



PLENUL CONSILIULUI CONCURENȚEI

DECIZIE

Nr. DCE -22

Din 16.04.2019

mun. Chișinău

Plenul Consiliului Concurenței,

acționând în temeiul art. 41 din Legea concurenței nr. 183 din 11.07.2012, Hotărârii Parlamentului nr. 331 din 30.11.2018 privind numirea în funcție a membrilor Plenului Consiliului Concurenței,

analizând formularul complet privind notificarea concentrării economice cu numărul de intrare 1329, și scrisoarea cu numărul de intrare 1401 depuse de către „Twins Estate” S.R.L. precum și materialele acumulate,

A CONSTATAT:

Întreprinderea „Twins Estate” S.R.L a notificat, în conformitate cu prevederile art. 22 alin. (1) al Legii concurenței nr. 183 din 11.07.2012 (în continuare - Legea concurenței), concentrarea economică ce urmează a se realiza prin preluarea controlului unic asupra „Consens Imobil Invest” S.R.L.

I. Părțile implicate:

Partea care preia controlul:

„Twins Estate” S.R.L., întreprindere înregistrată la IP „Agenția Servicii Publice” la data de 18.03.2019, IDNO 1019600013698, cu sediul pe bd. Ștefan cel Mare și Sfânt 8, mun. Chișinău, Republica Moldova. Asociații întreprinderii sunt [redactat], IDNP [redactat] – [redactat]%, [redactat], IDNP [redactat] – [redactat]%. Administrator – [redactat] IDNP [redactat]. Conform informațiilor prezentate de către „Twins Estate” S.R.L., întreprinderea este nou creată, și în prezent nu desfășoară activitate economică.

Asociații întreprinderii [redactat] și [redactat] se regăsesc în calitate de fondatori la [redactat] întreprindere care are activitate și generează cifră de afaceri în Republica Moldova în corespundere cu art. 24 din Legea concurenței.

Partea asupra căreia urmează să fie preluat controlul:

„Consens Imobil Invest” SRL - întreprindere înregistrată la IP „Agenția Servicii Publice” la data de 15.04.2019, IDNO-1019600015555, sediul pe bd. Stefan cel Mare și Sfânt, 136, mun. Chișinău, Republica Moldova. Asociatul unic al întreprinderii este [redactat], [redactat]. Administrator al întreprinderii este [redactat], IDNP [redactat]. Conform informațiilor prezentate de către „Twins Estate” S.R.L., întreprinderea „Consens Imobil Invest” S.R.L., în prezent nu desfășoară activitate economica.

Întreprinderile ce fac parte din același grup cu părțile implicate în operațiunea de concentrare economica și generează cifră de afaceri pe teritoriul Republicii Moldova în corespundere cu art. 24 din Legea concurenței.

Din grupul de întreprinderi al părții achizitoare fac parte următoarele întreprinderi: [redactat], întreprindere înregistrată la Camera Înregistrării de Stat a Republicii Moldova la data de [redactat], [redactat], sediul [redactat].

Asociații întreprinderii sunt [redactat] cu cota de [redactat]% din capitalul social al întreprinderii și [redactat] cu cota de [redactat]% din capitalul social al întreprinderii.

Administrator al întreprinderii — [redactat].

Activitățile de facto desfășurate de companie sunt [redactat]; [redactat]; închirierea și exploatarea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate.

[redactat], întreprindere înregistrată la Camera Înregistrării de Stat a Republicii Moldova la data de [redactat], [redactat], sediul [redactat].

Asociatul întreprinderii este [redactat] – [redactat]%, [redactat] - [redactat]%, persoane fizice, foști angajați ai întreprinderii cu cota totală de [redactat]% din acțiunile întreprinderii.

Administratorul întreprinderii - [redactat]. Activitățile desfășurate de companie sunt - [redactat]; închirierea și exploatarea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate; [redactat].

[redactat] - întreprindere înregistrată la Camera Înregistrării de Stat a Republicii Moldova la data de [redactat], [redactat], sediul [redactat]. Asociații întreprinderii sunt - [redactat] [redactat]%, [redactat] [redactat]%, [redactat] [redactat]%. Administratorul întreprinderii - [redactat]. Genul de activitate - [redactat].

Din grupul de întreprinderi al părții achiziționate fac parte următoarele întreprinderi:

[redactat], întreprindere înregistrată la IP „Agenția Servicii Publice” la data de [redactat], [redactat], sediul [redactat]. Asociatul unic al întreprinderii este [redactat]. Administrator - [redactat] IDNP [redactat]. Conform informațiilor prezentate de către „Twins Estate” S.R.L., întreprinderea [redactat], în prezent nu desfășoară activitate economică. Întreprinderea se regăsește în calitate de fondator la „Consens Imobil Invest” S.R.L. care nu are activitate economică.

[redactat] întreprindere înregistrată la ÎS „Camera înregistrării de Stat” la data de [redactat], [redactat], cu sediul [redactat]. Acționarul majoritar al întreprinderii este [redactat] – [redactat]%, administrator - [redactat]. Principalul gen de activitate al întreprinderii, este închirierea și exploatarea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate.

Din informația prezentată în notificarea concentrării economice depusă de către partea achizițitoare, genurile secundare de activitate sunt: [redactat].

II. Descrierea operațiunii de concentrare economică.

În procesul de analiză a formularului de notificare nr.1329 din 09.04.19 întreprinderea notificatoare a expediat la adresa Consiliului Concurenței o scrisoare cu nr. de intrare 1401 din 15.04.2019, în care sunt detaliat explicate careva modificări în componența grupului de întreprinderi a părții notificatoare, care au fost efectuate ulterior depunerii notificării operațiunii de concentrare economică dintre întreprinderile „Twins Estate” S.R.L și [redactat]. Totodată, se constată că tranzacția dată va fi încheiată prin contract de vânzare – cumpărare semnat de întreprinderile „Twins Estate” S.R.L și [redactat] cu referire la vânzarea întreprinderii nou create ”Consens Imobil Invest ” SRL în care [redactat]

[redactat] este fondator unic. Astfel, are loc schimbarea întreprinderilor implicate în tranzacția notificată anterior. Necitind la faptul că au fost efectuate schimbările susmenționate, totuși esența economică a operațiunii notificate, rămâne aceeași. Operațiunea de concentrare economică se referă la preluarea a 100% din capitalul social al companiei „Consens Imobil Invest” S.R.L., valoarea nominală a căreia este de [redactat] lei. Prin tranzacția dată este preluat controlul asupra [redactat] de către „Twins Estate” S.R.L, întreprindere ce face parte din grupul de întreprinderi deținut de [redactat], în portofoliu a căreia sunt acțiunile [redactat].

Valoarea tranzacției de achiziționare a companiei „Consens Imobil Invest” S.R.L este aproximativ de [redactat]. Prețul dat este supus negocierilor de mai departe dintre părți.

Tranzacția va avea loc între companii care activează pe diferite piețe, tangenta între ele având doar pe piața prestării serviciilor de închiriere și exploatare a bunurilor imobiliare proprii sau închiriate.

Respectiv, structura pieței pe care activează [redactat] și [redactat] nu va fi modificată esențial în urma concentrării economice. Scopul tranzacției este de a face investiții în compania [redactat], pentru ca aceasta să ofere servicii de calitate înaltă.

Operațiunea de achiziționare a [redactat] nu a fost notificată la alte autorități de concurență din lume.

III. Dimensiunea operațiunii de concentrare economică

Operațiunile de concentrare economică conform art. 22 alin. (1) din Legea concurenței sunt supuse evaluării și urmează a fi notificate Consiliului Concurenței înainte de punerea în aplicare, atunci când cifra totală de afaceri realizată cumulativ de întreprinderile implicate, înregistrată în anul anterior operațiunii, depășește 25 000 000 lei și există cel puțin două întreprinderi implicate în operațiune care au realizat pe teritoriul Republicii Moldova, fiecare în parte, o cifră totală de afaceri mai mare de 10 000 000 lei în anul anterior operațiunii.

Cifra totală de afaceri realizată de întreprinderile implicate se calculează conform prevederilor art. 24 alin. (4) din Legea concurenței. În tabelul nr. 1 este prezentată cifra totală de afaceri realizată în anul 2018 de către părțile implicate în realizarea tranzacției.

**Cifra totală de afaceri realizata în anul 2018 de către părțile implicate în
operațiunea de concentrare economică**

Nr.	Denumirea întreprinderii	Cifra de afaceri, lei
1	„Twins Estate” S.R.L.	-
2	[redactat]	[redactat]
3	[redactat]	[redactat]
4	[redactat]	[redactat]
	Cifra totală de afaceri a părții care preia controlul	[redactat]
1.	[redactat]	-
2.	[redactat]	[redactat]
	Cifra totală de afaceri a părții asupra căreia se preia controlul	[redactat]
	Cifra totală de afaceri a părților implicate în operațiunea de concentrare economică	[redactat]

Sursa: *Notificarea unei concentrări economice nr. 1329 din 09.04.2019*

Informația din bazele de date ACCES, CAEM.

Reieșind din informația sus-menționată, se constata că, operațiunea notificată întrunește condiția pragurilor valorice prevăzute la art. 22 alin. (1) din Legea concurenței.

IV. Piața relevantă – piața relevantă a produsului și piața geografică relevantă

Examinarea problemelor concurențiale și evaluarea unei cauze de concurență se efectuează în cadrul pieței relevante. În conformitate cu prevederile art. 4 din Legea concurenței piața relevantă reprezintă piața în cadrul căreia trebuie evaluată o anumită problemă de concurență și care se determină prin raportarea pieței relevante a produsului la piața geografică relevantă.

Piața relevantă a produsului este piața produselor considerate interschimbabile de către consumatori sau substituibile, datorită utilizării date acestora, a caracteristicilor fizice, funcționale și a prețului.

La definirea pieței relevante a produsului, în cazul operațiunii de concentrare economică analizate, a fost luat în considerare genul de activitate principal desfășurat de către întreprinderile implicate în tranzacție.

Întreprinderea „Twins Estate” S.R.L., este întreprindere nou creată și nu desfășoară nici un gen de activitate.

Analizând activitatea întreprinderii [redactat], întreprinderea din grupul „Twins Estate” S.R.L, s-a stabilit că genurile de activitate de facto desfășurate de întreprindere sunt [redactat] și închirierea și exploatarea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate.

Tabelul nr. 2

**Structura cifrei de afaceri (venit din vânzări) pentru anul 2018 realizat de întreprinderea
[redactat]**

Nr.	Categoriile de activități	Venit din vânzări anul 2018 (lei)	% din venitul din vânzări
1.	[redactat]	[redactat]	[redactat]
2.	Închirierea si exploatarea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate	[redactat]	[redactat]
3.	[redactat]	[redactat]	[redactat]
4.	[redactat]	[redactat]	[redactat]
Total		[redactat]	100

Sursa: Notificarea unei concentrări economice nr. 1329 din 09.04.2019

Tabelul nr. 3

Structura cifrei de afaceri (venit din vânzări) pentru anul 2018 realizat de [redactat]

Nr.	Categoriile de activități	Venit din vânzări anul 2018 (lei)	% din venitul din vânzări
1.	Închirierea si exploatarea bunurilor imobiliare proprii	[redactat]	[redactat]
2.	[redactat]	[redactat]	[redactat]
Total		[redactat]	100

Sursa: Notificarea unei concentrări economice nr. 1329 din 09.04.2019

Tabelul nr. 4

**Structura cifrei de afaceri (venit din vânzări) pentru anul 2018 realizat de întreprinderea
[redactat]**

Nr.	Categoriile de activități	Venit din vânzări anul 2018 (lei)	% din venitul din vânzări
1.	Închirierea si exploatarea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate	[redactat]	[redactat]
Total		[redactat]	100

Sursa: Notificarea unei concentrări economice nr. 1329 din 09.04.2019

Din cele expuse, având în vedere cele expuse, piața prestării serviciilor de închiriere si exploatare a bunurilor imobiliare proprii sau închiriate, va constitui piața relevantă a produsului analizat.

Ținând cont de activitatea părților implicate în operațiunea analizată se concluzionează ca, piața relevantă a produsului, în sensul examinării cazului dat este:

- ***pieța prestării serviciilor de închiriere si exploatare a bunurilor imobiliare proprii sau închiriate;***

Piața relevantă geografică este zona în care întreprinderile sunt implicate în oferta sau cererea de pe piața relevantă a produsului, în care condițiile de concurență sunt suficient de omogene și care poate fi deosebită de zonele geografice învecinate prin condiții de concurență ce diferă în mod apreciabil.

Întreprinderea [redactat] își desfășoară activitatea economică în cadrul imobilului amplasat [redactat], mun. Chișinău și respectiv piața geografică relevantă o constituie teritoriul mun. Chișinău.

[redactat], deține centrul comercial cu același nume, imobilul fiind amplasat pe [redactat], mun. Chișinău, Republica Moldova, care este transmis în locațiune, în baza căruia întreprinderea realizează cifra de afaceri. Astfel se constată că, piața geografică a închirierii bunurilor imobiliare proprii, va fi reprezentată de municipiul Chișinău.

În concluzie, în sensul examinării notificării date, piața luată în considerație este **prestarea serviciilor de închiriere și exploatarea a bunurilor imobiliare proprii sau închiriate pe teritoriul mun. Chișinău;**

V. Analiza efectelor operațiunii asupra mediului concurențial

Operațiunea de concentrare economică este analizată din perspectiva pieței prestării serviciilor de închiriere și exploatarea a bunurilor imobiliare proprii sau închiriate din municipiul Chișinău. Ca urmare a analizei informațiilor prezentate în formularul de notificare depus de părțile implicate în operațiunea de concentrare economică, tranzacția în cauză a fost evaluată pentru stabilirea compatibilității acesteia cu mediul concurențial.

În cadrul analizei operațiunii de concentrare economică notificată, a fost constatat faptul că, există suprapuneri ale activităților doar pe piața prestării închirierii și exploatarea a bunurilor imobiliare proprii sau închiriate pe teritoriul mun. Chișinău.

Ținând-se cont de numărul mare de agenți economici care prestează servicii de închiriere și exploatarea a bunurilor imobiliare proprii sau închiriate pe teritoriul mun. Chișinău se constată că piața analizată este una deschisă concurenței.

În urma analizei pieței s-a constatat că sunt prezenți 2326 agenți economici, volumul total al pieței fiind de 314 618 184 232 lei.

Calculând cota companiei [redactat] pe piața prestării serviciilor de închiriere și exploatarea a bunurilor imobiliare proprii sau închiriate din municipiul Chișinău pentru anul 2018 a fost determinată că este de [redactat]%, a [redactat] de [redactat]% și al [redactat] de [redactat]%. În tabelul nr. 5 sunt prezentați cei mai mari concurenții [redactat] și [redactat].

Concurenții [redactat] și [redactat]

Nr.	Denumirea întreprinderii	Adresa juridică, date de contact
1.	Sun City, Shopping Center „SUN CITY”	Str. Pușkin, 32, or. Chișinău, MD - 2025
2.	Centru comercial „Atrium”	Str. Albișoara, 4, or. Chișinău, MD - 2001
3.	Centrul comercial și divertisment „Grand Hall”	Bd. Constantin Negruzzi, 2/4, MD - 2001
4.	Centrul comercial „Jumbo”	Bd. Decebal, 23/1, or. Chișinău, MD - 2002
5.	Centrul comercial „Soiuz”	Str. Alecu Russo, 1, or. Chișinău, MD - 2068
6.	Centrul comercial „ELAT”	Bd. Decebal, 99, or. Chișinău, MD - 2038
7.	Centrul comercial „Everest”	Str. M. Sadoveanu, 42/6, or. Chișinău, MD - 2075
8.	Centrul comercial „MallDova”	Str. Arborilor, 21, or. Chișinău, MD - 2025
9.	Centrul comercial „Zorile”	Str. Calea Iașilor, 8, or. Chișinău, MD - 2069
10.	Centrul comercial „Zity Mall”	Str. Calea leșilor, 8, or. Chișinău, MD - 2069
11.	Alfa City Shopping Mall	Str. Alba Iulia, 75, or. Chișinău, MD - 2071
12.	Centrul comercial „IUS-COM”	Str. Ion Creanga, 49/5, or. Chișinău, MD - 2064
13.	Centrul comercial „Onaris”	Str. Mitropolit Bănulescu Bodoni, 28/2, or. Chișinău, MD - 2005
14.	Centrul comercial „Budapest”	Bd. Dacia, 16/1, or. Chișinău, MD - 2043

Sursa: [afisha.md/ro/places/shopping_center rt.chisinau.md](https://afisha.md/ro/places/shopping_center_rt.chisinau.md)

În urma analizei operațiunii de preluare a controlului de către „Twins Estate” SRL asupra întreprinderii „Consens Imobil Invest” S.R.L se constată că, piața relevantă identificată nu suferă modificări esențiale și deși operațiunea cade sub incidența Legii concurenței, nu este afectată piața identificată și nu este distorsionat mediul concurențial.

Reieșind din cele expuse, se concluzionează ca operațiunea propusă spre analizare nu va avea impact asupra mediului concurențial.

VI. Calificarea legală a operațiunii de concentrare economică

În conformitate cu art. 20 alin. (2) lit. b) din Legea concurenței, o operațiune de concentrare economică are loc în cazul în care modificarea de durată a controlului rezultă în urma preluării, de către una sau mai multe persoane care controlează deja cel puțin o întreprindere ori de către una sau mai multe întreprinderi, fie prin achiziționarea de valori mobiliare (parți sociale) sau de active, fie prin contract ori prin alte mijloace, a controlului direct sau indirect asupra uneia ori mai multor întreprinderi sau parți ale acestora, inclusiv prin crearea unei societăți în comun care îndeplinește în mod durabil toate funcțiile unei entități economice autonome.

Potrivit prevederilor Legii concurenței, operațiunile de concentrare economică care depășesc pragurile stabilite la art. 22 alin. (1) din Legea concurenței sunt supuse evaluării și urmează a fi notificate Consiliului Concurenței până la punerea în aplicare a acestora.

În conformitate cu art. 20 alin. (1) din Legea concurenței, până la declararea concentrării economice ca fiind compatibilă cu mediul concurențial, în temeiul unei decizii emise de către Plenul Consiliului Concurenței în conformitate cu art. 25 alin. (1) lit. b) ori alin. (2) lit. b) sau c) ori pe baza unei prezumții în conformitate cu art. 25 alin. (5), este interzisă punerea în aplicare a unei operațiuni de concentrare economică ce cade sub incidența art. 22 alin. (1).

Cota de piață mică a părții notificatoare rezultate în urma concentrării economice, conduce la constatarea că, concentrarea economică analizată nu distorsionează mediul concurențial și că operațiunea nu conduce la crearea sau consolidarea unei poziții relevante pe piața relevantă analizată.

În contextul celor expuse anterior și în conformitate cu art. 20 alin. (1), art. 22 alin. (1), art. 24, art. 25 alin. (1) lit. b), art. 41, art. 45 și art. 46 din Legea concurenței, Plenul Consiliului Concurenței,

DECIDE:

1. A declara operațiunea de concentrare economică ce urmează a se realiza prin preluarea controlului unic de către „Twins Estate” SRL asupra „Consens Imobil Invest” S.R.L., compatibilă cu mediul concurențial.

2. Prezenta Decizie poate fi contestată, în termen de 30 de zile calendaristice de la primirea acesteia de către părți, la Judecătoria Chișinău, sediul Râșcani specializat în materie de contencios administrativ (mun. Chișinău, str. Kiev, 3).

3. A informa partea notificatoare despre prezenta Decizie.

4. Prezenta Decizie intră în vigoare la data adoptării.

**Președintele
Consiliului Concurenței**

Marcel RĂDUCAN