluării lipsește corespondența cu potențialii cumpărători. Astfel, nu este clar dacă actele suplimentare au fost anexate de cumpărători sau solicitate de către responsabilii din cadrul APP. Situația dată indică faptul că lista actelor necesare pentru a fi anexate la cerere sunt de o complexitate mai mare decât cele enumerate de Legiutor. Or, lipsa reglementărilor aferente cazurilor izolate condiționează tergiversarea de către factorii decizionali a procesului de vânzare-cumpărare a terenurilor aferente bunurilor private. Existența standardelor duble creează premise de interpretări diferențiate, care indubitabil afectează imaginea APP și pot servi ca obiect al potențialelor litigii.

Potrivit cadrului regulator²⁶, pentru vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente din domeniul privat al statului, cumpărătorul depune la APP cererea de cumpărare a terenului aferent conform modelului prezentat în Anexa nr.1 la Regulamentul nr.1428 din 16.12.2008. Auditul relevă că au fost depuse de către cumpărători 10 (din 46) cereri de procurare (sau 21,7 %) neconform modelului stabilit de Guvern, ceea ce a determinat nerespectarea prerogativelor regulamentare, aprobate pentru privatizarea terenurilor aferente.

Prin urmare, în anii de referință, în unele cazuri, terenurile aferente din domeniul privat al statului s-au privatizat cu nerespectarea cadrului regulator, fiind depuse și examinate seturi incomplete de acte necesare pentru procesul de vânzare-cumpărare a acestor terenuri.

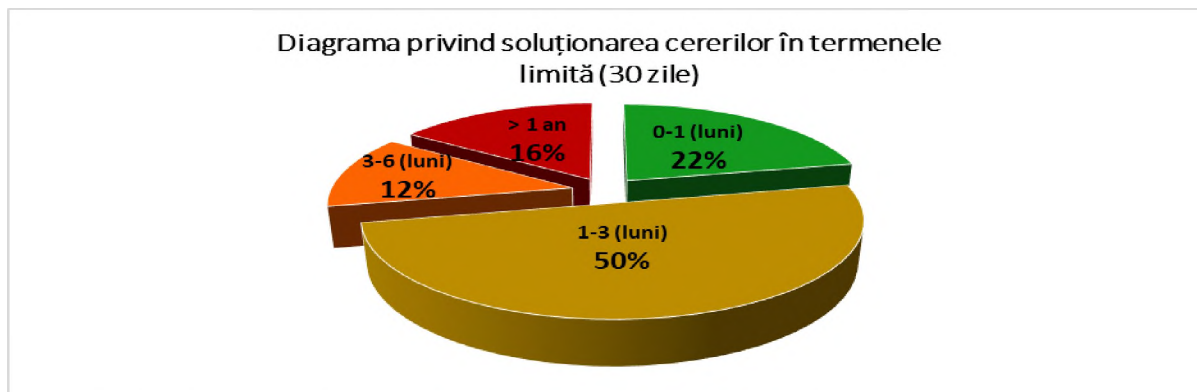
➤ **Respectarea termenelor de examinare a cererilor depuse de potențialii cumpărători ai terenurilor aferente**

Conform cadrului regulator²⁷ în vigoare până în anul 2019, APP examinează posibilitatea vânzării terenului aferent solicitat și în termen de 30 de zile din data depunerii cererii, întocmește în patru exemplare și semnează contractul de vânzare-cumpărare a terenului respectiv sau respinge cererea, iar după modificările operate, reieșind din noile atribuții, APP, în termen de 30 de zile din data înregistrării cererii de procurare a terenului aferent, examinează și comunică cumpărătorului acordul pentru elaborarea planurilor geometrice în patru exemplare de către executanții de lucrări cadastrale, în baza schemei terenului, parte componentă a studiului de fezabilitate, sau va refuza motivat cererea cumpărătorului.

Echipa de audit a efectuat calculele privind asigurarea examinării cererilor conform termenelor impuse de actele normative, iar rezultatele obținute sunt prezentate grafic în Diagrama nr. 1.

²⁶ Pct.11 din Hotărârea Guvernului nr.1428 din 16.12.2008 „Pentru aprobarea Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente”.

²⁷ Pct.12 din Hotărârea Guvernului nr.1428 din 16.12.2008 „Pentru aprobarea Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente”.



Sursa: Informație sistematizată de către audit în baza actelor anexate la dosare.

Datele din diagramă relevă că doar în 22 la sută din cazuri responsabilii din cadrul APP s-au încadrat în termenele impuse de actele normative (30 zile), iar în 2 cazuri a fost depășit termenul de soluționare a cererilor de 2 ani, astfel, termenul mediu de satisfacere (sau refuz, după caz) a cererilor fiind de 179 de zile calendaristice, ceea ce depășește de 6 ori limitele stabilite.

Din lipsa proceselor-verbale ale ședințelor Grupului de lucru pentru examinarea cererilor de procurare/transmitere în locațiune/arendă a terenurilor din domeniul privat al statului aferente bunurilor imobile proprietate privată, se atestă nedeterminarea originii cauzei tergiversărilor menționate, unele fiind legate de examinarea documentelor sau posibilelor dezacorduri produse în perioada de atribuire a contractului de vânzare.

În opinia auditului, cele constatate sunt condiționate de controlul managerial intern precar, care contribuie direct la șirul de vulnerabilități ale procesului supus auditului.

4.2. Asigurarea conformității elaborării și aprobării planului geometric

Planurile geometrice au fost elaborate de către executanții de lucrări cadastrale și aprobate de către ARFC, cu unele neconformități, printre care: nestabilirea datei concrete de întocmire a planurilor și necompletarea compartimentului „Caracteristici tehnice ale bunului imobil”, acestea fiind admise/acceptate de către APP, fapt ce denotă îndoieli privind anexarea de către cumpărător a planului geometric la momentul depunerii cererii, precum și destinația și suprafața construcțiilor amplasate pe terenul aferent. Delegarea responsabilităților referitor la aprobarea planurilor geometrice și asumarea acestora de către APP determină elaborarea și implementarea unor norme interne, care ar asigura conformitatea acestora cu instrucțiunile de domeniu.

Potrivit legislației în vigoare²⁸, planul geometric se întocmește la cererea titularului de drepturi, în baza măsurărilor pe teren, cu indicarea obligatorie a punctelor de cotitură ale hotarelor, racordate la punctele de reper sau la obiectele capitale din apropiere, a numărului cadastral al terenului și a amplasamentului tuturor construcțiilor de pe teren, și poate conține și alte date. De asemenea, conținutul planului geometric, modul de elaborare și actualizare a

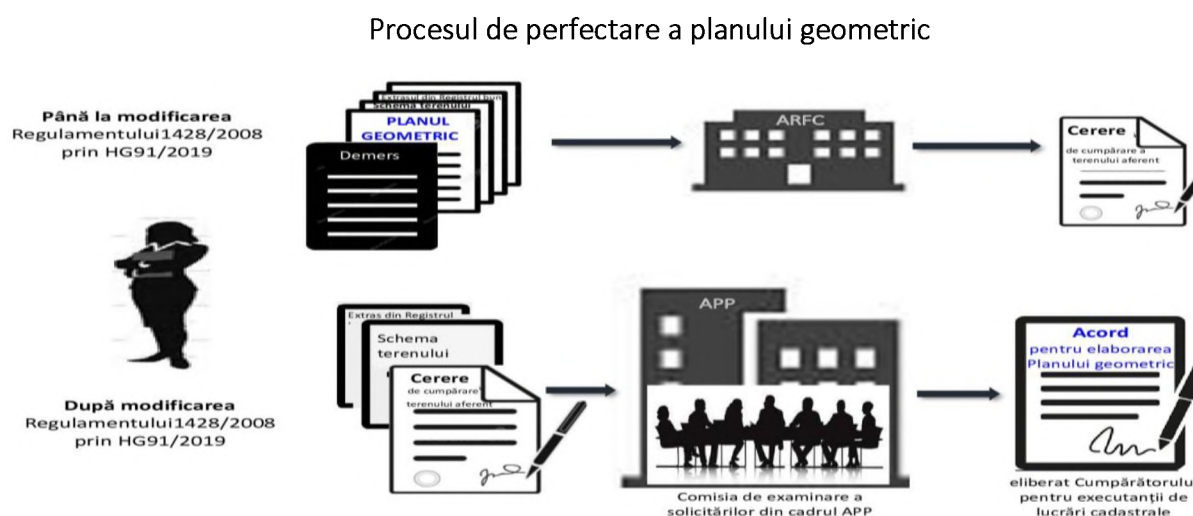
²⁸ Art.18 alin.(2) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543 din 25.02.1998 (cu modificările și completările ulterioare).

acestua, precum și modul de executare a lucrărilor cadastrale la nivel de construcții și încăperi izolate se stabilesc de către ARFC, organul central de specialitate în domeniul cadastrului²⁹.

Auditul a constatat că, până la intrarea în vigoare a Hotărârii Guvernului nr.91 din 11.02.2019, prin care au fost operate modificări la Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente, planul geometric constituia unul dintre documentele obligatorii spre anexare la Cererea de cumpărare a terenului aferent, la momentul depunerii acesteia la APP³⁰. După operarea modificărilor în cadrul regulator, acesta urmează a fi elaborat în baza Acordului obținut din partea APP.

În Figura nr.2 este prezentat schematic procesul de perfectare a planului geometric până și după modificările operate în baza Hotărârii Guvernului sus-menționate.

Figura nr.2



Sursa: Informație sintetizată de către audit în baza cadrului regulator.

Astfel, **potrivit modificărilor operate în anul 2019**, cumpărătorul, pentru a iniția procedura de elaborare a planului geometric al terenului aferent solicitat spre procurare, urmează să obțină acordul, sau refuzul motivat, de la APP³¹ în termen de 30 de zile din data înregistrării cererii depuse. În acest sens, APP, în Acordul eliberat cumpărătorului, trebuie să indice informația necesară executanților de lucrări cadastrale pentru perfectarea planurilor geometrice, și anume:

- ✓ destinația și suprafața terenului aferent;
- ✓ mențiunea privind elaborarea studiului de fezabilitate, în baza căruia se determină suprafața terenului aferent bunului imobil proprietate privată, necesar procesului tehnologic, și care trebuie să fie perfectat de către întreprinderea licențiată în domeniul urbanismului, în baza schemei terenului.

Pentru a-și exprima Acordul privind elaborarea studiilor de fezabilitate, cu ulterioara coordonare a planului geometric, în cadrul APP, prin actul administrativ intern³², a fost instituită Comisia pentru examinarea solicitărilor de formare a bunurilor imobile, constituită

²⁹ Art.18 alin.(3) din Legea nr.1543 din 25.02.1998.

³⁰ Pct.11 din Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.1428 din 16.12.2008, valabil până la intrarea în vigoare a Hotărârii Guvernului nr.91 din 11.02.2019.

³¹ Pct.12 din Hotărârea Guvernului nr.1428 din 16.12.2008 privind Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente (cu modificările și completările ulterioare).

³² Ordinul directorului general al APP nr.147 din 05.06.2019 „Cu privire la instituirea Comisiei pentru examinarea solicitărilor de formare a bunurilor imobile”.

din 7 membri (3 șefi de direcții, 1 șef adjunct și 3 consultanți principali), dintre care: 5 membri, inclusiv președintele, vicepreședintele și secretarul, fac parte din Direcția relații funciare și bunuri imobile; 1 membru - din Direcția evidență a patrimoniului public; 1 membru – din Direcția contencios și control al legalității. Astfel, activitatea Comisiei ține de: i) examinarea solicitărilor de formare a bunurilor imobile, în vederea exprimării acordului APP pentru elaborarea studiilor de fezabilitate și formarea bunurilor imobile; ii) coordonarea planurilor geometrice.

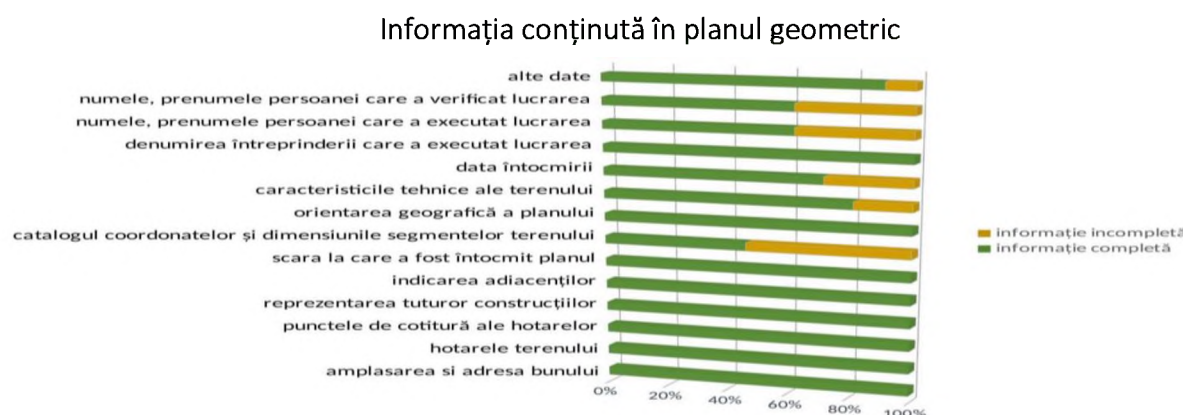
Potrivit informației prezentate de către APP, în perioada auditată, din momentul instituirii Comisiei (anul 2019), nu au fost examinate solicitări (cereri de procurare). Totodată, se menționează că, din lipsa Registrului de evidență a cererilor de cumpărare a terenului aferent, auditul nu poate evalua afirmațiile APP în acest sens.

Conform normelor regulamentare³³, până la modificările operate în anul 2019, cumpărătorul urma să prezinte planul geometric în patru exemplare aprobate de ARFC în modul stabilit de legislația în vigoare³⁴, ca anexă la demersul de solicitare a eliberării Borderoului de calcul al prețului de vânzare-cumpărare a terenului aferent solicitat spre procurare.

Modul de elaborare și actualizare a planului geometric a fost stabilit în Instrucțiunea cu privire la modul de executare a lucrărilor cadastrale la nivel de teren, aprobată de ARFC³⁵, în calitate de organ central de specialitate în domeniul cadastrului³⁶. Această Instrucțiune orientează și asupra conținutului obligatoriu al elementelor pe care trebuie să le întrunească planul geometric³⁷.

În urma sistematizării și examinării planurilor geometrice, anexate la contractele prezentate de APP, auditul a atestat un nivel mediu de respectare a directivelor ARFC referitor la elementele obligatorii pe care trebuie să le conțină planul geometric. Informația detaliată în acest sens este prezentată în Diagrama nr. 2.

Diagrama nr.2



Sursa: Informație sintetizată de auditor în baza planurilor geometrice anexate la contractele examinate.

Datele elucidate în Figură indică că în unele planuri geometrice, aprobate de către ARFC, nu au fost indicate, ori s-au indicat incomplet, toate elementele stabilite în Instrucțiunea sus-menționată. Astfel, APP a acceptat planuri geometrice, prezentate de cumpărători, fără ca

³³ Pct.9 din Regulamentul nr.1428 din 16.12.2008.

³⁴ Art.18 alin.(3) din Legea nr.1543 din 25.02.1998.

³⁵ Ordinul Agenției Relații Funciare și Cadastru nr.70 din 04.08.2017, în vigoare din 08.09.2017 (cu modificările și completările ulterioare); Ordinul Agenției Relații Funciare și Cadastru nr.140 din 06.08.2012.

³⁶ Pct.6, subpct.1 din Hotărârea Guvernului nr.383 din 12.05.2010 pentru aprobarea Regulamentului privind organizarea și funcționarea Agenției Relații Funciare și Cadastru, structurii și efectivului-limită ale aparatului central al acesteia (cu modificările și completările ulterioare).

³⁷ Secțiunea IV din Instrucțiune.

acestea să conțină informația care ar confirma data elaborării lor, fapt ce invocă neasigurarea conformității procesului de depunere a actelor pentru procurarea terenului. În acest sens, se concluzionează că, posibil, la momentul depunerii Cererii de cumpărare a terenului aferent, planul geometric nu era anexat la cerere.

Auditul exemplifică în Tabelul nr. 3 înscrierile efectuate la unele planuri geometrice acceptate de către APP.

Tabelul nr.3

Cumpărătorul	Data elaborării planului geometric	Data depunerii Cererii*
A	B	C
pf/ Verdeș Margarita	2013	29.11.2013
pf/ Zolotco Andrei	2018	22.08.2018
SRL Întreprinderea de reparare și exploatare auto	2018	28.03.2018

Mențiune:

* - data ultimei Cereri înregistrate de către APP.

Sursa: Informație sintetizată de auditor în baza planurilor geometrice și a Cererilor de cumpărare a terenului aferent anexate la contractele examinate.

O situație similară a fost constatată de audit la acceptarea de către APP a informației incomplete, în unele cazuri, privind caracteristicile tehnice din planul geometric, în care nu erau indicate nici destinația construcțiilor amplasate pe terenul aferent solicitat de cumpărător spre procurare, nici suprafața acestora. Caracteristicile tehnice apreciate pentru un bun imobil din planul geometric constituie un factor valoric în modelul de evaluare a bunurilor pentru impozitare, influențând semnificativ valoarea de piață a acestora.

Potrivit cadrului legal³⁸, executanți de lucrări cadastrale pot fi organele cadastrale teritoriale și întreprinderile de stat sau private în ale căror state de personal sunt angajați deținători ai certificatului inginerului cadastral, eliberat de către Comisia de certificare a inginerilor cadastrali.³⁹

Evaluările efectuate de către audit denotă că aportul cel mai mare în elaborarea planurilor geometrice pentru terenurile aferente procurate în perioada anilor 2013-2019 revine OCT Chișinău și Î.S. IPOT.

Prin urmare, în procesul de coordonare și aprobare a planurilor geometrice trebuie de acordat o atenție sporită respectării tuturor cerințelor, stabilite de cadrul regulator în domeniu, referitor la modul de elaborare a planului geometric.

³⁸ Legea cu privire la formarea bunurilor imobile nr.354 din 28.10.2004 (cu modificările și completările ulterioare).

³⁹ Art.5 alin.(2) din Legea nr.354 din 28.10.2004.

4.3 . Asigurarea că prețul de vânzare-cumpărare a terenului aferent bunului privat a fost stabilit corect în procesul de elaborare a Borderoului de calcul

Neactualizarea în ultimii 10 ani a prețului normativ de vânzare a terenurilor aferente din domeniul privat al statului determină neobținerea mijloacelor financiare considerabile pasibile încasării în bugetul de stat. De asemenea, aplicarea eronată a coeficienților utilizați la întocmirea Borderoului de calcul al prețului de vânzare-cumpărare a două terenuri aferente supuse vânzării a condiționat diminuarea prețului acestora cu 2,4 mil.lei.

Pentru a participa la procesul de administrare a patrimoniului public, au fost stabilite obligații ARFC – organ al administrației publice centrale, care realizează politica statului în domeniul relațiilor funciare, cadastrului, geodeziei, cartografiei, geoinformaticii și este subordonată Guvernului RM. Totodată, ARFC organizează și efectuează lucrările de stabilire pe teren a hotarelor UAT și a hotarelor intravilanului localităților. Oficiile cadastrale teritoriale, întreprinderile de stat sau întreprinderile private care dispun de ingineri cadastrali, certificați la Agenție, efectuează lucrările de formare a bunurilor imobile. Se menționează că, odată cu intrarea în vigoare a Legii nr. 173 din 26.07.2018, din data de 17.09.2018, APP a fost abilitată cu competențele de elaborare a Borderourilor de calcul și de aprobare a planurilor geometrice, atribuții executate anterior de ARFC, conform Legii privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului nr.1308 din 25.07.1997.

S-a atestat că, potrivit Anexei la Legea nr.1308 din 25.07.1997 – „TARIFE pentru calcularea prețului normativ al pământului (pentru o unitate grad-hectar) în lei”, pentru vânzarea-cumpărarea terenurilor din intravilanul localităților (cu excepția loturilor de pământ de pe lângă casă), din momentul aprobării, au survenit doar două ajustări/actualizări. Evoluția tarifului de bază este descrisă în Tabelul nr.4.

Tabelul nr.4

Informația privind evoluția în dinamică a tarifelor pentru calcularea prețului normativ al pământului

Anii	Perioada	Lei/ha	Majorări (ori)	Modificări operate prin
1997-2006	8 ani	9264,96	---	---
2006-2010	4 ani	13897,44	1,5	Legea nr.268 -XVI din 28.07.2006, MO nr.142-145/08.09.2006, art.702
2010-prezent	10 ani	19873,34	1,43	Legea nr.183 din 15.07.2010, MO nr.141-144/10.08. 2010, art.503

Sursa: Informație sistematizată de către audit în baza modificărilor operate în Legea nr.1308 din 25.07.1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului.

Informațiile generalizate în tabel evidențiază faptul că în ultimii 10 ani nu au fost operate modificări ale tarifului pentru calcularea prețului normativ al pământului. Mai mult decât atât, în Nota la Legea nr. 1308 din 25.07.1997 la versiunea originală se menționează că, calculele au fost efectuate pornind de la cursul valutei naționale față de dolarul S.U.A. 4:1. Or, conform calculelor efectuate de audit, tariful de bază, în coraport cu cursul oficial de schimb al BNM, la calcularea prețului unui ha de pământ, a fost de 2023,36 dolari SUA/ha, la momentul intrării în vigoare a prevederilor legale. În Tabelul nr.5 este prezentată evoluția cursului valutar conform datelor statistice.

Tabelul nr.5

Informația privind evoluția cursului valutar conform datelor generate de către BNM

Data modificărilor operate	Lei/ha	Curs valutar, lei/dolari	Dolari SUA (4:1)	Lei/ha
25.07.1997	9264,96	4,579	2023,36	9264,96
28.07.2006	13897,44	13,316	---	26942,6
15.07.2010	19873,34	12,648	---	25591,8
05.11.2020	19873,34	17,183	---	34767,8

Sursa: Calcule sistematizate în baza datelor generate de BNM.

Datele din tabel denotă că, în cazul respectării principiului inițial de calcul, cu utilizarea coraportului cursului valutei naționale față de dolarul SUA, stabilit în anul 1997 (4:1, egal cu 2023,6 dolari SUA/ha), fără a include în calcul inflația pe parcursul anilor, prețul unui ha la ziua de azi ar fi **34,8 mii lei⁴⁰**, ceea ce reprezintă o creștere cu 175 puncte procentuale față de tariful de bază aplicat la momentul actual.

Totodată, se relevă că **Valoarea estimată** a bunurilor imobile în scopul impozitării, calculată de către Serviciile cadastrale teritoriale, în conformitate cu prevederile actelor normative⁴¹, este, în medie, de 2,4 ori mai mare decât prețul normativ de vânzare a terenurilor aferente incluse în eșantion. Diferența dintre **Valoarea estimată** și **Prețul normativ** din contractele semnate în perioada anilor 2013-2019 se cifrează la 64,5 mil. lei.

Cauza discrepanțelor semnificative constatate între prețul normativ de vânzare a terenurilor din domeniul privat al statului aferente bunurilor imobile proprietate privată și valoarea estimată a bunurilor imobile în scopul impozitării derivă din atenția redusă acordată aspectului dat pe parcursul ultimilor 10 ani. Or, în continuare nu se obțin mijloace financiare considerabile pasibile încasării în bugetul de stat.

Urmare a efectuării de către auditori a calculelor repetate privind corectitudinea coeficienților aplicați la calculul prețului de vânzare a terenului aferent, conform Borderoului de calcul, s-a atestat că în 2 cazuri a fost diminuat Coeficientul aplicat în funcție de amplasarea și amenajarea terenului, astfel, prețul de vânzare a terenurilor aferente indicate fiind diminuat cu 2,4 mil. lei (vezi datele din Tabelul nr.6).

Tabelul nr.6

Calculele efectuate de către audit

Nr d/ o	Cumpărătorul	Suprafața, ha	Bonitatea	Tarif grad/hectar	Prețul normativ	Coef. ampl. și amenaj.	Coef. ampl. (local.)	Prețul de vânzare	Calcule audit		
									Coef. ampl. și amenaj.	Prețul de vânzare	Devieri
	1	2	3	4	5=2*3*4	6	7	8=5*6*7	9	10=5*7*9	
1	Supraten Plus S.R.L.	3,27	65,00	19.873,34	4.217.619,6	1,13	0,90	4.289.319,1	1,35	5.124.407,8	835.088,7
2	Indferotrans S.R.L.	6,20	65,00	19.873,34	8.009.343,6	1,13	0,90	8.145.502,4	1,35	9.731.352,4	1.585.850,0
TOTAL		9,47	-	-	12.226.963,1	-	-	12.434.821,5	-	14.855.760,2	2.420.938,7

Sursa: Calcule sistematizate de audit în baza Borderourilor de calcul.

⁴⁰ Calcul: 2023 dolari SUA/ha x 17,183 lei (cursul Băncii Naționale a Moldovei) = 34765,68 lei.

⁴¹ Legea privind activitatea de evaluare nr. 989 din 18.04.2002; Programul de măsuri pentru implementarea noului sistem de evaluare a bunurilor imobile în scopul impozitării, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 670 din 09.06.2003; Regulamentul cu privire la evaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.1303 din 24.11.2004.

Se menționează că prerogativa delimitării zonelor revine APL (Consiliile locale), în scopul identificării valorii coeficientului aplicabil în funcție de amplasarea și amenajarea inginerescă a terenului. Astfel, prin decizia Consiliului municipal Chișinău⁴², s-a aprobat Metodologia de calcul al prețului estimativ al terenurilor din intravilanul municipiului Chișinău, fiind efectuată împărțirea zonală, în vederea facilitării identificării coeficientului corect aplicabil. Situația dată este generată de descrierea ambiguă a zonelor de amplasare a terenului de către Legiuitor⁴³(vezi *Anexa nr. 6* la prezentul Raport de audit).

Totodată, conform modificărilor operate referitor la componența setului de acte, a fost exclusă obligativitatea prezentării „*certificatului privind coeficientul aplicat la calcularea prețului de vânzare a terenului aferent, în funcție de amplasarea și amenajarea terenului aferent, eliberat de autoritatea administrației publice locale*”. Lipsa certificatului menționat presupune efort suplimentar din partea reprezentanților APP privind solicitarea acestuia de la APL, inclusiv tergiversarea procesului de efectuare a calculelor necesare.

4.4. Asigurarea conformității îndeplinirii clauzelor contractuale privind vânzarea-cumpărarea terenurilor din domeniul privat al statului aferente bunurilor imobile proprietate privată

La derularea procedurii de încheiere a contractelor de vânzare-cumpărare a terenurilor din domeniul privat al statului, aferente bunurilor imobile proprietate privată, APP a admis încasarea impozitului privat de 10 %, în valoare de 8,9 mii lei, sau cu 8,0 mii lei mai mult decât suma stabilită regulamentar (1%), fapt ce denotă tratarea inechitabilă a participanților la procesul de privatizare. Din lipsa reglementărilor distincte cu privire la determinarea corectă a începerii curgerii termenului, au fost admise de către APP interpretări ambigue la stabilirea perioadei de utilizare a terenurilor aferente, aplicată în calculul plății pentru arendă.

În conformitate cu prevederile Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente⁴⁴, vânzarea terenului aferent din domeniul privat al statului se efectuează de către APP, care, în numele statului, încheie contracte de vânzare-cumpărare cu cumpărătorul, contractul urmând a fi întocmit de către persoanele responsabile din Grupul de lucru, conform modelului aprobat de Guvernul RM⁴⁵, în termen de 15 zile din data înregistrării cererii de procurare a terenului. Urmare a evaluărilor efectuate de către audit, s-a atestat că, în perioada de referință, contractele au fost încheiate prin acordul părților, cu respectarea modelului obligatoriu aprobat, fapt confirmat prin semnătura acestora.

Potrivit normelor regulamentare⁴⁶, la încheierea contractului de vânzare-cumpărare, APP, în calitate de vânzător, are obligativitatea să verifice suprafața terenului solicitat spre procurare. Astfel, în rezultatul comunicării cu membrii Grupului de lucru, s-a relevat că aceștia nu s-au deplasat la fața locului pentru verificarea amplasării terenului aferent solicitat spre

⁴² Decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 3/24 din 02 aprilie 2013 „Pentru aprobarea Metodologiei calculării prețului estimativ al terenurilor din intravilanul municipiului Chișinău”.

⁴³ Anexa nr.4 la Regulamentul nr.1428 din 16.12.2008.

⁴⁴ Pct.6-pct.7 din Regulamentul nr.1428 din 16.12.2008.

⁴⁵ Anexa nr.3 la Regulamentul nr.1428 din 16.12.2008.

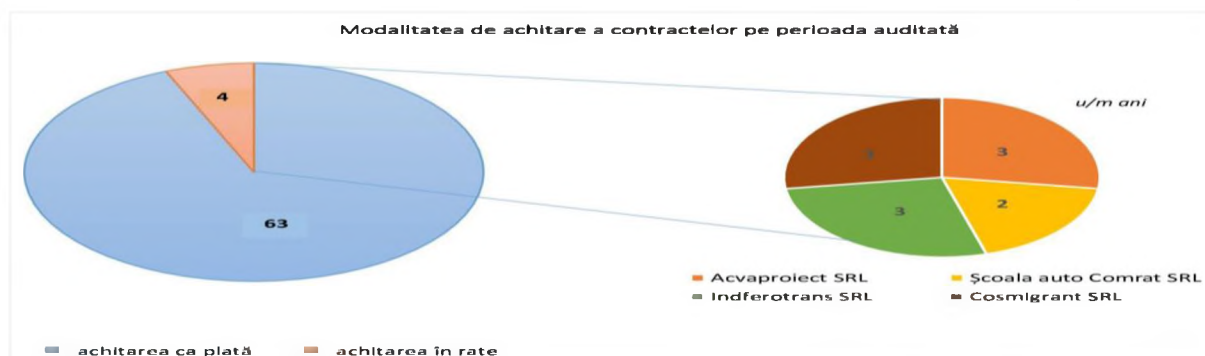
⁴⁶ Pct.24 din Regulamentul nr.1428 din 16.12.2008.

procurare, contând pe planul geometric, aprobat de ARFC, și pe datele din Registrul bunurilor imobile.

Conform normelor regulamentare⁴⁷, la încheierea contractului de vânzare-cumpărare, APP poate accepta achitarea prețului de vânzare a terenului aferent prin virament sau în numerar, efectuând plată unică ori în rate în mărimea stabilită în baza Borderoului de calcul al prețului de vânzare-cumpărare a terenului aferent solicitat spre procurare.

În Diagrama nr.3, auditul prezintă schematic procedura de achitare a costului terenurilor aferente, potrivit contractelor de vânzare-cumpărare pe anii 2013-2019.

Diagrama nr.3



Sursa: Informație sintetizată de către audit în baza Registrului contractelor de vânzare-cumpărare a APP.

Normele regulamentare prevăd că, la achitarea prețului de vânzare în rate, prima rată va constitui cel puțin 50 la sută din prețul de vânzare a terenului⁴⁸. Astfel, auditul, în urma evaluării ordinelor de plată anexate la contractele de vânzare-cumpărare întocmite pentru Acvaproiect S.R.L., Indferotrans S.R.L., Cosmigrant S.R.L. și Școala auto Comrat S.R.L., a constatat că, până la semnarea contractului, cumpărătorii achitaseră prima rată în mărime de 50% din prețul de vânzare a terenului aferent.

În cadrul APP, monitorizarea achitărilor contractuale, inclusiv a celor în rate, a fost asigurată de Direcția privatizare și postprivatizare, potrivit actelor aprobate pe intern⁴⁹. Prețul contractelor de vânzare-cumpărare a fost stabilit în Borderoul de calcul al prețului de vânzare-cumpărare întocmit pentru terenul aferent respectiv⁵⁰, acesta fiind considerat ca parte integrantă a contractului.

Totodată, se menționează că, până la încheierea contractului de vânzare-cumpărare, cumpărătorul are obligația de a achita impozitul privat, care constituie 1% din prețul contractual al terenului aferent. Astfel, s-a atestat că pentru S.R.L. Vig-Vet a fost stabilit și achitat impozitul privat de 10 %, în valoare de 8,9 mii lei, sau cu 8,0 mii lei mai mult decât suma oferită regulamentar, ceea ce indică neasigurarea conformității prerogativelor stabilite în acest sens, prin tratarea inechitabilă a participanților la procesul de privatizare a terenurilor aferente.

Potrivit cadrului legal⁵¹, nu se permite înstrăinarea cu titlu gratuit sau darea în comodat persoanelor fizice sau persoanelor juridice cu capital privat a bunurilor domeniului privat al

⁴⁷ Pct.24 din Regulamentul nr.1428 din 16.12.2008.

⁴⁸ Pct.26 din Regulamentul nr.1428 din 16.12.2008.

⁴⁹ Pct.7 lit.g) din Regulamentul Direcției; pct.4 din Ordinul nr.156 din 10.10.2018 cu privire la instituirea grupului de lucru; pct.5 din Ordinele nr.31 din 11.10.2016 și nr.26 din 01.07.2016 cu privire la instituirea grupului de lucru.

⁵⁰ Pct.12 din Regulamentul nr.1428 din 16.12.2008.

⁵¹ Art.10 (8) din Legea nr.121 din 04.05.2007.

statului. Urmare a evaluărilor efectuate de către audit, s-a constatat că, anterior vânzării unor terenuri aferente din domeniul privat al statului, APP a perceput plata pentru folosirea terenului aferent, care a fost calculată din data înregistrării în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile (construcției, clădirii, complexului patrimonial).

Auditul a atestat abordarea diferită din partea APP în aspectul perioadei de utilizare a terenurilor aferente, aplicată în calculul plății pentru arendă, astfel încât plata pentru folosirea terenului aferent bunului privatizat nu a fost calculată și înaintată spre achitare cumpărătorului din momentul folosirii acestuia, dar cu întârziere, abia la solicitarea vânzării-cumpărării terenului, prin prezentarea unui calcul⁵², nefiind contractate obligații de arendă. Potrivit informației prezentate de către APP, aceasta a calculat plata pentru folosirea terenului aferent prin determinarea diferită a perioadei incluse în calcul, și anume:

- ✓ pentru cumpărătorii care erau proprietari ai construcțiilor aflate pe teren **până la** data de 01.07.2016 – calculul plății pentru arendă a fost efectuat începând de la această dată (01.07.2016);

- ✓ pentru cumpărătorii care erau proprietari ai construcțiilor aflate pe teren **după** data de 01.07.2016 – calculul plății pentru arendă a fost efectuat din data înregistrării în Registrul bunurilor imobile a construcției privatizate.

Astfel, din cauza prerogativelor ambigue existente, care nu indică prompt modul de stabilire a perioadei luate în calcul pentru arenda terenului aferent, APP nu a avut pârgă regulamente de a percepe această plată din momentul privatizării bunului aflat pe acest teren. Totodată, APP încheia contracte de vânzare-cumpărare a terenului aferent numai după prezentarea confirmării privind achitarea plății pentru arendă.

Așadar, această situație indică insuficiența măsurilor de constrângere, din partea APP, a proprietarilor bunurilor private amplasate pe terenurile statului să nu admită utilizarea gratuită a acestora.

4.5. Unele neconformități aferente procesului de vânzare-cumpărare a terenurilor din domeniul privat al statului aferente construcțiilor din proprietate necesită o atenție sporită.

Având în vedere faptul că APP a fost responsabilă de asigurarea implementării politicii statului în domeniile administrării și deetatăzării proprietății publice, aceasta a admis înstrăinarea terenurilor din domeniul public al statului fără a fi asigurată utilitatea publică a acestora conform destinației proiectate, în final fiind utilizate în scopuri comerciale. De asemenea, APP a vândut neregulamentar un teren cu suprafața de 0,0531 ha, acesta fiind din domeniul public al statului.

Cu acordul factorilor decizionali din cadrul Ministerului Educației și Științei, „Sebega-Prim” SRL obține dreptul de arendă⁵³ a unei părți a terenului sportiv cu suprafața de 0,35 ha, pe o perioadă de 20 de ani, care se afla în folosința Școlii profesionale polivalente.

Prin Actul de constatare din 30.10.2014 al Comisiei instituite în baza Ordinului directorului instituției de învățământ⁵⁴, s-a stabilit că „**terenul în cauză nu face parte din domeniul public al proprietății publice de stat, deoarece nu este afectat unui uz sau interes**

⁵² Perioada aplicată în calcul doar din momentul înregistrării dreptului de proprietate la Agenția Relații Funciare și Cadastru.

⁵³ Contractul de arendă nr.21 din 23.03.2000, încheiat între Școala profesională polivalentă nr.7 și „Sebega-Prim” SRL, aprobat de viceministrul educației și științei.

⁵⁴ Ordinul directorului instituției de învățământ nr.100 din 27.10.2014 – Instituirea Comisiei.

public”, fapt ce contravine prevederilor cadrului legal⁵⁵, prin care s-a prevăzut expres că clădirile și terenurile în/pe care instituțiile de învățământ publice își desfășoară activitatea **fac parte din domeniul public** al unității administrativ-teritoriale sau, după caz, al statului. Astfel, se relevă că persoanele responsabile din cadrul instituției de învățământ și-au asumat suplimentar alte competențe neatribuite lor, subminând în acest sens prerogativele impuse de Legiuitor⁵⁶.

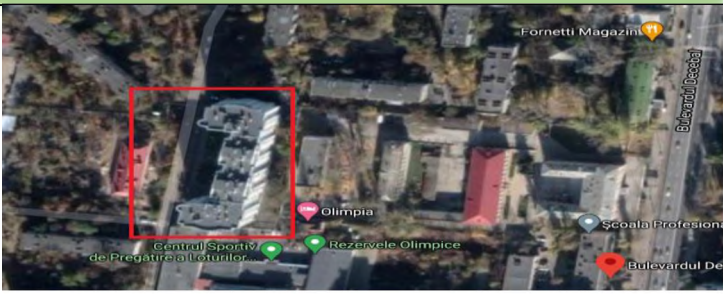
Ulterior, într-o manieră accelerată (vezi descrierea pașilor succesivi în *Anexa nr.7* la prezentul Raport de audit), în baza cererii depuse către APL, în comun cu instituția de învățământ în cauză, agentul economic sus-menționat obține actele permissive privind construcția pe acest teren a unui „Vestiar”, cu suprafața de 38 m². Totodată, se menționează că dreptul de proprietate asupra imobilului, ca construcție nefinalizată, cu un grad de finisare de 20%, a fost înregistrat de către „Sebega-Prim” SRL în data de 29.12.2014.

Reieșind din premisa că proprietarul bunului privat, amplasat pe terenul statului, devine potențial cumpărător al terenului aferent construcției, „Sebega-Prim” SRL și-a valorificat drepturile, înaintând cererea de cumpărare a terenului. Astfel, aceasta a solicitat privatizarea terenului cu suprafața de 0,512 ha⁵⁷, destinat activităților social-culturale și sportive (4 terenuri amenajate pentru tenis de câmp).

Urmare a evaluărilor efectuate de către audit, s-a constatat că APP a acceptat cererea de procurare și a contractat⁵⁸ privatizarea terenului din domeniul public al statului în pofida restricțiilor impuse⁵⁹.

La momentul actual, pe terenul menționat a fost edificat un complex locativ, astfel devenind imposibilă utilizarea terenului conform destinației inițial coordonate de către actorii implicați în procesul descris. Totodată, auditul remarcă că în preajma terenului menționat sunt amplasate instituții specializate de profil sportiv (vezi Imaginile nr.1-nr.2).

Imaginile nr. 1 - nr.2

Planificat amenajarea a 4 terenuri de tenis și construcția unui vestiar cu o suprafață de 38,1m ²	Realizat de facto Complex locativ
	

Sursa: Date sistematizate de audit în baza actelor conexe la contract.

⁵⁵ Art.146 alin. (2) din Codul educației nr.152 din 17.07.2014.

⁵⁶ Art.6 pct.(4) din Legea privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor nr.91 din 05.04.2007.

⁵⁷ Studiul de prefezabilitate privind demarcarea terenului aferent bunurilor imobile a Complexului sportiv al „Sebega-Prim” SRL din str. Decebal nr.70, municipiul Chișinău, elaborat de către Institutul național de cercetări și proiectări „URBANPROIECT”.

⁵⁸ Contractul de vânzare-cumpărare nr.438 din 03.02.2015, încheiat între „Sebega-Prim” SRL și Agenția Proprietății Publice, în sumă de 803,6 mii.lei.

⁵⁹ Art.53 alin.(5), pct. a) din Legea nr.121 din 04.05.2007.

După înregistrarea dreptului de proprietate asupra terenului (la data de 06.03.2015), „Sebega-Prim” SRL, la 10.07.2015, a înstrăinat terenul anterior procurat, cu construcția nefinalizată, către „KGK-PLUS” SRL (înregistrată la 16.06.2015, la momentul actual este lichidată), iar la 30.07.2015 imobilele menționate au fost procurate de două persoane fizice, care, la rândul lor, au efectuat, la 17.09.2015, operațiuni de vânzare către „URBANCONSTRUCT-TT” SRL, astfel asigurând principiul de „Bună-credință” a beneficiarilor finali.

Mențiune: Direcția Generală de Urmărire Penală din cadrul Centrului Național Anticorupție instrumentează cauza penală pe cazul dat.

Notă: *Potrivit informației prezentate de către APP, la încheierea contractului de vânzare-cumpărare a terenului aferent cu Sebega-Prim SRL, APP a luat în considerație, că terenul cu suprafața de 0,512 ha nu este folosit de gestionar și de alte instituții în scop de educație și învățământ.*

O situație similară a fost constatată de către audit în urma evaluării procedurii de vânzare a terenului aferent, cu suprafața de 0,5718 ha, din str. Independenței 1, mun. Chișinău, la prețul de 0,8 mil. lei, către SRL „CPJ989-PRIM” (contractul de vânzare-cumpărare din 16 august 2013⁶⁰). Construcțiile nefinalizate (192,8 m²) au fost edificate de către SRL „CPJ989-PRIM”, în baza Autorizației de construire (din 31.05.2013), pe terenul sportiv arendat (la 10.04.2013) de la Colegiul de arte plastice „Alexandru Plămădeală”, care deținea dreptul de folosință asupra acestuia. Terenul aferent a fost vândut fără acordul autorității centrale de specialitate (Ministerul Culturii).

Totodată, deși cadrul legal⁶¹ interzice înstrăinarea și transmiterea terenurilor aferente, care aparțin instituțiilor de învățământ, în alte scopuri decât cele pentru instruire, educație și luminarea culturală, APC nu a prevăzut pârgăhii necesare pentru asigurarea utilizării terenurilor ulterior privatizării acestora, conform destinației proiectate.

În acest sens, auditul relevă că la etapa incipientă au fost stabilite spre executare lucrări de reconstruire a terenului sportiv, cu construirea unor încăperi auxiliare, în scopul instruirii și educației copiilor, iar la final terenul sportiv a fost utilizat (aprilie 2014) pentru construcția unui complex locativ de către „URBANCONSTRUCT-TT” SRL.

Cât privește terenul cu suprafața de 0,0531 ha, situat pe str. Băcioii Noi nr.18, mun. Chișinău (contractul de vânzare-cumpărare din 13 noiembrie 2013⁶²), aferent construcției de cultură și agrement cu suprafața de 159,3 m², care la momentul privatizării se afla în gestiunea economică a Î.S. Stațiunea tehnologică pentru irigare Chișinău, auditul a atestat că acesta a fost vândut de către APP cumpărătorului, persoană fizică⁶³, la prețul de 0,07 mil. lei, cu nerespectarea prevederilor legale⁶⁴, care nu permit vânzarea terenului din domeniul public al statului. Totodată, se menționează că tranzacția de vânzare-cumpărare a terenului cu persoana fizică a fost efectuată prin intermediul (în baza procurii) unei persoane cu funcții de

⁶⁰ Contractul de vânzare-cumpărare a terenului aferent nr.6161 din 16.08.2013, încheiat între Agenția Proprietății Publice și CPJ989-PRIM.

⁶¹ Art.62 (5) din Legea învățământului nr.547 din 21.07.1995.

⁶² Contractul de vânzare-cumpărare a terenului aferent nr.7840 din 13.11.2013, încheiat între Agenția Proprietății Publice și Lavciuc Tatiana.

⁶³ Date cu caracter personal.

⁶⁴ Art.53 alin.(5) pct. a) din Legea nr.121 din 04.05.2007.

conducere⁶⁵ din cadrul Î.S. Stațiunea tehnologică pentru irigare Chișinău. În imaginile nr.3 – nr.4 se prezintă terenul aferent procurat în anul 2013, pe care la moment se află o gospodărie casnică.

Imaginile nr. 3 – nr.4

Terenul aferent situat pe str. Băcioii Noi nr.18, mun. Chișinău



Sursă: Fotografii efectuate de către echipa de audit la data de 07.12.2020.

Astfel, APP a încheiat neregular contractul de înstrăinare a terenului din domeniul public al statului.

V. CONCLUZIA GENERALĂ

Având în vedere faptul că APP are misiunea de a asigura atât integritatea, cât și legalitatea înstrăinării proprietății statului, acestea îi revine rolul central în sistemul de vânzare/înstrăinare a terenurilor publice din domeniul privat, cu evidența caracteristică acestora. În scopul deetatăzării integre a patrimoniului public, APP urmează să-și îndeplinească funcțiile potrivit domeniilor de activitate stabilite, inclusiv administrarea, evidența, monitorizarea terenurilor aferente, în conformitate cu rigorile cadrului normativ în vigoare.

Astfel, pe parcursul anilor 2013-2019, au fost privatizate 55,5 ha de terenuri din proprietatea statului aferente bunurilor private, în valoare de 47,2 mil.lei, prin încheierea, în numele statului, a 67 de contracte de vânzare-cumpărare, cu acordul părților.

Misiunea de audit a atestat și unele neconformități în procesul de privatizare a terenurilor din domeniul privat aferente bunului din proprietate. Astfel, APP nu a asigurat utilitatea publică a terenurilor din domeniul public al statului, conform destinației proiectate, în procesul de înstrăinare a acestora. Controlul intern managerial insuficient din cadrul APP a determinat acceptarea seturilor incomplete de documente obligatorii pentru înstrăinarea bunului, precum și neexecutarea de către Grupul de lucru a atribuțiilor delegate.

De asemenea, la calcularea plății pentru utilizarea terenului aferent, odată cu procurarea bunului situat pe acesta, APP a admis interpretări ambigue privind determinarea corectă a începerii curgerii termenului stabilit cu acordul părților. Din cauza aplicării eronate a coeficienților utilizați la întocmirea Borderoului de calcul al prețului de vânzare-cumpărare terenului aferent, prețul respectiv a fost diminuat în 2 cazuri, cu 2,4 mil.lei.

APP a vândut terenul aferent cu suprafața de 0,0531 ha neconform prerogativelor stabilite potrivit actelor normative, care interzic vânzarea terenului din domeniul public al statului.

⁶⁵ Date cu caracter personal.

Pentru îmbunătățirea situației atestate, este imperativă revizuirea mecanismului actual de coordonare a activităților, pentru a asigura vânzarea-cumpărarea terenurilor din domeniul privat al statului aferente bunurilor din proprietate. Auditul public extern înaintează recomandări, cu accent pe soluții de remediere a situațiilor existente, enunțate în prezentul Raport de audit.

VI. RECOMANDĂRI

Recomandări Ministerului Economiei și Infrastructurii, în comun cu Agenția Proprietății Publice:

1. să inițieze în mod prioritar procesul de ajustare a tarifului de bază, inclusiv a coeficienților aplicativi la calculul prețului de vânzare a terenurilor aferente, conform valorilor și rigorilor actuale (pct. 4.3.).

Recomandări Agenției Proprietății Publice:

2. să elaboreze și să implementeze proceduri de control suplimentare, care ar asigura transparența procesului decizional, inclusiv plenitudinea și/sau integritatea cererilor și a actelor conexe prezentate de către potențialii cumpărători (pct. 4.1.);
3. să revizuiască și să actualizeze setul actelor obligatorii care urmează a fi anexate la cererea de vânzare-cumpărare a terenurilor din domeniul privat al statului aferente bunurilor imobile proprietate privată, conform noilor prevederi aplicabile (pct. 4.1.);
4. să înainteze propuneri de completare a normelor regulamentare, în vederea stabilirii exhaustive a termenului apariției raporturilor de arendă a terenurilor aferente construcțiilor private, aplicabil în calculul plății pentru arenda acestora (pct. 4.4.).

Echipa de audit a adus la cunoștință instituțiilor auditate toate constatările, concluziile și recomandările de audit, au fost fixate sugestiile de precizare din partea acestora, doar în baza probelor prezentate.

VII. SEMNĂTURILE ECHIPEI DE AUDIT

Auditor public principal

Oboroceanu Aliona

Auditor public principal

Tonu Lidia

Auditor public superior

Dudnicenco Ion

Responsabil de monitorizarea
și asigurarea calității misiunii de audit

Purici Svetlana

VIII. ANEXE

Anexa nr. 1

Sfera și abordarea auditului

Componentele semnificative de audit s-au stabilit prin utilizarea materialității calitative⁶⁶, fiind testate riscurile de neconformitate identificate în rezultatul aplicării raționamentului profesional, ghidat de importanța domeniului de privatizare a terenurilor din proprietatea statului aferente construcțiilor private și de așteptările/interesul publicului față de acesta.

Oferirea asigurării rezonabile de audit

În scopul asigurării rezonabile, ținând cont de existența riscurilor potențiale, reieșind din setul de tranzacții efectuate în procesul de vânzare-cumpărare a terenurilor aferente bunurilor private în anii 2013-2019, care reprezintă 55,5 ha privatizate (67 de contracte), în valoare de 47,2 mil.lei, auditul a evaluat 46 de contracte de vânzare-cumpărare încheiate între Agenția Proprietății Publice și cumpărători, sau 31,6 ha vândute (56,9 %), în valoare totală de 34,9 mil.lei, sau 73,9%.

Misiunea de audit a testat procesul de vânzare-cumpărare a terenurilor din domeniul privat al statului aferente bunurilor imobile proprietate privată, realizat de Agenția Proprietății Publice, prin obținerea probelor de audit suficiente și adecvate în vederea justificării concluziei generale de audit.

⁶⁶ Propus spre testare prin Hotărârea Curții de Conturi nr. 55 din 20.09.2019 „Cu privire la aprobarea spre testare a proiectului Ghidului privind auditul conformității”.

Anexa nr. 2

Responsabilitățile/atribuțiile sistematizate ale subdiviziunilor APP în coroborare cu subiectul auditat

N/o	Data aprobării	Actorii implicați în procesul supus auditului (APP)	Responsabilități/ atribuții
1	20.09.2012	Direcția administrarea proprietății Publice	pct. 2.1 coordonează, procesul de inventariere și delimitare a bunurilor proprietate publică a statului, inclusiv pe domenii (public/privat);
	20.05.2019	Direcția administrare corporativă, metodologie și reglementări	pct.6, 24) elaborarea/participarea la elaborarea proiectelor de acte normative privind aprobarea listelor bunurilor proprietate publică a statului, perfectate în procesul delimitării după apartenență
2	20.09.2012	Direcția evidența patrimoniului public și analiză financiară	pct. 2.1 asigură evidența patrimoniului public prinținerea Registrului patrimoniului public, în modul stabilit de guvern
	20.05.2019	Direcția evidența patrimoniului public	pct. 2.1.1 a) asigură evidența patrimoniului public prinținerea Registrului patrimoniului public, în modul stabilit de guvern g) efectuează controlul intern asupra ținării Registrului patrimoniului public și respectării prevederilor actelor normative privind ținerea Registrului patrimoniului public; h) perfectează listele bunurilor proprietate publică a statului din Registrul Patrimoniului Public pe criterii teritoriale și instituționale, în procesul delimitării bunurilor proprietate publică după apartenență; j) confruntă datele din varianta electronică a Registrului patrimoniului public pentru anul de gestiune curent, cu informația din anii precedenți, în scopul identificării obiectelor înscriserii omise în dările de seamă prezentate; k) confruntă datele din dările de seamă privind bunurile imobile proprietate publică a statului prezentate de autoritățile administrației publice centrale și întreprinderile de stat cu informația din Banca centrală a cadastrului bunurilor imobile, în scopul verificării corectitudinii datelor prezentate.
3	20.09.2012	Direcția juridică	pct. 2.2 - efectuează controlul asupra respectării legislației de către toate persoanele juridice și fizice, care desfășoară activitatea în domeniul privatizării, postprivatizării și evidenței patrimoniului public; - pregătește acțiuni în instanțele de judecată în interesele statului pentru contestarea contractelor și altor acțiuni ilegale în domeniul privatizării și postprivatizării patrimoniului public; - participă la pregătirea obiectelor către privatizare; - perfectează contractele de vânzare-cumpărare a proprietății statului, precum și a actelor adiționale.
		Direcția contencios și control al legalității	pct. 4 5) elaborează și/sau vizează, proiectele contractelor ce urmează a fi încheiate în vederea realizării atribuțiilor funcționale ale Agenției; 13) examinează sau participă la examinarea demersurilor, reclamațiilor, cererilor și petițiilor parvenite din partea persoanelor fizice și persoanelor juridice de drept public și de drept privat, pe chestiunile ce reies din competențele Direcției.
4	20.05.2019	Direcția privatizare și postprivatizare	pct. 7 g) colaborarea la procesul de vânzare-cumpărare a terenurilor aferente bunurilor proprietate de stat privatizate;
5	20.05.2019	Direcția relații funciare și bunuri imobile	pct.2.1 În domeniul administrării terenurilor proprietate publică a statului: g) asigură eliberarea titlurilor de autentificare a dreptului deținătorului de teren pentru terenurile proprietate publică de stat, în modul stabilit de Guvern; h) coordonează și asigură aprobarea planurilor geometrice ale bunurilor și terenurilor proprietate publică a statului din administrarea sa; i) asigură aprobarea suprafețelor terenurilor proprietate publică a statului utilizate în procesul tehnologic, aferente obiectivelor privatizate sau care se privatizează, obiectivelor private, precum și ale terenurilor utilizate în procesul tehnologic, aferente construcțiilor nefinalizate, conform unui regulament aprobat de Guvern, emiterea ordinului de formare a bunului imobil în cazul formării unor terenuri noi din terenurile proprietate publică a statului; j) elaborează borderoul de calcul al prețului de vânzare/ locațiune/ arendă/ suprafață al terenurilor proprietate publică a statului aferente bunurilor imobile proprietate privată;

Sursa: Informație sintetizată de audit în temeiul Regulamentelor interne ale Agenției Proprietății Publice.

Anexa nr. 3

Cadrul legislativ/normativ privind subiectul auditat:

-  Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului nr.1308 din 25.07.1997 (cu modificările și completările ulterioare);
-  Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543 din 25.02.1998 (cu modificările și completările ulterioare);
-  Legea privind administrarea și deetatzarea proprietății publice nr.121-XVI din 04.05.2007 (cu modificările și completările ulterioare);
-  Legea pentru modificarea unor acte legislative nr.173 din 26.07.2018 ;
-  Regulamentul cu privire la organizarea și funcționarea Agenției Proprietății Publice, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.902 din 06.11.2017 (cu modificările și completările ulterioare);
-  Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.1428 din 16.12.2008 (cu modificările și completările ulterioare);
-  Regulamentul cu privire la valorificarea terenurilor proprietate publică a statului, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.91 din 11.02.2019;
-  Regulamentul privind organizarea și funcționarea Agenției Relații Funciare și Cadastru, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.383 din 12.05.2010 (cu modificările și completările ulterioare);
-  Instrucțiunea cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, aprobată prin Ordinul Agenției Relații Funciare și Cadastru nr.112 din 22.06.2005 (cu modificările și completările ulterioare);
-  Instrucțiunea cu privire la modul de executare a lucrărilor cadastrale la nivel de teren, aprobată prin Ordinul Agenției Relații Funciare și Cadastru nr.70 din 04.08.2017 (cu modificările și completările ulterioare).

Anexa nr.4

Informația privind componența nominală a Grupului de lucru pentru examinarea cererilor de procurare/transmitere în locațiune/arendă a terenurilor din domeniul privat al statului aferente bunurilor imobile proprietate privată

N/o	Nume, prenume	80/23.12.13 7 persoane		84/22.12.14 6 persoane		26/01.07.16 9 persoane		31/11.10.16 10 persoane		156/10.10.2018 7 persoane		161/07.06.2019 9 persoane		68/21.02.2020 9 persoane	
		funcția	calitatea	funcția	calitatea	funcția	calitatea	funcția	calitatea	funcția	calitatea	funcția	calitatea	funcția	calitatea
1	Tribei Valeriu	Director	președinte												
2	Susanu Angela	Director adjunct	membu	Director adjunct	președinte										
3	Chicu Sergiu	șef al Direcției juridice	membu	șef al Direcției juridice	membu	șef al Direcției juridice	membu	șef al Direcției juridice	membu	șef al Direcției juridice	membu			șef Direcție contencios și control al legalității	membu
4	Doșuc Mihai	șef al Direcției administrarea proprietății publice	membu			șef al Direcției administrarea proprietății publice	membu	șef al Direcției administrarea proprietății publice	membu						
5	Cabotăreanu Dorina	șef al Direcției privatizare	membu	șef al Direcției privatizare	membu	Director adjunct	președinte	Director adjunct	vicepreședinte	șef al Direcției privatizare și postprivatizare	membu	șef al Direcției privatizare și postprivatizare	membu	șef al Direcției privatizare și postprivatizare	membu
6	Ermurachi Neli	șef al Direcției postprivatizare	membu	șef al Direcției postprivatizare	membu	șef al Direcției postprivatizare	membu	șef al Direcției postprivatizare	membu	consultant principal, Direcția privatizare și postprivatizare	secretar				
7	Bunduchi Denis	specialist principal al Direcției juridice	secretar												
8	Sendiță Maria			șef adjunct al Direcției administrarea proprietății publice	membu	șef Direcției parteneriat public-privat	membu	șef Direcției parteneriat public-privat	membu			șef Direcției parteneriat public-privat	membu	șef Direcției parteneriat public-privat	membu
9	Chilariu Natalia			șef adj. al Direcției juridice	secretar	șef adj. al Direcției juridice	secretar	șef adj. al Direcției juridice	secretar	șef al Direcției administrarea proprietății publice	președinte	șef Direcție relații funciare și bunuri imobile	membu	șef Direcție relații funciare și bunuri imobile	membu
10	Cara Mana					șef adj. al Direcției administrarea proprietății publice	membu	șef adj. al Direcției administrarea proprietății publice	membu	consultant principal, Direcția administrarea proprietății publice	membu	consultant principal, Direcția administrarea proprietății publice	membu	consultant principal, Direcția administrarea proprietății publice	membu
11	Botoc Alina					șef Direcție privatizare	membu	șef Direcție privatizare	membu						
12	Vrabie Natalia					șef Direcție evidența patrimoniului public și analiza financiară	membu	șef Direcție evidența patrimoniului public și analiza financiară	membu	șef Direcție evidența patrimoniului public și analiza eco-financiară	membu	șef Direcție evidența patrimoniului public și analiza eco-financiară	membu	șef Direcție evidența patrimoniului public și analiza eco-financiară	membu
13	Tudor Copaci							Director	președinte						
14	Ivanov Andrei									Șef audit intern	membu				
15	Dermanji Vadim											Director general	președinte		
16	Castravet Radu											șef adjunct Direcție relații funciare și bunuri imobile	membu		
17	Turcanu Ion											șef Direcție contencios și control al legalității	membu		
18	Gilcă Ion											șef interimar, Direcția administrare corporativă, metodologii și reglementări	membu	șef interimar, Direcția administrare corporativă, metodologii și reglementări	membu
19	Sezici Mihai													Director general	președinte
20	Țirdea Mihai													Șef Direcția monitorizarea și patrimoniului public	membu

Sursa: Informație sintetizată de către audit în baza ordinelor interne ale APP.

Anexa nr.5

Informația privind setul de acte care urmează a fi anexat la cerere/demers
în vederea vânzării-cumpărării terenurilor aferente din domeniul privat al statului

Nr. d/o	Lista actelor necesare	Până în 2019		După 2019
		ARFC (Demers)	APP (cerere)	APP (cerere)
1.	schema terenului aferent;	v	v	v
2.	planul geometric, elaborat în modul stabilit;	v	v	v
3.	studiul de fezabilitate;	-	-	v
4.	extrasul din Registrul de stat al unităților de drept – pentru persoanele juridice și întreprinderile individuale, iar copia buletinului de identitate sau a pașaportului – pentru persoanele fizice;	v	v	v
5.	extrasul din Registrul bunurilor imobile, capitolele A și B, în original, sau copia autenticată și copia documentelor în baza cărora a fost înscris în Registrul dreptul de proprietate asupra bunului;	v	v	v
6.	autorizația de construcție și actul de inspectare a construcției, în cazul construcțiilor nefinalizate;	v	v	v
7.	contractul de arendă asupra terenului aferent, după caz;	v	v	v
8.	certificatul privind coeficientul aplicat la calcularea prețului de vânzare a terenului aferent, în funcție de amplasarea și amenajarea terenului aferent, conform Anexei nr.4 la prezentul Regulament, eliberat de autoritatea administrației publice locale;	v	-	-
9.	după caz, avizul autorității publice centrale în administrarea căreia se află terenul, și/sau întreprinderea/instituția care gestionează terenul, și/sau clădirile amplasate pe terenul supus formării;	v	v	v
10.	borderoul de calcul al prețului de vânzare-cumpărare a terenului aferent solicitat spre cumpărare, eliberat de Agenția Relații Funciare și Cadastru – patru exemplare.	-	v	-

Sursa: Informație sintetizată de către audit în baza Hotărârii Guvernului nr.1428/2008.

Anexa nr.6

Coefficientul aplicat la calcularea prețului de vânzare a terenurilor aferente, în funcție de amplasarea și amenajarea lor inginerească

Nr. d/o	Localitatea în care este amplasat terenul	Amplasarea terenului aferent								
		centru			partea centrală			suburbie		
		A	B	C	A	B	C	A	B	C
1.	mun. Chișinău	1,80	1,65	1,45	1,35	1,28	1,20	1,13	1,07	1,00
2.	mun .Bălți, Tiraspol, Bender și Comrat	1,75	1,60	1,40	1,30	1,24	1,18	1,12	1,06	1,00
3.	Centrele raionale și alte orașe	1,35	1,30	1,25	1,20	1,16	1,12	1,06	1,04	1,00
4.	Orașele, satele (comunele) care intră în componența mun.Chișinău	1,50	1,40	1,30	1,25	1,20	1,15	1,10	1,05	1,00
5.	Satele, comunele care intră în componența mun.Bălți, Tiraspol, Bender și Comrat	1,45	1,37	1,27	1,24	1,17	1,13	1,08	1,04	1,00
6.	Satele (comunele)	1,16	1,14	1,12	1,10	1,08	1,06	1,04	1,02	1,00
<i>Note:</i> 1. Hotarele centrului, părții centrale și suburbiei se determină conform hotărârii autorității administrației publice locale, în baza planurilor urbanistice generale. 2. Literele „A”, „B”, „C” înseamnă că terenul este asigurat: A - cu electricitate, apă, canalizare și căi de acces cu îmbrăcăminte rutieră artificială; B - cu electricitate, apă și căi de acces cu îmbrăcăminte rutieră artificială; C - cu electricitate.										

Sursa: Informație sintetizată de către audit în baza Hotărârii Guvernului nr. 1428/2008, Anexa nr.4.

Anexa nr.7

Informația privind etapele preliminare privatizării terenului aferent

1	23.03.00	Semnarea contractului de arendă între „Școala profesională polivalentă nr.7” și „Sebega-Prim” SRL, cu aprobarea viceministrului educației și științei. Cedarea în arendă a unei părți a terenului sportiv cu suprafața de 3500 m ² (0,35 ha), pe o perioadă de 20 de ani. Conform „Calculului pentru taxa de arendă”, plata anuală pentru arendă stabilită este de 4974,4 lei, sau 414,53 lei lunar. De menționat că data înregistrării „Sebega-Prim” SRL este 20.01.2000.	Copia contractului anexat nu este integrală, astfel auditul este limitat în accesul la date esențiale, inclusiv restricții impuse de către locator.
2	30.10.14	Actul cu privire la constatarea domeniului juridic al terenului. Comisia instituită în baza ordinului instituției de învățământ Școala profesională nr.3 (reorganizată din Liceul profesional nr.2) – ”nu face parte din domeniul public al proprietății publice de stat, deoarece nu este afectat unui uz sau interes public”.	Nu este organul competent de constatare a domeniului de apartenență a proprietății publice.
3	21.11.14	Certificatul de urbanism pentru proiectare – ca urmare a cererii „Instituției de învățământ Școala profesională nr.3” și „Sebega-Prim” SRL. Detalii: Construirea unui vestiar pentru terenuri de tenis; modul de folosință a terenului – construcții sportive; teren amplasat în zona cu funcții speciale cu codul de reglementare „S ⁶⁷ ”.	
4	19.12.14	Autorizația de construcție - ca urmare a cererii „Instituției de învățământ Școala profesională nr.3” și „Sebega-Prim” SRL.	
5	29.12.14	Înregistrarea dreptului de proprietate asupra construcției cu gradul de finisare de 20% .	
6	20.01.15	Cererea de cumpărare a terenului aferent.	
7	20.01.15	Borderoul de calcul al prețului de vânzare-cumpărare a terenului aferent.	
8	03.02.15	Contractul de vânzare-cumpărare a terenului aferent.	

Sursa: Date sistematizate de audit în baza actelor conexe la contract.

⁶⁷ Regulamentul local de urbanism al orașului Chișinău - Aceste zone sunt propuse pentru un anumit tip de folosire a terenului a cărui caracteristică nu permite clasificarea în zone de locuire, comerciale ori industriale. Existența lor este necesară pentru viabilitatea socio-economică a comunității municipiului Chișinău, dar și pentru locuitorii Republicii Moldova.

Anexa nr.8

Recomandări înaintate de Curtea de Conturi

Ministerului Economiei și Infrastructurii și Agenției Proprietății Publice

în cadrul auditului conformității procesului de vânzare-cumpărare a terenurilor din domeniul privat al statului aferente bunurilor private

Nr. recomandării	Recomandări	Termenul de realizare	Notă
Ministerului Economiei și Infrastructurii, în comun cu Agenția Proprietății Publice			
1.	să inițieze, în mod prioritar, procesul de ajustare a tarifului de bază, inclusiv a coeficienților aplicativi la calculul prețului de vânzare a terenurilor aferente, conform valorilor și rigorilor actuale	12 luni	acceptată
Agenției Proprietății Publice			
2.	să elaboreze și să implementeze proceduri de control suplimentare care ar asigura transparența procesului decizional, inclusiv plenitudinea și/sau integritatea cererilor și a actelor conexe prezentate de către potențialii cumpărători	12 luni	acceptată
3.	să revizuiască și să actualizeze setul actelor obligatorii care urmează a fi anexate la cererea de vânzare-cumpărare a terenurilor din domeniul privat al statului aferente bunurilor imobile proprietate privată, conform noilor prevederi aplicabile	12 luni	acceptată
4.	să înainteze propuneri de completare a normelor regulamentare, în vederea stabilirii exhaustive a termenului apariției raporturilor de arendă a terenurilor aferente construcțiilor private, aplicabil în calculul plății pentru arenda acestora	12 luni	acceptată

Recomandările au fost discutate în cadrul ședinței de comunicare din 09.12.2020, ora 15⁰⁰ ⁶⁸, fără obiecții din partea entităților auditate.

⁶⁸ Procesul-verbal de comunicare cu Agenția Proprietății Publice și Ministerul Economiei și Infrastructurii asupra proiectului Raportului de audit din data de 09.12.2020.



Guvernul Republicii Moldova

Agencia Proprietății Publice

MD-2012, Chișinău, Piața Marii Adunări Naționale 1

Tel: (00373 22) 234-350

e-mail: office@app.gov.md

Nr.04-03-668 din 02.02.2022

Cancelaria de Stat

cancelaria@gov.md

Curtea de Conturi

ccrm@ccrm.md

Cu referire la demersul nr.20-78-120-878 din 08.02.2021 privind măsurile întreprinse întru asigurarea implementării cerințelor/recomandărilor din *Raportul auditului conformității procesului de vânzare-cumpărare a terenurilor din domeniul privat al statului aferente bunurilor imobile proprietate privată pentru anii 2013-2019* aprobat prin Hotărârea nr.69 din 18.12.2020, Agenția Proprietății Publice, în limita competențelor funcționale, relevă următoarele.

Prin Legea nr. 220/2021 pentru modificarea unor acte normative, au fost operate modificări inclusiv la Legea nr.1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului și Legea nr.121/2007 privind administrarea și deetimizarea proprietății publice, care prevăd 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 nr.1308/1997.*”

Concomitent, informăm că prin legea precitată au fost modificate tarifele pentru calcularea prețului normativ al pământului (pentru o unitate grad-hectar) din Anexa la Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, precum și partea introductivă la punctul 3 din în nota la Anexă.

Director general

Digitally signed by Cozonac Eugeniu
Date: 2022.02.03 08:44:07 EET
Reason: MoldSign Signature
Location: Moldova



Eugeniu COZONAC