



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 de audit al conformității asupra înregistrării și gestionării patrimoniului transmis Zonelor Economice Libere



CUPRINS

GLOSAR.....	3
I. SINTEZA	4
II. PREZENTAREA GENERALĂ.....	6
2.1. Informații generale privind domeniul înregistrării și gestionării patrimoniului transmis Zonelor Economice Libere	6
Informația privind numărul rezidenților înregistrați în ZEL/ZAL și numărul rezidenților care au avut vânzări rezultate din activitatea în zona economică în anul 2024	7
2.2. Responsabilitatea părților implicate în procesele auditate.....	7
III. SFERA ȘI ABORDAREA AUDITULUI.....	9
3.1. Mandatul legal și scopul auditului	9
3.2. Abordarea auditului.....	9
3.3. Responsabilitatea auditorului într-un audit al conformității.....	10
IV. CONSTATĂRI	10
4.1. Înființarea ZEL/ZAL, precum și transmiterea, înregistrarea și evidența contabilă a patrimoniului acordat în gestiune au fost realizate în conformitate cu cadrul normativ aplicabil?.....	10
4.2. A fost asigurată de către Administrațiile ZEL/ZAL administrarea conformă a patrimoniului gestionat?	25
4.3. Desfășurarea și dezvoltarea activității economice pe teritoriul gestionat de Administrațiile ZEL/ZAL au fost asigurate în conformitate cu cadrul normativ?	28
V. CONCLUZIA GENERALĂ.....	37
VI. RECOMANDĂRI	37
SEMNĂTURILE ECHIPEI MISIUNII:.....	39
Anexa nr.1	40
Informația privind facilitățile de care dispun rezidenții zonelor economice libere în Republica Moldova.....	40
Anexa nr.2.....	41
Sfera și abordarea de audit	41
Anexa nr.3.....	47
Informația privind plățile și taxele zonale valabile în anul 2024 în ZEL/ZAL supuse auditului.....	47
Anexa nr.4.....	49
Informația privind patrimoniul public transmis ZEL/ZAL în folosință/administrare	49
Anexa nr.5.....	54
Informația privind clădirile din patrimoniul public, proprietate a statului, transmise zonelor economice libere în folosință/administrare	54

LISTA ACRONIMELOR

APP	Agenția Proprietății Publice
APL	Autoritatea publică locală
APC	Autoritatea publică centrală
HCC	Hotărârea Curții de Conturi
HG	Hotărârea Guvernului
Î.M.	Întreprindere municipală
MDED	Ministerul Dezvoltării Economice și Digitalizării
RBI	Registrul bunurilor imobile
RM	Republica Moldova
ZEL	Zona Economică Liberă
ZAL	Zona Antreprenoriatului Liber
ZEL „Bălți”	Zona Economică Liberă „Bălți”
ZEL „Ungheni”	Zona Economică Liberă „Ungheni-Business”
ZAL „Chișinău”	Zona Antreprenoriatului Liber „Expo-Business-Chișinău”
ZAL „Tvardița”	Zona Antreprenoriatului Liber „Tvardița”
ZAL „Taraclia”	Zona Antreprenoriatului Liber – Parcul de Producție „Taraclia”
ZAL „Valkaneș”	Zona Antreprenoriatului Liber – Parcul de Producție „Valkaneș”

GLOSAR

Zonele economice libere (zonele antreprenoriatului liber), denumite în text **zone libere**, sunt părți ale teritoriului vamal al Republicii Moldova, separate din punct de vedere economic, strict delimitate pe tot perimetrul lor, în care pentru investitorii autohtoni și străini sunt permise, în regim preferențial, genuri ale activității de întreprinzător, în condițiile legii.

Subzonă – parte izolată teritorial de restul zonei libere.

Administrația ZEL/ZAL – organ de stat cu statut de persoană juridică și care își desfășoară activitatea pe principii de autofinanțare.

Rezident al zonei economice libere, denumit în text **rezident**, este orice persoană fizică sau juridică înregistrată conform legii în calitate de subiect al activității de întreprinzător în Republica Moldova, orice instituție de învățământ, centru științific de cercetare și transfer tehnologic, alte entități care contribuie la sporirea calității forței de muncă a rezidenților.

Autorizație pentru desfășurarea unui anumit gen de activitate – permisiune scrisă, eliberată de Administrația zonei libere rezidentului acestei zone pe o anumită perioadă de timp pentru desfășurarea genului de activitate permis în zona respectivă și prevăzut în contractul încheiat între Administrație și rezident.

Dezvoltarea infrastructurii zonei libere – construcția și reparația clădirilor și instalațiilor, construcția drumurilor, instalarea utilajului și organizarea aprovizionării cu apă, electricitate, gaz, instalarea rețelelor de telecomunicații și organizarea legăturii telefonice, precum și alte asemenea lucrări (servicii) pe teritoriul zonei libere, pe care Administrația zonei libere le consideră favorabile pentru dezvoltarea și funcționarea zonei.

Producția industrială a mărfurilor – producție în al cărei proces materia primă și semifabricatele sunt transformate în produs finit cu utilizarea echipamentelor industriale.

Activitatea comercială externă – comercializare angro a mărfurilor importate în zona liberă de pe teritoriul Republicii Moldova sau din afara teritoriului vamal al Republicii Moldova și livrate

la export; comerț electronic cu mărfuri străine pe piețele externe, precum și acordare a diverselor servicii pe aceste piețe.

Genuri auxiliare de activitate - cum ar fi serviciile comunale, de depozitare, de construcții, de alimentație publică etc.

Notă: Glosarul de termeni prezentat are un rol informativ și nu produce efecte legale.

I. SINTEZA

Potrivit art.1 alin.(3) din Legea nr.440/2001 cu privire la zonele economice libere, acestea au fost create în scopul accelerării dezvoltării social-economice a anumitor teritorii și a economiei naționale în ansamblu prin atragerea investițiilor autohtone și străine, implementarea tehnicii și tehnologiilor moderne, dezvoltarea producției orientate spre export, aplicarea experienței avansate din domeniul producției și al managementului și crearea locurilor de muncă.

Zonele economice libere și zonele antreprenoriatului liber (ZEL/ZAL) reprezintă părți ale teritoriului vamal al Republicii Moldova, separate din punct de vedere economic și delimitate strict, în cadrul cărora investitorii autohtoni și străini beneficiază, în condițiile legii, de un regim preferențial pentru desfășurarea activităților de întreprinzător (**Anexa nr.1** la Raportul de audit – Informație privind facilitățile de care dispun rezidenții ZEL/ZAL).

În anul 2024, pe teritoriul Republicii Moldova erau instituite șase ZEL/ZAL (ZAL „Chișinău”, ZEL „Bălți”, ZEL „Ungheni”, ZAL „Valkaneș”, ZAL „Tvardița” și ZAL „Taraclia”), organizate în 35 de subzone¹, amplasate pe terenuri distincte, inclusiv în diferite unități administrativ - teritoriale.

Totodată, potrivit prevederilor Legii nr.626/1995², ZAL „Tvardița” și-a încetat activitatea în luna decembrie anul 2025 și urmează să fie executată procedura de lichidare.

Pentru asigurarea funcționării și dezvoltării pe termen lung a ZEL/ZAL, prin legile privind înființarea³ și hotărârile de Guvern⁴, a fost reglementată transmiterea în folosință sau administrare a terenurilor (proprietate a statului, a autorităților administrației publice locale și private) și a mijloacelor fixe aferente (clădiri, construcții). Conform art.6 alin.(11¹) din Legea nr.440/2001⁵, rezidenții au dreptul să dezvolte infrastructura de producție (construcția halelor industriale) și infrastructura tehnico-edilitară în cadrul zonelor libere.

Având în vedere volumul și valoarea patrimoniului transmis, precum și importanța acestuia pentru dezvoltarea economică regională, Curtea de Conturi a evaluat conformitatea proceselor de administrare și valorificare a patrimoniului public transmis în folosință Administrației ZEL/ZAL. Deficiențele sistemice în procesele de înregistrare, evidențiere și gestionare a acestui patrimoniu pot

¹ ZEL „Bălți” – 19 subzone (dintre care, în 3 subzone, la situația anului 2024, nu a fost autorizat niciun rezident - subzona nr.16, mun. Chișinău, str. Sprâncenoaia 1; subzona nr.18, or. Cimișlia, str. Nicolae Iorga; subzona nr.19, r-nul Dubăsari, extravilanul s. Pîrita); ZEL „Ungheni” – 10 subzone (5 subzone în mun. Ungheni; 2 subzone în mun. Soroca; câte 1 subzonă în com. Tuzara, r-nul Călărași, în or. Nisporeni și mun. Hincești); ZAL „Valkaneș” – 3 subzone (în mun. Ceadâr - Lunga; în or. Vulcănești; în mun. Comrat); ZAL „Chișinău” – 3 subzone (în mun. Chișinău, sect. Botanica, șos. Muncești; 2 subzone în orașul Sângera); ZAL „Tvardița” și ZAL „Taraclia” nu au subzone separate.

² Legea nr. 626 din 03.11.1995 privind Zona Antreprenoriatului Liber „Tvardița”.

³ Legea nr.26 din 04.03.2010 privind Zona Economică Liberă „Bălți”; Legea nr.1295 din 25.07.2002 privind Zona Economică Liberă „Ungheni-Business”; Legea nr.626 din 03.11.1995 privind Zona Antreprenoriatului Liber „Tvardița”; Legea nr.1529 din 19.02.1998 privind Zona Antreprenoriatului Liber – Parcul de Producție „Taraclia”; Legea nr.625 din 03.11.1995 cu privire la Zona Antreprenoriatului Liber „Expo-Business-Chișinău”; Legea nr.1527 din 19.02.1998 privind Zona Antreprenoriatului Liber – Parcul de Producție „Valkaneș”.

⁴ Zona Economică Liberă „Bălți”: HG nr.983 din 19.10.2010 „Cu privire la transmiterea unor bunuri imobile”; HG nr.905 din 24.09.2018 „Cu privire la transmiterea unui teren”; HG nr.275 din 13.05.2020 „Cu privire la transmiterea unor bunuri imobile”. Zona Economică Liberă „Ungheni-Business”: HG nr.420 din 08.04.2003 „Privind transmiterea pachetului de acțiuni deținut de stat în Societatea pe Acțiuni „Baza de transport auto nr.4” din mun. Ungheni Administrației Zonei Economice Libere „Ungheni-Business”. Zona Antreprenoriatului Liber – Parcul de Producție „Valkaneș”: HG nr.758 din 21.10.2020 „Cu privire la transmiterea unei sonde arteziene”; HG nr.74 din 26.05.2021 „Cu privire la transmiterea unor bunuri imobile și modificarea unor hotărâri ale Guvernului”. Zona Antreprenoriatului Liber „Expo-Business-Chișinău”: HG nr.350 din 21.06.1996 „Cu privire la funcționarea Zonei Antreprenoriatului Liber „Expo-Business-Chișinău”; HG nr.429 din 04.05.2000 „Cu privire la activitatea subzonei funcționale a Zonei Antreprenoriatului Liber „Expo-Business-Chișinău”; HG nr.765 din 01.08.2000 „Cu privire la crearea subzonei funcționale „Aeroport”; HG nr.828 din 11.07.2003 „Cu privire la activitatea expozițională”; HG nr.994 din 07.09.2004 „Cu privire la aprobarea modificărilor ce se operează în unele hotărâri ale Guvernului”; HG nr.635 din 28.08.2012 „Cu privire la transmiterea unor bunuri imobile”. Zona Antreprenoriatului Liber–Parcul de Producție „Taraclia”: HG nr.633 din 05.07.1999 „Cu privire la atribuirea terenurilor”; HG nr.3 din 18.01.2010 „Cu privire la transmiterea unui imobil”.

⁵ Legea nr.440 din 27.07.2001 cu privire la zonele economice libere.

genera riscuri privind utilizarea necorespunzătoare a bunurilor publice, diminuarea controlului asupra acestora și afectarea transparenței în gestiunea patrimoniului public.

Această misiune de audit răspunde interesului legitim al societății, al Parlamentului, al Ministerului Dezvoltării Economice și Digitalizării⁶ și al altor părți interesate de a fi asigurată o gestiune responsabilă, transparentă și eficientă a patrimoniului public. Prin identificarea neconformităților și formularea recomandărilor, auditul urmărește nu doar constatarea abaterilor de la cadrul normativ, ci și sprijinirea entităților auditate în consolidarea capacităților administrative și a mecanismelor de control intern managerial, în vederea unei utilizări durabile și eficiente a patrimoniului public și a asigurării unei dezvoltări teritoriale echilibrate.

Misiunea de audit a fost realizată în baza Programelor activității de audit pe anii 2025⁷ și 2026⁸ și a avut drept scop evaluarea conformității proceselor și procedurilor aferente înregistrării și gestionării patrimoniului transmis Administrațiilor ZEL/ZAL, aplicate de către acestea și de autoritățile centrale responsabile în anul 2024 și în alte perioade relevante, în raport cu cadrul normativ aplicabil, prin aplicarea angajamentului de raportare directă și oferirea unei asigurări limitate.

Auditul public extern s-a desfășurat în conformitate cu Cadrul Declarațiilor Profesionale ale INTOSAI, aplicat de Curtea de Conturi (ISSAI 100, ISSAI 400 și ISSAI 4000⁹), precum și cu cadrul de reglementare intern, prin aplicarea angajamentului de raportare directă și oferirea unei asigurări limitate. Probele de audit au fost colectate la nivelul celor 6 Administrații ale ZEL/ZAL, la MDED și la APP.

Auditul conformității a constatat, în aria de audit, existența unor neconformități semnificative în procesele de înregistrare și de gestionare a patrimoniului public transmis Administrațiilor ZEL/ZAL, cauzate de deficiențele sistemului de control intern managerial, precum și de exercitarea insuficientă a responsabilităților de către factorii de decizie în procesul de aprobare și implementare a cadrului normativ aferent. Constatările esențiale sunt următoarele:

(i) Aplicarea formei organizatorico-juridice de întreprindere de stat a fost neconformă la înființarea a patru ZAL auditate, care ar fi trebuit să funcționeze pe principii de autofinanțare. Auditul a identificat deficiențe în transmiterea, înregistrarea și evidența contabilă a patrimoniului, inclusiv lipsa planurilor cadastrale complete și a actelor de predare-primire, neperfectarea contractelor și neînregistrarea drepturilor reale în Registrul bunurilor imobile, care afectează controlul statului asupra patrimoniului public și transparența administrării acestuia (subcapitolul 4.1.);

(ii) Unele Administrații ale ZEL/ZAL nu au asigurat o administrare complet conformă, transparentă și eficientă a patrimoniului gestionat, ceea ce a generat: aplicarea diferențiată a taxelor și plăților zonale, în lipsa unor criterii clare și fundamentate; neîncasarea unor venituri pasibile în sumă totală de 264,9 mii lei, provenite din chiria încăperilor; înregistrarea unor creanțe semnificative (5,50 mil. lei), inclusiv creanțe compromise (0,70 mil. lei) nerecuperabile ca urmare a insolvabilității unor rezidenți (subcapitolul 4.2.);

(iii) Desfășurarea și dezvoltarea activității economice pe teritoriul gestionat de unele Administrații ale ZEL/ZAL nu au fost asigurate în deplină conformitate cu cadrul normativ aplicabil. Auditul a evidențiat deficiențe în autorizarea și monitorizarea rezidenților, menținerea unor rezidenți inactivi fără aplicarea măsurilor corespunzătoare, transmiterea în administrare a terenurilor către persoane fără statut de rezident, cu drept de edificare, și aplicarea unor plăți

⁶ Art.5 alin.(3) și alin.(3¹) din Legea nr.440/2001 - **alin.(3):** Coordonarea și controlul activității zonelor libere intră în atribuția Guvernului, fiind efectuate prin intermediul organelor de stat autorizate de acesta; **alin.(3¹):** Ministerul Dezvoltării Economice și Digitalizării efectuează controlul privind respectarea condițiilor contractului și executarea de către administratorul principal a atribuțiilor sale.

⁷ Programul activității de audit al Curții de Conturi pe anul 2025, aprobat prin Hotărârea Curții de Conturi nr.63 din 17.12.2024.

⁸ Programul activității de audit al Curții de Conturi pe anul 2026, aprobat prin Hotărârea Curții de Conturi nr.98 din 23.12.2025.

⁹ HCC nr.2 din 24.01.2020 „Cu privire la Cadrul Declarațiilor Profesionale ale INTOSAI”, modificată prin HCC nr.42 din 26.07.2024.

sub nivelul minim, precum și efectuarea unor sponsorizări în afara limitelor legale, afectând astfel respectarea regimului juridic special al zonelor economice libere și generând riscuri patrimoniale semnificative, inclusiv situația privind terenul de 20,84 ha, care nu mai poate fi utilizat în regim de zonă economică liberă (subcapitolul 4.3.).

Constatările și concluziile privind aspectele auditate, prezentate în compartimentele corespunzătoare ale Raportului de audit, au fost comunicate entităților vizate și acceptate de către acestea. Administrația ZEL „Bălți” a formulat o serie de dezacorduri, reflectate în Raportul de audit. Echipa de audit le-a examinat, însă argumentele prezentate au fost considerate neîntemeiate și nu au determinat modificarea constatrilor.

În vederea remedierii deficiențelor identificate, s-au formulat recomandări, care au fost comunicate și agreate de către părțile implicate.

II. PREZENTAREA GENERALĂ

2.1. Informații generale privind domeniul înregistrării și gestionării patrimoniului transmis Zonelor Economice Libere

Administrațiile ZEL/ZAL își desfășoară activitatea operațională în baza bunurilor proprietate publică transmise în folosință sau administrare¹⁰, precum și a bunurilor create sau procurate din mijloacele financiare obținute în cadrul activității desfășurate.

Astfel, prin actele normative s-a reglementat transmiterea în folosință Administrațiilor a trei ZEL/ZAL a șase terenuri proprietate publică a RM, cu suprafața totală de **219,8812 ha** (ZEL „Bălți” – trei terenuri¹¹, ZAL „Chișinău” – un teren¹², și ZAL „Valkaneș” – două terenuri¹³).

La fel, prin legile privind înființarea a șase ZEL/ZAL, în componența acestora au fost incluse terenuri proprietate publică a APL cu suprafața totală de **283,7659 ha**, inclusiv: ZEL „Bălți” – 54,4780 ha de la nouă APL; ZEL „Ungheni” – 51,1024 ha de la trei APL; ZAL „Valkaneș” – 138,6155 ha de la trei APL; ZAL „Taraclia” – 36,0 ha de la o APL, și ZAL „Tvardița” – 3,57 ha de la o APL.

De asemenea, prin legile privind înființarea a șase ZEL/ZAL, în componența acestora au fost incluse terenuri proprietate privată cu suprafața totală de **174,9177 ha**, inclusiv: ZEL „Bălți” – 95,6699 ha (32 de terenuri); ZEL „Ungheni” – 73,7252 ha (30 de terenuri); ZAL „Chișinău” – 3,5226 ha (două terenuri); ZAL „Valkaneș” – 2,0 ha (un teren).

Totodată, Administrațiilor a trei ZEL/ZAL le-au fost transmise în administrare șapte clădiri proprietate publică a RM (ZEL „Bălți” - trei clădiri, ZAL „Valkaneș” – o clădire și ZAL „Taraclia” – trei clădiri). Informația detaliată privind patrimoniul gestionat de către ZEL/ZAL este redată în **Anexele nr.4 și nr.5** la Raportul de audit.

Potrivit informațiilor prezentate auditului, în anul 2024, în cadrul celor șase ZEL/ZAL au fost înregistrați **249 de rezidenți**, unii dintre aceștia deținând două sau mai multe autorizații pentru desfășurarea diferitor genuri de activitate. În total, au fost eliberate 311 autorizații de activitate, repartizate după cum urmează: 135 de autorizații - pentru activitatea de producție industrială a mărfurilor; 21 de autorizații - pentru sortarea, ambalarea, marcarea și alte operațiuni similare cu mărfurile tranzitate prin teritoriul vamal al RM; 93 de autorizații - pentru genuri auxiliare de activitate (serviciile comunale, de depozitare, de construcții, de alimentație publică etc.), necesare

¹⁰ De stat; a autorităților publice locale.

¹¹ Terenul cu nr. cadastral 0300112.012 (mun. Bălți, str. Aerodromului 1) - 123,5220 ha, transmis în administrare prin HG nr.983/2010. Terenurile cu nr. cadastrale: 0300205.284 - 1,3238 ha, și 0300205.074 - 1,2307 (mun. Bălți, str. Lev Dovator 86), transmise în administrare prin Legea nr.26/2010. Terenul cu nr. cadastral 0100212.178 (mun. Chișinău, str. Sprincenoaia 1) - 2,238 ha, transmis în administrare prin HG nr.275/2020. Terenul cu nr. cadastral 1720102.001 (s. Crihana Veche) - 23,0 ha, transmis în administrare în baza HG nr.905/2018. Total - 151,3145 ha.

¹² Terenul cu numărul cadastral 100120.024 (mun. Chișinău, Șoseaua Muncești 801) – 23,61 ha, transmis în suprafață de către APP.

¹³ Terenurile cu nr. cadastrale: 9603300.003 - 43,9912 ha, și 9601205.151 - 0,9655 (or. Vulcănești, str. Korolenko 6; mun. Comrat, str. Buzin 2), transmise în administrare prin Legea nr.1527/1998.

pentru desfășurarea activităților de bază în zonă¹⁴, și 62 de autorizații - pentru activitate comercială externă. Distribuirea autorizațiilor pe fiecare zonă economică este prezentată în Tabelul nr.1.

Tabelul nr.1

Informația privind genurile de activitate autorizate la situația anului 2024

Genul de activitate autorizat în ZEL/ZAL	ZEL „Bălți”	ZEL „Ungheeni” ¹⁵	ZAL „Chișinău” ¹⁶	ZAL „Taraclia” ¹⁷	ZAL „Tvardița”	ZAL „Valkaneș”	Total – pe activități
Activitatea de producție industrială a mărfurilor	50	30	30	5	4	16	135
Sortarea, ambalarea, marcarea și alte asemenea operațiuni cu mărfurile tranzitate prin teritoriul vamal al RM	0	8	12	0	0	1	21
Genurile auxiliare de activitate, cum ar fi serviciile comunale, de depozitare, de construcții, de alimentație publică etc.	41	23	14	5	1	9	93
Activitate comercială externă	1	26	31	3	0	1	62
Total - pe ZEL/ZAL	92	87	87	13	5	27	311

Sursa: Informația generalizată de audit în baza Rapoartelor de activitate interne ale Administrațiilor ZEL/ZAL.

Totodată, analiza activității economice a rezidenților relevă că, din numărul total de 249 de rezidenți înregistrați, doar 143 au înregistrat vânzări rezultate din activitatea desfășurată în zona economică liberă în anul 2024, ceea ce constituie 57,4% din totalul rezidenților (Tabelul nr.2). Acest fapt indică existența unui număr semnificativ de rezidenți care, deși înregistrați și autorizați, nu au desfășurat activitate economică generatoare de venituri în perioada de raportare.

Tabelul nr.2

Informația privind numărul rezidenților înregistrați în ZEL/ZAL și numărul rezidenților care au avut vânzări rezultate din activitatea în zona economică în anul 2024

Zona Economică Liberă	ZEL „Bălți”	ZEL „Ungheeni”	ZAL „Chișinău”	ZAL „Taraclia”	ZAL „Tvardița”	ZAL „Valkaneș”	Total
Rezidenți înregistrați în zonă	92	59	56	10	5	27	249
Au avut vânzări din activitatea economică	49	34	34	3	5	18	143

Sursa: Informația generalizată de audit în baza Rapoartelor de activitate interne ale Administrațiilor ZEL/ZAL.

Se menționează, de asemenea, că în cadrul ZEL „Bălți”¹⁸, din anul 2018, activează rezidentul Instituția Publică „Colegiul de Inginerie”¹⁹, care prestează servicii de învățământ profesional tehnic postsecundar nonterțiar în domeniul ingineriei, inclusiv la comanda rezidenților zonei. Întrucât instituția nu desfășoară activitate comercială, aceasta a fost scutită de achitarea taxei zonale, în conformitate cu prevederile aplicabile.

2.2. Responsabilitatea părților implicate în procesele auditate

2.2.1. Statutul juridic al Administrațiilor ZEL/ZAL

În conformitate cu Legea nr.440/2001, pentru administrarea fiecărei zone economice libere, în termen de 30 de zile de la intrarea în vigoare a legii privind înființarea, Guvernul instituie un

¹⁴ Art.6 alin.(10) lit.a) și lit.b) din Legea nr.440/2001: producția industrială a mărfurilor; sortarea, ambalarea, marcarea și alte asemenea operațiuni cu mărfurile tranzitate prin teritoriul vamal al Republicii Moldova.

¹⁵ Notă: 40 de rezidenți au câte un gen de activitate autorizat; 12 rezidenți - câte două genuri de activitate; 5 rezidenți – câte trei genuri de activitate; 2 rezidenți – câte patru genuri de activitate.

¹⁶ Notă: 31 de rezidenți au câte un gen de activitate autorizat; 20 de rezidenți - câte două genuri de activitate; 4 rezidenți – câte trei genuri de activitate; 1 rezident – patru genuri de activitate.

¹⁷ Notă: 3 rezidenți au câte două genuri de activitate autorizate.

¹⁸ Subzona nr.4, or. Strășeni - prestează servicii de învățământ profesional tehnic postsecundar nonterțiar în domeniul ingineriei, inclusiv la comanda rezidenților ZEL „Bălți”.

¹⁹ Art.6 alin.(1) din Legea nr.440/2001: Rezident al zonei libere, denumit în continuare rezident, poate fi orice persoană fizică sau juridică înregistrată conform legii în calitate de subiect al activității de întreprinzător în Republica Moldova, orice instituție de învățământ, centru științific de cercetare și transfer tehnologic, alte entități care contribuie la sporirea calității forței de muncă a rezidenților.

organ de stat – Administrația zonei libere, cu statut de persoană juridică, care își desfășoară activitatea pe principii de autofinanțare.

Sediul Administrației este amplasat pe teritoriul zonei libere. Aceasta este condusă de un Administrator principal, desemnat în bază de concurs, prin ordinul ministrului dezvoltării economice și digitalizării, pentru un mandat de 5 ani²⁰.

2.2.2. Misiunea Administrațiilor ZEL/ZAL

Administratorul principal asigură conducerea executivă a Administrației și poartă răspundere pentru activitatea acesteia, inclusiv pentru asigurarea pazei hotarelor zonei libere și respectarea regimului autorizat de trecere.

Funcțiile, drepturile, obligațiile, precum și cuantumul și condițiile de salarizare ale Administratorului principal sunt stabilite de legislație și reglementate prin contractul încheiat cu MDED²¹.

2.2.3. Atribuțiile Administrației ZEL/ZAL

Potrivit cadrului legal²², Administrația ZEL/ZAL exercită următoarele atribuții principale:

- a) coordonează activitatea de creare a infrastructurii de producție și neproductive a zonei libere;
- b) menține în stare de lucru sistemele de aprovizionare cu electricitate, apă și energie termică de pe teritoriul zonei libere;
- c) organizează concursuri de obținere a dreptului de rezident al zonei libere și înregistrează rezidenții, le eliberează autorizațiile pentru desfășurarea în zona respectivă a unor genuri concrete ale activității de întreprinzător, stabilite în lege;
- d) asigură menținerea în stare bună a îngrădirilor și construcțiilor din perimetrul zonei libere, efectuează controlul asupra respectării sistemului autorizat de trecere a hotarelor zonei libere;
- e) elaborează și asigură realizarea programului de dezvoltare complexă a zonei libere și de protecție a mediului;
- f) stabilește, de comun acord cu Ministerul Economiei, plăți și taxe zonale;
- g) încasează de la rezidenții zonei libere plățile pentru arendă și alte plăți prevăzute de prezenta lege;
- h) controlează modul în care rezidenții zonei libere respectă contractele încheiate cu aceasta;
- i) întreține relațiile cu organul vamal în scopul de a asigura respectarea legislației vamale.

Deciziile Administrației, adoptate în limitele competenței legale, sunt obligatorii spre executare pentru toți rezidenții zonei libere²³.

În conformitate cu legislația aplicată²⁴, Administrația ZEL/ZAL stabilește modul de dare în arendă a terenurilor, de acordare a dreptului de folosință asupra resurselor naturale și asupra bunurilor imobile aflate în proprietatea sau în administrarea sa (clădiri, construcții și fonduri fixe). Administrația poate cesiona dreptul de suprafață rezidenților, cu înregistrarea prealabilă în Registrul bunurilor imobile. De asemenea, aceasta poate dezvolta infrastructura de producție (construcția halelor industriale) și construi rețele ingineresti, oferindu-le ulterior în locațiune rezidenților, percepând plăți pentru folosință.

Administrațiile ZEL/ZAL își desfășoară activitatea operațională în baza bunurilor proprietate publică transmise în folosință/administrare²⁵, precum și a bunurilor create sau procurate folosind mijloacele obținute din activitatea proprie.

²⁰ Art.5 alin.(1) și alin.(2) din Legea nr.440/2001.

²¹ Art.5 alin.(2) din Legea nr.440/2001.

²² Art.5 alin.(6) din Legea nr.440/2001.

²³ Art.5 alin.(8) din Legea nr.440/2001.

²⁴ Art.5 alin.(9), alin.(9¹) și alin.(11) din Legea nr.440/2001.

²⁵ De stat; a autorităților publice locale.

2.2.4. Atribuțiile MDED

MDED exercită funcții de coordonare și supraveghere în raport cu ZEL/ZAL, având, în principal, următoarele atribuții²⁶:

- 1) supune expertizei obligatorii proiectele de acte normative, elaborate de autoritățile administrației publice și de Administrațiile ZEL/ZAL, care reglementează activitatea zonelor libere;
- 2) asigură expertiza oportunității creării unei zone economice libere, anterior adoptării deciziei de instituire;
- 3) coordonează activitatea Administrației ZEL/ZAL în domeniul atragerii investițiilor, promovării exporturilor rezidenților zonei libere și implementării planurilor de dezvoltare a zonei libere;
- 4) avizează lista plăților și taxelor zonale propuse de Administrațiile ZEL/ZAL;
- 5) primește rapoartele trimestriale și anuale privind activitatea zonelor libere, prezentate de Administratorul principal.

III. SFERA ȘI ABORDAREA AUDITULUI

3.1. Mandatul legal și scopul auditului

Misiunea de audit public extern a fost efectuată în temeiul art.31 și art.32 din Legea nr.260/2017 privind organizarea și funcționarea Curții de Conturi a Republicii Moldova și în conformitate cu Programele activității de audit ale Curții de Conturi pe anii 2025²⁷ și 2026²⁸.

Scopul auditului a constat în evaluarea conformității proceselor și procedurilor aferente înregistrării și gestionării patrimoniului transmis Administrațiilor ZEL/ZAL, aplicate de acestea și de autoritățile centrale responsabile în anul 2024 și în alte perioade relevante, în raport cu cadrul normativ aplicabil.

Astfel, în vederea realizării scopului stabilit și având în vedere riscurile identificate, au fost formulate următoarele obiective specifice:

Obiectivul specific I. Înființarea ZEL/ZAL, precum și transmiterea, înregistrarea și evidența contabilă a patrimoniului acordat în gestiune au fost realizate în conformitate cu cadrul normativ aplicabil?

Obiectivul specific II. A fost asigurată de către Administrațiile ZEL/ZAL administrarea conformă a patrimoniului gestionat?

Obiectivul specific III. Desfășurarea și dezvoltarea activității economice pe teritoriul gestionat de Administrațiile ZEL/ZAL au fost asigurate în conformitate cu cadrul normativ?

3.2. Abordarea auditului

Misiunea de audit public extern s-a desfășurat în conformitate cu Cadrul Declarațiilor Profesionale ale INTOSAI (ISSAI 100, ISSAI 400 și ISSAI 4000²⁹), aplicat de Curtea de Conturi, precum și cu cadrul normativ intern.

Abordarea auditului public extern s-a bazat pe riscuri, fapt ce presupune orientarea activității de audit asupra acelor procese din cadrul Administrațiilor ZEL/ZAL, care sunt predispuse unor neconformități semnificative, acestea fiind transpuse în obiectivele specifice de audit.

Auditul s-a desfășurat în baza unui angajament de raportare directă, ceea ce a presupus evaluarea proceselor auditate în raport cu criteriile de audit stabilite în conformitate cu prevederile cadrului normativ aplicabil. Asigurarea limitată oferită permite formularea unei concluzii generale, fundamentată pe constatările auditului și probele de audit suficiente și adecvate colectate.

²⁶ Art.5 alin.(9), alin.(9¹) și alin.(11) din Legea nr.440/2001.

²⁷ Hotărârea Curții de Conturi nr.63 din 17.12.2024 „Privind aprobarea Programului activității de audit al Curții de Conturi pe anul 2025”.

²⁸ Hotărârea Curții de Conturi nr.98 din 23.12.2024 „Privind aprobarea Programului activității de audit al Curții de Conturi pe anul 2026”.

²⁹ Hotărârea Curții de Conturi nr.2 din 24.01.2020 „Cu privire la Cadrul Declarațiilor Profesionale ale INTOSAI”.

Probele de audit au fost colectate la fața locului de la Administrațiile a șase ZEL/ZAL supuse auditului, precum și de la MDED și APP, prin examinarea actelor de primire-predare a patrimoniului, a deciziilor organelor de conducere, a documentelor primare și dosarelor aferente, prin analiza informațiilor financiare și nefinanciare, recalcularea și confruntarea datelor, observarea directă, inventarierea, precum și prin interviuarea persoanelor responsabile din cadrul entităților auditate.

Sfera și abordarea auditului, criteriile de audit, procedurile aplicate pentru testarea riscurilor de neconformitate, precum și dimensiunea eșantionului sunt prezentate în **Anexa nr.2** la prezentul Raport de audit.

3.3. Responsabilitatea auditorului într-un audit al conformității

Responsabilitatea auditorului public constă în evaluarea subiectului auditat în raport cu prevederile cadrului normativ aplicabil, prin obținerea probelor de audit suficiente și adecvate care să susțină constatările de audit și concluzia generală formulată.

Auditorul public nu este responsabil de prevenirea faptelor de fraudă și eroare.

Pe parcursul misiunii, auditorul public a fost independent față de entitățile auditate și a îndeplinit responsabilitățile de etică în conformitate cu cerințele Codului etic al Curții de Conturi³⁰.

IV. CONSTATĂRI

4.1. Înființarea ZEL/ZAL, precum și transmiterea, înregistrarea și evidența contabilă a patrimoniului acordat în gestiune au fost realizate în conformitate cu cadrul normativ aplicabil?

Auditul a evidențiat deficiențe în înregistrarea și evidența patrimoniului la unele ZAL. Forma organizatorico-juridică de întreprindere de stat a fost aplicată neconform la înființarea a patru ZAL auditate, care ar fi trebuit să funcționeze ca organe de stat cu activitate pe principii de autofinanțare. Transmiterea, înregistrarea și evidența contabilă a patrimoniului public s-au realizat cu neconformități, inclusiv: lipsa planurilor cadastrale complete pentru subzone și a actelor de predare-primire, neperfectarea contractelor de suprafață, neînregistrarea drepturilor reale în Registrul bunurilor imobile și evidența contabilă neconformă a terenurilor și construcțiilor gestionate de Administrațiile ZEL/ZAL.

4.1.1. Statutul juridic al unor ZAL nu corespunde cadrului normativ aplicabil³¹, fapt ce poate genera dificultăți procedurale și costuri suplimentare la încetarea activității.

Potrivit prevederilor art.5 alin.(1) din Legea nr. 440/2001, pentru administrarea zonei libere, în termen de 30 de zile de la intrarea în vigoare a legii privind înființarea acesteia, Guvernul formează un organ de stat – Administrația zonei libere, denumită în continuare *Administrație*, cu statut de persoană juridică și cu activitate pe principii de autofinanțare.

Analizând procesul de înființare a Administrațiilor ZEL/ZAL, auditul atestă că doar două ZEL (ZEL „Bălți” și ZEL „Ungheni”) din cele șase zone libere supuse auditului au fost constituite în conformitate cu prevederile menționate, având statut de organ de stat, cu activitate pe principii de autofinanțare. În schimb, ZAL „Chișinău”, ZAL „Taraclia”, ZAL „Tvardița” și ZAL „Valkaneș” au fost înregistrate, sub formă de întreprinderi de stat, contrar prevederilor legale, iar în Registrul persoanelor juridice nu este indicată expres entitatea fondatoare a acestora.

Totodată, organizarea acestora ca întreprinderi de stat nu se încadrează nici în reglementările Legii nr.246/2017³², potrivit căreia, întreprinderea de stat este persoana juridică ce desfășoară activitate de întreprinzător, cu organele de conducere specifice: fondator, consiliul de administrație

³⁰ Hotărârea Curții de Conturi nr.20 din 17.05.2024 „Cu privire la modificarea și aprobarea, în redacție nouă, a Codului etic al Curții de Conturi”.

³¹ Legea nr.440/2001.

³² Legea nr.246 din 23.11.2017 cu privire la întreprinderea de stat și întreprinderea municipală.

și administrator. Această formă juridică nu corespunde obiectivului Administrației ZEL/ZAL de administrare a patrimoniului public și a infrastructurii zonelor pe principii de autofinanțare, ci presupune o activitate orientată spre întreprindere economică, cu structură de conducere diferită.

Deși forma organizatorico-juridică diferită nu afectează funcționarea curentă a ZAL, aceasta poate complica procedura de lichidare a zonelor economice libere, a căror durată de funcționare este limitată prin legile privind înființarea: ZAL „Chișinău” – 2035, ZEL „Bălți” – 2035, ZEL „Ungheni” – 2044, ZAL „Valkaneș” – 2035, ZAL „Tvardița” – 2025 și ZAL „Taraclia” – 2035).

Potrivit art.32 alin.(2) din Legea nr.98/2012³³, instituțiile publice din sfera de competență a ministerului sau a altor autorități administrative centrale se constituie, se reorganizează și se dizolvă prin hotărâre de Guvern, la propunerea autorității competente. Totodată, conform art. 12 din Legea nr. 246/2017³⁴, întreprinderea de stat se reorganizează sau se dizolvă, de asemenea, prin hotărâre de Guvern. Cu toate acestea, dizolvarea întreprinderii de stat produce efectul deschiderii procedurii de lichidare. În acest sens, potrivit art.23 alin.(3) din Legea nr.220/2007³⁵, dizolvarea persoanei juridice de drept privat, inclusiv a întreprinderilor de stat, implică deschiderea procedurii de lichidare, cu desemnarea unui lichidator și parcurgerea etapelor prevăzute de Codul civil (art.226–237), inclusiv notificarea creditorilor, întocmirea bilanțurilor de lichidare, evaluarea activelor, achitarea creanțelor și radierea din registrul de stat.

Prin urmare, în cazul ZAL organizate ca întreprinderi de stat, încetarea activității implică o procedură mai complexă și de durată, cu potențiale costuri suplimentare pentru bugetul public, comparativ cu regimul aplicabil instituțiilor publice. Această deficiență de reglementare poate genera dificultăți în gestionarea eficientă a patrimoniului și în procesul de reorganizare sau lichidare a zonelor respective.

4.1.2. Lipsa planurilor cadastrale pentru unele subzone afectează delimitarea juridică a acestora, ceea ce face imposibilă identificarea precisă a poziției lor la sol.

Conform legilor privind înființarea ZEL/ZAL³⁶, Administrațiile aveau obligația de a întocmi planurile cadastrale, cu indicarea hotarelor și a configurației zonelor administrate, în conformitate cu legislația cadastrală.

Potrivit prevederilor art.18 alin.(1) și alin.(2) din Legea nr.1543/1998³⁷, planul cadastral se păstrează în format electronic și include un set de date spațiale și descriptive care identifică poziționarea, forma, parametrii și dimensiunile obiectelor spațiale, precum și relaționarea acestora cu alte obiecte în hotarele țării. Planul cadastral se poate furniza pe suport de hârtie și/sau în format electronic și se modifică în baza planului geometric întocmit în cadrul lucrării cadastrale executate și recepționate conform procedurii legale.

Auditul a constatat că din șase Administrații auditate doar trei (ZAL „Chișinău”, ZAL „Tvardița” și ZAL „Taraclia”) au întocmit planurile cadastrale necesare pentru delimitarea și configurarea zonelor.

În schimb, Administrațiile ZEL „Bălți”, ZEL „Ungheni” și ZAL „Valkaneș” nu au planuri cadastrale pentru o parte semnificativă a subzonelor, ceea ce împiedică identificarea precisă a poziției terenurilor la sol:

³³ Legea nr.98 din 04.05.2012 privind administrația publică centrală de specialitate.

³⁴ Legea nr.246 din 22.11.2017 cu privire la întreprinderea de stat și întreprinderea municipal.

³⁵ Legea nr.220 din 19.10.2007 privind înregistrarea de stat a persoanelor juridice și a întreprinzătorilor individuali.

³⁶ Ca exemplu: art.1 alin.(3) din Legea nr. 625 din 03.11.1995 cu privire la Zona Antreprenoriatului Liber "Expo-Business-Chișinău".

³⁷ Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543 din 25.02.1998 (cu modificările ulterioare; în continuare – Legea nr.1543/1998).

➤ ZEL „Bălți” - din totalul de 19 subzone, pentru 16 subzone nu au fost elaborate planurile cadastrale individuale (262,4427 ha³⁸);

Nota nr.1: Se ia act că, pe parcursul misiunii de audit, Administrația ZEL „Bălți” a inițiat elaborarea planurilor cadastrale generale pentru cele 16 subzone administrate, însă acestea nu includ planurile cadastrale ale zonelor distincte, prevăzute de Legea nr.26/2010. Întocmirea planurilor cadastrale individuale rămâne necesară pentru clarificarea și delimitarea precisă a terenurilor proprietarilor și pentru asigurarea corectitudinii evidenței cadastrale și contabile.

➤ ZEL „Ungheni” - pentru cinci subzone (72,9582 ha³⁹) din zece subzone administrate (123,5777 ha⁴⁰) lipsesc planurile cadastrale;

Nota nr.2: Se ia act că, pe parcursul misiunii de audit, la solicitarea Administrației ZEL „Ungheni”, prin Legea nr. 313/2025 pentru modificarea unor acte normative(art. III – litera h) se abrogă), a fost exclusă subzona din cadrul mun. Hîncești cu suprafața de 1,9899 ha.

➤ ZAL „Valkaneș” - nu există planurile cadastrale pentru toate două subzone (55,10 ha⁴¹).

Necesitatea elaborării planului cadastral pentru sectoarele de teren incluse în componența zonelor/subzonelor economice libere este determinată și de diferențele existente între suprafața stabilită prin legea privind înființarea zonei și suprafața efectivă a terenurilor delimitate și înregistrate în RBI cu număr cadastral distinct.

Exemple relevante sunt constatate la ZEL „Bălți”: (i) subzona nr.1 – suprafața în RBI este cu 0,2540 ha mai mare (nr. cadastrale 0300205.917 și 0300205.789); (ii) subzona nr.2 – cu 1,6042 ha mai mare (nr. cadastral 0300113.009); (iii) subzona nr.3 – cu 51,49 ha mai mare (nr. cadastral 0300112.012); (iv) subzona nr.4 – cu 3,9483 ha mai mare (nr. cadastral 8001106.067); (v) subzona nr.7 – cu 0,9333 ha⁴² mai mică decât cea indicată în lege.

Această situație face imposibilă identificarea exactă a poziției terenurilor la sol, ceea ce poate genera dificultăți în administrarea patrimoniului, planificarea investițiilor și monitorizarea respectării destinației terenurilor. Astfel, lipsa planurilor cadastrale constituie un risc juridic și administrativ semnificativ pentru Administrațiile ZEL/ZAL și autoritățile publice responsabile la realizarea procesului de administrare efectivă a terenurilor.

4.1.3. Transmiterea patrimoniului către Administrațiile ZEL/ZAL nu a fost realizată integral și în conformitate cu prevederilor legale, ceea ce generează riscuri în administrarea și controlul bunurilor publice.

Potrivit prevederilor pct.29 din Regulamentul cu privire la modul de transmitere a întreprinderilor, organizațiilor, instituțiilor de stat, a subdiviziunilor lor, clădirilor, edificiilor mijloacelor fixe și altor active, aprobat prin HG nr. 688/95⁴³, transmiterea unor obiecte aparte și a altor active, cu excepția acțiunilor, se efectuează prin întocmirea și aprobarea actului/actelor de primire-predare a mijloacelor fixe, excluderea acestora din bilanțul întreprinderii care transmite și reflectarea lor în bilanțul întreprinderii care primește, precum și prin reînregistrarea obiectelor imobile, a mijloacelor de transport și a altor bunuri stabilite de legislație la organul teritorial

³⁸ Subzona nr.1 - 4,5745 ha; subzona nr.3 – 85,0 ha; subzona nr.4 - 12,2417 ha; subzona nr.4 - 12,2417 ha; subzona nr.5 - 10,75 ha; subzona nr.6 - 8,0 ha; subzona nr.7 - 17,4027 ha; subzona nr.8 – 8,50 ha; subzona nr.9 – 1,5027 ha; subzona nr.10 – 8,92 ha; subzona nr.11 – 11,63 ha; subzona nr.12 – 15,15 ha; subzona nr.13 – 6,0158 ha; subzona nr.15 – 23,0 ha; subzona nr.17 – 14,0345 ha; subzona nr.18 – 20,0 ha; subzona nr.19 – 11,0208 ha.

³⁹ Mun. Ungheni: subzona nr.1 – 25,02 ha; subzona nr.2 – 4,64 ha. Subzona nr.1 din mun. Soroca - 17,6 ha. Subzona din or. Nisporeni - 23,7083 ha. Subzona din mun. Hîncești – 1,9899 ha. Total – 72,9582 ha.

⁴⁰ Inclusiv 5 subzone pentru care sunt elaborate planuri cadastrale: mun. Ungheni: subzona nr.3 – 0,73 ha; subzona nr.4 – 11,73 ha; subzona nr.5 – 2,87 ha; subzona din com. Tuzara, r-nul Călărași – 32,2695 ha; subzona nr.2 din mun. Soroca – 3,02 ha. Total - 50,6195 ha.

⁴¹ Câte o subzonă în or. Vulcănești și mun. Comrat.

⁴² Numerele cadastrale: 1701124.029 - 6,7163 ha; 1701124.093 - 3,216 ha; 1701124.097 - 3,2101 ha; 1701124.148 - 2,9243 ha; 1701124.076 - 0,2703 ha, și 1701124077 - 0,1324 ha. Total - 16,4694 ha în raport cu suprafața indicată în legea privind înființarea - 17,4027 ha.

⁴³ Hotărârea Guvernului nr.688 din 09.10.1995 „Despre aprobarea Regulamentului cu privire la modul de transmitere a întreprinderilor de stat, organizațiilor, instituțiilor, a subdiviziunilor lor, clădirilor, construcțiilor, mijloacelor fixe și altor active” (abrogată prin Hotărârea Guvernului nr. 901 din 31.12.2015 „Pentru aprobarea Regulamentului cu privire la modul de transmitere a bunurilor proprietate publică”).

cadastral, poliția rutieră de stat și alte organe autorizate (în continuare – organele autorizate). Actele de primire-predare a mijloacelor fixe se întocmesc conform formelor-tip de evidență primară, aprobate în modul stabilit.

Totodată, și potrivit prevederilor pct.5 din Regulamentul cu privire la modul de transmitere a bunurilor proprietate publică, aprobat prin HG nr. 901/2015⁴⁴, transmiterea bunurilor proprietate publică, cu excepția valorilor mobiliare, se efectuează prin documente primare – actul de transmitere și factura. Actul de transmitere se întocmește conform Regulamentului menționat, iar factura – conform Instrucțiunii aprobate de Ministerul Finanțelor.

Auditul a constatat că legile privind înființarea celor șase ZEL/ZAL auditate (anii 1995 - 2010) nu au reglementat exhaustiv modalitatea de transmitere a terenurilor/clădirilor incluse în componența acestora, forma juridică a dreptului de folosință (comodat, gestiune economică, suprafață) și nici statutul clar al proprietarului bunurilor transmise (denumirea, drepturile și obligațiile). Astfel, legile privind înființarea acestora prevăd doar condiția includerii terenurilor în componența zonelor economice libere (ZEL „Bălți”, ZAL „Valkaneș”) sau transmiterea acestora în folosință către ZEL/ZAL (ZAL „Chișinău”, ZAL „Tvardița”, ZAL „Taraclia”, ZEL „Ungheni” – în folosință), fără precizări privind titlul juridic concret și modalitatea de predare-primire.

În anul 2023, prin completarea art. 4 din Legea nr.440/2001 cu alin.(14)⁴⁵, s-a stabilit expres că terenurile atribuite unei zonei economice libere se transmit în suprafață⁴⁶ Administrației respective, fără plata redevenței anuale, dacă actul juridic de transmitere nu prevede altfel. Până la această modificare, raporturile juridice privind terenurile incluse în componența zonelor au fost reglementate neuniform și, în unele cazuri, insuficient formalizate.

La situația din 31.12.2024, doar trei Administrații ale ZEL/ZAL au încheiat contracte de suprafață cu proprietarii terenurilor publice, și anume: ZAL „Taraclia”, contractul din 20.02.2024 cu Primăria or. Taraclia, pentru terenul de 36,0 ha (toată suprafața zonei economice); ZAL „Chișinău”, contractul nr.1-122 din 26.02.2025 cu APP, pentru terenul de 23,61 ha⁴⁷ (toată suprafața terenurilor publice din cadrul zonei economice); ZAL „Valkaneș”, contractele de suprafață nr.1-698 din 04.08.2023 cu APL or. Ceadâr - Lunga, nr.3 din 10.05.2023 cu APL or. Vulcănești și nr.1-1171 din 21.12.2022 cu APL or. Comrat, pentru terenurile de 7,8424 ha⁴⁸, 9,264 ha⁴⁹ și 22,44 ha⁵⁰.

Totodată, auditul relevă neconformități în administrarea patrimoniului public, determinate de neîntocmirea actelor de transmitere a terenurilor, ceea ce contravine prevederilor pct.29 din Regulamentul cu privire la modul de transmitere a întreprinderilor, organizațiilor, instituțiilor de stat, a subdiviziunilor lor, clădirilor, edificiilor mijloacelor fixe și altor active, aprobat prin HG nr. 688/1995 și pct.5 din Regulamentul cu privire la modul de transmitere a bunurilor proprietate publică, aprobat prin HG nr. 901/2015:

➤ **ZEL „Bălți”:** (i) subzona nr.1 (mun. Bălți, str. Dovator 86/A) - nu a fost realizată transmiterea terenurilor în gestiunea Administrației ZEL și, respectiv, nu s-au perfectat actele de transmitere pentru două terenuri administrate, proprietate publică a RM, cu suprafața totală de 2,5545 ha⁵¹, pe care sunt amplasate șapte construcții private (5582 m²) și care efectiv nu se

⁴⁴ HG nr.901 din 31.12.2015 „Pentru aprobarea Regulamentului cu privire la modul de transmitere a bunurilor proprietate publică” (în continuare - HG nr.901/2015).

⁴⁵ Introdus prin Legea nr.323 din 24.11.2022 pentru modificarea unor acte normative (în vigoare de la 16.01.2023).

⁴⁶ Art. 443 din Codul civil: Suprafață este dreptul real imobiliar de a folosi terenul altuia în vederea edificării și exploatării unei construcții, deasupra și sub acest teren, sau a exploatării unei construcții existente. Acest drept este alienabil, se transmite prin succesiune și poate fi obiect al unui contract de locațiune.

⁴⁷ Conform datelor din RBI, terenul cu numărul cadastral 0100120.024 și suprafața de 23,61 ha este proprietate a RM din 04.11.2024 (transmis prin contract de suprafață de APP).

⁴⁸ Terenul cu numărul cadastral 0300205.284 - 7,8424 ha.

⁴⁹ Terenul cu numărul cadastral 9603311.131 - 9,264 ha.

⁵⁰ Terenul cu numărul cadastral 9601238.148 - 22,44 ha.

⁵¹ Terenul cu numărul cadastral 0300205.284 - 1,3238 ha; terenul cu numărul cadastral 0300205.074 - 1,2307 ha.

administrează de către Administrația ZEL în regim de zonă economică; (ii) subzona nr.18 (or. Cimișlia), suprafața de 20,0 ha⁵² teren proprietate a APL or. Cimișlia; (iii) subzona nr.19 (r-nul Dubăsari, s. Pîrîta), două terenuri proprietate publică a APL s. Pîrîta cu suprafața de 11,0308 ha⁵³;

Potrivit explicațiilor verbale ale Administrației ZEL „Bălți”, APL s. Pîrîta a refuzat transmiterea acestor terenuri în gestiune, iar Administrația nu poate impune APL adoptarea deciziei de transmitere.

➤ **ZEL „Ungheni”:** (i) subzona nr.1 (or. Soroca) - pentru două terenuri proprietate publică a APL mun. Soroca, cu suprafața de 17,6057 ha⁵⁴; (ii) subzona din com. Tuzara, r-nul Călărași - un teren proprietate publică a APL com. Tuzara, cu suprafața de 32,2695 ha⁵⁵; (iii) subzonele nr.1 și nr.2 (mun. Ungheni) - două terenuri proprietate publică a APL mun. Ungheni, cu suprafața de 1,2272 ha⁵⁶.

➤ **ZAL „Valkaneș”:** (i) subzona din or. Vulcănești – terenuri cu suprafața de 22,17 ha (proprietate publică a APL or. Vulcănești), de 43,9912 ha (proprietate publică a RM) și de 0,9655 ha (proprietate publică a RM); (ii) subzona din mun. Comrat – 10,96 ha, proprietate publică a APL mun. Comrat.

Totodată, în vederea executării prevederilor HG nr.74/2021⁵⁷, se constată că clădirea cu suprafața de 3.732,20 m² (nr. cadastral 9601205.151.01), precum și infrastructura tehnico-edilitară aferentă, nu au fost transmise prin act de predare–primire în administrarea ZAL „Valkaneș”, de către Agenția Proprietății Publice și Ministerul Afacerilor Interne.

➤ **ZAL „Tvardița”:** nu a fost perfectat actul de transmitere pentru un sector de teren administrat, proprietate publică a APL or. Tvardița, cu suprafața de 0,57 ha⁵⁸, utilizat ca parcare și situat în afara perimetrului îngrădit al zonei economice libere.

Cu referire la ZAL „Taraclia”, auditul a constatat deficiențe semnificative în reglementarea și formalizarea raporturilor juridice privind transmiterea și gestionarea bunurilor proprietate a statului. Astfel, în baza Deciziei Comitetului executiv raional Taraclia nr.9/6 din 21.08.1998 „Cu privire la transmiterea bazei de producere a Comitetului executiv la bilanțul ZAL „Taraclia” și a actului de primire-predare din 22.10.1998, au fost transmise la bilanțul ZAL „Taraclia” o clădire administrativă și un depozit (6 module de tip „Kislovodsk”) cu garaj, fără indicarea numerelor cadastrale și a suprafețelor acestora.

În baza acestor documente, ZAL „Taraclia” a înregistrat în RBI dreptul de proprietate asupra clădirii administrative cu cinci nivele (nr. cadastral 8701216.067.01) în anul 2002 și asupra depozitului (nr. cadastral 8701216.067.08.) în anul 2006.

Ulterior, prin HG nr.351/2005⁵⁹, bunurile respective au fost incluse în lista bunurilor **proprietate a statului** aflate în administrarea Ministerului Economiei și Infrastructurii și transmise în gestiunea efectivă a ZAL „Taraclia”, fiind indicate o clădire administrativă cu cinci nivele (576 m²) și un depozit (6 module tip „Kislovodsk”) cu garaj (5400 m²). La solicitarea auditului privind prezentarea actelor de predare-primire încheiate cu ministerul de resort, entitatea a comunicat că acestea nu au fost întocmite.

În aceste condiții, prin Demersurile nr.33 din 06.07.2006 și nr. 78 din 02.11.2006, Administratorul zonei libere a solicitat și a obținut acordurile Ministerului Economiei și

⁵² În vederea delimitării suprafeței aferente ZEL „Bălți”, Consiliul orășenesc Cimișlia, prin Decizia nr. 06/15 din 12.10.2022, a aprobat delimitarea părților de teren din amplasamentul situat în or. Cimișlia, str. Nicolae Iorga. Conform planurilor geometrice anexate la decizia consiliului local, suprafața de 20,0 ha este destinată pentru administrarea de către Administrația ZEL „Bălți”.

⁵³ Terenul cu numărul cadastral 03842101.685 - 2.9992 ha; terenul cu numărul cadastral 03842108.292 - 8,0316 ha.

⁵⁴ Terenul (nr. cadastral 7801116.361) - 7,6057 ha; terenul (nr. cadastral 7801116.362) - 10,0 ha.

⁵⁵ Terenul (nr. cadastral 25442010.170) - 32,2695 ha.

⁵⁶ Fără număr cadastral și nedelimitate în RBI. Folosite drept căi de acces în subzone.

⁵⁷ Hotărârea Guvernului nr.74 din 26.05.2021 „Cu privire la transmiterea unor bunuri imobile și modificarea unor hotărâri ale Guvernului”.

⁵⁸ Teren nedelimitat în RBI, fără număr cadastral.

⁵⁹ Hotărârea Guvernului nr.351 din 23.03.2005 „Cu privire la aprobarea listelor bunurilor imobile proprietate publică a statului și la transmiterea unor bunuri imobile”.

Infrastructurii (nr.05/1-3720 din 27.07.2006 și nr.05/1-5827 din 24.11.2006) pentru vânzarea bunurilor imobile cu nr. cadastrale 8701216.067.01 și 8701216.067.08.002, formate în urma divizării depozitului în două încăperi izolate.

Deși aceste bunuri erau prevăzute în HG nr. 351/2005 ca proprietate a statului, ele au fost înstrăinate prin licitații publice în anul 2006 către un operator economic, în sumă totală de **1.193,60 mii lei**, conform contractelor nr.2029 din 11.08.2006, în sumă de 350,00 mii lei (pentru clădirea administrativă), și nr.3439 din 29.12.2006, în sumă de 843,60 mii lei (pentru încăperea izolată din depozit). Până în prezent au fost achitate doar **491,30 mii lei** (aspect redat în paragraful 4.2.3. din prezentul Raport).

Examinând datele din RBI, auditul a constatat că drepturile de proprietate asupra bunurilor procurate de către operatorul economic au fost înregistrate în anii 2006 și, respectiv, 2010. Astfel, încăperea izolată cu nr. cadastral 8701216.067.08.001, cu suprafața de 693 m², formată în urma divizării depozitului, este înregistrată în RBI ca proprietate a RM. Cu toate acestea, bunul respectiv a fost casat de către ZAL „Taraclia” în anul 2017, fără temei juridic și în lipsa unor acte de transmitere corespunzătoare (aspect detaliat în paragraful 4.2.6. din prezentul Raport).

În același context al formalizării incomplete a raporturilor patrimoniale, auditul a constatat că, deși prin contractul de suprafață din 20.02.2024, încheiat între Administrația ZAL „Taraclia” și APL or. Taraclia, s-a transmis în folosință terenul cu suprafața de 36,0 ha⁶⁰, bunul nu a fost predat prin act de predare-primire. Lipsa actului de transmitere menține incertitudinea juridică privind delimitarea drepturilor și responsabilităților asupra terenului și perpetuează riscurile aferente gestionării patrimoniului public.

Situațiile descrise evidențiază deficiențe persistente în administrarea și evidența patrimoniului public, generate de neformalizarea corespunzătoare a actelor de transmitere și de delimitarea neclară a drepturilor de proprietate și gestiune, ceea ce creează riscuri de pierdere a controlului asupra bunurilor proprietate a statului și de producere a unor prejudicii financiare.

Foto nr.1

Clădirile vândute de către ZAL „Taraclia” (nr. cadastrale 8701216.067.01 și 8701216.067.08)



Sursa: Imagini realizate de către echipa de audit în cadrul vizitelor la fața locului la ZAL „Taraclia”.

Auditul relevă, de asemenea, neconcordanțe în ceea ce privește reglementarea și transmiterea în gestiunea Administrației ZEL „Bălți” a unor sectoare de teren din subzona nr.3 (mun. Bălți, str. Aerodromului 1).

Prin Legea nr.26/2010 a fost reglementată includerea în componența ZEL „Bălți” a unei suprafețe de 110,0 ha. Ulterior, prin Legile de modificare nr.187/2018⁶¹ și nr.95/2024⁶², această

⁶⁰ Terenul cu numărul cadastral 8701216.067.

⁶¹ Legea nr.187 din 26.07.2018 privind modificarea unor acte legislative.

⁶² Legea nr.95 din 25.04.2024 pentru modificarea unor acte legislative.

suprafață a fost redusă la 90,0 ha și, respectiv, 85,0 ha. Cu toate acestea, prin HG nr.983/2010⁶³, a fost reglementată transmiterea către ZEL „Bălți” a unui teren cu suprafața de 136,49 ha⁶⁴, care depășește suprafața stabilită prin legea de înființare a zonei.

Deși legea de modificare a Legii nr.26/2010 au prevăzut obligația Guvernului de a-și aduce actele normative în concordanță cu noile prevederi legale, în termen de 3 luni și, respectiv 6 luni, de la data intrării în vigoare a acestora, HG nr.983/2010 nu a fost modificată până în prezent.

Totodată, la 23.02.2011, Ministerul Economiei a încheiat cu Administrația ZEL „Bălți” un contract de administrare a terenului, prin care au fost stabilite condițiile de folosință pentru suprafața totală de 136,49 ha. Potrivit prevederilor pct.1.3. și pct.4.4. din contract, din această suprafață, **110,0 ha** urmau să constituie subzona nr.3 a ZEL „Bălți”, iar diferența de **26,49 ha** era destinată realizării unor obiective cu funcțiuni complementare, precum construcția unei parcuri, a unui centru expozițional internațional și comercial, a unui hotel, precum și a altor edificii menite să asigure atât necesitățile rezidenților zonei libere, cât și dezvoltarea complexă a teritoriului vizat și a municipiului în ansamblu.

Prin aceste prevederi contractuale, a fost permisă, în fapt, administrarea și utilizarea unei părți din teren în afara perimetrului aferent subzonei economice libere, respectiv în afara regimului juridic specific zonei. Or, cadrul normativ stabilit prin Legea nr.440/2001 nu prevede posibilitatea administrării de către administrația unei zone economice libere a unor terenuri în regim general, distinct de regimul zonei, și nici dreptul acesteia de a da în locațiune terenuri pentru alte scopuri decât cele expres prevăzute de lege. Totodată, conform prevederilor art. 1 alin. (4) din legea menționată, orice **modificări ale regimului și ale modului de desfășurare a activității de întreprinzător într-o zonă liberă sunt posibile numai prin introducerea unor modificări în prezenta lege.**

Menționăm că, potrivit informațiilor prezentate de către MDED și MIDR⁶⁵, în registrele de înregistrare a documentelor din fondul arhivistic al ministerului nu au fost identificate acte sau documente care să ateste transmiterea în gestiune a unui lot de teren și a unor bunuri imobile aferente între Ministerul Economiei și Administrația ZEL „Bălți”. În lipsa unor asemenea documente, nu poate fi confirmată existența unui act juridic de transmitere a bunurilor respective, ceea ce denotă deficiențe în evidența și arhivarea documentelor cu relevanță patrimonială.

Conform legii menționate, activitatea zonelor economice libere este orientată exclusiv spre realizarea obiectivelor de politică economică stabilite de stat, respectiv atragerea investițiilor autohtone și străine, implementarea tehnicii și tehnologiilor moderne, dezvoltarea producției orientate spre export, aplicarea experienței avansate din domeniul producției și al managementului, crearea locurilor de muncă. Extinderea prin contract a destinației terenurilor către activități sau obiective care nu sunt expres subsumate regimului juridic al zonei economice libere nu are suport în cadrul legal primar aplicabil.

De asemenea, nici HG nr.983/2010 nu reglementează posibilitatea administrării de către Administrația ZEL „Bălți” a unor terenuri în regim general, fără includerea acestora în perimetrul legal al zonei economice libere. În aceste condiții, prevederile contractuale menționate depășesc cadrul stabilit prin actele normative aplicabile, generând neconcordanțe între reglementarea legală a zonei și modalitatea efectivă de administrare a terenurilor.

⁶³ HG nr.983 din 19.10.2010 „Cu privire la transmiterea unor bunuri imobile” (în continuare - HG nr.983/2010).

⁶⁴ Sectorul de teren cu suprafața totală de 136,49 ha este înregistrat în RBI prin două cote-părți distincte: 12,9680 ha, proprietate publică a statului, aflate în folosința Î.S. „Moldaeroservice”, și 123,5220 ha, proprietate publică a statului, aflate în gestiunea economică a ZEL „Bălți”. Temeiul înregistrării în RBI este indicat: HG nr.983/2010 și actele de transmitere-primire nr.1 din 23.02.2011 și nr.2 din 18.10.2012.

⁶⁵ Scrisoarea Ministerului Infrastructurii și Dezvoltării Regionale al Republicii Moldova nr.20-743 din 18.02.206.

Dezacord 1 (sinteză) – ZEL „Bălți”: Entitatea auditată nu a fost de acord cu constatarea auditului privind interpretarea cadrului normativ aferent gestionării terenurilor din perimetrul ZEL „Bălți”. Potrivit entității, transmiterea în gestiunea Administrației ZEL „Bălți” a terenului cu suprafața de 136,49 ha din mun. Bălți, str. Aerodromului 1, a fost realizată în temeiul HG nr.983/2010, emisă în aplicarea prevederilor Legii nr.26/2010 și Legii nr.243/2010. Entitatea susține că actul normativ a prevăzut transmiterea a 110 ha pentru înființarea subzonei ZEL și a 26,49 ha pentru dezvoltarea infrastructurii și a altor obiective destinate susținerii activității zonei libere. Contractul de transmitere a terenului, încheiat cu Ministerul Economiei, confirmă această împărțire și scopul utilizării terenurilor. Totodată, entitatea menționează că planurile de dezvoltare a celor 136,49 ha au fost discutate și aprobate de Ministerul Economiei înainte de adoptarea legii, iar măsurile respectă atribuțiile ministerului și prevederile Regulamentului ZEL „Bălți” (HG nr.370/2010). În opinia entității, HG nr.983/2010 nu contravine prevederilor legii și rămâne aplicabilă atât timp cât nu a fost modificată sau declarată neconstituțională.

Comentariul echipei de audit: Argumentele prezentate au fost examinate și considerate neîntemeiate, constatările auditului rămânând nemodificate. Auditul a relevat că prevederile din Legea nr.26/2010 privind înființarea ZEL „Bălți”, referitoare la suprafețele incluse în componența zonei, diferă de cele stabilite prin HG nr.983/2010. Deși legea de modificare a Legii nr.26/2010 prevăd expres obligația Guvernului de a-și aduce actele normative în concordanță cu noile prevederi legale, HG nr.983/2010 nu a fost modificată până în prezent. Totodată, prin HG nr.983/2010 a fost transmisă în gestiune o suprafață suplimentară de 26,49 ha, destinată unor scopuri care nu corespund dezvoltării zonei, aspect ce excede cadrul legal aplicabil. Conform principiilor ierarhiei actelor normative (Legea nr.100/2017), un act normativ inferior nu poate extinde, modifica sau contraveni prevederilor unui act normativ superior. În acest sens, HG nr.983/2010 are rolul de a pune în aplicare legea, fără a-i extinde sau altera conținutul normativ ori a permite utilizarea bunurilor în alte scopuri decât cele expres prevăzute de aceasta. Prin urmare, nici Legea nr.26/2010, nici HG nr.983/2010 nu prevăd posibilitatea acordării în chirie prin contracte încheiate cu Ministerul Economiei, a terenurilor pentru alte scopuri decât cele destinate dezvoltării ZEL, fapt care generează o stare de neconformitate juridică și afectează legalitatea utilizării acestor terenuri.

Dezacord 2 (sinteză) – ZEL „Bălți”: Entitatea auditată nu a fost de acord cu constatarea auditului privind aplicabilitatea Legii nr.440/2001 asupra gestionării terenurilor din afara regimului de zonă liberă. Potrivit entității, HG nr.983/2010 și contractul de transmitere în gestiune a terenului cu suprafața de 136,49 ha, încheiat între Ministerul Economiei și Administrația ZEL „Bălți” la 23.02.2011, sunt acte legale și în vigoare, care au produs efecte consumate, terenul fiind transmis și înregistrat în Registrul bunurilor imobile. Entitatea susține că Legea nr.440/2001 reglementează administrarea terenurilor cu regim de zonă liberă, dar nu interzice Administrației ZEL „Bălți” să administreze terenuri în regim general sau să le transmită în locațiune pentru alte scopuri. În opinia entității, auditul a extins interpretarea cadrului legal peste limitele prevăzute de lege, considerând neconforme acțiunile și actele juridice care au fost efectuate în conformitate cu HG nr.983/2010 și cu contractul de transmitere în gestiune.

Comentariul echipei de audit: Argumentele prezentate au fost examinate și considerate neîntemeiate, constatările auditului rămânând nemodificate. Auditul relevă că, potrivit art. 1 din Legea nr. 440/2001, zonele economice libere reprezintă părți strict delimitate ale teritoriului vamal, supuse unui regim juridic preferențial, în cadrul cărora se permite doar activități economice specifice. HG nr. 983/2010 și Contractul de transmitere a terenului de 136,49 ha, încheiat cu Ministerul

Economiei în 2011, subordonează utilizarea acestui teren regimului juridic al zonei economice libere. În orice activitate desfășurată pe teren trebuie să se respecte strict scopul și limitele stabilite pentru ZEL, în interiorul perimetrului și conform regimului preferențial instituit de lege. Argumentele entității potrivit cărora terenul ar putea fi utilizat în afara cadrului zonei economice libere nu sunt întemeiate. Prin urmare, transmiterea și utilizarea terenului în scopuri diferite de cele prevăzute pentru ZEL „Bălți” constituie o neconformitate juridică, confirmând constatările auditului privind limitările legale ale administrării acestor terenuri.

Mai mult, prin actele de predare-primire nr.1 din 23.02.2011 și nr.2 din 18.10.2012, încheiate cu Ministerul Economiei, au fost transmise în gestiune Administrației ZEL „Bălți” terenuri cu suprafața totală de 123,5236 ha, respectiv cu 38,52 ha mai mult decât suprafața prevăzută în legea privind înființarea zonei. Situația dată indică o extindere a patrimoniului administrat, neconformă cu prevederile legale în vigoare.

Totodată, auditul a constatat că prin actele de predare-primire menționate nu au fost transmise 22 de construcții proprietate publică a statului (nr. cadastrale 0300112.012.01 – 0300112.012.22), deși acestea sunt nominalizate în HG nr.983/2010. În prezent, aceste bunuri se află în gestiunea Î.S. „Moldaeroservice”, sunt grevate în RBI cu drept de interdicție, în baza încheierii instanței de judecată (Judecătoria Chișinău) din 19.06.2024, iar întreprinderea se află în procedură de faliment.

Dezacord 3 (sinteză) – ZEL „Bălți”: Entitatea auditată nu a fost de acord cu constatarea auditului privind interpretarea contractului de transmitere în gestiune a terenului din mun. Bălți, str. Aerodromului 1, încheiat între Ministerul Economiei și Administrația ZEL „Bălți” la data de 23.02.2011. Potrivit entității, contractul prevede transmiterea unei suprafețe de 136,49 ha, iar actele de predare-primire nr.1 din 23.02.2011 și nr.2 din 18.10.2012 confirmă transmiterea către Administrația ZEL „Bălți” a 123,522 ha, respectiv 38,522 ha în afara regimului de zonă liberă și 85 ha în regim de zonă liberă, conform ajustărilor ulterioare (Legea nr.95/2024). Entitatea susține că constatarea auditului privind transmiterea unei suprafețe mai mari decât cea prevăzută de Legea nr.26/2010 se bazează pe o interpretare eronată a prevederilor legale și a HG nr.983/2010, precum și a contractului de transmitere în gestiune. Totodată, entitatea menționează că nu este de competența auditului să aprecieze legalitatea prevederilor contractuale, acest lucru revenind

Comentariul echipei de audit: Argumentele prezentate au fost examinate și considerate neîntemeiate, constatările auditului rămânând nemodificate. Auditul a relevat că, deși contractul încheiat între Ministerul Economiei și Administrația ZEL „Bălți” nu a fost calificat drept ilegal și nu s-a pronunțat asupra nulității acestuia, au fost identificate neconcordanțe între prevederile contractuale și cadrul normativ aplicabil zonei economice libere. Transmiterea, prin acte de predare-primire, a unor suprafețe de teren care depășesc suprafața prevăzută de legea de instituire a zonei evidențiază o extindere de facto a patrimoniului administrat, fără o corelare corespunzătoare cu cadrul normativ. Această situație confirmă existența unei discrepanțe între reglementarea legală și prevederile contractuale, fiind necesară alinierea strictă a gestionării patrimoniului la limitele și scopul stabilit prin actele normative aplicabile. Astfel, prin prevederile contractuale, a fost reglementată administrarea și utilizarea unei părți din teren în afara perimetrului aferent subzonei economice libere, respectiv în afara regimului juridic specific zonei. Legea nr.440/2001 nu prevede posibilitatea administrării de către administrația unei zone economice libere a unor terenuri în regim general, distinct de regimul zonei, și nici dreptul acesteia de a da în locațiune terenuri pentru alte scopuri decât cele expres prevăzute de lege.

În ansamblu, situațiile constatate evidențiază necorelări între cadrul normativ primar și cel secundar, precum și între reglementările legale și modalitatea efectivă de administrare a terenurilor

și bunurilor aferente ZEL „Bălți”. Transmiterea și gestionarea unei suprafețe care depășește aria prevăzută de legea privind înființarea zonei, în lipsa ajustării actelor normative și a unei formalizări clare a dreptului de administrare, generează incertitudini privind regimul juridic al bunurilor și delimitarea competențelor instituționale.

În aceste condiții, se constată existența unor vulnerabilități sistemice în procesul de reglementare și administrare a patrimoniului public aferent zonei economice libere, cu impact asupra clarității, coerenței și aplicării unitare a cadrului legal, precum și asupra exercitării conforme a dreptului de administrare.

Neconcordanțe privind reglementarea și transmiterea în gestiune a terenurilor au fost constatate și la ZAL „Valkaneș”. Astfel, prin Legea nr.1527/1998⁶⁶ a fost stabilită includerea în componența zonei a terenurilor cu suprafața totală de 185,6 ha. În fapt, suprafața terenurilor gestionate, conform RBI, constituie 119,5970 ha, respectiv cu 65,975 ha mai puțin decât prevederile legale. Diferențele se constată la subzona Ceadâr-Lunga, unde în loc de 41,9578 ha au fost transmise 7,8424 ha, și la subzona Vulcănești – în loc de 53,9295 ha au fost transmise 22,0749 ha.

Totodată, auditul a constatat că terenul cu suprafața de 10,96 ha din subzona Comrat (nr. cadastral 9601238049) este utilizat în scopuri agricole în lipsa rapoartelor juridice formalizate.

Potrivit explicației Administrației ZAL „Valkaneș”, terenurile date se află în gestiunea APL mun. Comrat, iar demersurile privind perfectarea unui contract de suprafață și transmiterea terenului conform legii privind înființarea nu au fost soluționate până în prezent de către APL mun. Comrat.

Foto nr.2

Situația existentă pe terenul cu nr. cadastral 9601238049 în luna octombrie 2025



Sursa: Imagini realizate de către auditori pe terenurile din subzona Comrat a ZAL „Valkaneș”.

În ansamblu, aceste deficiențe afectează conformitatea procesului de administrare a patrimoniului transmis Administrațiilor ZEL/ZAL și reduc gradul de transparență și siguranță juridică în gestionarea bunurilor proprietate publică.

4.1.4. Cadrul normativ actual nu reglementează suficient regimul terenurilor și construcțiilor private din perimetrul ZEL/ZAL, ceea ce afectează integritatea teritorială a zonelor și limitează capacitatea administrațiilor de a asigura gestionarea unitară și eficientă a patrimoniului din perimetrul zonei economice.

Auditul a constatat că actele normative ce reglementează activitatea zonelor economice libere nu conțin prevederi imperative privind interdicția sau condiționarea înstrăinării ulterioare a terenurilor proprietate privată incluse în componența zonelor de către persoane care nu dețin statut de rezident, precum și dispoziții clare privind regimul juridic al construcțiilor private amplasate pe terenurile publice din interiorul acestora. În lipsa unor asemenea reglementări, se atestă cazuri în care terenurile private incluse inițial în perimetrul zonelor economice au fost înstrăinate, revândute, divizate sau comasate⁶⁷, și transmise unor subiecți de drept privat care nu au statut de

⁶⁶ Legea nr.1527 din 19.02.1998 privind Zona Antreprenoriatului Liber – Parcul de Producție „Valkaneș”.

⁶⁷ Ca exemplu, terenul cu nr. cadastral 0100302.906 din subzona nr.17 din cadrul ZEL „Bălți” (mun. Chișinău, str. Uzinelor 104) a fost radiat din RBI la data de 30.05.2023.

rezident. Aceste operațiuni au condus la diminuarea suprafețelor efectiv utilizabile în regim de zonă economică liberă și la imposibilitatea administrării unitare a perimetrului.

Astfel, în cadrul ZEL „Bălți”, subzona nr.17 (mun. Chișinău, str. Uzinelor 104), din suprafața totală de 14,0345 ha terenuri private incluse inițial în zonă, la situația anului 2026, a rămas pasibil de utilizare în regim de zonă economică liberă un singur teren cu suprafața de 0,8056 ha⁶⁸, aflat în proprietatea unui rezident. Totodată, terenul respectiv nu este valorificat, activitatea de producere planificată (a componentelor din plastic și metal) nefiind inițiată din anul 2024.

O situație analogică se constată și în subzona nr.11 din cadrul ZEL „Bălți” (or. Strășeni, s. Pânășești), unde din terenul privat inclus inițial cu suprafața de 16,33 ha (nr. cadastral 8028113.003), la situația anului 2026, doar 11,33 ha⁶⁹ mai pot fi considerate parte a perimetrului, acestea fiind în proprietatea unui agent economic care nu este înregistrat ca rezident al zonei.

În subzona din or. Nisporeni, administrată de ZEL „Ungheni”, din suprafața inițială de 23,7083 ha⁷⁰ terenuri private incluse în subzonă, la situația anului 2026, au rămas 9,7080 ha⁷¹ (2 terenuri), proprietatea unei persoane fizice care nu deține statut de rezident, terenurile nefiind utilizate în scopul desfășurării activității în zona economică liberă.

Nota nr.3: Se ia act că, pe parcursul misiunii de audit, la solicitarea Administrației ZEL „Ungheni”, prin Legea nr.313/2025 (art. III – la litera g), cifrele „23,7083” se substituie cu cifrele „9,708”), a fost micșorată și ajustată suprafața terenurilor cu 14,0003 ha din subzona or. Nisporeni.

Auditul a constatat, de asemenea, situații în care pe terenurile proprietate publică incluse în componența zonelor economice libere sunt amplasate clădiri/construcții aflate în proprietatea privată sau publică a altor subiecți de drept, fără ca regimul acestora să fie reglementat în contextul transmiterii terenurilor în administrarea zonelor. Aceste situații limitează posibilitatea exercitării depline a dreptului de administrare asupra terenurilor aferente și afectează funcționalitatea zonei economice.

Spre exemplu, pe terenul inclus în componența ZAL „Taraclia” (36,0 ha, nr. cadastral 8701216.067, proprietar APL or. Taraclia) sunt amplasate 21 de clădiri/construcții⁷² cu suprafața totală de 30.443,60 m², care nu sunt utilizate în regim de zonă economică liberă. Dintre acestea, 16 clădiri/construcții⁷³ (25.649,2 m²) se află în proprietatea privată a opt subiecți care nu sunt înregistrați ca rezidenți, două clădiri/construcții⁷⁴ sunt proprietate publică a Primăriei or. Taraclia, iar trei clădiri/construcții⁷⁵ (3.299,18 m²) sunt proprietate publică a statului.

Pe teritoriul ZAL „Chișinău” sunt amplasate trei bunuri imobile/clădiri proprietate privată, dobândite în anii 2009 și 2015 și înregistrate în RBI de către doi subiecți de drept⁷⁶ care, la moment, nu sunt înregistrați ca rezidenți ai zonei și nu au transmis imobilele în locațiune rezidenților.

În ansamblu, aceste situații evidențiază existența unei lacune normative privind reglementarea regimului juridic al terenurilor și construcțiilor private din perimetrul zonelor economice libere, care generează riscuri de fragmentare teritorială, de diminuare a suprafețelor

⁶⁸ Terenul cu nr. cadastral 0100302.935 - 0,8056 ha (proprietate a rezidentului neactiv - SRL „OILTECH”).

⁶⁹ Terenul cu nr. cadastral 8028113.003 - 11,33 ha, rămas după divizare în urma vânzării a 5,0 ha de către proprietarul terenului - SRL „Omnisteel”.

⁷⁰ Inițial a fost inclus în zonă un teren cu nr. cadastral 6001305.036, înregistrat în RBI cu titlu de proprietate privată pe numele unei persoane fizice.

⁷¹ Terenul cu nr. cadastral 6001305.036 - 6,7080 ha; terenul cu nr. cadastral 6001305.050 - 3,0 ha.

⁷² 8 clădiri/construcții⁷² (3.018,2 m² sau 0,3018 ha) se află în proprietatea privată a 2 subiecți de drept care sunt înregistrați ca rezidenți în zona economică - numerele cadastrale: 8701216.067.04; 8701216.067.05; 8701216.067.18; 8701216.067.23 - 8701216.067.27.

⁷³ Numerele cadastrale: 8701216.067.01 - 8701216.067.03; 8701216.067.06; 8701216.067.07; 8701216.067.08.002; 8701216.067.10; 8701216.067.12; 8701216.067.15; 8701216.067.17⁷³; 8701216.067.19 - 8701216.067.22; 8701216.067.28; 8701216.067.09.

⁷⁴ Numerele cadastrale: 8701216.067.11; 8701216.067.13.

⁷⁵ Numerele cadastrale: 8701216.067.08.001/depozit/incăpere izolată; 8701216.067.14/depozit și 8701216.067.16/construcție/depozit. Bunul imobil/depozitul cu numărul cadastral 8701216.067.08 (6.403,1 m²), ulterior, a fost înregistrat în RBI în anul 2006 ca două încăperi izolate, în baza deciziei ZAL „Taraclia” de divizare a imobilului: încăperea izolată cu numărul cadastral 8701216.067.08.001 (693,0 m²) și încăperea izolată cu numărul cadastral 8701216.067.08.002 (5.564,7 m²). Încăperea izolată cu numărul cadastral 8701216.067.08.002 a fost vândută prin licitație publică în anul 2006, în baza acordului scris al Ministerului Economiei - scrisorile nr. 05/1-3720 din 27.07.2006 și nr. 05/1-5827 din 24.11.2006.

⁷⁶ Persoana fizică T.O. - depozit (numărul cadastral 0100120024.67); SRL „Tina” - depozit (numărul cadastral 0100120024.08), depozit, cota-parte 33,01% (numărul cadastral 0100120024.02).

efectiv utilizabile în regim preferențial și de afectare a capacității administrațiilor de a asigura administrarea unitară și eficientă a perimetrului zonelor.

4.1.5. Drepturile reale asupra unor terenuri nu au fost înregistrate în RBI, ceea ce limitează controlul asupra terenurilor publice și private din zonele economice libere.

Potrivit art.42 din Legea nr.1543/1998⁷⁷, dreptul de folosință asupra terenurilor proprietate a statului sau a unităților administrativ-teritoriale, precum și drepturile de administrare sau de gestiune economică asupra bunurilor imobile publice⁷⁸ se înregistrează în RBI pe baza actelor administrative sau a altor documente justificative, concomitent sau ulterior înregistrării dreptului de proprietate.

Contrar acestor prevederi:

➤ ZEL „Ungheni” nu a înregistrat în RBI drepturile de folosință și administrare asupra a două sectoare de teren public ale APL mun. Ungheni, cu suprafața totală de 1,2272 ha.

➤ ZEL „Bălți” nu a înregistrat în RBI drepturile de folosință și administrare asupra a patru terenuri publice: două terenuri proprietate publică a APL (s. Pîrîta, r-nul Dubăsari, cu suprafața totală 11,0208 ha⁷⁹) și două terenuri proprietate publică a RM (mun. Bălți, str. Lev Dovator, 86/A).

Potrivit explicațiilor Administrației ZEL „Bălți”, urmare a faptului că aceste terenuri efectiv nu sunt gestionate și nu au fost transmise în administrare prin acte de predare-primire, respectiv, nu a fost posibil de a înregistra/greva în RBI dreptul de folosință și administrare.

De asemenea, cu toate că art.4 alin.(14) din Legea nr.440/2001 și art.40⁸ din Legea nr.1543/1998 prevăd transmiterea terenurilor prin contract de suprafață, pentru cinci terenuri proprietate privată incluse în componența ZEL „Bălți” nu au fost perfectate de către părți contracte de suprafață (suprafața totală de 7,8583 ha aparținând la două persoane fizice și două persoane juridice), ceea ce împiedică înregistrarea în RBI a dreptului real asupra bunurilor respective.

Auditul menționează că inițierea procedurii de grevare a drepturilor patrimoniale prin înregistrarea drepturilor reale de folosință și suprafață în numele Administrației ZEL/ZAL ar clarifica situația juridică a terenurilor și ar permite monitorizarea mai eficientă a administrării acestora.

4.1.6. Evidența contabilă neunitară și neconformă a patrimoniului transmis ZEL/ZAL, determinată de lipsa reglementărilor privind fondatorul, afectează reflectarea și controlul patrimoniului public la nivelul autorităților publice centrale.

Auditul a constatat că, în conformitate cu prevederile legilor privind înființarea ZEL/ZAL, bunurile imobile proprietate a statului și a APL au fost transmise Administrațiilor ZEL/ZAL în mod neuniform: fie în folosință, fie în gestiune economică, fie în administrare. Această situație a condus la înregistrarea neunitară a bunurilor în evidența contabilă.

Potrivit prevederilor pct.37 și pct.38 din SNC „Prezentarea situațiilor financiare”⁸⁰, bunurile primite în gestiune economică se înregistrează în bilanț. Conform pct.26 și pct.43 din SNC „Contracte de leasing”, activele primite în leasing operațional se reflectă de către locatar în conturile extrabilanțiere la valoarea convenită de părți în contract⁸¹. În aceste condiții, au fost constatate următoarele situații:

⁷⁷ Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543 din 25.02.1998, art.42 - Dreptul de folosință asupra terenurilor statului sau ale unităților administrativ-teritoriale, dreptul de administrare sau de gestiune economică asupra bunurilor imobile proprietate a statului sau a unităților administrativ-teritoriale, a persoanelor juridice de drept public, a întreprinderilor de stat sau municipale se înregistrează în temeiul actelor administrative sau al altor acte justificative prin care se constituie sau se transmit aceste drepturi, concomitent sau ulterior înregistrării dreptului de proprietate al statului sau al unităților administrativ-teritoriale. Dacă dreptul corespunzător se referă doar la o parte din bunul imobil, pentru înregistrare se prezintă și planul geometric al bunului, cu indicarea părții la care acesta se referă.

⁷⁸ Proprietate a statului sau a unităților administrativ-teritoriale, a persoanelor juridice de drept public, a întreprinderilor de stat sau municipale.

⁷⁹ Numerele cadastrale: 3842101.685 – 2,9892 ha și 3842108.292 – 8,0316 ha - s. Pîrîta.

⁸⁰ Aprobat prin Ordinul ministrului finanțelor nr.118 din 06.08.2013 „Privind aprobarea Standardelor Naționale de Contabilitate”.

⁸¹ Vezi pct.5 din Standardul Național de Contabilitate „Contracte de leasing”: 1) *Contract de leasing* – contract potrivit căruia locatarul cedează locatarului, contra unei plăți sau serii de plăți, dreptul de utilizare a activului pentru o perioadă convenită de timp. În sensul prezentului standard, noțiunea de leasing cuprinde și arenda, locațiunea (închirierea). 2) *Contract de leasing financiar* – contract de leasing în care partea preponderentă

➤ **ZEL „Bălți”** a înregistrat neconform la contul 122 „Terenuri” 34 de terenuri administrate, cu valoarea de 0,01 lei fiecare. Ca exemplu, conform datelor din SIA e-Cadastru și actelor de transmitere în folosință, valoarea estimată pentru patru terenuri proprietate a statului, cu suprafața totală de 151,7616 ha, este de 88.621,69 mii lei⁸², iar pentru două terenuri publice ale APL, cu suprafața totală de 9,5198 ha, valoarea conform actului de transmitere este de 11.552,74 mii lei⁸³.

Nota nr.4: Se ia act că, pe parcursul misiunii de audit, Administrația ZEL „Bălți” a corectat datele contabile și a înregistrat la contul extrabilanțier 45 de terenuri administrate, conform numerelor cadastrale distincte.

În lipsa unui temei obiectiv, Administrația ZEL „Bălți” nu a transmis către APL or. Strășeni valoarea lucrărilor de reconstrucție a drumului de acces spre subzona economică nr.4, în sumă de 16.395,70 mii lei (contul 121/1 „Construcții în curs de execuție”), deși drumul reconstruit aparține autorității publice locale și se exploatează din anul 2020. Finanțarea a fost efectuată din contul alocațiilor de la bugetul de stat (16.088,43 mii lei) și din contul mijloacelor Administrației ZEL „Bălți” (307,20 mii lei).

Nota nr.5: Se ia act că, pe parcursul misiunii de audit, Administrația ZEL „Bălți” a transmis către APL or. Strășeni valoarea lucrărilor de reconstrucție a drumului de acces spre subzona economică nr.4, în sumă totală de 16.395,70 mii lei, conform actului nr.1 din 23.01.2026 și facturii fiscale seria EBF000117359 din 02.02.2026.

➤ **ZAL „Chișinău”** a înregistrat neconform un teren de 23,61 ha la contul 122 „Terenuri”, cu valoarea estimată din RBI în sumă de 40.008,60 mii lei. De asemenea, cheltuielile pentru lucrările de reparație capitală a clădirii administrative⁸⁴, în sumă de 100,20 mii lei, nu au fost reflectate ca majorare a valorii mijlocului fix, conform pct.58 din SNC „Imobilizări Necorporale și Corporale”⁸⁵, dar înregistrate ca cheltuieli curente.

Nota nr.6: Se ia act că, pe parcursul misiunii de audit, Administrația ZAL „Chișinău” a înregistrat terenul cu nr. cadastral 0100120024 la contul extrabilanțier, evaluat la 40.008,60 mii lei.

➤ **ZEL „Ungheni”** a înregistrat neconform, fără valoarea contabilă, 35 de terenuri administrate la contul extrabilanțier 911.1 „Terenuri primite în folosință”. De asemenea, nu a transmis către APL mun. Soroca valoarea serviciilor pentru documentația tehnică a drumului de acces spre subzonă, în sumă de 61,90 mii lei⁸⁶ (contul 121/1 „Construcții în curs de execuție”), deși drumul construit aparține autorității locale și este exploatat din decembrie 2024.

➤ Situații similare s-au constatat la ZAL „Valkaneș”, ZAL „Tvardița” și ZAL „Taraclia”, unde terenurile și construcțiile au fost înregistrate neconform.

din riscurile și beneficiile aferente deținerii activului transmis în leasing trece de la locator la locatar. 3) *Contract de leasing operațional* – orice contract de leasing care nu reprezintă contract de leasing financiar.

⁸² Terenul, mun. Chișinău, str. Sprincenoaia 1 (0100212.178), cu suprafața de 2,2380 ha - 12.655,40 mii lei, conform datelor RBI; terenul, s. Crihana Veche, r-nul Cahul, cu suprafața de 2,2380 ha - 235,69 mii lei, conform actului de transmitere; sectorul de teren transmis prin lege în administrare, mun. Bălți, str. Aerodromului 1 (0300112.012), cu suprafața de 85,0 ha - 72.564,62 mii lei (din valoarea estimată conform datelor din RBI; valoarea corespunzătoare sectorului de teren cu suprafața de 85,0 ha din terenul unic cu suprafața de 123,5236 ha); terenul, or. Căușeni, str. Alba Iulia, (nr. cadastral 2701209.156), cu suprafața de 3,0 ha - 3.165,98 mii lei, conform datelor RBI.

⁸³ 2 terenuri amplasate în or. Ștefan Vodă, str. Cetatea Albă 1A (nr. cadastrale 8501211.111 - 8,92 ha; 8501211.116 - 0,5998 ha) - 11.552,74 mii lei, conform actului de transmitere din 11.03.2021.

⁸⁴ Reparația elementelor de tâmplărie, a pardoselilor în sala festivă din blocul administrativ.

⁸⁵ Pct.58: Costurile ulterioare pot fi efectuate în procesul de reparație sau dezvoltare a mijloacelor fixe, în scopul îmbunătățirii caracteristicilor inițiale ale acestora și, respectiv, majorării beneficiilor economice așteptate din utilizarea obiectului. În particular, majorarea beneficiilor economice poate să rezulte din: prelungirea duratei de utilizare a obiectului, creșterea capacității de producție, suprafeței sau altor caracteristici ale obiectului, îmbunătățirea substanțială a calității producției fabricate (serviciilor prestate), prelungirea intervalelor între înlocuirile părților componente în limita duratei de utilizare a obiectului, crearea componentelor care nu mai necesită înlocuire în limita duratei de utilizare a obiectului, reducerea semnificativă a costurilor de exploatare prevăzute inițial etc. În asemenea situații, costurile ulterioare se capitalizează prin adăugarea acestora la valoarea contabilă a obiectului respectiv.

⁸⁶ Lucrările de construcție finanțate și executate din contul Agenției de Dezvoltare Regională Nord – 15.670,00 mii lei, și al Primăriei mun. Soroca – 1.740,00 mii lei (contribuția la proiect a APL).

De exemplu, la ZAL „Valkaneș”, șapte terenuri administrate și o construcție primită în gestiune⁸⁷ au fost înregistrate neconform la contul extrabilanțier 911.3 „Imobilizări corporale primite în leasing (arendă, locațiune) operațional”, cu valoarea de 1,00 lei fiecare, fără evaluare.

Nota nr.7: Se ia act că, pe parcursul misiunii de audit, Administrația ZAL „Valkaneș” a înregistrat în evidența contabilă, la contul extrabilanțier, o construcție și două terenuri cu suprafața de 23,4 ha, evaluate la suma totală de 57.900,00 mii lei⁸⁸, conform raportului de evaluare întocmit de Camera de Comerț și Industrie.

La ZAL „Tvardița” și ZAL „Taraclia” nu au fost înregistrate în evidența contabilă trei terenuri administrate (3,57 ha) și, respectiv, un teren (35,9969 ha).

Totodată, clădirea cu valoarea de 3.420,80 mii lei (2.204,6 m², nr. cadastral 8701216.067.14, proprietate a statului), transmisă în gestiune⁸⁹ către ZAL „Taraclia” conform HG nr.3/2010, a fost înregistrată la contul 151 „Investiții imobiliare”, necorespunzător naturii și scopului utilizării acesteia.

Nota nr.8: Se ia act că, pe parcursul misiunii de audit, Administrația ZAL „Taraclia” a înregistrat în evidența contabilă terenul cu suprafața de 35,9969 ha la contul extrabilanțier, evaluat la 5.170,07 mii lei.

Reieșind din faptul că, prin art.4 alin.(14)⁹⁰ din Legea nr.440/2001, începând cu anul 2023 se reglementează transmiterea în suprafață a terenurilor atribuite zonelor economice libere, Administrațiile ZEL/ZAL urmează să-și ajusteze politicile contabile și să reflecte terenurile în conturile extrabilanțiere de evidență contabilă, pe baza contractelor de suprafață semnate cu proprietarii terenurilor.

Astfel, în contextul modificărilor operate la Legea nr.440/2001, auditul a relevat că terenurile proprietate a statului, transmise Administrațiilor ZEL/ZAL în temeiul actelor normative, nu sunt reflectate în evidența contabilă a APP, deși cinci terenuri, cu suprafața totală de 186,304 ha, din cele șase terenuri proprietate a statului (**219,8812 ha**) sunt prevăzute în Anexele nr. 1 și nr. 2 la HG nr.161/2019. Totodată, terenurile transmise de autoritățile publice locale către ZEL/ZAL trebuiau, de asemenea, reflectate în evidența contabilă a autorităților publice locale. De asemenea, cu excepția ZAL „Chișinău”, celelalte ZEL/ZAL nu sunt incluse în Registrul patrimoniului public, ceea ce împiedică identificarea completă a entităților fondatoare ale acestora și afectează transparența gestiunii patrimoniului public.

Neînregistrarea terenurilor în evidența contabilă a APP se explică prin lipsa unor reglementări exprese privind entitatea juridică responsabilă de administrarea și evidența bunurilor imobile proprietate a statului transmise în folosința Administrațiilor ZEL/ZAL, precum și prin neclaritatea referitoare la fondatorii acestora. De asemenea, auditul a identificat probleme sistematice generate de necorelarea prevederilor Legii nr. 440/2001 și ale legilor speciale privind înființarea zonelor economice libere cu dispozițiile Legii nr.121/2007⁹¹ și ale HG nr.91/2019⁹².

Auditul evidențiază faptul că, prin atribuțiile prevăzute de Legea nr. 440/2001, în special organizarea concursului pentru funcția de administrator principal, desemnarea acestuia prin ordinul MDED, încheierea contractului de management cu ministerul și exercitarea controlului și

⁸⁷ Numărul cadastral 9601205.151.01, suprafața de 3.732,2 m², situată în mun. Comrat, str. Buzina nr.2.

⁸⁸ Numerele cadastrale: 9602205.205.01; 9601205.151 și 9601238.148.

⁸⁹ Din gestiunea Î.S. „Moldelectrica” în gestiunea Administrației ZAL – Parcul de Producție „Taraclia” (Ministerul Economiei, în comun cu Administrația ZAL – Parcul de Producție „Taraclia”, a instituit comisia de primire-predare).

⁹⁰ Introdus prin Legea nr.323 din 24.11.2022 pentru modificarea unor acte normative (în vigoare de la 16.01.2023).

⁹¹ Art. 7 alin. (3) din Legea nr.121 din 04.05.2007 privind administrarea și deținerea proprietății publice.

⁹² HG nr.91 din 11.02.2019 „Pentru aprobarea regulamentelor cu privire la valorificarea terenurilor proprietate publică”. **Pct.2¹ din HG nr.91/2019** - Prevederile prezentei hotărâri nu se extind asupra terenurilor aferente drumurilor naționale, terenurilor fondului apelor, terenurilor destinate fondului forestier și terenurilor ce fac parte din teritoriul cu destinație specială, destinate necesităților de securitate și apărare națională ale Serviciului Vamal, terenurilor destinate necesităților de apărare, trupelor de interne, întreținerii și controlului frontierei de stat, **inclusiv asupra terenurilor transmise pentru activitatea zonelor economice libere (zonelor antreprenoriatului liber)**, terenurilor transmise pentru amplasarea și activitatea parcurilor industriale și terenurilor din perimetrul zăcămintelor miniere.

monitorizării activității, Ministerul Dezvoltării Economice și Digitalizării **îndeplinește de facto rolul de fondator al Administrațiilor ZEL/ZAL**, în sensul responsabilității pentru constituirea, organizarea și funcționarea acestora.

Mai mult, potrivit HG nr.58/2026⁹³, Ministerul Dezvoltării Economice și Digitalizării este desemnat fondator al Î.S. Zona Antreprenoriatului Liber „Tvardița”. În această calitate, MDED trebuie să asigure reflectarea în evidența sa contabilă a bunurilor imobile proprietate a statului (clădiri) transmise în folosința Administrațiilor ZEL/ZAL. La situația din februarie 2026, valoarea bunurilor imobile proprietate a statului aflate în folosința Administrațiilor ZEL/ZAL constituia 32.710,83 mii lei⁹⁴ (detalii în **Anexa nr. 5** la prezentul Raport).

Ministerul a menționat că nu poate înregistra clădirile până la clarificarea statutului legal de fondator, precizând că doar fondatorul are competența de a efectua înregistrarea patrimoniului. Totuși, auditul relevă că bilanțul consolidat al Guvernului nu reflectă în mod corespunzător situația reală a bunurilor publice gestionate, generând riscuri privind transparența, acuratețea rapoartelor financiare și evidența patrimoniului de stat.

În opinia echipei de audit, neclarificarea până în prezent a statutului de fondator al Administrațiilor ZEL/ZAL nu justifică neînregistrarea bunurilor proprietate a statului transmise în folosința acestora. În aceste condiții, bunurile respective nu sunt reflectate integral în bilanțul consolidat al Guvernului, ceea ce evidențiază necesitatea clarificării responsabilităților instituționale privind evidența și raportarea patrimoniului public.

Analiza probelor a relevat, de asemenea, casarea neconformă a unor bunuri imobile proprietate a statului. În temeiul HG nr.351/2005, au fost transmise în gestiunea ZAL „Taraclia” trei bunuri imobile administrate de Ministerul Economiei și Infrastructurii, cu nr. cadastrale **8701216.067.16** (72,60 mii lei), **8701216.067.01** (237,30 mii lei) și **8701216.067.08**⁹⁵ (1.102,00 mii lei). Conform prevederilor pct.5 din Regulamentul privind casarea bunurilor uzate, raportate la mijloacele fixe, aprobat prin HG nr.500/1998⁹⁶, casarea poate fi efectuată doar cu autorizarea autorității competente (autorității publice centrale sau autorității administrației publice locale). De asemenea, pct.10 din Regulament prevede că procesele-verbale de casare și registrul actelor mijloacelor fixe care urmează a fi casate, semnate de comisia de casare și aprobate de conducătorul întreprinderii, devin **valabile doar după primirea autorizației de casare**. Totuși, în anul 2017, ZAL „Taraclia” a casat două bunuri imobile⁹⁷ fără autorizarea Ministerului Economiei și Infrastructurii, invocând starea avariata și imposibilitatea de restabilire a acestora.

Foto nr.3

Clădirea casată de către ZAL „Taraclia” (nr. cadastral 8701216.067.16)



Sursa: Imagini realizate de către echipa de audit în cadrul vizitelor la fața locului la ZAL Taraclia.

⁹³ Cu privire la dizolvarea (lichidarea) Întreprinderii de Stat Zona Antreprenoriatului Liber „Tvardița”.

⁹⁴ Clădiri cu numerele cadastrale: ZAL „Taraclia”, 8701216.067.14 – 3.420,80 mii lei; 8701216.067.16 – 72,82 mii lei, 8701216.067.08.001 – 145,79 mii lei; ZAL „Valcaneș”, 9601205151.01 – 11.510,00 mii lei; ZEL „Bălți”, 01002120178.03 – 5.648,04 mii lei; 0100212.178.02 – 4.980,73 mii lei; 0100212.178.24 – 6.932,66 mii lei.

⁹⁵ Divizată în 2 încăperi izolate cu nr. cadastrale 8701216.067.08.001 și 8701216.067.08.002.

⁹⁶ Hotărârea Guvernului nr.500 din 12.05.1998 „Despre aprobarea Regulamentului privind casarea bunurilor uzate, raportate la mijloacele fixe” (în continuare - HG nr.500/1998).

⁹⁷ Nr. cadastral 8701216.067.16, cu valoarea estimată de 72,60 mii lei, și nr. cadastral 8701216.067.08.001 - de 145,70 mii lei.

Nota nr.9: Se ia act că, pe parcursul misiunii de audit, Administrația ZAL „Taraclia” a înregistrat în evidența contabilă la extrabilanț bunurile imobile casate anterior cu nr. cadastrale: 8701216.067.16, cu valoarea de 72,60 mii lei, și 8701216.067.08.001, cu valoarea de 145,70 mii lei.

În ansamblu, aceste constatări relevă deficiențe semnificative în evidența contabilă a patrimoniului gestionat de către Administrațiile ZEL/ZAL și la nivelul autorităților publice responsabile de administrarea proprietății statului, exprimate prin necontabilizarea la APP a terenurilor proprietate a statului aferente zonelor economice libere. Lacunele cadrului normativ și instituțional privind delimitarea competențelor de administrare au determinat neinclusiunea acestor bunuri în evidența contabilă a fondatorilor și în bilanțul consolidat al Guvernului, afectând reflectarea fidelă a valorilor în situațiile financiare, trasabilitatea drepturilor patrimoniale și integritatea patrimoniului public.

4.2. A fost asigurată de către Administrațiile ZEL/ZAL administrarea conformă a patrimoniului gestionat?

Unele Administrații ale zonelor economice libere/zonelor antreprenoriatului liber nu au asigurat o administrare pe deplin conformă, transparentă și eficientă a patrimoniului gestionat, ceea ce a generat: aplicarea diferențiată a taxelor și plăților zonale, în lipsa unor criterii normative clare și fundamentate; neîncasarea unor venituri pasibile în sumă totală de 264,9 mii lei, provenite din chiria încăperilor; înregistrarea unor creanțe semnificative (5,50 mil. lei), inclusiv creanțe compromise (0,70 mil. lei), nerecuperabile ca urmare a insolvabilității unor rezidenți.

4.2.1. Stabilirea și aplicarea diferențiată a taxelor zonale, în lipsa unor criterii normative clare și unice, au generat neuniformitate și tratament inegal pentru rezidenți.

Conform art.5 alin.(6) lit. f) din Legea nr.440/2001, Administrația ZEL/ZAL stabilește, de comun acord cu autoritatea centrală competentă (MDED), plăți și taxe zonale. Exercițarea acestei competențe trebuie realizată cu respectarea principiului legalității și în baza unor criterii determinate și transparente, care să asigure aplicarea uniformă a regimului juridic al zonei și tratamentul egal pentru toți rezidenții. Totodată, în condițiile în care bugetele Administrațiilor ZEL/ZAL sunt gestionate pe principiul autofinanțării, nivelul taxelor și plăților zonale urmează să fie corelat cu necesarul real de cheltuieli și cu planificarea financiară a entităților.

Auditul a constatat că, deși cele șase Administrații ale ZEL/ZAL activează în baza aceleiași legi, au obiective și competențe funcționale similare și prestează rezidenților servicii comparabile, taxele zonale sunt stabilite și aplicate diferențiat, atât între zone, cât și în interiorul aceleiași zone, de la un rezident la altul. Diferențele vizează, în special, *taxa zonală raportată la volumul vânzărilor nete și al serviciilor prestate, taxa pentru participare la concurs, taxa de înregistrare în calitate de rezident, precum și taxa pentru acordarea autorizațiilor pentru desfășurarea genurilor de activitate (Anexa nr.3 la prezentul Raport).*

Legea nr.440/2001 nu reglementează criterii unice privind modul de determinare a cotei procentuale aplicabile, condițiile de stabilire a plafoanelor minime sau maxime și corelarea nivelului taxei cu tipul activității ori cu performanța economică a rezidentului. În lipsa unor criterii normative formalizate și aprobate distinct, Administrațiile zonelor libere au aplicat mecanisme proprii de stabilire a taxelor, fără fundamentarea documentată a mărimii procentelor din grila variabilă și fără reglementarea explicită a valorilor fixe minime sau maxime.

Totodată, taxa pentru arenda/locățiunea terenurilor din cadrul ZEL „Bălți”, aprobată de Administrație și coordonată cu Ministerul Economiei la 18.02.2011, a fost stabilită în mod diferențiat pentru regimul general (0,75 euro/m² – pentru nerezidenți) și pentru regimul specific zonei economice libere (0,5 euro/m² – pentru rezidenți). Astfel, modalitatea transmiterii terenurilor în folosință **în regim general**, inclusiv cu drept de construire, nu este reglementată de Legea nr.

440/2001, care nu prevede desfășurarea activităților în regim general în cadrul zonei economice libere. De asemenea, pct. 39 și pct.40 din Regulamentul cu privire la Zona Economică Liberă „Bălți”, aprobat prin HG nr. 370/2010⁹⁸, stabilesc că cotele plăților și taxelor zonale se determină de către Administrație în coordonare cu Ministerul Economiei și Infrastructurii, iar mărimea și modul de achitare a acestora se fixează **în contractele încheiate de Administrație cu rezidenții**, fără a conține prevederi privind aplicarea unui regim general pentru nerezidenți.

Mai mult, auditul a constatat că practica de acordare a dreptului de utilizare a terenurilor pentru desfășurarea activității în regim general a fost instituită și aplicată exclusiv în cadrul ZEL „Bălți”, nefiind identificată o practică similară în alte zone economice libere. Această abordare diferențiată, în lipsa unor reglementări exprese, indică asupra aplicării neuniforme a cadrului normativ în domeniu.

În cazul ZEL „Bălți”, taxa zonală, determinată în cote procentuale de la volumul vânzărilor nete (aprobată în mărime de până la 1,0% pentru vânzări și de până la 2,0% pentru servicii), a fost stabilită pentru anul 2024 în mărimi diferite pentru cei 70 de rezidenți care au achitat această taxă, respectiv: 0,15% - un rezident (cu două genuri de activitate autorizate în două subzone); 0,3% - cinci rezidenți; 0,5% - 45 de rezidenți; 0,55% - un rezident; 0,75% - patru rezidenți; 0,8% - cinci rezidenți, și 1,0% - nouă rezidenți.

Totodată, prin Ordinele interne nr. A-T-2012 din 25.09.2012 și nr. A-T-2014 din 15.10.2014, pe lângă taxa zonală procentuală, Administrația ZEL „Bălți” a instituit taxe zonale fixe minime⁹⁹ și maxime¹⁰⁰. Astfel, pentru 49 de rezidenți¹⁰¹ a fost aplicată o taxă zonală fixă minimă lunară, în mărimi variind de la 1,5 mii lei până la 6,0 mii euro, iar pentru 15 rezidenți¹⁰² a fost stabilită o taxă zonală fixă maximă lunară, în mărime de până la 10,0 mii euro. Efectiv, ministerul de resort a fost informat despre aplicarea taxelor zonale fixe minime și maxime, deoarece contractele pentru desfășurarea în zona liberă a activității de întreprinzător, semnate cu rezidenții, au fost avizate de către ministerul de resort.

Potrivit explicațiilor oferite, instituirea taxei minime a avut drept scop responsabilizarea rezidenților și stimularea demarării activității economice (inclusiv determinarea rezidenților inactivi să renunțe la statutul de rezident), iar aplicarea taxei maxime a urmărit facilitarea situației financiare a unor rezidenți ca urmare a achitării unor sume mari pentru taxe zonale stabilite în procente de la volumul vânzărilor realizate. Ulterior, prin Ordinul nr.01 GL/NZ din 23.07.2024, începând cu trimestrul III al anului 2024, taxa zonală fixă minimă a fost anulată, motivul invocat fiind asigurarea unui mediu concurențial egal pentru toți rezidenții ZEL „Bălți”.

O situație similară a fost constatată și la ZEL „Ungheni”, unde taxa zonală aprobată în limitele de până la 2% din volumul vânzărilor nete/serviciilor prestate a fost aplicată diferențiat, în funcție de tipul activității, cu variații cuprinse între 0,1% și 1,3%¹⁰³. De asemenea, pentru șapte rezidenți taxa zonală din vânzări a fost plafonată prin stabilirea unor sume minime trimestriale (între 3000,00 lei și 30.000,00 lei), iar pentru un rezident a fost stabilit un plafon maxim trimestrial de până la 25 000 euro. Situații analogice au fost identificate și în cadrul celorlalte ZEL/ZAL.

⁹⁸ HG nr.370 din 06.05.2010 „Pentru aprobarea Regulamentului cu privire la Zona Economică Liberă „Bălți””.

⁹⁹ Taxa zonală fixă minimă în mărime de 100,00 euro (stabilită prin ordin din luna noiembrie anul 2014), 2.000,0 euro, 6.000,0 euro, 2.000,0 lei (prin contracte semnate cu rezidenții) și 1.500,0 lei lunar (stabilită prin ordin din luna august anul 2012), în cazul în care suma spre plată determinată în baza cotei taxei zonale standard (până la 1,0% și 2,0% de la volumul vânzărilor nete/serviciilor prestate) este mai mică decât taxa zonală fixă minimă (inclusiv dacă rezidentul nu înregistrează vânzări).

¹⁰⁰ Taxa zonală maximă în mărime de 500,00, 750,00, 1.300,00, 2.000,00, 4.000,00, 5.000,00, 6.000,00 și 10.000,00 euro lunar, în cazul în care suma spre plată determinată în baza cotei taxei zonale standard este mai mare decât taxa zonală fixă maximă.

¹⁰¹ *minim, plata lunară* (pentru 49 de rezidenți): 100,00 euro – 42 de rezidenți; 2.000,00 euro – 2 rezidenți; 6.000,00 euro – 1 rezident (pentru fiecare din cele 2 autorizații de activitate); 1.500,00 lei – 3 rezidenți; 2.000,00 lei – 1 rezident (pentru 1 autorizație de activitate din 2 deținute);

¹⁰² *maxim, plata lunară* (pentru 15 rezidenți): 10.000,00 euro – 5 rezidenți; 6.000 euro – 4 rezidenți; 4.000 euro – 1 rezident; 2.000 euro – 2 rezidenți; 500 euro – 1 rezident; câte 1.300 euro, 750 euro și 500 euro - 1 rezident care are 3 autorizații.

¹⁰³ pentru activitatea privind producția industrială a mărfurilor - de la 0,1% până la 0,5%, pentru activitatea privind sortarea, ambalarea, marcarea și alte asemenea operațiuni cu mărfurile tranzitate prin teritoriul vamal al RM - de la 0,3% până la 0,5%, pentru activitatea comercială externă – de la 0,15% până la 1%, și pentru activitatea auxiliară – de la 0,2% până la 1,3%.

În ansamblu, stabilirea diferențiată a taxelor zonale, în lipsa unor criterii normative clare și aprobate care să reglementeze modul de determinare a cotelor procentuale și a plafoanelor fixe, a condus la aplicarea neuniformă a regimului de plată în cadrul aceleiași zone și între zone diferite. Această practică afectează transparența procesului decizional și generează riscuri privind asigurarea tratamentului egal și corelarea nivelului veniturilor zonale cu necesitățile reale de finanțare ale Administrațiilor.

4.2.2. Neperceperea chiriei pentru încăperi, conform prevederilor legale și contractuale, a condus la neîncasarea veniturilor în sumă totală de 264,9 mii lei.

În cazul ZAL „Chișinău”, contractul nr.76-16 din 02.09.2016 (inclusiv acordul adițional nr.1 din 16.03.2021) cu SRL „Euroglas Garant” prevedea locațiunea unei suprafețe totale de 4.059 m² la tariful de 1,95 euro/m², însă calculul efectiv al plății s-a realizat doar pentru 2.576 m², sau cu 1.483 m² mai puțin decât suprafața utilizată efectiv. Astfel, pentru perioada 16.03.2021–31.10.2025, veniturile pasibile încasării au constituit **260,60 mii lei**.

Nota nr.10: Se ia act că, pe parcursul misiunii de audit, Administrația ZAL „Chișinău” a efectuat recalcularea plății locațiunii pentru SRL „Euroglas Garant” și a emis facturi fiscale la 01.10.2025 în valoare totală de **260,60 mii lei**, corectând parțial situația.

De asemenea, deși prevederile art.5 alin.(9) din Legea nr.440/2001 impun Administrațiile ZEL/ZAL să determine modul de acordare a drepturilor de folosință a clădirilor, construcțiilor și fondurilor fixe în conformitate cu legislația și actele normative ale Guvernului, în unul din șase contracte de locațiune la ZAL „Chișinău” plata pentru chiria încăperii, calculată în baza tarifelor aprobate pentru zonă, a fost mai mică decât cea care ar fi trebuit să fie aplicată conform Anexei nr.9 din Legea bugetului de stat pe anul 2024, rezultând astfel neîncasarea unor venituri în sumă de **4,30 mii lei** în anul 2024.

Cauza principală a admiterii acestor neconformități a constat în lipsa unui control adecvat asupra aplicării tarifelor de către Administrația ZAL, perfectarea incorectă a contractelor și nerespectarea prevederilor legale privind modul de stabilire și încasare a plăților, ceea ce a generat neîncasarea de venituri.

4.2.3. Neîncasarea creanțelor pentru taxa zonală de la rezidenții aflați în proces de insolvabilitate a generat pierderi semnificative și imposibilitatea recuperării unor sume importante de la entitățile datornice.

La finele anului 2024, la ZAL „Chișinău” s-au înregistrat creanțe compromise aferente plății taxei zonale în cazul a cinci rezidenți aflați în procedură de insolvabilitate, în valoare totală de **2.226,50 mii lei**. Din acestea, creanțele de la doi rezidenți insolvabili¹⁰⁴, în sumă totală de **740,80 mii lei**, sunt deja nerecuperabile și urmează a fi casate, ca urmare a încetării procedurii de insolvabilitate și a deciziei instanței de judecată de radiere a agenților economici din Registrul de stat al persoanelor juridice.

În cazul ZEL „Bălți”, 11¹⁰⁵ din 59 de rezidenți, la finele anului 2024, au acumulat datorii la plata taxei zonale cu termenul de formare de doi ani și mai mult, în sumă totală de **717,50 mii lei**. În anul 2025, Administrația ZEL „Bălți”¹⁰⁶ a casat creanțele compromise aferente a patru rezidenți

¹⁰⁴ SRL „Plimed – VG” – 734,20 mii lei; SRL „Sanin Plus” – 6,60 mii lei.

¹⁰⁵ SRL „Berhord” – 71.180,16 lei; SRL „Emipanel” (titlu executoriu restituit, lipsesc bunuri pasibile urmării silite) – 300.202,10 lei; SRL „Luprom” (în proces de insolvabilitate, cererea de validare a creanței respinsă de către instanța de judecată) – 119.041,84 lei; SRL „Omnisteel” - 41.188,05 lei; SRL „Pronancons” (în proces de insolvabilitate, cererea de validare a creanței respinsă de către instanța de judecată) – 59.087,54 lei; SRL „Ridimir” (în proces de insolvabilitate, instanța de judecată a decis lichidarea agentului economic) – 45.520,95 lei; SRL „Sarco Engineering” (în proces de insolvabilitate, cererea de validare a creanței este în proces de examinare în instanța de judecată) – 66.665,52 lei; SRL „Tavivadi Group” – 41.497,36 lei; SRL „Tudor și Compania” – 7.282,26 lei; SRL „Vigi” (în proces de insolvabilitate, cererea de validare a creanței este în proces de examinare în instanța de judecată) - 49.049,45 lei; SRL „OMP Group” – 39.635,46 lei.

¹⁰⁶ Ordinul Administrației ZEL „Bălți” nr.1-A.C din 27.10.2025 „Cu privire la casarea creanțelor compromise”.

aflați în procedură de insolvență¹⁰⁷, în valoare totală de **533,20 mii lei**, ca urmare a imposibilității recuperării lor: două creanțe au fost respinse de către instanța pentru validare, una a fost lichidată prin hotărâre judecătorească, iar una nu a putut fi urmărită silit din lipsa bunurilor pasibile executării.

Auditul a constatat că, la ZEL „Ungheni”, patru din 50 de rezidenți au înregistrat datorii la plata taxei zonale cu termenul de formare mai mare de doi ani, în sumă totală de **1.669,90 mii lei**¹⁰⁸. Administrația a întreprins măsuri de recuperare, inclusiv trimiterea somațiilor și documentarea acordurilor de eșalonare a plății, însă acestea s-au dovedit a fi insuficiente. Drept urmare, la finele anului 2025, doar trei rezidenți au achitat parțial datoriile, în sumă totală de 134,11 mii lei.

În cazul ZAL „Taraclia”, Administrația nu a asigurat încasarea creanței de **702,30 mii lei**, aferentă vânzării a două construcții¹⁰⁹, înregistrată în evidența contabilă încă din anul 2008. Eforturile au constat doar în trimiterea a trei somații (două în anul 2008 și una în anul 2025), ultimele două nefiind înmânate de către serviciul poștal din cauza că persoana juridică nu era stabilită pe adresa indicată (aspect redat în paragraful 4.1.3. din prezentul Raport).

Cauza principală a acestor neîncasări o constituie lipsa unui mecanism eficient de monitorizare și recuperare a creanțelor, combinată cu imposibilitatea de a executa silit sau de a valida creanțele în instanță, ceea ce a condus la pierderi de venituri în bugetul zonelor economice libere.

4.3. Desfășurarea și dezvoltarea activității economice pe teritoriul gestionat de Administrațiile ZEL/ZAL au fost asigurate în conformitate cu cadrul normativ?

Desfășurarea și dezvoltarea activității economice pe teritoriul gestionat de unele Administrații ZEL/ZAL nu au fost asigurate în deplină conformitate cu cadrul normativ aplicabil. Auditul a evidențiat deficiențe în autorizarea și monitorizarea rezidenților, menținerea unor rezidenți inactivi fără aplicarea măsurilor corespunzătoare, transmiterea în administrare a terenurilor către persoane fără statut de rezident, cu drept de edificare, și aplicarea unor plăți sub nivelul minim, precum și efectuarea unor sponsorizări în afara limitelor legale. Aceste practici au afectat respectarea regimului juridic special al zonelor economice libere, au generat riscuri patrimoniale semnificative și au creat situația în care terenul de 20,84 ha nu mai poate fi utilizat în regim de zonă economică liberă.

4.3.1. Exercițarea insuficientă a atribuțiilor de autorizare și de control contractual a condus la menținerea rezidenților inactivi și la afectarea obiectivelor investiționale ale ZEL/ZAL.

Conform prevederilor art.6 alin.(16) și alin.(20) din Legea nr.440/2001, Administrația ZEL/ZAL este în drept să suspende autorizația eliberată rezidenților în cazul neexecutării condițiilor contractului asumate.

Astfel, auditul a constatat existența unui număr semnificativ de rezidenți inactivi, care, deși au obținut statutul de rezident în baza unor proiecte investiționale aprobate, nu au demarat activitatea economică și nu au creat infrastructura de producere în termenele stabilite prin contracte.

Ca rezultat, la ZEL „Bălți”, 19 rezidenți autorizați în perioada 2011–2024¹¹⁰, în baza anumitor proiecte investiționale câștigate¹¹¹, nu au inițiat activitatea economică până la

¹⁰⁷ SRL „Pronancons” (în proces de insolvență, cererea de validare a creanței respinsă de către instanța de judecată) – 59.087,54 lei; SRL „Emipanel” (titlu executoriu restituit, lipsesc bunuri pasibile urmării silit) – 300.202,10 lei; SRL „Luprom” (în proces de insolvență, cererea de validare a creanței respinsă de către instanța de judecată) – 119.041,84 lei; SRL „Ridimir” (în proces de insolvență, instanța de judecată a decis lichidarea agentului economic) – 45.520,95 lei.

¹⁰⁸ SA „Covoare Ungheni” - 746,86 mii lei; SRL „Lestris” - 104,42 mii lei; SRL „Moldabela Trade” - 789,48 mii lei; SRL „Socleme” - 29,11 mii lei.

¹⁰⁹ SRL „Bjd Company”: Contractul de vânzare-cumpărare la licitație nr.2029 din 11.08.2006, în sumă de 350,0 mii lei – vânzarea clădirii constituite din patru etaje; contractul de vânzare-cumpărare la licitație nr.3439 din 29.12.2006, în sumă de 843,6 mii lei - vânzarea depozitului-hală cu destinație industrială.

¹¹⁰ Anii 2011 – 2020: 16 rezidenți autorizați în zonă; anii 2021 – 2023: 3 rezidenți autorizați în zonă.

¹¹¹ Subzona nr.2 - servicii de alimentație publică, prestarea lucrărilor de construcție; subzona nr.3 - prestarea lucrărilor de construcție, producerea unităților de tratare a aerului, producerea lichidului pentru curățarea parbrizului, producerea energiei electrice, termice și îngrășămintelor bio organice; subzona nr.4 - producerea recipientelor din fibră de sticlă pentru stațiile de epurare și păstrarea lichidelor, producerea energiei electrice

31.12.2025, deși contractele încheiate prevedeau termene clare de lansare a activității de producere (anii 2011 - 2023). Cu toate acestea, nu au fost identificate analize documentate privind cauzele neexecutării obligațiilor contractuale și nici decizii motivate privind oportunitatea suspendării autorizațiilor, în temeiul cadrului legal aplicabil menționat.

Situații similare au fost constatate la ZEL „Ungheni”, unde șase rezidenți nu au demarat activitatea din anul 2023 și nu au creat infrastructura de producere, precum și la ZAL „Chișinău”, unde cinci rezidenți nu au inițiat activitatea în perioada 2019–2022, dintre care trei rezidenți nu au solicitat până în prezent eliberarea autorizației pentru desfășurarea genului de activitate în zonă.

Nota nr.11: Se ia act că, pe parcursul misiunii de audit, Administrația ZEL „Ungheni” a reziliat Contractul nr.123 din 07.05.2025 cu Î.M. „Rompetrol Moldova” SA și a notificat rezidenții care nu îndeplinesc condițiile contractuale despre retragerea statutului de rezident în cazul în care nu vor respecta proiectele asumate.

În ansamblu, aceste situații denotă exercitarea insuficientă a funcțiilor de autorizare, de monitorizare și de control contractual din partea unor Administrații ale zonelor economice libere, generând riscuri de blocare a terenurilor și a infrastructurii, tergiversarea realizării proiectelor investiționale și diminuarea impactului economic pentru care au fost instituite zonele economice libere.

4.3.2. Transmiterea terenurilor și clădirilor din ZEL/ZAL către persoane fără statut de rezident, cu drept de edificare, și aplicarea unor plăți sub nivelul minim depășesc limitele regimului juridic special al zonelor, afectează integritatea patrimoniului public și au determinat situația în care terenul de 20,84 ha nu mai poate fi utilizat în regim de zonă economică liberă.

Auditul a constatat că, în cadrul ZEL „Bălți” și ZAL „Chișinău”, terenurile și clădirile aferente patrimoniului zonelor au fost transmise și utilizate de către persoane juridice care nu dețin statut de rezident. O asemenea practică nu este compatibilă cu scopul instituirii și funcționării zonelor economice libere, reglementate prin Legea nr. 440/2001¹¹², care stabilește în mod expres condițiile de acces și de desfășurare a activităților în perimetrul acestora, limitându-le la subiecții înregistrați în calitate de rezidenți. Totodată, pct. 30 din Regulamentul cu privire la ZEL „Bălți” prevede încheierea contractelor exclusiv cu persoane fizice sau juridice care au obținut dreptul de înregistrare în calitate de rezident al zonei libere. În aceste condiții, încheierea și executarea unor raporturi contractuale cu agenți economici care nu dețin acest statut nu-și găsesc temei în cadrul normativ aplicabil.

În pofida acestor prevederi, Administrația ZEL „Bălți” a transmis în locațiune terenuri cu suprafața totală de 73.882 m² către șapte agenți economici fără statut de rezident¹¹³, atribuindu-le inclusiv dreptul de edificare a bunurilor imobile/clădirilor - centre logistice și comerciale, construcții de producere, hale de producere și centre de deservire a tehnicii agricole¹¹⁴. Potrivit explicațiilor și documentelor prezentate de Administrație, transmiterea terenurilor s-a realizat în baza contractului, încheiat la 23.02.2011 între Ministerul Economiei și Administrația ZEL „Bălți”,

din surse regenerabile, producerea firelor pentru sudare, producerea de echipamente electrice pentru iluminare; subzona nr.7 - servicii de depozitare, prestarea lucrărilor de construcție, servicii de alimentație publică; subzona nr.8 - asamblarea modulelor de cablaje pentru automobile; subzona nr.10 - construcția spațiilor și prestarea serviciilor de locațiune; subzona nr.11 - producerea oțelului beton; subzona nr.12 - producerea energiei electrice din surse regenerabile; subzona nr.14 - fabricarea produselor din materiale compozite.

¹¹² Art.1 alin. (3) din Legea nr.440/2001 - Zonele libere se creează în scopul accelerării dezvoltării social-economice a anumitor teritorii și a țării în ansamblu, prin: a) atragerea investițiilor autohtone și străine; b) implementarea tehnicii și tehnologiilor moderne; c) dezvoltarea producției orientate spre export; d) aplicarea experienței avansate din domeniul producției și al managementului; e) crearea locurilor de muncă.

Art.6 alin.(17) - Desfășurarea în zona liberă a activității de întreprinzător de către persoane fizice sau juridice care nu sunt înregistrate în calitate de rezidenți sau care nu dispun de autorizația necesară pentru această activitate este interzisă și atrage răspunderea prevăzută de legislație.

¹¹³ SRL „Almari-Prim”, SRL „WT-Agroprofi”, SRL „B.A.S.M. Sisters”, SRL „Snap Omnia”, SRL „Primaterax Nord”, SRL „Național Auto” și SRL „Transtest”.

¹¹⁴ SRL „Almari-Prim” - construcția spațiilor de producere; SRL „WT-Agroprofi” - construcția unui centru regional de deservire a tehnicii agricole; SRL „B.A.S.M. Sisters” - construcția clădirii Centrului comercial; SRL „Snap Omnia” - construcția clădirii unui Centru logistic; SRL „Primaterax Nord” - construcția halei de producere; SRL „Național Auto” - construcția Centrului logistic, unui Centru comercial, și SRL „Transtest” - construcția clădirii unui Centru logistic.

cu privire la transmiterea în gestiune a lotului de teren și a unor bunuri imobile în proprietate, pentru terenul din subzona nr.3, mun. Bălți, str. Aerodromului nr.1, precum și în baza schemei de amplasare a obiectelor pe teritoriul din subzona nr.3 în regim general, coordonată la 18.02.2011 cu Ministerul Economiei (aspect relatat în paragrafele 4.1.3. și 4.2.1. din prezentul Raport). Conform pct.4.4. din contractul menționat, „*în perioada termenului de gestiune, **Administrația are dreptul: de a construi, demola, reconstrui sau a decide cu privire la construcția, demolarea sau reconstruirea oricărei clădiri sau construcții pe teritoriul lotului de teren în conformitate cu Planul general de dezvoltare a teritoriului, coordonat cu Ministerul; de a utiliza lotul de teren, de a transmite în locațiune rezidenților și altor agenți economici, în condițiile stabilite de Legea cu privire la zonele economice libere nr.440/2001, precum și de alte acte legislative și normative ale Republicii Moldova; de sine stătător să asigure dezvoltarea infrastructurii pentru asigurarea cu apă, energie electrică, gaz, alte servicii comunale, precum și echipament de telecomunicații, drumuri, etc.***”. Prin urmare, dreptul de construire pe lotul de teren transmis aparține **exclusiv Administrației ZEL „Bălți”**, în baza prevederilor pct. 4.4. din contract și ale art. 5 alin. (11) din Legea nr. 440/2001¹¹⁵, iar **rezidenților** - în baza art. 6 alin. (11¹) și alin.(11²) din aceeași lege¹¹⁶. Deși contractul prevede transmiterea terenurilor „rezidenților și altor agenți economici”, acest drept este strict condiționat de respectarea cadrului legal special al zonelor economice libere, Legea nr. 440/2001 neconferind nerezidenților dreptul de edificare a construcțiilor, astfel că atribuirea acestui drept altor agenți economici decât rezidenților nu are temei legal și nu poate fi justificată prin contract sau alte acte normative menționate în pct. 4.4. din contract.

La situația anului 2026, șase dintre acei șapte agenți economici nu dețin statut de rezident al ZEL „Bălți”, iar SRL „Almari-Prim”, autorizată în anul 2016 pentru activitatea de producere a lichidului pentru curățarea parbrizelor auto, nu mai deține în prezent acest statut, autorizația fiindu-i anulată în cursul misiunii de audit, la solicitarea proprie.

Nota nr.12: Se ia act că, pe parcursul misiunii de audit, la solicitarea proprie, rezidentului SRL „Almari-Prim” i-a fost anulată autorizația de rezident.

Totodată, auditul nu a identificat acte administrative prin care agenții economici respectivi să fi fost obligați să dobândească statutul de rezident, nici anterior, nici ulterior edificării construcțiilor pe terenurile închiriate.

Dintre cei șapte agenți economici, trei au edificat deja construcțiile pe terenurile transmise în locațiune, cu înregistrarea în Registrul bunurilor imobile a drepturilor de proprietate asupra unor imobile proprietate privată:

- SRL „Almari-Prim” – clădire și construcții speciale utilizate pentru alimentație publică (restaurant) și agrement (piscină);
- SRL „WT-Agroprofi” – clădire exploatată pentru comercializarea tehnicii agricole și a pieselor de schimb;
- SRL „Național Auto” – hală industrială edificată, însă nedată în exploatare și neînregistrată în Registrul bunurilor imobile.

În aceste condiții, edificarea și înregistrarea construcțiilor de către persoane fără statut de rezident generează un risc major de afectare a integrității patrimoniului public al statului, întrucât poate duce,

¹¹⁵ Art.5 alin. (11) - Administrația zonei libere are dreptul să dezvolte infrastructura de producție (construcția halelor industriale) și să construiască rețele ingineresti, care ulterior să fie oferite în locațiune rezidenților zonei libere sau pentru utilizarea cărora să se perceapă o plată de folosință.

¹¹⁶ Art. 6 alin. (11¹) - În vederea desfășurării activităților prevăzute de prezenta lege, rezidenții au dreptul să dezvolte infrastructura de producție (construcția halelor industriale) și infrastructura tehnico-edilitară în zonele libere.

Art. 6 alin.(11²) - Persoanele fizice sau juridice înregistrate în calitate de rezident al zonei libere, începând cu 1 ianuarie 2024, sunt în drept, pe perioada de funcționare a zonei libere concrete, să desfășoare următoarele genuri de activitate: a) comerț cu ridicata, cu excepția băuturilor alcoolice și a produselor din tutun; b) genuri auxiliare de activitate necesare pentru desfășurarea activității indicate la lit. a), implicit servicii comunale, de depozitare, de brokeraj, de construcții, de alimentație publică etc.

ulterior, la apariția unor drepturi reale sau pretenții patrimoniale asupra terenurilor proprietate publică aferente construcțiilor respective, diminuând astfel controlul statului asupra acestora.

În baza contractului de locațiune a terenului nr. 4-LTNR/2017 din 14.07.2017 și a acordurilor adiționale aferente¹¹⁷, suprafața terenului transmis în locațiune către SRL „Almari-Prim” a fost majorată treptat de la 3.000 m² la 16.796,0 m². Potrivit destinației stabilite prin actele contractuale, terenul a fost atribuit inițial pentru construcția unui obiectiv de alimentație publică (restaurant/cafenea), iar ulterior – pentru edificarea unui complex regional de deservire a tehnicii agricole.

Se menționează că, în cadrul contractului inițial, bunurile imobile cu numerele cadastrale 0300112.012.23 și 0300112.012.28, aferente obiectivului de alimentație publică, au fost date în exploatare în decembrie 2018 și, respectiv, aprilie 2020, fiind înregistrate în Registrul bunurilor imobile.

În urma examinării la fața locului și a analizei datelor din sistemul e-Cadastru, s-a constatat că SRL „Almari-Prim” utilizează efectiv o suprafață totală de 20.557,5 m², ceea ce depășește suprafața reglementată contractual de 16.796,0 m² cu 3.761,5 m². Suprafața utilizată suplimentar nu este acoperită contractual și este amenajată ca spațiu aferent și parcare auto pentru deservirea complexului de agrement.

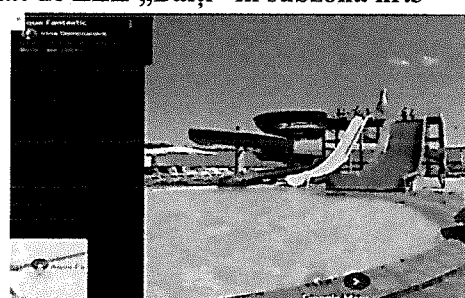
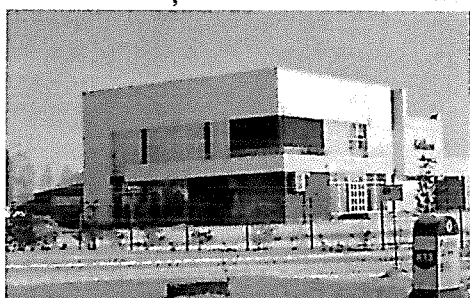
Totodată, auditul a constatat că, ulterior extinderii suprafeței terenului prin acorduri adiționale, în perioada anilor 2020–2021, pe terenul suplimentar contractat a fost edificat un complex de agrement acvatic, ceea ce denotă neconcordanțe semnificative între destinația stabilită prin actele contractuale și utilizarea reală a terenului, precum și utilizarea unei suprafețe de teren în lipsa reglementării contractuale corespunzătoare.

Nota nr.13: Se ia act că, pe parcursul misiunii de audit, contractul încheiat cu SRL „Almari-Prim” a fost modificat, incluzând suprafața efectiv utilizată, iar pentru perioada 17.05.2022 – 31.12.2025 s-a recalculat și achitat suplimentar suma de **205,20 mii lei**. Totodată, se relevă că destinația prevăzută în Acordul adițional nr. 4 din 10.02.2026 vizează construcția complexului regional de deservire a tehnicii agricole și nu acoperă utilizarea reală a terenului pentru amenajarea parcării aferente complexului de agrement, menținând astfel neconcordanța dintre destinația contractuală și utilizarea efectivă a terenului.

Valoarea anuală a plății locațiunii aferente celor șapte agenți economici constituie **65.732,63 euro** (aproximativ **1.314,65 mii lei**, la cursul valutar estimativ de 20,00 lei).

Foto nr.4

Activitățile neconforme efectuate pe terenul gestionat de ZEL „Bălți” în subzona nr.3



Sursa: Imagini realizate de către echipa de audit și imagini din surse publice disponibile online.

¹¹⁷ nr.1 din 17.08.2019 - 5.300 m²; nr.2 din 14.10.2020 - 7.286 m² și nr.3 din 17.05.2022 - 1.210 m².

Dezacord (sinteză) – ZEL „Bălți”: Entitatea auditată nu a fost de acord cu constatările auditului, susținând că acestea reies din interpretări eronate ale legislației și actelor normative și administrative aplicabile ZEL „Bălți”, aspecte detaliate în Dezacordurile 1, 2 și 3.

Comentariul echipei de audit: Argumentele prezentate de entitate au fost examinate și considerate neîntemeiate, constatările auditului rămânând nemodificate. Auditul evidențiază faptul că aplicarea „regimului general”, aprobat de Ministerul Economiei exclusiv pentru Zona Economică Liberă „Bălți”, nu este reglementată și definită nici prin Legea nr. 440/2001, nici prin alte acte normative. De asemenea, auditul nu a identificat acte administrative care să fi impus agenților economici nerezidenți să dobândească statutul de rezident, nici înainte, nici după edificarea construcțiilor pe terenurile închiriate. În aceste condiții, constatările auditului privind limitările legale ale administrării și utilizării terenurilor în afara scopurilor ZEL „Bălți” rămân valabile.

În mod similar, în luna mai 2025¹¹⁸, Administrația ZEL „Bălți” a transmis spații cu suprafața de 1.510 m² din clădiri proprietate a statului situate în subzona nr.16 (mun. Chișinău) către SA „Loteria Națională a Moldovei”, entitate fără statut de rezident, pentru o chirie anuală de 2.535,2 mii lei. De asemenea, în cadrul ZAL „Chișinău” a fost acordată în chirie o încăpere cu suprafața de 49,1 m² unui agent economic fără statut de rezident, cu o plată anuală de 94,6 mii lei.

Dezacord 5 (sinteză) – ZEL „Bălți”: Entitatea auditată nu a fost de acord cu constatarea auditului referitoare la aplicarea Legii nr. 440/2001 asupra terenurilor și bunurilor imobile din mun. Chișinău, str. Sprîncenoaia, nr. 1. Potrivit entității, terenul de 2,238 ha și construcțiile aferente au fost transmise ZEL „Bălți” pentru crearea Centrului de Inovare, Cercetare și Dezvoltare în Inginerie (PICDI) și pentru edificarea unui Colegiu tehnic profesional, finanțat prin Proiectul de asistență tehnică nr. 548/2024, cu investiții din partea Guvernului Austriei. Nici PICDI, nici colegiul nu au statut de rezident al ZEL, iar bunurile nu fac parte dintr-un perimetru cu regim vamal sau fiscal special. În opinia entității, referirea auditului la Legea nr. 440/2001 pentru chiriași și bunuri imobile de la această adresă constituie o interpretare eronată a legislației aplicabile ZEL.

Entitatea mai subliniază că starea inițială avansată de degradare a construcțiilor a fost remediată prin investiții private ale chiriașilor (Loteria Națională a Moldovei), ceea ce a permis creșterea semnificativă a tarifelor de închiriere și a veniturilor ZEL „Bălți” (1,535 milioane lei în anul 2025 și estimat 2,707 milioane lei în anul 2026), comparativ cu potențialul anterior de valorificare în regim de depozit (20–30 lei/m²). Prin urmare, entitatea consideră că auditul a aplicat în mod necorespunzător cadrul legal destinat ZEL „Bălți” pentru terenuri și clădiri situate în afara zonei libere, fără a ține cont de scopul real și de condițiile economice efective ale bunurilor.

Comentariul echipei de audit: Argumentele prezentate de entitate au fost examinate și considerate neîntemeiate, constatările auditului rămânând nemodificate. Echipa de audit menționează că, potrivit art. 6 alin. (17) din Legea nr. 440/2001, „desfășurarea în zona liberă a activității de întreprinzător de către persoane fizice sau juridice care nu sunt înregistrate în calitate de rezidenți sau care nu dispun de autorizația necesară pentru această activitate este interzisă și atrage răspunderea prevăzută de legislație”. Prin urmare, transmiterea în chirie a încăperilor către agenți economici care nu dețin statutul de rezident al ZEL „Bălți” nu este permisă și constituie o încălcare a cadrului legal aplicabil.

¹¹⁸ Contractul de chirie a încăperilor din clădirea situată în subzona nr.16 (mun. Chișinău, str. Sprîncenoaia 1), semnat pe data de 27.05.2025.

Unul dintre terenurile transmise, cu suprafața de 10.530,00 m², a fost pus la dispoziția unui agent economic nerezident¹¹⁹, fapt determinat de intenția exprimată de operatorul economic în anul 2020 de a obține statutul de rezident al ZEL „Bălți”, procedură care nu a fost finalizată până în prezent, inclusiv pe fondul impactului pandemiei COVID-19. Auditul a constatat că, deși legea și regulamentul zonei nu prevăd încheierea de contracte cu nerezidenți, Administrația ZEL „Bălți” a încheiat contractul cu operatorul economic nerezident și i-a acordat dreptul de utilizare a terenului în „regim general”. Mai mult, Administrația nu a aplicat nici cota minimă aprobată de 0,75 euro/m²/an, reducând plata la 0,5 euro/m²/an, fapt care a generat neîncasarea unor venituri suplimentare estimate la 2.632,50 euro/an, sau 13.605,2 euro pentru perioada contractuală 2020–2024, echivalentul a aproximativ 261,84 mii lei. Această situație a fost corectată ulterior prin Acordul adițional nr.1 din 04.12.2024, prin care s-a stabilit aplicarea cotei minime începând cu anul 2025.

Potrivit explicațiilor Administrației ZEL „Bălți”, operatorul a fost informat încă din iunie 2020 despre faptul că desfășurarea activității în cadrul zonei este condiționată de obținerea statutului de rezident, iar lipsa acestuia nu suspendă obligațiile financiare asumate prin contract. De asemenea, s-a menționat că, în perioada 2020–2024, terenul nu a fost utilizat efectiv, iar aplicarea tarifului redus a constituit o decizie cu caracter economic preventiv, menită să asigure încasarea veniturilor.

Dezacord 4 (sinteză) – ZEL „Bălți”: Entitatea auditată nu a fost de acord cu constatarea auditului privind aplicarea tarifului de 0,50 euro/m²/an pentru terenul transmis în locațiune agentului economic. Potrivit entității, nivelul tarifului a fost stabilit în baza condițiilor Contractului de locațiune nr. 07-LTNR/2020 din 03.01.2020 și a listei de taxe pentru arenda terenurilor din gestiunea Administrației ZEL „Bălți”, coordonată cu Ministerul Economiei la 18 februarie 2011. Scopul inițial al locațiunii a fost realizarea unui proiect investițional în cadrul ZEL, care presupunea obținerea statutului de rezident al zonei. Entitatea menționează că agentul economic, deși a primit pachetul de acte pentru obținerea statutului de rezident încă la 03.06.2020, a ezitat să le înainteze, invocând amânarea proiectului din cauza pandemiei. În perioada contractuală 2020–2024, terenul nu a fost utilizat efectiv, iar aplicarea tarifului de 0,50 euro/m²/an a reprezentat o măsură preventivă pentru asigurarea încasării veniturilor și prevenirea pierderilor financiare, care ar fi fost de peste 520,0 mii lei, dacă terenul ar fi rămas nevalorificat. De asemenea, entitatea precizează că, prin cererea nr. 254 din 03.12.2024, agentul economic a solicitat modificarea scopului utilizării terenului, iar nivelul taxei a fost majorat ulterior la 0,75 euro/m²/an, aplicabil nerezidenților ZEL, conform listei de taxe și actelor adiționale la contract. În opinia entității, auditul nu a recunoscut că măsura aplicată a permis colectarea veniturilor și protejarea interesului financiar al ZEL „Bălți”, iar constatarea privind neîncasarea unor venituri nu reflectă situația economică reală.

Comentariul echipei de audit: Argumentele prezentate de entitate au fost examinate și considerate neîntemeiate, constatările auditului rămânând nemodificate. Auditul evidențiază faptul că, deși operatorul economic și-a exprimat intenția de a dobândi statutul de rezident al ZEL „Bălți”, cadrul legal nu conferă dreptul de a utiliza terenurile în alt scop decât cel al zonei economice libere și nu permite aplicarea regimului preferențial fără dobândirea formală a statutului de rezident. Echipa de audit constată că, în perioada 2020–2024, operatorul economic nu a parcurs procedura legală de participare la concurs și nu a obținut statutul de rezident, condiție esențială pentru aplicarea regimului juridic preferențial și a facilităților specifice acestui statut. Stabilirea

¹¹⁹ SRL „Primerax Nord”.

ulterioară, prin act adițional, a aplicării cotei minime începând cu anul 2025 nu poate substitui lipsa statutului și nu produce efecte retroactive.

Auditul subliniază că simpla intenție de a deveni rezident nu generează drepturi sau obligații specifice acestui statut și nu poate constitui temei pentru acordarea unui tratament preferențial. Aplicarea unor condiții avantajoase trebuie să fie fundamentată exclusiv pe îndeplinirea criteriilor legale și pe existența unui act formal de dobândire a statutului.

În același timp, pentru asigurarea principiului tratamentului egal și al nediscriminării, condițiile aplicate unui operator economic trebuie să fie coerente cu cele aplicate altor subiecți aflați în situații similare. Orice abatere de la acest principiu, fără un temei legal clar, poate genera neconformități și poate afecta integritatea procesului de administrare a zonei economice libere.

Similar situațiilor constatate la ZEL „Bălți” și ZAL „Chișinău”, auditul a identificat practici neconforme și în cazul ZAL „Valkaneș” și ZEL „Ungheni”, care constau în transmiterea în arendă a terenurilor către persoane fără statut de rezident al zonei, aplicarea unor tarife inferioare nivelului minim aprobat, precum și utilizarea unor suprafețe mai mari decât cele contractate.

Astfel, Administrația ZAL „Valkaneș” a încheiat un contract de arendă cu o persoană juridică care nu deținea statut de rezident al zonei, pentru un teren aferent zonei antreprenoriatului liber, cu suprafața de 20,84 ha, în condițiile în care cadrul normativ aplicabil, respectiv Legea nr. 440/2001, reglementează expres că activitățile economice în perimetrul zonei se desfășoară de către rezidenți, în baza autorizației eliberate de Administrație.

Totodată, auditul a constatat că pentru terenul transmis în arendă a fost stabilit un tarif inferior celui minim aprobat de autoritatea competentă (0,50 euro/1 m²/an), fapt ce contravine principiului aplicării unitare a condițiilor economice în cadrul zonelor economice libere. Ca urmare a aplicării unui tarif sub nivelul minim stabilit, pentru perioada contractuală analizată au fost generate venituri diminuate, respectiv venituri pasibile încasării în cuantum de 13.654,40 mii lei (echivalentul a 729,4 mii euro), comparativ cu 72,50 mii lei efectiv încasate. Diferența semnificativă dintre veniturile potențiale și cele efectiv încasate relevă un impact financiar major asupra entității și asupra bugetului aferent zonei.

Deși noul Administrator a depus acțiunea în instanța de judecată pentru anularea contractului de arendă, instanța nu a admis cererea, menținând contractul valabil până în anul 2035. Drept urmare a acțiunilor neconforme ale Administrației, terenul cu suprafața de 20,84 ha nu poate fi utilizat în regim de zonă economică liberă și nu aduce beneficii entității conform reglementărilor aplicabile.

Auditul a constatat că Administrația ZEL „Ungheni” a permis folosirea neautorizată a terenurilor din perimetrul zonei economice. Astfel, un teren de 12,99 ha a fost utilizat de către o persoană necunoscută, fără contract și fără plata arendei, ceea ce a generat neîncasarea pentru anul 2025 a sumei de **1.254,00 mii lei**, calculată la plata minimă de 0,5 euro/m²/an, iar verificările au arătat că pe acest teren au fost cultivate și recoltate produse agricole, inclusiv floarea-soarelui și grâu. De asemenea, un alt teren de 0,5123 ha¹²⁰ a fost ocupat peste suprafața prevăzută în contract de 3,9829 ha, ceea ce a condus la neîncasarea sumei de **207,7 mii lei**, calculată conform contractului existent la plata de 0,75 euro/m²/an, pentru perioada 18.08.2023 – 30.11.2025.

Nota nr.14: Se ia act că, pe parcursul misiunii de audit, prin Acordul adițional nr.4 din 31.10.2025, Administrația ZEL „Ungheni” a ajustat contractul de locațiune a terenului nr.01/23 din 18.08.2023, majorând suprafața terenului arendat de către operatorul economic cu 0,5123 ha.

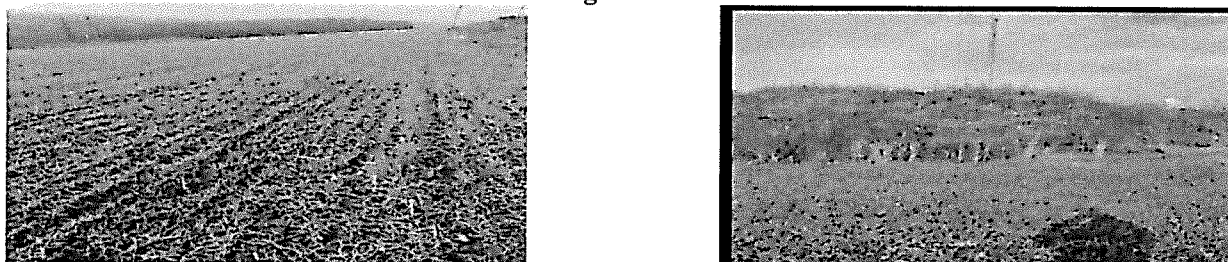
¹²⁰ Scopul folosinței: exploatarea cântarului de mare tonaj; parcare pentru camioane; spații tehnice adiacente uzinei.

Situația existentă pe terenurile cu nr. cadastrale 7801116.362 și 7801116.361 după recoltarea florii- soarelui în luna octombrie 2025



Sursa: Imagini realizate de către auditori pe terenurile din subzona Soroca a ZEL „Ungheni”.

Situația existentă pe terenul cu nr. cadastral 7801116.361 în luna decembrie 2025, după semănarea grâului



Sursa: Imagini executate de către auditori pe terenurile din subzona Soroca a ZEL „Ungheni”.

În ansamblu, situațiile constatate la ZEL „Bălți”, ZAL „Chișinău”, ZAL „Valkaneș” și ZEL „Ungheni” evidențiază deficiențe sistematice în aplicarea cadrului normativ al zonelor economice libere, manifestate prin transmiterea nelegală a dreptului de utilizare a patrimoniului public către persoane fără statut de rezident și prin stabilirea unor condiții economice neconforme. Aceste practici afectează principiile legalității și integrității în administrarea patrimoniului public, generează riscuri patrimoniale semnificative și pot reduce controlul statului asupra patrimoniului, cu impact asupra realizării obiectivelor de politică economică ale statului.

De asemenea, auditul a identificat circumstanțe care pot indica existența unui potențial conflict de interese. Administratorul ZEL „Bălți”, în calitate de reprezentant legal al entității, a semnat cu SRL „Almari-Prim” Contractul de locațiune a terenului nr. 4-LTNR/2017 din 14 iulie 2017, contract care este în continuare valabil și executat conform termenelor stabilite inițial, iar plățile aferente locațiunii sunt efectuate periodic, în conformitate cu prevederile contractuale și înregistrările contabile ale ZEL „Bălți”.

Ulterior încheierii contractului, la 19 noiembrie 2018, IM „VMM TRADING” SRL a devenit fondator al SRL „Almari-Prim”, iar unul din cei doi fondatori ai acestei entități, din informațiile deținute, este o persoană care ar putea fi apropiată Administratorului. Această persoană a fost înregistrată ulterior în calitate de beneficiar efectiv al IM „VMM TRADING” SRL la 29 noiembrie 2019 și al SRL „Almari-Prim” la 2 ianuarie 2025, ceea ce poate indica existența unor posibile legături de interes în cadrul raporturilor contractuale existente.

Totodată, s-a constatat că aceeași persoană, posibil afiliată Administratorului deține și alte interese economice în cadrul entităților rezidente ale ZEL „Bălți”, fiind fondator al SRL „INDUSTRIEBAU” din 22 iunie 2018 și beneficiar efectiv din 30 iulie 2020, entitate înregistrată în calitate de rezident al ZEL „Bălți”, subzona nr. 4, or. Strășeni. De asemenea, persoana respectivă a fost fondator al SRL „ARENCO-IMOBIL” în perioada 25 iunie 2013 – 2 martie 2020, entitate

care, din anul 2016 până în prezent, este înregistrată și activează în calitate de rezident al ZEL „Bălți”, subzona nr. 4, or. Strășeni.

Această situație poate genera riscuri privind imparțialitatea și obiectivitatea procesului decizional și indică un risc de neconformitate cu obligațiile de declarare și de abținere prevăzute de legislația în vigoare, cu posibile implicații asupra corectitudinii și transparenței gestionării relațiilor contractuale ale entității.

4.3.3. Acordarea neregulamentară a donațiilor cu titlu de sponsorizare de către Administrația ZEL „Bălți” denotă nerespectarea cadrului normativ privind regimul juridic al sponsorizării.

Auditul a constatat că, în anul 2024, Administrația ZEL „Bălți” a efectuat plăți cu titlu de sponsorizare în sumă totală de 85,50 mii lei către trei entități¹²¹ care nu dețin statut de autoritate publică sau de instituție publică finanțată din bugetul public național. Acțiunea a fost realizată contrar prevederilor art. 5 alin. (14) din Legea nr. 440/2001¹²² și depășește limitele competențelor stabilite de cadrul normativ aplicabil pentru utilizarea resurselor financiare ale zonei economice libere.

Examinarea documentelor primare și a ordinelor de plată aferente a relevat că, la data efectuării transferurilor, destinația plății era indicată expres ca „sponsorizare”, cu trimitere directă la contractele și acordurile de sponsorizare încheiate. Ordinul de plată, în calitate de document financiar primar, reflectă temeiul juridic și natura economică a operațiunii la momentul realizării acesteia.

Pe parcursul misiunii de audit, Administrația a comunicat că nu mai încheie contracte de sponsorizare, utilizând o altă formă juridică – contracte de promovare. Analiza documentelor prezentate a evidențiat, însă, că acestea nu reprezintă contracte noi încheiate ulterior, ci trei contracte de plasare publicitară cu același număr și aceeași dată ca și acordurile/contractele de sponsorizare inițiale, în baza cărora au fost efectuate plățile. În aceste condiții, prezentarea ulterioară a unor contracte cu obiect diferit creează aparența modificării naturii juridice a plăților deja efectuate, prin reclassificarea acestora din sponsorizare în servicii de publicitate, în lipsa unor documente financiar-bancare primare care să confirme o modificare reală a raporturilor juridice.

Prin urmare, auditul constată că plățile respective au fost efectuate cu titlu de sponsorizare, în afara limitelor competențelor stabilite de cadrul normativ aplicabil, iar documentele prezentate ulterior nu sunt susținute de probele financiar-bancare primare aferente operațiunilor efectuate. Situația relevă deficiențe semnificative în respectarea cadrului legal și utilizarea conformă a resurselor financiare ale zonei economice libere.

Situația dată a fost determinată de interpretarea extensivă a competențelor conferite administrației, de lipsa unor mecanisme interne clare de verificare a legalității și oportunității cheltuielilor, precum și de absența unui buget anual aprobat de MDDE, care ar fi permis exercitarea unui control eficient asupra cheltuielilor și monitorizarea acestora, ceea ce contravine prevederilor legale menționate.

În consecință, utilizarea ulterioară a unor mecanisme similare, prin încheierea unor contracte cu obiect formal diferit pentru operațiuni care, în realitate, reprezintă sponsorizări, poate genera riscuri de ocolire a cadrului normativ și de utilizare a resurselor în afara scopului legal al zonei economice libere, afectând transparența și disciplina financiară. Această practică relevă necesitatea consolidării procedurilor interne de aprobare și monitorizare a cheltuielilor, prin stabilirea unor criterii clare de justificare a legalității și oportunității acestora și prin exercitarea unui control intern riguros, astfel încât

¹²¹ Asociația Obștească „Fundatia Heritage 21” – 30,00 mii lei, pentru organizarea evenimentului „Premiile Patrimoniului Cultural, ediția 2024”; Asociația Obștească „Asociația Presei Sportive din Moldova” – 15,00 mii lei, pentru organizarea evenimentului „Gala APSM - 2024”; Liceul privat „Prometeu-Prim” – 40,53 mii lei, pentru transport și alimentație (33,00 mii lei mijloace financiare și 7,53 mii lei sub formă de bunuri).

¹²² Art.5 alin.(14): Administrația ZEL este în drept să efectueze donații exclusiv în scopuri filantropice sau de sponsorizare, numai în favoarea autorităților publice și a instituțiilor publice finanțate de la bugetul public național.

resursele să fie utilizate exclusiv în scopul legal al zonei – susținerea activității economice a rezidenților și dezvoltarea infrastructurii acesteia.

V. CONCLUZIA GENERALĂ

Auditul conformității înregistrării și gestionării patrimoniului transmis Administrațiilor zonelor economice libere a evidențiat, în aria de audit, deficiențe sistemice și neconformități semnificative, care afectează legalitatea, transparența și eficiența administrării patrimoniului public.

În domeniul înregistrării patrimoniului, au fost identificate carențe privind formalizarea juridică și evidența contabilă a bunurilor transmise în gestiune/folosință, inclusiv: lipsa planurilor cadastrale complete pentru subzone și a actelor de predare-primire, neperfectarea contractelor de suprafață, neînregistrarea drepturilor reale în Registrul bunurilor imobile, precum și reflectarea neconformă în evidența contabilă a valorii terenurilor și construcțiilor.

În domeniul gestionării patrimoniului, auditul a constatat: aplicarea diferențiată și insuficient fundamentată a taxelor și plăților zonale; neîncasarea unor venituri pasibile în sumă totală de **264,9 mii lei**; imposibilitatea valorificării economice conforme a unui teren de 20,84 ha până în anul 2035, cu ratarea de venituri potențiale estimate la cel puțin **13,65 mil. lei**; formarea unor creanțe semnificative de **5,50 mil. lei**, inclusiv creanțe compromise de **0,70 mil. lei**. De asemenea, au fost admise activități economice în afara regimului juridic specific zonelor, utilizarea terenurilor de către persoane juridice fără statut de rezident și efectuarea unor sponsorizări cu abateri de la cadrul normativ.

Auditul a identificat și lacune de reglementare, precum netransmiterea unor terenuri prevăzute prin legile privind înființarea zonelor, terenuri deținute (în proprietate/cumpărate) de către agenți economici nerezidenți în perimetrul zonelor libere și lipsa unor reglementări clare privind regimul juridic al clădirilor/construcțiilor amplasate pe acestea.

În ansamblu, deficiențele indică vulnerabilități structurale în formalizarea juridică, evidența contabilă și administrarea economică a patrimoniului, precum și exercitarea insuficientă a funcțiilor de reglementare și monitorizare, cu impact asupra integrității patrimoniului public și realizării obiectivelor de dezvoltare economică pentru care au fost înstitute ZEL/ZAL.

Constatările au fost comunicate entităților auditate, dar pentru remedierea deficiențelor au fost formulate recomandări, asumate de către entitățile vizate.

VI. RECOMANDĂRI

Ministerului Dezvoltării Economice și Digitalizării:

1. Să inițieze modificarea Legii nr. 440/2001, prin definirea expresă a statutului juridic al Administrațiilor zonelor economice libere, stabilirea atribuțiilor acestora în raport cu patrimoniul administrat și să asigure, ulterior adoptării modificărilor, actualizarea corespunzătoare a datelor din Registrul persoanelor juridice, gestionat de Agenția Servicii Publice (paragraful 4.1.1.);
2. Să elaboreze și să promoveze proiectele de modificare a Legilor nr.26/2010, nr.1295/2002 și nr.1527/1998, excluzând din componența ZEL „Bălți”, ZEL „Ungheni” și ZAL „Valkaneș” a terenurilor înstrăinate și/sau neutilizate în activitatea ZEL/ZAL și actualizării corespunzătoare a suprafețelor oficiale ale acestora în actele normative (paragraful 4.1.3 și paragraful 4.3.2.);
3. Să reglementeze regimul juridic de folosință în cadrul ZEL al construcțiilor proprietate publică (a RM și APL) și privată (a nerezidenților) (paragraful 4.1.4.);
4. Să inițieze și să promoveze modificarea cadrului normativ, prin corelarea prevederilor Legii nr. 440/2001 cu Legea nr. 121/2007, prin stabilirea expresă a entităților responsabile de exercitarea drepturilor de proprietate asupra bunurilor aferente ZEL/ZAL, definirea modului de evidență contabilă și raportare a bunurilor proprietate publică transmise în folosință, includerea acestora în evidența contabilă și în bilanțul consolidat al Guvernului (paragraful 4.1.6.);

5. Să înregistreze în evidența contabilă a ministerului bunurile imobile (clădiri) proprietate a statului transmise în folosința ZEL/ZAL și să includă informația despre entitățile fondate în Registrul patrimoniului public, conform cadrului normativ aplicabil (paragraful 4.1.6.);

6. Să reglementeze criteriile unice de stabilire a taxelor și plăților zonale pentru ZEL/ZAL, incluzând mărimea plăților, taxelor și modul de aplicare a grilei variabile (paragraful 4.2.1.);

7. Să instituie un mecanism formal de monitorizare a aplicării de către Administrațiile ZEL/ZAL a prevederilor art. 6 alin. (16) și alin.(20) din Legea nr. 440/2001, inclusiv prin solicitarea raportării periodice privind rezidenții care nu au inițiat activitatea în termenul contractual și măsurile dispuse acestora (paragraful 4.3.1.);

8. Să aprobe anual bugetul Administrațiilor ZEL/ZAL și să solicite Administratorului transmiterea raportului privind activitatea desfășurată și a raportului privind execuția devizului de cheltuieli, astfel încât ministerul să poată verifica periodic conformitatea cheltuielilor cu prevederile legale și contractuale (paragraful 4.3.3.);

Ministerului Dezvoltării Economice și Digitalizării, în comun cu Agenția Proprietății Publice:

9. Să inițieze și să promoveze cadrul normativ, în vederea corelării prevederilor Hotărârii Guvernului nr.983/2010 cu cele ale Legii nr.26/2010, prin ajustarea expresă a suprafețelor de teren incluse în componența subzonei nr.3 din cadrul ZEL „Bălți” (paragraful 4.1.3.);

10. Să efectueze o analiză a modului de utilizare a terenurilor și clădirilor proprietate publică transmise în gestiunea Administrațiilor ZEL/ZAL, inclusiv sub aspectul respectării destinației și regimului juridic special al zonelor economice libere, cu adoptarea măsurilor necesare pentru asigurarea integrității și utilizării eficiente a patrimoniului public (paragraful 4.3.2.);

Agenciei Proprietății Publice:

11. Să efectueze inventarierea completă, preluarea în administrare și înregistrarea corectă în evidența contabilă a tuturor terenurilor proprietate a statului aferente ZEL/ZAL, inclusiv a celor neincluse în anexele la actele normative în vigoare, precum și transmiterea acestora, după caz, în folosință Administrațiilor zonelor economice libere, prin încheierea actelor juridice corespunzătoare, în vederea reflectării complete și corecte a patrimoniului public în evidența contabilă și în bilanțul consolidat al Guvernului. (paragraful 4.1.6.);

12. Să transmită în administrare terenurile din componența subzonelor, cu suprafețele de 34,115 ha, 31,86 ha și 10,96 ha, în colaborare cu ZAL „Valkaneș” și autoritățile publice locale vizate (APL mun. Ceadâr-Lunga, APL or. Vulcănești și APL mun. Comrat), pentru a remedia situațiile existente și a clarifica regimul juridic al bunurilor (paragraful 4.1.3.);

Administrațiilor ZEL „Ungheni”, ZAL „Valkaneș” și ZEL „Bălți”:

13. Să elaboreze planurile cadastrale individuale pentru toate subzonele administrate, în conformitate cu dispozițiile legilor privind înființarea, după clarificarea și delimitarea precisă a hotarelor terenurilor, pentru a asigura corectitudinea evidenței cadastrale și contabile (paragraful 4.1.2.);

Administrațiilor ZEL „Bălți”, ZEL „Ungheni” și ZAL „Valkaneș”:

14. Să încheie contractele de suprafață, acolo unde este aplicabil și să perfecteze actele de predare-primire aferente, cu excepția cazurilor în care terenurile sunt utilizate de proprietarii privați asupra propriilor bunuri (paragraful 4.1.3.);

Administrațiilor ZEL „Ungheni”, „ZAL „Valkaneș” și ZAL „Taraclia”:

15. Să asigure înregistrarea conformă în evidența contabilă a terenurilor și construcțiilor administrate, pe conturile de evidență corespunzătoare (paragraful 4.1.6.);

Administrațiilor ZEL „Bălți”, ZEL „Ungheni” și ZAL „Chișinău”:

16. Să efectueze analiza tuturor rezidenților care nu au inițiat activitatea economică în termenul contractual, să documenteze deciziile adoptate și să aplice, după caz, măsurile legale privind suspendarea sau retragerea autorizației de rezident (paragraful 4.3.1.);

Administrației ZEL „Ungheni”:

17. Să transmită la balanța APL mun. Soroca valoarea serviciilor de întocmire a documentației tehnice pentru construcția drumului de acces către subzonă, în sumă de 61,9 mii lei, în vederea înregistrării conforme în evidența contabilă (paragraful 4.1.6.);

Administrației ZAL „Chișinău”:

18. Să înregistreze corect în evidența contabilă lucrările de reparație capitală a clădirii administrative în sumă de 100,2 mii lei, conform conturilor contabile aplicabile (paragraful 4.1.6.);

Administrației ZAL „Taraclia”:

19. Să întreprindă măsuri pentru încasarea creanței în sumă de 702,3 mii lei, aferentă valorii vânzării a 2 construcții, inclusiv prin aplicarea mecanismelor legale de recuperare a creanțelor (paragraful 4.2.3.);

Administrației ZEL „Bălți”:

20. Să elaboreze și să aprobe, în comun cu Ministerul Dezvoltării Economice și Digitalizării, bugetul anual al instituției și să transmită ulterior rapoartele privind execuția bugetului și privind activitatea desfășurată (paragraful 4.3.3.).

SEMNĂTURILE ECHIPEI MISIUNII:

Notă: Prezentul Raport de audit a fost întocmit în baza probelor acumulate de către echipa de audit, în următoarea componență: auditori publici principali – Victor GAMULINSCHI, Dorin CIUBOTARU, Igor GUSTOI, Igor CĂLUGĂREANU, Elena COLIBĂ, Mariana SCUTARU.

Igor LUNGU, _____



șeful echipei de audit, auditor public principal

în Direcția generală de audit IV: Bugetele UAT și sectorul corporativ

Partener al misiunii:

Alexandru RĂILEANU, _____



șef al Direcției de audit Nord din cadrul Direcției generale de audit IV: Bugetele UAT și sectorul corporativ

**Informația privind facilitățile de care dispun rezidenții zonelor economice libere în
Republica Moldova**

- 1) **Facilitățile aferente impozitului pe venit**, prevăzute la art.49 alin.(1) și art.49 alin.(2) din **Codul fiscal**, aprobat prin Legea nr.1163-XIII din 24.04.1997 (cu modificările ulterioare): impozitul pe venitul aferent exportului în afara teritoriului vamal al Republicii Moldova în proporție de 50% din cota stabilită în Republica Moldova; impozitul pe venitul de la activitatea în zona economică liberă, în proporție de 75% din cota stabilită în Republica Moldova; scutirea pe o perioadă de 1 an, 3 ani și 5 ani de plata impozitului pe venitul aferent exportului în afara teritoriului vamal al Republicii Moldova - persoanelor fizice care desfășoară activitate de întreprinzător sau persoanelor juridice înregistrate în calitate de rezident al zonei economice libere *până la data de 31 decembrie 2023, în funcție de mărimea investițiilor realizate până la 1 iulie 2024.*
- 2) **Scutirea de TVA cu drept de deducere**, reglementată prin art.104 lit. f) și lit.f¹) din Codul fiscal. Art.104 lit. f) și lit.f¹).
- 3) **Scutirea de plata accizelor**, reglementată prin art.124 alin.(10) și alin.(10¹) din Codul fiscal.
- 4) Prevederile art.311 alin.(2) și art.312 alin.(2) din **Codul vamal**, aprobat prin Legea nr.95 din 24.08.2021 (cu modificările ulterioare): În zona liberă mărfurile străine sunt introduse și utilizate **fără plata drepturilor de import și fără aplicarea măsurilor de politică comercială**, iar mărfurile autohtone sunt introduse și utilizate cu respectarea condițiilor necesare plasării pe teritoriul respectiv. Cu excepțiile stabilite de lege, orice activitate de natură industrială, comercială sau de prestări de servicii este permisă într-o zonă liberă.

Sfera și abordarea de audit

Mandatul legal și scopul auditului

Misiunea de audit public extern s-a desfășurat în temeiul art.3 alin.(1), art.5 alin.(1) lit. a), art.31 alin.(1) lit. b) și art.32 din Legea privind organizarea și funcționarea Curții de Conturi a Republicii Moldova¹²³ și în conformitate cu Programul activității de audit al Curții de Conturi pe anul 2025¹²⁴.

Scopul misiunii de audit a constat în evaluarea conformității proceselor și procedurilor aferente înregistrării și gestionării patrimoniului transmis Administrațiilor ZEL/ZAL, aplicate de acestea și de autoritățile centrale responsabile în anul 2024 și în alte perioade relevante, în raport cu cadrul normativ aplicabil, cu respectarea prevederilor normative aplicabile, prin aplicarea angajamentului de raportare directă și cu oferirea unei asigurări limitate.

Pentru atingerea scopului propus și reieșind din riscurile identificate, au fost determinate următoarele obiective specifice de audit:

Obiectivul specific I. Înființarea ZEL/ZAL, precum și transmiterea, înregistrarea și evidența contabilă a patrimoniului acordat în gestiune au fost realizate în conformitate cu cadrul normativ aplicabil?

Obiectivul specific II. A fost asigurată de către Administrațiile ZEL/ZAL administrarea conformă a patrimoniului gestionat?

Obiectivul specific III. Desfășurarea și dezvoltarea activității economice pe teritoriul gestionat de Administrațiile ZEL/ZAL au fost asigurate în conformitate cu cadrul normativ?

Abordarea auditului

Misiunea de audit public extern s-a desfășurat la ZEL/ZAL și MDED în conformitate cu Cadrul Declarațiilor Profesionale ale INTOSAI, aplicat¹²⁵ de Curtea de Conturi (ISSAI 100, ISSAI 400 și ISSAI 4000), precum și cu cadrul de reglementare intern, abordarea auditului fiind bazată pe riscuri, fapt ce presupune orientarea activității de audit asupra acelor procese din cadrul entităților auditate care sunt predispuse unor neconformități semnificative¹²⁶. Prin urmare, procesele auditate au fost evaluate în raport cu criteriile de audit extrase din prevederile cadrului normativ aplicabil, iar asigurarea limitată oferită ne permite, în baza constatărilor susținute de probele de audit, să formulăm concluzia generală.

Probele de audit au fost colectate la fața locului, prin examinarea actelor administrative și normative interne, documentelor primare de evidență și înregistrare a operațiunilor, analiza informațiilor financiare și nefinanciare, recalcularea și contrapunerea datelor, observarea directă, precum și prin interviuarea persoanelor responsabile din cadrul entităților auditate.

Aria de audit și criteriile de evaluare a conformității

Referință la paragraful din Raport/riscul de audit	Criteriile de audit	Tehnicile de audit aplicate	Dimensiunea eșantionului
1	2	3	4

¹²³ Legea nr.260/2017 privind organizarea și funcționarea Curții de Conturi a Republicii Moldova.

¹²⁴ Programul activității de audit al Curții de Conturi pe anul 2025, aprobat prin Hotărârea Curții de Conturi nr.63 din 17.12.2024.

¹²⁵ Hotărârea Curții de Conturi nr.2 din 24.01.2020 „Cu privire la Cadrul Declarațiilor Profesionale ale INTOSAI”.

¹²⁶ În cadrul misiunii de audit au fost analizate: 1) înregistrarea formei organizatorico-juridice în Registrul de stat al unităților de drept; 2) elaborarea planului cadastral pentru hotarele și configurația zonei libere; 3) transmiterea în gestiune a bunurilor; 4) înregistrarea în registrul bunurilor imobile a dreptului de gestiune/folosință asupra bunurilor imobile; 5) reflectarea valorii patrimoniului transmis în gestiune/folosință; 6) raportarea cheltuielilor pentru lucrările de reparații și construcții (capitalizarea cheltuielilor); 7) reflectarea în evidență a activelor utilizabile, obținute de la casarea mijloacelor fixe; 8) determinarea și aprobarea plăților și taxelor zonale; 9) încasarea plăților și taxelor zonale și raportarea creanțelor; 9) menținerea stării funcționale a patrimoniului gestionat; 11) executarea lucrărilor de construcție; 12) executarea condițiilor contractului de către rezident; 13) darea în folosință a terenului sau construcției administrate de ZEL/ZAL; 14) efectuarea donațiilor.

<p>Risc de înregistrare a unităților în Registrul de stat al unităților de drept sub formă organizatorico-juridică necorespunzătoare sau diferită de cea reală (pct.4.1.1. din Raportul de audit)</p>	<p>1) Legea nr.26/2010 privind Zona Economică Liberă „Bălți” (art.2 alin.(1) și alin.(2), inclusiv Legea nr.1295/2002; Legea nr.626/1995; Legea nr.1529/1998; Legea nr.625/1995; Legea nr.1527/1998 – pentru celelalte 5 ZEL/ZAL). Art.2 alin.(1) din Legea nr.26/2010 - Pentru administrarea zonei libere, Guvernul instituie un organ de stat cu statut de persoană juridică (denumit în continuare <i>Administrație</i>), care desfășoară activitate pe principii de autofinanțare. Art.2 alin.(2) din Legea nr.26/2010 - Structura, funcțiile și volumul împuternicirilor Administrației sunt stabilite în Legea nr.440 din 27.07.2001 cu privire la zonele economice libere și în Regulamentul cu privire la Zona Economică Liberă „Bălți”, aprobat de Guvern.</p>	<p>Analiza formei organizatorico-juridice înregistrate, în raport cu prevederile legale: analiza comparativă a formei de înregistrare în raport cu prevederile normative; constatarea efectelor de neconformitate de la forma de înregistrare aleasă (ca regulă, diferă procedura de lichidare în cazul unei întreprinderi și instituții publice/organ de stat).</p>	<p>S-a testat înregistrarea ZAL „Expo-Buziness-Chișinău”, ZAL - Parcul de Producție „Taraclia”, ZAL „Tvardița” și ZAL - Parcul de Producție „Valkaneș”, a căror formă organizatorico-juridică este întreprindere de stat.</p>
<p>Risc de elaborare incorectă a planului cadastral pentru hotarele și configurația zonei libere, cu posibile erori în delimitarea și evidența terenurilor. (pct.4.1.2. din Raportul de audit)</p>	<p>1) Legea nr.26/2010 privind Zona Economică Liberă „Bălți” (art.1 alin.(3), inclusiv Legea nr.1295/2002; Legea nr.626/1995; Legea nr.1529/1998; Legea nr.625/1995; Legea nr.1527/1998 – pentru celelalte 5 ZEL/ZAL). 2) Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543 din 25.02.1998 (art.18 alin.(1) și alin.(3)). Art.1 alin.(3) din Legea nr.26/2010 - Hotarele și configurația zonei libere sunt stabilite în planurile cadastrale, elaborate în conformitate cu legislația cadastrală și cu prezenta lege, ale acestor teritorii. Art.18 alin.(1) din Legea nr.1543/1998 - Planul cadastral este păstrat în format electronic și include un set de date spațiale și de date descriptive ce identifică poziționarea, forma, parametrii și dimensiunile unui sau mai multor obiecte spațiale, precum și relaționarea acestora cu alte obiecte spațiale în hotarele țării. Planul cadastral se furnizează pe suport de hârtie și/sau în format electronic. Art.18 alin.(1) din Legea nr.1543/1998 - Planul cadastral este păstrat în format electronic și include un set de date spațiale și de date descriptive ce identifică poziționarea, forma, parametrii și dimensiunile unui sau mai multor obiecte spațiale, precum și relaționarea acestora cu alte obiecte spațiale în hotarele țării. Planul cadastral se furnizează pe suport de hârtie și/sau în format electronic. Art.18 alin.(3) din Legea nr.1543/1998 - Conținutul planului cadastral și cel al planului geometric, modul de întocmire și de modificare a acestora, precum și modul de executare a lucrărilor cadastrale la nivel de teren, de construcții și de încăperi izolate se stabilesc de autoritatea administrativă centrală în domeniul cadastrului bunurilor imobile.</p>	<p>Analiza planului cadastral (în cazul în care el a fost elaborat) în comparație cu prevederile legale și actele de transmitere-preluare prin care s-a decis și realizat transmiterea bunurilor imobile în componența zonei libere și în gestiune (terenuri).</p>	<p>Eșantionul este unic pentru acest proces. S-a testat faptul dacă pentru terenurile administrate a fost elaborat planul cadastral, cu indicarea hotarelor și configurației zonei libere.</p>
<p>Transmiterea incompletă sau parțială a bunurilor în gestiune (pct.4.1.3. și 4.1.4 din</p>	<p>1) HG nr.901 din 31.12.2015 „Pentru aprobarea Regulamentului cu privire la modul de transmitere a bunurilor proprietate publică”, prin care se reglementează forma și conținutul Actului de transmitere-preluare (până la data 31.12.2015 a fost în vigoare HG nr.688 din 09.10.1995).</p>	<p>Analiza prevederilor normative prin care s-a reglementat includerea în componența ZEL/ZAL a bunurilor imobile sau transmiterea lor în gestiune (terenuri, construcții). Datele din normele legale se vor compara cu</p>	<p>S-a selectat eșantionul total, adică s-a testat situația de fapt pentru toate bunurile imobile aflate în administrare</p>

Raportul de audit)		datele din actele de transmitere-preluare.	(terenuri, construcții).
Înregistrarea incorectă sau incompletă în Registrul bunurilor imobile a dreptului de gestiune/folosință asupra terenurilor și construcțiilor proprietate a statului sau a unităților administrativ-teritoriale (pct.4.1.5. din Raportul de audit).	<p>1) Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543 din 25.02.1998 (art.4 alin.(1) și alin.(5), după caz, conform prevederilor art.43 alin.(1)).</p> <p>Art.4 alin.(1) din Legea nr.1543/1998 - Subiecți ai înregistrării sunt proprietarii de bunuri imobile și alți titulari de drepturi patrimoniale: cetățeni ai Republicii Moldova, cetățeni străini, apatrizi, persoane juridice din țară și din străinătate, organizații internaționale, Republica Moldova, unitățile ei administrativ-teritoriale, state străine.</p> <p>Art.4 alin.(5) din Legea nr.1543/1998 - În registrul bunurilor imobile mai pot fi înregistrate dreptul de administrare, dreptul de gestiune economică, dreptul de folosință asupra terenurilor statului sau ale unităților administrativ-teritoriale și concesiunea.</p> <p>Art.43 alin.(1) din Legea nr.1543/1998 - Drepturile de folosință și de locațiune asupra bunurilor imobile, instituite pe un termen mai mare de 3 ani, precum și drepturile de arendă asupra terenurilor și asupra altor bunuri agricole, instituite pe un termen mai mare de 5 ani, sunt supuse notării obligatorii. La cererea titularilor, drepturile de locațiune/arendă pot fi notate și în cazul unor termene mai mici decât cele prevăzute de prezentul alineat. În cazul prelungirii sau modificării termenelor drepturilor de folosință, locațiune/arendă, la organul cadastral teritorial se prezintă actele justificative în acest sens.</p>	Analiza actelor de transmitere-preluare a bunurilor imobile, condițiilor de transmitere în gestiune/folosință (termenul, natura raporturilor de folosință – arenda, locațiunea, comodat, superficialia).	S-a selectat eșantionul total, adică s-a testat situația de fapt pentru toate bunurile imobile aflate în administrare (terenuri, construcții).
Reflectarea incorectă a valorii patrimoniului transmis în gestiune/folosință (pct.4.1.6. din Raportul de audit)	<p>1) Standardul Național de Contabilitate „Imobilizări Necorporale și Corporale”, aprobat prin Ordinul Ministerului Finanțelor nr.118 din 06.08.2013 (pct.14¹).</p> <p>Pct.14¹ - Costul de intrare al bunurilor primite în gestiune economică se determină conform documentelor primare de primire, cu suplimentarea, după caz, a costurilor de intrare și pregătire a bunurilor pentru utilizarea prestabilită. Costul acestor bunuri se contabilizează ca majorare concomitentă a imobilizărilor necorporale și corporale și a datoriilor.</p> <p><i>Particularități de evidență a terenurilor care intră în componența ZEL/ZAL la aprobarea legii privind înființarea ZEL/ZAL: Standardul Național de Contabilitate „Contracte de leasing”, aprobat prin Ordinul Ministerului Finanțelor nr.118 din 06.08.2013 (pct.8., 9., 10, 26. și pct.43. - 50. – în ceea ce privește contabilizarea la extrabilanț a leasingului operațional (arendă, locațiunea, superficialia)).</i></p> <p>Pct.37 și pct.38 din SNC „Prezentarea situațiilor financiare”¹²⁷, bunurile primite în gestiune economică se înregistrează în bilanț. Conform pct.26 și pct.43 din SNC</p>	Analiza actelor de transmitere-preluare a bunurilor imobile; condițiilor de transmitere în gestiune/folosință (valoarea bunurilor, natura raporturilor de folosință – arenda, locațiunea, comodat, superficialia); extrasele din conturile de evidență a bunurilor imobile (terenuri, construcții).	S-a selectat eșantionul total, adică s-a testat situația de fapt pentru toate bunurile imobile aflate în administrare (terenuri, construcții).

¹²⁷ Aprobat prin Ordinul ministrului finanțelor nr.118 din 06.08.2013 „Privind aprobarea Standardelor Naționale de Contabilitate”.

	„Contracte de leasing”, activele primite în leasing operațional se reflectă de către locatar în conturile extrabilanțiere la valoarea convenită de părți în contract ¹²⁸ .		
Determinarea și aprobarea neuniformă a plăților și taxelor, precum și neîncasarea veniturilor aferente. (pct.4.2.1. din Raportul de audit)	<p>1) Legea nr.440 din 27.07.2001 cu privire la zonele economice libere (art.5 alin.(4) și alin.(9); art.5 alin.(6) lit.f)). Art.5 alin.(4) din Legea nr.440/2001 - Principalele surse financiare ale Administrației sunt: a) plățile și taxele achitate pentru participarea la concursurile de obținere a dreptului de rezident al zonei libere și înregistrarea în calitate de rezidenți ai acesteia, precum și pentru eliberarea autorizațiilor pentru genurile corespunzătoare de activitate în zona respectivă; b) plățile și taxele zonale stabilite de Administrație; c) încasările de la darea în arendă a bunurilor și terenurilor; d) cotizațiile benevole ale rezidenților zonei libere pentru dezvoltarea infrastructurii acesteia; f) alte venituri legate de exercitarea funcțiilor sale în condițiile legii.</p> <p>Art.5 alin.(9) din Legea nr.440/2001 - În conformitate cu legile și cu actele normative ale Guvernului, Administrația determină modul de dare în arendă a terenurilor, modul de acordare a drepturilor de folosință a resurselor naturale, precum și a clădirilor, construcțiilor și fondurilor fixe care aparțin sau care sunt transmise în folosință Administrației. Drepturile și obligațiile Administrației în domeniul utilizării terenurilor sunt reglementate de legile și de actele normative ale Guvernului în domeniul funciar.</p> <p>Art.5 alin.(6) lit. f) din Legea nr.440/2001 - Administrația îndeplinește următoarele atribuții principale: f) stabilește, de comun acord cu Ministerul Economiei, plăți și taxe zonale.</p> <p>2) HG nr.370 din 06.05.2010 „Pentru aprobarea Regulamentului cu privire la Zona Economică Liberă „Bălți”” (pct.39 din Regulamentul aprobat). Reglementări analogice sunt și în HG nr.1378/2002 - pentru Zona Economică Liberă „Ungheni-Business”; HG nr. 1757/2002 - pentru celelalte 4 zone ZAL.</p> <p>Pct.39 din Regulamentul aprobat - Administrația, cu acordul Ministerului Economiei și Infrastructurii, stabilește cotele plăților și taxelor zonale.</p>	Analiza actelor interne de estimare a plăților și taxelor zonale; listei plăților și taxelor aprobate. Plățile zonale s-au comparat cu prevederile normative de reglementare, în special, în ce privește modul de calculare a plății pentru arendă și locațiune (pot fi efectuate calcule de contrapunere).	S-a selectat eșantionul total, deoarece plățile și taxele zonale sunt unica sursă de întreținere a Administrației zonei libere și de dezvoltare a infrastructurii.
Neperceperea chiriei pentru încăperi și a taxelor zonale de la rezidenții aflați în proces de insolvabilitate	1) Legea contabilității și raportării financiare nr.287 din 15.12.2017 (art.11 alin.(1) și art.16 alin.(1), în ce privește existența documentelor justificative/primare și efectuarea inventarierii activelor).	Analiza mărimii plăților și taxelor obligatorii contractate cu rezidenții; extraselor din conturile de evidență contabilă (pe plăți și creanțe); actelor de verificare a decontărilor reciproce.	S-a selectat eșantionul total pe rezidenții activi (care au început activitatea economică), deoarece plățile

¹²⁸ Vezi pct.5 din Standardul Național de Contabilitate „Contracte de leasing”: 1) *Contract de leasing* – contract potrivit căruia locatorul cedează locatarului, contra unei plăți sau serii de plăți, dreptul de utilizare a activului pentru o perioadă convenită de timp. În sensul prezentului standard, noțiunea de leasing cuprinde și arenda, locațiunea (închirierea). 2) *Contract de leasing financiar* – contract de leasing în care partea preponderantă din riscurile și beneficiile aferente deținerii activului transmis în leasing trece de la locator la locatar. 3) *Contract de leasing operațional* – orice contract de leasing care nu reprezintă contract de leasing financiar.

<p>(pct.4.2.2. și pct.4.2.3. din Raportul de audit)</p>	<p>Art.11 alin.(1) din Legea nr.287/2017 - Faptele economice se contabilizează în temeiul documentelor primare.</p> <p>Art.16 alin.(1) din Legea nr.287/2017 - Entitatea este obligată să efectueze inventarierea generală a activelor, capitalului propriu și datoriilor în modul stabilit de Regulamentul privind inventarierea, elaborat și aprobat de către Ministerul Finanțelor.</p> <p>2) Ordinul Ministerului Finanțelor nr.60 din 29.05.2012 „Cu privire la aprobarea Regulamentului privind inventarierea” (pct.8. alin.1) din Regulament).</p> <p>Pct.8. alin.1) din Regulament – În cadrul inventarierii: 1) se stabilește existența efectivă a elementelor de activ și datorii (imobilizărilor necorporale și corporale, investițiilor financiare, stocurilor, mijloacelor bănești din casierie și conturile curente în instituțiile financiare, documentelor bănești, volumului producției în curs de execuție, creanțelor și datoriilor).</p> <p>3) Standardul Național de Contabilitate „Venituri” și Standardul Național de Contabilitate „Creanțe și investiții financiare”, aprobate prin Ordinul Ministerului Finanțelor nr.118 din 06.08.2013 (în ce privește contabilizarea și raportarea plăților și creanțelor).</p>		<p>și taxele zonale sunt unica sursă de întreținere a Administrației zonei libere și de dezvoltare a infrastructurii.</p>
<p>Neexecutarea sau execuția necorespunzătoare a obligațiilor contractuale de către rezident (pct.4.3.1. din Raportul de audit)</p>	<p>1) Legea nr.440 din 27.07.2001 cu privire la zonele economice libere (art.6 alin.(6), alin.(7), alin.(7¹) și alin.(10)).</p> <p>Art.6 alin.(6) din Legea nr.440/2001 - Persoana fizică sau juridică care a obținut dreptul de înregistrare în calitate de rezident încheie cu Administrația un contract pentru desfășurarea în zona liberă a activității de întreprinzător. Contractul se încheie pentru întreaga perioadă de activitate în zona respectivă.</p> <p>Art.6 alin.(7) din Legea nr.440/2001 - În contract se indică: a) genul de activitate autorizat; b) drepturile și obligațiile rezidentului și ale Administrației; c) proiectul economic care urmează să fie realizat în zona liberă și parametrii preconizați ai acestuia; d) cuantumul plăților zonale și al taxelor și plăților pentru arendă; f) tipurile rapoartelor pe care le prezintă rezidentul; g) responsabilitățile părților, în caz de încălcare a cerințelor contractuale; h) alte aspecte, conform înțelegerii dintre părți.</p>	<p>S-au analizat și verificat: forma, conținutul și executarea contractului pentru desfășurarea în zona liberă a activității de întreprinzător; conținutul și constatările din actele de verificare a executării contractelor pentru desfășurarea în zona liberă a activității de întreprinzător; genurile de activitate practicate/autorizate în zona liberă.</p>	<p>S-a selectat eșantionul total, adică testele de audit s-au extins asupra tuturor rezidenților.</p>
<p>Darea în folosință a terenului sau a construcțiilor către persoane juridice nerezidente ale zonei libere fără respectarea cadrului legal aplicabil (pct.4.3.2. din</p>	<p>2) Legea nr.440 din 27.07.2001 cu privire la zonele economice libere (art.6 alin.(10)).</p> <p>Art.6 alin.(10) din Legea nr.440/2001 - În zona liberă pot fi desfășurate următoarele genuri de activitate: art.6 alin.(10) - a) producția industrială a mărfurilor, cu excepția alcoolului etilic (alcoolului etilic rafinat, alcoolului etilic cu tăria mai mare de 80%, alcoolului tehnic, alcoolului denaturat, distilatelor de vin crude și învechite, altor derivați din alcool etilic) și a producției alcoolice; b) sortarea, ambalarea, marcarea și alte asemenea operațiuni cu mărfurile</p>	<p>S-au analizat și verificat: genurile de activitate practicate/autorizate în zona liberă; existența și activitatea pe teritoriul zonei libere a nerezidenților.</p>	<p>S-a selectat eșantionul total, adică testele de audit s-au extins asupra tuturor cazurilor de folosință a bunurilor imobile din zona economică de către nerezidenți.</p>

Raportul de audit)	tranzitate prin teritoriul vamal al Republicii Moldova; b ¹) activitate comercială externă; c) genuri auxiliare de activitate, cum ar fi serviciile comunale, de depozitare, de construcții, de alimentație publică etc., necesare pentru desfășurarea activităților indicate la lit. a) și lit. b).		
Efectuarea neconformă a donațiilor în scopuri filantropice sau de sponsorizare (pct.4.3.3. din Raportul de audit)	<p>1) Legea nr.440 din 27.07.2001 cu privire la zonele economice libere (art.5 alin.(14)). Art.5 alin.(14) din Legea nr.440/2001 - Administrația este în drept să efectueze donații în scopuri filantropice sau de sponsorizare în favoarea autorităților publice și instituțiilor publice finanțate de la bugetul public național. Volumul donațiilor nu va depăși suma aprobată în aceste scopuri în conformitate cu bugetul anual al instituției, aprobat de către Ministerul Economiei.</p> <p>2) Legea nr.1420 din 31.10.2002 cu privire la filantropie și sponsorizare (art.1¹ alin.(1)) Art.1¹ alin.(1) din Legea nr.1420/2002 - activitate filantropică – transfer voluntar, imparțial, dezinteresat și necondiționat al dreptului de proprietate sau al dreptului de posesiune, folosință și de dispoziție asupra unui bun, precum și de executare sau prestare dezinteresată (gratuită sau în condiții avantajoase) a lucrărilor și serviciilor de către o persoană fizică sau juridică, realizate în scopurile prevăzute la art.2; activitate de sponsorizare – transfer al dreptului de proprietate asupra unei sume de bani sau a altor bunuri în baza unui act juridic prin care părțile convin cu privire la susținerea unor activități cu scop nelucrative, desfășurate de către una dintre părți, denumită <i>beneficiarul sponsorizării</i>, în schimbul unor beneficii stabilite de părți.</p>	S-au analizat și verificat: cererile adresate, cu argumentările relatate; decizia Administrației ZEL/ZAL de efectuare a donațiilor.	S-a selectat eșantionul total, adică pentru toate donațiile efectuate – înregistrate la ZEL „Bălți” și ZEL „Ungheni” (ca regulă, ele nu sunt mari pentru fiecare an financiar sau nu se realizează anual).

**Informația privind plățile și taxele zonale valabile în anul 2024 în ZEL/ZAL supuse
auditului**

Denumirea taxei sau plății zonale	ZEL „Bălți”	ZEL „Ungheni”	ZAL „Chișinău”	ZAL „Taraclia”	ZAL „Tvardița”	ZAL „Valkaneș”
<i>taxa pentru participare la concurs (euro)</i>	500	500	1200	500	600	500
<i>taxa pentru înregistrare în calitate de rezident (euro)</i>	600	600	800	600	700	700
<i>taxa pentru acordarea autorizațiilor pentru desfășurarea genurilor de activitate (euro)</i>	1000	1000	1000	1000	900	800
<i>taxa zonală raportată la volumul vânzărilor nete și serviciilor prestate</i>	până la 1,0% de la volumul vânzărilor nete, până la 2,0% de la volumul serviciilor prestate, alte activități economice	de la 0,5% până la 1,0% de la volumul vânzărilor nete pentru producția industrială, până la 2,0% de la sortarea, ambalarea, marcarea și alte operațiuni similare cu mărfurile tranzitate pe teritoriul vamal, până la 2,0% de la activitatea comercială externă, până la 2,0% de la activitatea comercială externă (servicii comunale, de depozitare, de construcții, de alimentație publică, etc.)	de la 0,1% până la 1,0% de la volumul vânzărilor nete	de la 0,1% până la 1,0% de la volumul vânzărilor nete	de la 0,1% până la 1,0% de la volumul vânzărilor nete	de la 0,25% până la 1,0%, dar nu mai puțin de 100 euro lunar de la volumul vânzărilor nete
<i>taxa pentru arenda/ locațiunea terenurilor</i>	de la 0,50 până la 1,50 euro pe an pentru 1 m ² /teren pentru rezident, de la 0,75 până la 2,00 euro pe an pentru 1 m ² /teren pentru nerezident/activități în regim general	de la 0,50 până la 1,50 euro pe an pentru 1 m ² /teren public	de la 0,50 până la 2,50 euro pe an pentru 1 m ² /teren	de la 0,50 până la 1,00 euro pe an pentru 1 m ² /teren	0,18 euro pe an pentru 1 m ² /teren	0,50 euro pe an pentru 1 m ² /teren
<i>taxa pentru chiria încăperilor</i>	#	#	de la 80,00 până la 100,00 euro pe an pentru 1 m ² /încăperi/spații comerciale, de la 100,00 până la 140,00 euro pe an	#	#	#

			pentru 1 m ² /încăperi/office, de la 60,00 până la 80,00 euro pe an pentru 1 m ² /încăperi/de producere			
<i>taxa pentru permis permanent al autovehiculelor pe teritoriul ZEL</i>	100,00 euro pe an pentru autocamion, 40,00 euro pe an pentru autoturism, 50,00 euro pe an pentru autobus	80,00, 44,00, 28,00 și 12,00 euro pe an/6 luni/3 luni/1 luni pentru autocamion, 40,00, 22,00, 12,00 și 6,00 euro pe an/6 luni/3 luni/1 luni pentru autoturism	#	70,00, 38,00 și 20,00 euro pe an/6 luni/3 luni pentru autocamion, 35,00, 20,00 și 12,00 euro pe an/6 luni/3 luni pentru autoturism	#	#
<i>taxa pentru permis unic al autovehiculelor pe teritoriul ZEL</i>	#	0,40 euro pentru autocamion, 0,20 euro pentru autoturism, 5,00 euro pentru un vagon	1,50 euro pentru autocamion, 0,50 euro pentru autoturism, 1,50 euro pentru autobus	0,50 euro pentru o unitate de transport	#	#
<i>taxa pentru parcare autovehiculelor</i>	#	#	100,00 lei pe zi pentru autocamion, 45,00 lei pe zi pentru autoturism, 100,00 lei pe zi pentru autobus	#	#	#
<i>taxa pentru permis permanent pentru o persoană</i>	#	10,00, 5,50, 3,50, 1,50 și 0,10 euro pe an/6 luni/3 luni/1 lună/1 zi pentru o persoană	#	1,50 euro pe an pentru 1 angajat	#	#
<i>taxa pentru permis de o singură intrare pentru o persoană</i>	#	#	#	0,10 euro pentru 1 persoană	#	#

Informația privind patrimoniul public transmis ZEL/ZAL în folosință/administrare

Tabelul 1. Informația privind patrimoniul public transmis ZEL „Bălți” în folosință/administrare

Nr. d/o	Imobilizări corporale transmise ZEL	Entitatea publică care urma să transmită bunul în folosință	Anul includerii în componență a ZEL/ZAL	Suprafața (ha, m ²)	Numărul cadastral	Alte comentarii, după caz
1	Teren (mun. Bălți, str. Lev Dovator 86/A)	Proprietate a RM. <u>Nu este reglementat prin Legea nr.26/2010</u> cine urmează să transmită terenul în folosință.	2018	1,3238	0300205.284	Terenul menționat este înregistrat în RBI ca proprietate publică a RM. Înscriseri cu privire la grevarea dreptului real de folosință nu sunt în RBI. Transmiterea patrimoniului în administrare s-a reglementat prin Legea nr.26 din 04.03.2010 privind Zona Economică Liberă „Bălți”.
2	Teren (mun. Bălți, str. Lev Dovator 86)	Proprietate a RM. <u>Nu este reglementat prin Legea nr.26/2010</u> cine urmează să transmită terenul în folosință.	2010	1,2307	0300205.074	Terenul menționat este înregistrat în RBI ca proprietate publică a RM. Înscriseri cu privire la grevarea dreptului real de folosință nu sunt în RBI. Transmiterea patrimoniului în administrare s-a reglementat prin Legea nr.26 din 04.03.2010 privind Zona Economică Liberă „Bălți”.
3	Teren, mun. Bălți, str. Aerodromul ui 1	Proprietate a RM. <u>Din administrarea Ministerului Economiei</u> (terenul a fost transmis prin actul de predare - primire din anul 2011)	2010	123,5220	0300112.012	Transmiterea patrimoniului în gestiune s-a reglementat prin HG nr.983 din 19.10.2010 „Cu privire la transmiterea unor bunuri imobile”. Prevederile HG nr.983 din 19.10.2010 contravin prevederilor Legii nr.26/2010, deoarece în lege (cu modificările din anul 2024) se reglementează transmiterea în folosința ZEL doar a terenului cu suprafața de 85,00 ha.
4	Teren, mun. Chișinău, str. Sprincenoai a 1	Proprietate a RM. <u>Din administrarea Agenției Proprietății Publice</u> (terenul a fost transmis prin actul de predare - primire din 2020)	2018 (modificări în 2020)	2,2380	0100212.178	Transmiterea patrimoniului în administrare s-a reglementat prin Legea nr.26 din 04.03.2010 privind Zona Economică Liberă „Bălți” și HG nr.275 din 13.05.2020 „Cu privire la transmiterea unor bunuri imobile”.
5	Teren, s. Crihana Veche, extravilan	Proprietate a RM. <u>Din administrarea Ministerului Educației, Culturii și Cercetării</u> (terenul a fost transmis prin actul de predare - primire din 2018)	2015	23,0000	1720102.001	Transmiterea patrimoniului în administrare s-a reglementat prin HG nr.905 din 24.09.2018 „Cu privire la transmiterea unui teren”.
6	Teren, or. Ștefan Vodă, str. Cetatea Albă 1A	UAT, orașul Ștefan Vodă	2018	8,9200	8501211.111	Potrivit datelor înscrise în RBI, suprafața de 8,92 ha prevăzută de legea privind înființarea ZEL nu este reflectată ca un bun imobil unic, dar este înregistrată ca patru terenuri cadastrale distincte, după cum urmează:– nr. cadastral 8501211.111, cu suprafața de 5,4294 ha;– nr. cadastral 8501211.116, cu suprafața de 2,11 ha;– nr. cadastral 8501211.118, cu suprafața de 0,3772 ha;– nr. cadastral 8501211.124, cu suprafața de 1,00 ha. Suprafața cumulată a celor patru terenuri înscrise în RBI constituie 8,9166 ha, ceea ce corespunde aproape integral suprafeței de 8,92 ha, stabilită prin Legea nr. 187/2018, diferența fiind de 0,0034 ha.
7	Teren, or. Ștefan Vodă, str. Cetatea Albă 1A	UAT, orașul Ștefan Vodă	2018	2,1100	8501211.116	Sunt înscriseri în RBI referitoare la grevarea dreptului real de folosință pentru ZEL.
8	Teren, or. Ștefan Vodă	UAT, orașul Ștefan Vodă	2018	0,3772	8501211.118	Nu sunt înscriseri în RBI referitoare la grevarea dreptului real de folosință pentru ZEL.
9	Teren, or. Ștefan Vodă	UAT, orașul Ștefan Vodă	2018	1,0000	8501211.124	Nu sunt înscriseri în RBI referitoare la grevarea dreptului real de folosință pentru ZEL.

10	Teren, mun. Orhei, str. Unirii 57/2	UAT, municipiul Orhei	2015	8,0500	6401307.134	Nu sunt înscrieri în RBI cu privire la grevarea dreptului real de folosință pentru ZEL.
11	Teren, or. Cimișlia, str. Nicolae Iorga	UAT, orașul Cimișlia	2018	20,0000	2901321.001	Nu sunt înscrieri în RBI cu privire la grevarea dreptului real de folosință pentru ZEL.
12	Teren, s. Pîrîta, r-nul Dubăsari, extravilan	UAT, satul Pîrîta, r-nul Dubăsari	2020	2,9892	3842101.685	Nu sunt înscrieri în RBI cu privire la grevarea dreptului real de folosință pentru ZEL.
13	Teren, s. Pîrîta, r-nul Dubăsari, extravilan	UAT, satul Pîrîta, r-nul Dubăsari	2020	8,0316	3842108.292	Nu sunt înscrieri în RBI cu privire la grevarea dreptului real de folosință pentru ZEL.
14	Teren, or. Căușeni, str. Alba-Iulia 40/E	UAT, Consiliul raional Căușeni	2015	3,0000	2701209.156	Nu sunt înscrieri în RBI cu privire la grevarea dreptului real de folosință pentru ZEL.
Total - 14 terenuri (proprietate a APL - 54,4780 ha, și proprietate a RM - 151,3145 ha)				205,7925		
Mijloace fixe/ Alte active publice						
1	Construcții/clădiri (6 unități), mun. Chișinău, str. Sprîncenoai a 1 (după demolare și reconstrucție - s-au format și înregistrat în RBI 3 construcții/clădiri)	Proprietate a RM. <u>Din administrarea Ministerului Educației, Culturii și Cercetării</u> (nr. cadastrale 0100212178.01, 0100212178.19) și <u>administrarea Agenției Proprietății Publice</u> (nr. cadastrale 0100212178.02-0100212178.06)	2020	#	0100212.178.02 - 0100212.178.06; 0100212.178.19	În anii 2020-2024, unele construcții au fost radiate din RBI ca urmare a demolării acestora, iar o construcție a fost formată prin divizarea unei construcții. Prin urmare, în prezent, în RBI și în evidența contabilă sunt înregistrate 3 construcții (nr. cadastrale 0100212.178.02 - 1.355,6 m ² ; 0100212.178.03 - 1.509,2 m ² ; 0100212.178.24 - 718,5 m ²). Transmiterea patrimoniului în administrare s-a reglementat prin HG nr.275 din 13.05.2020 „Cu privire la transmiterea unor bunuri imobiliare”. Transmiterea clădirilor s-a efectuat prin acte de predare - primire în anul 2020.
2	Construcții (22 unități), mun. Bălți, str. Aerodromul ui 1	Fondator - <u>Ministerul Transporturilor și Infrastructurii Drumurilor, gestionar - I.S. „Moldaeroservice”</u>	2010	#	0300112.012.01 - 0300112.012.22	Conform datelor RBI, 22 de construcții proprietate publică a statului (nr. cadastrale 0300112.012.01-0300112.012.22) sunt grevate cu dreptul de gestiune economică pe numele I.S. „Moldaeroservice”, care se află în procedură de insolabilitate din 07.10.2022. Gestiunea economică a I.S. „Moldaeroservice” este reglementată prin HG nr. 351/2005 din data de 16.04.2009. Nu sunt înscrieri în RBI cu privire la grevarea dreptului real de folosință pentru ZEL. Efectiv, pentru executarea prevederilor HG nr.983 din 19.10.2010, clădirile nu au fost transmise în administrarea ZEL în anul 2010 prin acte de predare - primire de către Ministerul Transporturilor și Infrastructurii Drumurilor sau Ministerul Economiei.
Total - 25 clădiri/construcții (proprietate a RM - 3 transmise, și proprietate a RM - 22 netransmise efectiv)						

Tabelul 2. Informația privind patrimoniul public transmis ZAL „Expo-Business-Chișinău” în folosință /administrare

Nr. d/o	Imobilizări corporale transmise ZEL	Entitatea publică care urma să transmită bunul în folosință	Anul includerii în componența ZEL/ZAL	Suprafața (ha, m ²)	Numărul cadastral	Alte comentarii, după caz
1	Teren (mun. Chișinău, șoseaua Muncești nr.801)	Proprietate a RM. Agenția Proprietății Publice (contract de suprafață din anul 2025)	1995/2025	23,61	100120.024	Terenul a fost transmis de APP prin contract de suprafață pe data de 26.02.2025. Anterior, până la data de 04.11.2024, terenul a aparținut Primăriei mun. Chișinău, el fiind transmis în folosință ZAL în anul 2000. Conform prevederilor Anexei nr.1 (poziția 4966) la Hotărârea Guvernului nr.161 din 07.03.2019 „Cu privire la aprobarea listei terenurilor proprietate publică a statului”, terenul dat se află în administrarea APP.

Tabelul 3. Informația privind patrimoniul public transmis ZEL „Ungheni - Business” în folosință/administrare

Nr. d/o	Imobilizări corporale transmise ZEL	Entitatea publică care urma să transmită bunul în folosință	Anul includerii în componența ZEL/ZAL	Suprafața (ha, m ²)	Numărul cadastral	Alte comentarii, după caz
1	Teren (mun. Ungheni, str. Națională)	APL - mun. Ungheni	2002	1,08		Nu este înregistrat în RBI
2	Teren (mun. Ungheni, str. Națională)	APL - mun. Ungheni	2002	0,1472		Nu este înregistrat în RBI
3	Teren (r-nul Călărași, com. Tuzara)	APL - com. Tuzara	2018	32,2695	2544201170	#
4	Teren (mun. Soroca, str. Cosăuțului 57)	APL - mun. Soroca	2018	7,6057	7801116361	#
5	Teren (mun. Soroca, str. Cosăuțului 55)	APL - mun. Soroca	2018	10,0	7801116362	#
Total - 5 terenuri (proprietate a APL - 51,1024 ha)				51,1024		

Tabelul 4. Informația privind patrimoniul public transmis ZAL - Parcul de Producție „Taraclia” în folosință/administrare

Nr. d/o	Imobilizări corporale transmise ZEL	Entitatea publică care urma să transmită bunul în folosință	Anul includerii în componența ZEL/ZAL	Suprafața (ha, m ²)	Numărul cadastral	Alte comentarii, după caz
1	Teren	APL - Primăria or. Taraclia	1998	36,0	8701216.067	Terenul cu suprafața de 36,0 ha a fost transmis ZAL „Taraclia” cu drept de suprafață în baza Contractului nr.01/2024 din 29.02.2024. Actul de primire-predare a imobilului nu a fost perfectat.
Total - 1 teren (proprietate a APL - 36,0 ha)				36,0		
Mijloace fixe/ Alte active publice						
1	Clădirea administrativă	Proprietate a RM. <u>Din administrarea Ministerului Economiei/ gestiunea I.S. „Moldelectrica”</u>	2010	2.204,60	8701216.067.14	Transmisă prin HG nr.3 din 18.01.2010. Pct.1 din HG nr.3 - Se transmite, cu titlu gratuit, din gestiunea Întreprinderii de Stat „Moldelectrica” în gestiunea Administrației Zonei Antreprenoriatului Liber – Parcul de Producție „Taraclia”, imobilul cu suprafața de 2.204,6 m ² , nr. cadastral 8701216067.14, situat în or. Taraclia, str. Zavodscăia 3. Pct.2 din HG nr.3 - Ministerul Economiei, în comun cu Administrația Zonei Antreprenoriatului Liber – Parcul de Producție „Taraclia”, în termen de o lună, va institui comisia de primire-predare și va asigura transmiterea imobilului. Clădirea s-a transmis prin actul de primire-predare din 10.03.2010.
2	Construcție de producere	Proprietate a RM	1998	401,50	8701216.067.16	În anul 2017, în lipsa obținerii prealabile a autorizației de casare de la proprietar, Administrația a casat mijloacele fixe proprietatea statului (Republica Moldova), care au fost transmise în gestiunea economică a ZAL „Taraclia”. Casarea s-a efectuat doar în baza actelor de casare a mijloacelor fixe din 08.11.2017. După casare, mijloacele fixe au fost radiate din evidența contabilă.
3	Încăpere nelocativă	Proprietate a RM	2006	693,00	8701216.067.08.001	
Total - 3 mijloace fixe/construcții				3.299,10		

Tabelul 5. Informația privind patrimoniul public transmis ZAL - Parcul de Producție „Valkaneș” în folosință/administrare

Nr. d/o	Imobilizări corporale transmise ZEL	Entitatea publică care urma să transmită bunul în folosință	Anul includerii în componența ZEL/ZAL	Suprafața (ha, m ²)	Numărul cadastral	Alte comentarii, după caz
1	Teren (or. Vulcănești, strada Korolenko 6)	Proprietate a RM. <u>Nu este reglementat prin Legea nr.1527/1998 cine urmează să transmită terenul în folosință.</u>	2000	43,9912	9603300.003	Terenul dat nu se regăsește în lista terenurilor administrate de APP, aprobată prin Hotărârea Guvernului nr.161 din 07.03.2019 „Cu privire la aprobarea listei terenurilor proprietate publică a statului”. Transmiterea patrimoniului în administrare s-a reglementat prin Legea nr.1527 din 19.02.1998 privind Zona Antreprenoriatului Liber – Parcul de Producție „Valkaneș”. Nu există act de transmitere a terenului de către APP sau altă APC.
2	Teren (mun. Comrat, str. Buzin 2)	Proprietate a RM. <u>Din administrarea Agenției Proprietății Publice</u>	2021	0,9655	9601205.151	Conform prevederilor Anexei nr.2 (poziția 4912) la Hotărârea Guvernului nr.161 din 07.03.2019 „Cu privire la aprobarea listei terenurilor proprietate publică a statului”, terenul dat se află în administrarea APP. Transmiterea patrimoniului în administrare s-a reglementat prin HG nr.74 din 26.05.2021 „Cu privire la transmiterea unor bunuri imobile și modificarea unor hotărâri ale Guvernului”. Nu există act de transmitere a terenului de către APP sau altă APC.
3	Teren	APL - Primăria or. Vulcănești	2023	9,3282	9603311.131	Prin contractul de suprafață nr.3 din 10.05.2023, semnat cu APL or. Vulcănești, s-a transmis în folosință suprafața de 9,264 ha, sau cu 0,0642 ha mai puțin.
4	Teren	APL - Primăria or. Vulcănești	2018	53,9295	Nu este delimitat și nici înregistrat în RBI	Pentru subzona din or. Vulcănești nu există acte de transmitere pentru sectoarele de teren incluse prin legea privind înființarea în componența zonei economice libere (53,9295 ha) cu suprafața de 31,8600 ha. Prin decizia Consiliului local al or. Vulcănești din anul 2018, s-a autorizat transmiterea în folosință a zonei economice doar 2 terenuri cu suprafața totală de 22,0749 ha (nr. cadastral 9603311080 - 20,8454 ha; nr. cadastral 9603311146 - 1,2295 ha). Efectiv, la situația anului 2026, pentru terenurile incluse prin legea privind înființarea în componența zonei economice libere cu suprafața totală de 31,8600 ha lipsește decizia autorității locale de transmitere în folosință (Primăria/Consiliul local al mun. Ceadâr-Lunga) și ZAL „Valkaneș”, de fapt, nici nu administrează direct aceste terenuri.
5	Teren	APL - Primăria mun. Comrat	2022	22,4400	9601238.148	
6	Teren	APL - Primăria mun. Comrat	1998	10,9600	9601238.049	
7	Teren	APL - Primăria mun. Ceadâr-Lunga	2023	41,9578	9602227.003	În cazul subzonei din mun. Ceadâr - Lunga nu sunt acte de transmitere pentru sectoarele de teren incluse prin legea privind înființarea în componența zonei economice libere (41,9578 ha), proprietate publică a APL or. Ceadâr - Lunga, cu suprafața de 34,1150 ha. A fost transmis în folosință de către APL or. Ceadâr - Lunga doar terenul cu suprafața de 7,8424 ha (nr. cadastral 9602227.003), în baza contractului de suprafață nr.1-698 din 04.08.2023. Efectiv, la situația anului 2026, pentru terenurile incluse prin legea privind înființarea în componența zonei economice libere cu suprafața totală de 34,115 ha lipsește decizia autorității locale de transmitere în folosință (Primăria/Consiliul local al mun. Ceadâr-Lunga) și ZAL „Valkaneș”, de fapt, nici nu administrează direct aceste terenuri.
Total - 7 terenuri (2 terenuri proprietate a RM - 44,9567 ha, și 5 terenuri proprietate a APL - 138,6155 ha)				183,5722		
Diferența (terenuri incluse 183,5722 ha - minus terenuri netransmise efectiv de către APL: Primăria or. Vulcănești - 0,0642 ha și 31,8600 ha; Primăria mun. Ceadâr-Lunga - 34,115 ha)				117,5330		

Mijloace fixe/ Alte active publice						
1	Clădire (mun. Comrat pe str. Buzin 2)	Proprietate a RM. <u>Din administrarea Ministerului Afacerilor Interne/ gestiunea Direcției Situații Excepționale UTA Găgăuzia</u>	2021	3.732,20	9601205151.01	Clădirea cu suprafața de 3.732,20 m2 (număr cadastral 9601205.151.01) și infrastructura tehnico-edilitară aferentă, întru executarea prevederilor HG nr.74/2021, nu au fost transmisă în administrarea ZAL „Valkaneș” prin act de predare – primire de la APP și/sau Ministerul Afacerilor Interne. Efectiv, clădirea și terenul din perimetrul zonei (număr cadastral 9601205.151; 0,9655 ha) se utilizează de către un rezident al zonei economice în activitatea de producere (SRL „Veon Power”) – fabricarea producției textile.
2	Sondă arteziană	Republica Moldova	2020	#	Pe terenul 9603300.003	S-a efectuat transmiterea, cu titlu gratuit, din administrarea Ministerului Afacerilor Interne, gestiunea Inspectoratului General al Poliției de Frontieră, în administrarea Administrației Zonei Antreprenoriatului Liber – Parcul de Producție „Valkaneș” (actul de transmitere din 08.08.2022, semnat de Ministerul Afacerilor Interne și ZAL „Valkaneș”).
3	Rețea de alimentare cu apă	Proprietate a RM. <u>Din administrarea Ministerului Afacerilor Interne.</u>	2021	#	#	Infrastructura tehnico-edilitară aferentă clădirii, întru executarea prevederilor HG nr.74/2021, nu au fost transmisă în administrarea ZAL „Valkaneș” prin act de predare – primire de la APP și/sau Ministerul Afacerilor Interne.
Total - 3 mijloace fixe/construcții (proprietate a RM)				3.732,20		

Tabelul 6. Informația privind patrimoniul public transmis ZAL „Tvardița” în folosință/administrare

Nr. d/o	Imobilizări corporale transmise ZEL	Entitatea publică care urma să transmită bunul în folosință	Anul includerii în componența ZEL/ZAL	Suprafața (ha, m ²)	Numărul cadastral	Alte comentarii, după caz
1	Teren	APL - Primăria or. Tvardița	1995	1,0821	8728312.427	Prin Legea nr. 626 din 03.11.1995 se reglementează că suprafața zonei economice libere constituie 3,57 ha. Două terenuri delimitate cu suprafața totală de 2,9938 ha.
2	Teren	APL - Primăria or. Tvardița	1995	1,9117	8728312.465	
3	Teren	APL - Primăria or. Tvardița	1995	0,5700	Nu este înregistrat în RBI	Teren nedelimitat și neînregistrat în RBI
Total - 3 terenuri (proprietate a APL - 3,5700 ha)				3,5700		

**Informația privind clădirile din patrimoniul public, proprietate a statului, transmise
zonelor economice libere în folosință/administrare**

Tipul bunului (clădire/construcție)	Codul cadastral	Suprafața (m²)	Valoarea conform RBI (lei)	Valoarea contabilă și/sau reevaluată (lei)	Valoarea spre înregistrare la minister (lei)
ZEL „Bălți”					
Clădire (mun. Chișinău, str. Sprîncenoaia 1)	01002120178.03	1509,20	5.648.035,00	3.165.398,87	5.648.035,00
Clădire (mun. Chișinău, str. Sprîncenoaia 1)	0100212.178.02	1355,60	4.980.729,00	2.870.385,14	4.980.729,00
Clădire (mun. Chișinău, str. Sprîncenoaia 1)	0100212.178.24	718,50	6.932.657,00	1.518.582,97	6.932.657,00
TOTAL		3583,30	17.561.421,00	7.554.366,98	17.561.421,00
ZAL „Taraclia”					
Construcție/depozit (or.Taraclia, str. Zavodscaia 3)	8701216.067.14	2204,60	391.322,00	3.420.800,00	3.420.800,00
Construcție/depozit (or.Taraclia, str. Zavodscaia 3)	8701216.067.16	401,50	72.818,00	72.600,00	72.818,00
Construcție/depozit (or.Taraclia, str. Zavodscaia 3)	8701216.067.08.001	693,00	145.788,00	145.700,00	145.788,00
TOTAL		2204,60	391.322,00	3.420.800,0	3.639.406,0
ZAL „Valcaș”					
Clădire (mun. Comrat, str. Buzina 2)	9601205.151.01	3732,20	1.167.745,00	11.510.000,00	11.510.000,00
TOTAL		3732,20	1.167.745,00	11.510.000,00	11.510.000,00
TOTAL		9520,10	19.120.488,00	22.485.166,98	32.710.827,00