



## **PLENUL CONSILIULUI CONCURENȚEI**

### **DECIZIE**

**Nr. AAP-67  
din 19.11.2015**

**mun. Chișinău**

Plenul Consiliului Concurenței, acționând în temeiul art. 41 alin. (1) lit. h) al Legii concurenței nr. 183 din 11.07.2012, Hotărârii Parlamentului nr. 179 din 12.07.2013 privind numirea în funcție a membrilor Plenului Consiliului Concurenței, precum și Hotărârii Parlamentului nr. 220 din 27.09.2013 privind numirea în funcție a unui membru al Plenului Consiliului Concurenței,

analizând raportul de investigație asupra cazului inițiat prin Dispoziția Plenului Consiliului Concurenței nr. 13 din 23.04.2014, obiecțiile părților implicate asupra raportului și materialele acumulate în cadrul investigației,

#### **A CONSTATAT:**

Consiliul Concurenței, examinând plângerea parvenită la data de 16.04.2015 din partea dlor [...] și [...] ce vizează acțiunile Consiliului orășenesc Rezina privind stabilirea unor condiții de participare la licitația unui lot de teren, ce indică semnele încălcării Legii concurenței nr. 183 din 11.07.2012, a emis Dispoziția nr. 13 din 23.04.2015 cu privire la inițierea investigației privind semnele încălcării art. 12 al Legii concurenței nr. 183 din 11.07.2012 de către Consiliul orășenesc Rezina.

#### **I. Părțile implicate**

*Consiliul orășenesc Rezina – autoritate a administrației publice locale de nivelul I, or. Rezina, str. 27 August 1, în calitate de **reclamat**.*

*DI [...] or. Rezina și DI [...] or. Rezina, în calitate de **reclamanți**.*

#### **II. Piața relevantă: piața relevantă a produsului și piața geografică relevantă**

##### **2.1 Piața relevantă a produsului**

Obiectul prezentei investigații îl constituie Decizia Consiliului orășenesc Rezina nr. 6/34 din 03.10.2014 „cu privire la aprobarea planului cadastral al bunului imobil (lot de teren), declararea dreptului de proprietate publică din domeniul privat al UAT Rezina din or. Rezina, str.27 August, 15/A și expunerea lui

la licitație de vânzare - cumpărare”, în care se menționează că lotul expus la licitație are *destinație pentru construcții*.

Potrivit art. 9 alin. (1) al Legii privind prețul normativ și modul de vânzare - cumpărare a pământului nr. 1308 din 25.07.1997, „În municipii, orașe și sate (comune), terenuri destinate construcțiilor se consideră terenurile pe care sunt amplasate construcții și amenajări, prevăzute de planul general de dezvoltare a localității și terenurile care urmează a fi folosite în aceste scopuri, inclusiv terenurile aferente obiectivelor privatizate sau care se privatizează, terenurile aferente întreprinderilor private, precum și terenurile aferente construcțiilor nefinalizate”.

Piața relevantă a produsului în cazul de față o reprezintă „piața înstrăinării terenurilor cu destinație pentru construcții”.

## **2.2 Piața geografică relevantă**

Obiectul Deciziei nr. 6/34 din 03.10.2014 a Consiliului orășenesc Rezina este lotul de teren care face parte din raza unității administrativ - teritorială a administrației publice locale care l-a scos la vânzare prin licitație cu stabilirea unor condiții speciale de participare.

Potrivit art. 14 alin. (2) lit. d) al Legii privind administrația publică locală nr. 436 din 28.12.2006, Consiliul local „decide vânzarea, privatizarea, concesionarea sau darea în arendă ori în locațiune a bunurilor domeniului privat al satului (comunei), orașului (municipiului), după caz, în condițiile legii”.

Din cele menționate mai sus, se concluzionează că lotul de teren dat a fost expus la licitație de către autoritatea administrației publice locale respective, astfel piața relevantă geografică este „teritoriul orașului Rezina”.

**Piața relevantă** în investigația dată este „licitația aprobată prin Decizia Consiliului orășenesc Rezina nr. 6/34 din 03.10.2014 privind înstrăinarea terenurilor cu destinație pentru construcții din orașul Rezina”.

## **III. Acte și fapte constatate**

La data de 16.04.2015, în cadrul Consiliului Concurenței a parvenit o plângere din partea dlor [...] și [...]. Plângerea vizează Decizia nr. 6/34 din 03.10.2014 a Consiliului orășenesc Rezina, prin care a fost expus la licitație de vânzare cu strigare lotul nr. 22 – teren cu suprafața de 0,1008 ha, or. Rezina, str. 27 August 15A, cu prețul inițial 130210 lei, cu următoarele condiții:

- *condiții generale de participare la licitație:*
  - 1) prezentarea proiectului de amenajare a terenului de joacă pentru copii, cu suprafața de 0,0720 ha;
  - 2) termenul maxim de executare a lucrărilor de construcție a magazinului și de amenajare a terenului de joacă pentru copii să nu depășească 15 luni;

- *condiții pentru persoane juridice:*

- 1) capitalul statutar al întreprinderii trebuie să fie nu mai mic de 10 mil. lei;
- 2) să se prezinte certificatul care atestă lipsa datoriilor față de bugetul consolidat și bugetul asigurărilor sociale de stat;
- 3) să se depună o garanție bancară în sumă de 500000 lei.

- *condiții pentru persoane fizice:*

- 1) să fie prezentat un business-plan, cu indicarea surselor de finanțare;
- 2) să se prezinte certificatul care atestă lipsa datoriilor față de bugetul consolidat și bugetul asigurărilor sociale de stat;
- 3) să se depună o garanție bancară în sumă de 10 mil. lei.

Conform Deciziei nr. 6/34 din 03.10.2014, lotul de teren a fost expus la licitație pentru construcția unui magazin alimentar și nealimentar de tip „Parter”. Potrivit art. 3 pct. 1 al Legii cu privire la antreprenoriat și întreprinderi nr. 845 din 03.01.1992, „forma organizatorico - juridică a activității de antreprenoriat este întreprinderea.” În situația în care persoana fizică ar fi dobândit dreptul de proprietate asupra lotului de teren cu numărul cadastral 6701209.386, pe care conform Deciziei Consiliului orășenesc Rezina nr. 6/34 din 03.10.2014 urmează să fie construit un magazin alimentar și nealimentar de tip „Parter”, aceasta urma să înregistreze o întreprindere în modul stabilit de legislație, în vederea desfășurării activității de antreprenoriat.

[...] a depus cererea de participare la licitația publică organizată de Primăria or. Rezina la data de 15.04.2014 și [...] la data de 26.05.2014, în calitate de ofertanți la lotul nr. 22, achitând taxa de participare pentru persoane fizice în sumă de 500 lei și acontul în sumă de 13 021 lei fiecare.

Totodată, potrivit Procesului - Verbal nr. 22a din 15.04.2015 al Comisiei de licitație din or. Rezina, au fost respinse cererile de participare la licitație a participanților [...] și [...], din motivul neprezentării actelor confirmative de întrunire a condițiilor de participare la licitație menționate mai sus.

Astfel, întru investigarea cazului inițiat prin Dispoziția Plenului Consiliului Concurenței nr. 13 din 23.04.2015, au fost solicitate informații de la Primăria or. Rezina, Oficiul Teritorial Orhei al Cancelariei de Stat. În urma examinării informației prezentate, s-au constatat următoarele fapte.

Prin scrisoarea nr. 1303/OT<sub>g</sub>-386 din 08.05.2015, Oficiul Teritorial Orhei al Cancelariei de Stat menționează că Decizia Consiliului orășenesc Rezina nr. 6/34 din 03.10.2014 „Cu privire la aprobarea planului cadastral al bunului imobil (lot de teren), declararea dreptului de proprietate publică din domeniul privat al UAT Rezina din or. Rezina, str.27 August, 15/A și expunerea lui la licitație de vânzare - cumpărare” a fost supusă controlului obligatoriu de către Oficiul Teritorial Orhei al

Cancelariei de Stat, care nu a depistat careva abateri de la legislația în vigoare a Republicii Moldova.

Prin scrisoarea nr. 348 din 11.05.2015, Primăria or. Rezina menționează că, potrivit art. 14 alin. (2) lit. d) al Legii privind administrația publică locală nr. 436 din 28.12.2006, Consiliul local „decide vânzarea, privatizarea, concesionarea sau darea în arendă ori în locațiune a bunurilor domeniului privat al satului (comunei), orașului (municipiului), după caz, în condițiile legii”. Totodată, se menționează și faptul că condițiile suplimentare nu prezintă careva limitări, deoarece, în conformitate cu prevederile art. 810 al Codului Civil al Republicii Moldova, vânzătorul poate stabili prețul sau alte condiții de vânzare.

Oficiul Teritorial Orhei al Cancelariei de Stat, prin scrisoarea nr. 1303/OT<sub>8</sub>-411 din 25.05.2015, informează Consiliul Concurenței despre faptul că nu poate informa despre rezultatul controlului obligatoriu al proceselor verbale ale comisiei de licitație cu referire la înstrăinarea terenului cu suprafața de 0,1008 ha, din motivul că Primăria or. Rezina nu a expediat actele organizării și desfășurării licitației de vânzare cu strigare, deși a fost solicitată oficial prezentarea documentelor în cauză, pentru verificarea legalității lor.

În scrisoarea nr. 413 din 29.05.2015, Primăria or. Rezina confirmă întrunirea condițiilor de participare la licitația publică de vânzare cu strigare a lotului de teren cu suprafața de 0,1008 ha din or. Rezina de către SRL „BRAUS COM”, cu anexarea copiilor documentelor confirmative. Totodată, menționează că actele comisiei de licitație privind atribuirea lotului de teren cu suprafața de 0,1008 ha, care a fost expus la licitație de vânzare cu strigare la data de 15.04.2015 de către Consiliul orășenesc Rezina, nu au fost transmise Oficiului Teritorial Orhei al Cancelariei de Stat pentru control.

La solicitarea Consiliului Concurenței de a argumenta necesitatea stabilirii condițiilor de către Consiliul orășenesc Rezina pentru participarea persoanelor juridice și fizice la licitația de vânzare cu strigare a terenului cu suprafața de 0,1008 ha, Primăria or. Rezina, prin scrisoarea nr. 491 din 21.07.2015, ne comunică că „condițiile stipulate în Decizia nr. 6/34 din 03.10.2014 au menirea de a garanta executarea lucrărilor în termen real și darea în exploatare conform deciziei. Consiliul orășenesc Rezina și-a propus anume construcția unui magazin de tip „Parter”, cu amenajarea unui teren de joacă și a unei parări auto, lucrări care după un calcul estimativ depășesc suma de 10 000 000 (zece milioane) lei. Anume această sumă ar garanta construcția acestui edificiu, Primăria or. Rezina evitând în consecință o eventuală construcție nefinalizată în centrul orașului”.

Potrivit condițiilor speciale stipulate în Decizia nr. 6/34 din 03.10.2014 a Consiliului orășenesc Rezina, persoanele juridice trebuie să depună o garanție

bancară în sumă de 500 000,00 (cinci sute mii) lei, iar persoanele fizice trebuie să depună o garanție bancară în sumă de 10 000 000,00 (zece milioane) lei.

Garanția Bancară depusă de către SRL „BRAUS COM”, care a fost desemnată câștigătoare la licitația de vânzare cu strigare a lotului de teren cu suprafața de 0,1008 ha din or. Rezina la 15.04.2015, a fost valabilă până la 19.04.2015 (în vigoare de la data de 14.04.2015). Astfel, ținând cont de termenul de valabilitate, garanția bancară nu este de natură să asigure executarea obligațiilor asumate de Cumpărător prin încheierea contractului, după cum susține Primăria or. Rezina.

În vederea obținerii unei garanții bancare, o persoană fizică trebuie să demonstreze prezența veniturilor și/sau a patrimoniului ce ar depăși considerabil valoarea garanției bancare.

În același context, menționăm că capitalul statutar în valoare de 10 000 000 lei nu este echivalent cu garanția bancară în aceeași valoare.

Astfel, condiția stabilită de Consiliul orășenesc Rezina cu privire la garanția bancară în sumă de 500 000 (cinci sute mii) lei pentru persoanele juridice și 10 000 000 (zece milioane) lei pentru persoanele fizice pentru participarea la licitație este discriminatorie și constituie o barieră nejustificată de participare la licitație.

Totodată, menționăm că contractul de vânzare - cumpărare a terenului proprietate publică cu numărul cadastral 6701209.386 nu prevede clauze contractuale cu privire la răspunderea Cumpărătorului pentru neexecutarea obligațiilor sale.

O altă condiție specială specificată în Decizia nr. 6/34 din 03.10.2014 doar în sarcina persoanelor fizice este prezentarea unui business – plan, cu indicarea surselor de finanțare.

Reieșind din scopul și natura unui plan de afaceri nu se justifică instituirea unei asemenea condiții doar pentru persoanele fizice participante la licitație.

Prin urmare, obligativitatea prezentării unui business – plan doar în sarcina persoanei fizice reprezintă o condiție discriminatorie în sensul art. 12 alin. (1) lit. b) al Legii concurenței nr. 183 din 11.07.2012.

Având în vedere temeiurile și informațiile sus menționate, se constată că condițiile stabilite de către Consiliul orășenesc Rezina prin Decizia nr. 6/34 din 03.10.2014 poartă un caracter discriminatoriu și contravin prevederilor art. 12 alin. (1) lit. b) al Legii concurenței nr. 183 din 11.07.2012.

#### **IV. Calificarea legală a acțiunilor constatate**

Potrivit art. 126 alin. (2) lit. b) al Constituției Republicii Moldova, „Statul trebuie să asigure libertatea comerțului și activității de întreprinzător, protecția concurenței loiale, crearea unui cadru favorabil valorificării tuturor factorilor de

producție”.

În conformitate cu prevederile art. 3 alin. (1) al Legii concurenței nr. 183 din 11.07.2012, „Statul asigură libertatea activității de întreprinzător, protecția concurenței loiale și apărarea drepturilor și intereselor întreprinderilor și ale cetățenilor contra practicilor anticoncurențiale și concurenței neloiale”.

Potrivit art. 12 alin. (1) lit. b) al Legii concurenței nr. 183 din 11.07.2012, „sunt interzise orice acțiuni sau inacțiuni ale autorităților și instituțiilor administrației publice centrale sau locale care restrâng, împiedică sau denaturează concurența, precum:

*b) stabilirea de condiții discriminatorii sau acordarea de privilegii pentru activitatea întreprinderilor, în cazul în care acestea nu sunt prevăzute de lege”.*

Reieșind din cele constatate, prin emiterea Deciziei nr. 6/34 din 03.10.2014, Consiliul orașenesc Rezina a stabilit condiții discriminatorii pentru participarea la licitația de vânzare cu strigare a lotului de teren ce nu sunt prevăzute de lege, acțiuni ce cad sub incidența art. 12 alin. (1) lit. b) al Legii concurenței nr. 183 din 11.07.2012.

La data de 02.10.2015, prin scrisorile nr. AAP-03/209-1636, AAP-06/207-1637 și AAP-06/208-1638, Consiliul Concurenței, în temeiul art. 59 al Legii concurenței nr. 183 din 11.07.2012, a remis părților implicate raportul de investigație pentru prezentarea de obiecții și propuneri asupra acestuia. Ca urmare, în cadrul Consiliului Concurenței a parvenit scrisoarea nr. 734 din 23.10.2015 de la Primăria orașului Rezina, prin care informează despre existența obiecțiilor.

Primăria orașului Rezina a prezentat observațiile asupra poziției Consiliului Concurenței, care se regăsesc și în materialele prezentate anterior, fără a fi însoțite de noi probe sau argumente.

Reieșind din circumstanțele de fapt și de drept expuse mai sus, în temeiul art. 39 lit. f), art. 41 alin. (1) lit. h) și art. 93 alin. (5) ale Legii concurenței nr. 183 din 11.07.2012, Plenul Consiliului Concurenței,

#### **DECIDE:**

1. A califica acțiunile Consiliului Orașenesc Rezina prin emiterea Deciziei nr. 6/34 din 03.10.2014 ca încălcare a prevederilor art. 12 alin. (1) lit. b) al Legii concurenței nr. 183 din 11.07.2012.
2. A prescrie Consiliului orașenesc Rezina de a abroga Decizia nr. 6/34 din 03.10.2014, Procesul - Verbal al Comisiei de licitație nr. 22a din 15.04.2015 privind respingerea cererilor de participare la licitație, Procesul - Verbal nr. 22 din 15.04.2015 privind rezultatele negocierilor directe al Comisiei de licitație și de a anula contractul de vânzare – cumpărare a lotului de teren cu numărul

cadastral 6701209.386.

3. A informa Cancelaria de Stat a Republicii Moldova, Oficiul teritorial Orhei al Cancelariei de Stat a Republicii Moldova și Î.S. „Cadastru” despre prezenta Decizie.
4. Prezenta Decizie intră în vigoare la data adoptării și va fi adusă la cunoștință părților.

**Președintele Plenului  
Consiliului Concurenței**

**Viorica CĂRARE**