

HOTĂRÎREA GUVERNULUI REPUBLICII MOLDOVA
cu privire la aprobarea Strategiei pieței spațiului locativ
și altor bunuri imobiliare

Nr.416 din 10.05.99

Monitorul Oficial al R.Moldova nr.50-52/406 din 20.05.1999

* * *

În temeiul hotărîrilor Guvernului Republicii Moldova nr.304 din 10 iunie 1996 "Privind măsurile pentru crearea pieței spațiului locativ și imobiliare" (Monitorul Oficial, 1996, nr.42-44, art.360) și nr.270 din 8 aprilie 1999 "Cu privire la aprobarea Programului de activitate a Guvernului Republicii Moldova pentru anii 1999-2002 "Supremația legii, revitalizare economică, integrare europeană" (Monitorul Oficial, 1999, nr.39-41, art.279), Guvernul Republicii Moldova HOTĂRĂȘTE:

1. Se aprobă Strategia pieței spațiului locativ și altor bunuri imobiliare (anexa nr.1).

2. Ministerul Economiei și Reformelor și Ministerul Finanțelor vor conlucra cu instituțiile financiare internaționale și organizațiile donatoare și creditoare în vederea atragerii asistenței tehnice, a creditelor avantajoase și investițiilor pentru realizarea măsurilor preconizate în sus-numita strategie.

3. Se modifică componența Consiliului de supraveghere a activității Agenției Naționale pentru Servicii privind Spațiul Locativ și Bunurile Imobiliare, aprobată prin Hotărîrea Guvernului Republicii Moldova nr.304 din 10 iunie 1996 (Monitorul Oficial, 1996, nr.42-44, art.360), expunînd-o într-o nouă redacție, potrivit anexei nr.2.

Prim-ministru
al Republicii Moldova

Ion STURZA

Contrasemnată:
Ministrul dezvoltării teritoriului,
construcțiilor și gospodăriei
comunale

Mihai Severovan

Chișinău, 10 mai 1999.
Nr. 416.

Anexa nr. 1
la Hotărîrea Guvernului
Republicii Moldova
nr. 416 din 10 mai 1999

STRATEGIA
pieței spațiului locativ și altor bunuri imobiliare

Introducere

Strategia pieței spațiului locativ și altor bunuri imobiliare (în continuare - Strategia) este elaborată în temeiul hotărîrilor Guvernului Republicii Moldova nr.304 din 10 iunie 1996 "Privind măsurile pentru crearea pieței spațiului locativ și imobiliare" (Monitorul Oficial, 1996, nr.42-44, art.360) și nr.270 din 8 aprilie 1999 "Cu privire la aprobarea Programului de activitate a Guvernului Republicii Moldova pentru anii 1999-2002 "Supremația legii, revitalizarea economică, integrare europeană" (Monitorul Oficial, 1999, nr.39-41, art.279).

După proclamarea independenței țării, în economie, instituțiile politice, condițiile sociale și modul de viață al populației s-au produs transformări majore. Ca urmare a procesului de privatizare, un număr mare de întreprinderi și 88 la sută din fondul de locuințe aparțin actualmente sectorului privat. Însă veniturile derizorii ale cetățenilor și ale statului și schimbările lente din structurile instituționale au determinat starea nesatisfăcătoare a fondului de locuințe. Aceasta

impune luarea de măsuri radicale pentru ameliorarea situației în sector.

Guvernul a stabilit principiile generale ale prezentei Strategii încă în anul 1994, când a aprobat Concepția locativă națională, care constau în:

a) dreptul fiecărei familii de a-și alege modalitatea de soluționare a problemelor locative;

b) repartizarea distinctă a funcțiilor de realizare a ei între sectorul public și cel privat;

c) crearea condițiilor pentru dezvoltarea pieței spațiului locativ și altor bunuri imobiliare.

Concepția locativă națională a trasat diverse măsuri tactice, stabilind realizarea acestor principii generale în trei etape într-o perspectivă de 10 ani. Procesul de implementare a Concepției a demarat cu elaborarea cadrului legislativ și standardelor tehnice, inclusiv proiectele de legi cu privire la locuințe, condominiu și exproprierea pentru necesitățile publice și unele hotărâri guvernamentale privind atragerea investițiilor extrabugetare. Cu toate acestea, prevederile sus-numitei Concepții privind elaborarea unui mecanism financiar și de creditare, ce ar facilita procurarea și construcția locuințelor de către toate categoriile de cetățeni, nu se aplică. Cauza principală o constituie criza din economia națională și, în consecință, scăderea capacității de cumpărare a populației, precum și incapacitatea statului de a acorda asistență prin subvenții sau alte forme de finanțare pentru procurarea și construcția locuințelor. În plus, nu s-a realizat coordonarea interdepartamentală a acestor probleme. De aceea, la elaborarea prezentei Strategii au fost preluate numeroase obiective, fixate în Concepția locativă națională, cărora trebuie să li se acorde prioritate.

Capitolul I

Situația actuală în sectorul imobiliar

1. Atribuirea terenurilor

Republica Moldova a moștenit sistemul socio-economic comun țărilor fostei Uniuni Sovietice, inclusiv monopolul statului asupra pământului. Dar în timp ce în acest sistem se produc, totuși, unele modificări, privatizarea terenurilor din localitățile urbane se desfășoară prea lent comparativ cu ritmul rapid de privatizare a patrimoniului după 1993.

Conform legislației naționale, pământul poate fi proprietate privată, adică poate fi cumpărat, vândut, arendat și moștenit, însă mecanismele de înregistrare a drepturilor de posesiune și de transmitere a terenului în proprietate sînt extrem de complicate. Un obstacol în dezvoltarea pieței funciare îl constituie Codul civil, care nu prevede desfășurarea activităților de antreprenariat, nu definește conceptul de proprietate privată sau de profit obținut prin utilizarea proprietății. Un alt impediment sînt legile și regulamentele în vigoare, care se referă în general la terenurile agricole, iar terenurile urbane sînt evaluate numai după potențialul lor agricol, conform Legii privind prețul normativ și modul de vânzare a pământului. Totodată, baza de date pentru inventarierea terenurilor publice și private și a tranzacțiilor funciare este neadecvată și învechită.

Actualul mod de atribuire a terenurilor pentru construcții nu-i satisface nici pe beneficiarii particulari, nici pe cei comerciali (schemele nr.1 și 2). Sondajul efectuat în rîndurile persoanelor care au primit terenuri pe gratis a evidențiat numeroasele dificultăți pe care aceștia le întîmpină în procesul exploatării terenurilor, inclusiv procedurile îndelungate și complicate de obținere a autorizației de construire, absența infrastructurii în zonele terenurilor atribuite, precum și a mecanismelor de obținere a creditelor pe termene rezonabile. Lipsesc transparența, potențialii beneficiari nu au acces la informația privind prețurile, caracteristicile terenurilor, disponibilul de terenuri, atribuirea lor etc. Deși terenurile sînt atribuite gratis, cheltuielile directe sau indirecte pentru obținerea lor pot atinge 30% din costul total al construcției. Nu au fost elaborate procedurile de stabilire a relațiilor de colaborare între sectorul public și cel privat pentru realizarea proiectelor de exploatare a terenurilor. Sistemul de planificare urbană, moștenit de la fostul sistem sovietic, nu este

racordat la cererea de pe piața funciară și locativă. Legea privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului, adoptată în 1996, deocamdată nu se aplică integral.

Totuși, se produc și unele schimbări, care impulsionează apariția pieței funciare. În corespundere cu Legea cadastrului bunurilor imobile, se prevede crearea unui sistem unic de înregistrare a bunurilor imobile (a construcțiilor și terenurilor) și a drepturilor asupra lor în registrul bunurilor imobile, ceea ce va garanta drepturile la proprietate, va permite gajarea terenurilor pentru obținerea de împrumuturi, crearea suportului pentru elaborarea sistemului informațional-geografic urban (SIGUR) privind piața funciară și de locuințe, va contribui la formarea unui mecanism eficient de planificare urbană și administrare a terenurilor și va pregăti baza pentru impozitarea adecvată a proprietății.

La constituirea pieței vor contribui și actele legislative aflate în proces de elaborare, inclusiv noul Cod civil și noile legi cu privire la expropriere pentru scopuri de utilitate publică și cu privire la condominiu.

2. Fondul de locuințe

Conform situației de la 1 ianuarie 1999, fondul național de locuințe constituie circa 1,3 milioane de unități, dintre care 37 la sută sînt situate în localitățile urbane. Construcția de locuințe a atins cel mai înalt nivel în anul 1987, iar începînd cu anul 1991 se află în declin continuu atît în sectorul public, cît și în cel privat (tabelele 1, 2 și 3). Ea a scăzut de la 23 mii unități în anul 1990 la 4 mii unități în anul 1996 și, practic, a fost întreruptă, lăsînd nefinalizate numeroase blocuri cu destinație de locuință.

Fondul de locuințe din localitățile urbane s-a format în temei din blocuri construite din panouri mari de beton, piatră și blocuri monolit.

Anterior privatizării, fondul de locuințe era constituit din locuințe de stat, locuințe departamentale, aflate la balanța întreprinderilor, organizațiilor de stat și sindicatelor, altor formațiuni obștești, locuințe în case cooperatiste și case particulare. La 1 ianuarie 1998 proprietatea privată constituia 91,0 la sută din locuințe, inclusiv proprietatea cooperativelor de construcție a locuințelor - 1,0 la sută, iar proprietatea publică - 8,0 la sută. Pentru comparație, în anul 1994 în economiile în tranziție din Europa de Sud (ETES) în proprietatea privată se aflau 90% din locuințe, iar în economiile de tranziție din Europa Centrală (ETEC) - 52%.

În Republica Moldova funcționează astăzi vechiul sistem de repartizare a locuințelor, conform căruia suprafața locuibilă stabilită pentru o persoană este de 9 m.p., iar raportul dintre suprafața locuibilă și cea totală - de 0,55 - 0,6. Dată fiind discrepanța dintre oferta și cererea de locuințe, în listele generale ale solicitanților erau incluși cetățenii, cărora le reveneau pînă la 6 m.p. de suprafață locuibilă pentru o persoană. Actualele norme prevăd, de asemenea, întocmirea listei solicitanților privilegiați, divizați în 21 de grupuri, și a listei solicitanților de locuințe cooperatiste. De exemplu, lista solicitanților de locuințe în municipiul Chișinău include 55,0 mii de persoane. Datele privind persoanele care au nevoie de locuințe nu reflectă situația reală, deoarece sistemul existent de evidență permite înregistrarea repetată a lor atît de către autoritățile publice locale, cît și în cadrul întreprinderii în care lucrează. Mai mult decît atît, fiecare membru al familiei poate fi înregistrat la locul său de muncă. În prezent numărul solicitanților de locuințe s-a micșorat nu din cauză că cererea de procurare și construcție a locuințelor ar fi scăzut, ci datorită impactului asupra sectorului locativ, generat de condițiile macroeconomice, de reorganizarea și lichidarea unor întreprinderi, precum și din alte motive.

O altă problemă, generată de starea actuală a economiei, o constituie lipsa mijloacelor financiare pentru întreținerea și renovarea fondului de locuințe. Întreprinderile de întreținere a fondului de locuințe erau finanțate anterior din fondurile autorităților publice locale, din contul plăților achitate de locatari și surselor financiare provenite din prestarea diverselor servicii. Bugetul limitat al acestor

întreprinderi, pe de o parte, și privatizarea fondului de locuințe, pe de altă parte, au condus la scăderea responsabilității lor pentru întreținerea și renovarea blocurilor locative.

Sondajul privind preferințele gospodăriilor și capacitatea de cumpărare (SPG) reflectă pregnant starea nesatisfăcătoare a fondului de locuințe și nivelul redus de comodități oferite locatarilor (tabelul 4). Indicatorii privind spațiul locativ arată suprapopularea camerelor - 1,6 persoane la o cameră, comparativ cu media pe ETES - 1,2 și ETEC - 1,0 persoană, la o locuință revenind în medie 1,15 familii comparativ cu media pe ETES - 0,94 și ETEC - 1,03 familii.

Conform datelor sondajelor efectuate, populația în general nu este satisfăcută de starea fondului de locuințe. Numai 25% din respondenți sînt satisfăcuți de calitatea locuințelor lor și a infrastructurii aferente. După tipul clădirii, rating-ul cel mai mic îl au blocurile de locuit monolit cu 6 etaje, construite recent, în timp ce rating-ul cel mai înalt îl au locuințele din piatră și casele individuale. Cît privește tipul de comodități - încălzirea, izolarea și umiditatea sînt cele mai importante elemente apreciate de locatari. Rating-ul acordat spațiilor de uz comun din blocurile de locuit este de asemenea mic din cauza iluminării slabe și insalubrității, iar o jumătate din respondenți au afirmat că blocul lor de locuit are nevoie de renovare totală și/sau de reparație generală. În ceea ce privește vecinătatea, locatarii acordă rating-uri satisfăcătoare accesului (și nu calității prestațiilor) la transportul public și magazine. Populația este nemulțumită de nivelul asigurării securității locuințelor, locurilor de joacă a copiilor, de iluminatul străzilor, terenurilor adiacente, de starea sanitară și întreținerea spațiilor de folosință comună.

3. Piața de locuințe

În localitățile urbane piața de locuințe se află la etapa incipientă de dezvoltare. Cele mai importante tranzacții au început în anul 1993. În tranzacțiile locative sînt antrenate birourile de inventariere tehnică (BIT), oficiile de notariat, brokerii și eventualii proprietari, precum și agențiile de privatizare, în cazurile în care unitățile locative au fost privatizate. Documentul principal ce atestă efectuarea tranzacțiilor este certificatul de autentificare a dreptului de proprietate asupra construcției, eliberat de BIT, care conține date despre proprietar și înscrisul privind eliberarea anterioară a documentelor titulare. Pînă nu demult taxa pentru înregistrarea proprietății constituia 10% din prețul de vânzare indicat în certificatul de înregistrare, cu excepția cazurilor cînd locuința (casa) era vîndută unui membru al familiei. În atare situație taxa atingea 0,5 - 1,0%. Prețul inițial al imobilului, stabilit de BIT, era de obicei de 5-10 ori mai mic decît prețul real de vânzare. La începutul anului 1998 Parlamentul a stabilit printr-o hotărîre taxa de stat pentru autentificarea notarială a contractelor de vânzare-cumpărare a locuințelor de 2%, ceea ce sporește valoarea imobilelor. Însă prin Legeanr.126-XIV din 30 iulie 1998 aceasta a fost anulată, deoarece prin Legea cu privire la notariat birourile notariale (private) vor percepe plăți doar pentru serviciile acordate de notar, dar nu taxe de înregistrare.

Procesul de închiriere a locuințelor este reglementat de Codul locativ și Codul civil. Darea în chirie este efectuată de către proprietarii locuințelor personal sau prin serviciile de brokeri. Mărimea chiriei depinde de calitatea, amplasamentul și nivelul de confort al locuinței și variază între 50-60 dolari SUA pe lună pentru o garsonieră, 100-150 dolari SUA pentru un apartament cu două camere și peste 150 dolari pentru unul cu trei camere. Businessmanii străini plătesc o chirie între 500-1000 \$/lună pentru un apartament, iar pentru spațiile închiriate pentru oficii - 3000-4000 \$/lună. Informația despre disponibilitul de locuințe se difuzează prin intermediul ziarelor, revistelor, radioului și TV. Una dintre problemele dificile este cea a evaluării locuințelor. De obicei, evaluarea este efectuată arbitrar de către proprietar sau broker, fără a se aplica anumite criterii profesionale.

Transparența în tranzacțiile cu locuințele constituie indiciul unei piețe a spațiului locativ eficiente. Putem afirma că majoritatea tranzacțiilor încheiate pe piața națională sînt legitime. Cu toate acestea, s-au întreprins diferite acțiuni neoficiale, uneori ilegale, de evaziune fiscală, de folosire a documentelor false în scopul vânzării proprietății în același timp către doi cumpărători, de denaturare a datelor, vânzare a apartamentului privatizat fără consimțămîntul celorlalți membri ai familiei etc.

În municipiile Chișinău și Bălți activează circa 30 de agenți imobiliari autorizați și un număr nedefinit de brokeri neoficiali. Licențele pentru desfășurarea activității de privatizare sînt eliberate brokerilor de Departamentul privatizării și administrării proprietății de stat pe lîngă Ministerul Economiei și Reformelor, dar ele nu prevăd și activități de tranzacționare pe piața imobiliară.

Începînd din anul 1994, vânzarea de locuințe a sporit brusc. Pînă în anul 1995 s-a desfășurat activ procesul de privatizare a locuințelor, iar din anul 1996 încoace, din contra, predomină vânzarea lor (diagrama nr.1).

Diagrama nr.1. Dinamica vânzării și privatizării spațiului locativ în mun.Chișinău, anii 1988-1998
(DESEN)

4. Finanțarea construcției și procurării locuințelor și capacitatea populației de cumpărare

Locatarii, constructorii, furnizorii de materiale de construcție, beneficiarii și băncile comerciale consideră că cel mai mare obstacol în dezvoltarea pieței spațiului locativ o constituie lipsa accesului la creditele pe termen lung. Actualmente cele 26 bănci autorizate din Republica Moldova sînt implicate în finanțarea sectorului locativ prin credite, acordate pe termen de 2-5 ani cu o rată a dobînzii de 20-40%, și prin împrumuturi pentru construcția locuințelor și producerea materialelor de construcție, ceea ce constituie doar o parte neînsemnată din portofoliile lor creditare. Deși în 1996 circa 45 milioane de lei au fost canalizate, prin cîteva bănci comerciale, pentru construcția de locuințe cu rata dobînzii ridicată, în ultimii ani tradiționalele subvenții de stat aproape că au fost suspendate. Lipsa cadrului juridic adecvat, incertitudinea economică și lipsa de experiență în ceea ce privește creditul ipotecar conduc la practici dure de subscripție forfetară, caracterizate prin împrumuturi în raport de 30-70% din valoarea lor. În prezent acordarea de credite persoanelor care dispun de un spațiu locativ, a cărui valoare acoperă numai 30-40% din suma solicitată, și persoanelor cu venituri mai mici de 200-250 \$/lună este limitată.

Capacitatea de cumpărare a locuințelor de către populație este influențată în primul rînd de creșterea lentă a veniturilor ei (de exemplu, salariul nominal mediu a crescut în anii 1991-1998 de 643 ori, iar indicele general al prețurilor de consum - de 7386 ori, depășind de 17 ori nivelul de creștere a salariului), de ridicarea vertiginoasă a costurilor construcțiilor noi, care s-au mărit în anii 1991-1998 de 4788 ori, devansînd creșterea veniturilor populației de 7,5 ori, precum și de majorarea plăților pentru serviciile comunale. Circa 25% din cetățeni cheltuiesc pentru întreținerea locuințelor peste 30% din venit, ceea ce depășește standardele țărilor Europei de Vest. Majoritatea acestor cheltuieli trebuie, însă, raportate la achitarea serviciilor comunale și doar o parte foarte mică din ele - la întreținerea locuinței. În urma unor noi majorări a tarifelor la serviciile comunale ponderea lor va spori în continuare.

Astfel, doar 1-2% din populație au acces la noile locuințe. Prin introducerea mecanismului de acordare a creditelor pe termen lung, nivelul accesibilității poate atinge 5-10% din cetățeni.

În prezent o cerere sporită de locuințe se înregistrează doar pe piața locuințelor existente, la care prețurile sînt mai joase față de prețurile la locuințele în fază de construcție.

5. Construcția de locuințe

În anul 1990 sectorul construcțiilor deținea locul al treilea în economia Republicii Moldova, cu o pondere de 8% în PIB, și se considera unul dintre cele mai prestigioase atât din punct de vedere al salariului mediu înalt, cât și din punct de vedere al asigurării într-un timp scurt a angajaților cu locuințe. În următorii șase ani, din cauza crizei economiei naționale, ritmurile construcției de locuințe au coborât mult mai rapid decât în țările vecine Ucraina și România și în C.S.I. (diagrama nr.2).

Diagrama nr.2. Construcția de locuințe în C.S.I., anii 1990-1998
(în %, raportat la anul 1990)

(DESEN)

În anul 1992 volumul construcției a scăzut față de anul 1991 în Moldova cu 79,5%, în Ucraina - cu 97,2%, România - cu 66,5%; în anul 1993, față de anul 1992, respectiv - cu 60,5%, 84,8% și 64,6%; în anul 1994, față de anul 1993 - cu 52,9%, 69,0% și circa 60%. Din cauza lipsei de fonduri au rămas nefinalizate 170 blocuri locative cu circa 10000 de apartamente cu un grad mediu de executare tehnică de 35%. Forța de muncă din sector a scăzut de la 150 mii lucrători în anul 1993 la 68 mii în 1995, scădere generată și de emigrarea muncitorilor calificați în Federația Rusă, Ucraina și Israel, unde salariile sînt mult mai mari decât în țară.

În intervalul 1991-1994 în sectorul construcțiilor s-a produs o schimbare radicală. Pînă în anul 1991 acesta era supracentralizat, avînd întreprinderi de construcție administrate de cîteva structuri de stat. Planificarea se efectua în întregime de către Comitetul de Stat pentru Planificare, dirijarea tehnică ținea de competența Comitetului de Stat pentru Construcții, iar lucrările erau coordonate de către ministerele respective. Între 1992 și 1994 principalele întreprinderi de construcție au fost transformate în societăți pe acțiuni. Pînă în ianuarie 1999 au fost înregistrate 473 de întreprinderi de construcție, majoritatea lor fiind firme mici cu 10-100 de angajați.

S-a descentralizat și sistemul de proiectare. Astfel, conform situației din 1 ianuarie 1999, 92 întreprinderi au obținut autorizație pentru desfășurarea activității de proiectare. S-a schimbat modul de abordare a proiectului de construcție, care a fost înlocuit cu proiectul de investiții.

Firmele de construcție (în continuare - întreprinderi de construcție) mari au depus eforturi enorme pentru a nu se dezmembra și a-și menține monopolul și sferile geografice de influență (în condițiile reducerii volumelor de producție). Cu toate acestea, pe piață au apărut firme mici și flexibile - antreprenori (contractanți) generali și subantreprenori (subcontractanți). Apariția proprietății private a impus schimbarea modului de contractare a lucrărilor de antrepriză. Deși actele normative cu privire la desfășurarea tenderelor au fost adoptate în 1996, ele nu sînt aplicate suficient în procesul de încheiere a contractelor.

Industria construcțiilor a utilizat și continuă să utilizeze tehnologiile de construcție din panouri de beton armat, elemente prefabricate, din beton monolit și din piatră. În urma reducerii vertiginoase a surselor financiare bugetare pentru construcția de locuințe, începînd din anul 1994 construcția din panouri mari, elemente prefabricate și beton monolit a scăzut brusc. Actualele tendințe în construcția de locuințe sînt construcțiile de înălțime mică din piatră, monolit - piatră și din panouri mari.

Starea mecanismelor, utilajului și echipamentelor din industria de construcții este, în linii mari, nesatisfăcătoare. Astfel, conform datelor estimative ale întreprinderilor de construcție pe anul 1992, gradul de uzură a mecanismelor de construcție utilizabile (macarale, buldozere, excavatoare etc.) a constituit 50%. Actualmente acest nivel a atins 80%, ceea ce înseamnă că mecanismele și utilajele rămase vor putea funcționa cel mult 3-5 ani. Țara nu dispune de baza tehnică necesară pentru producerea mecanismelor și echipamentelor de construcție, iar procurarea lor prin leasing încă nu se practică. Crește concurența întreprinderilor din Europa Occidentală, furnizoare de utilaje pentru instalațiile de alimentare cu apă și canalizare, instalațiile sanitare,

electrice etc., care anterior erau importate din fostele republici sovietice.

Conform sondajului, 75% din întreprinderile de construcție, deși au lucrat în pierdere, și-au îndeplinit angajamentele luate în anii precedenți. Pentru a-și onora angajamentele, 15% din întreprinderi au contractat credite. O problemă serioasă cu impact mare asupra stării financiare a întreprinderilor de construcție o constituie neachitarea sau achitarea cu întârziere (inclusiv la buget) de către beneficiari a lucrărilor (serviciilor) executate. Pe lângă dificultățile financiare, multe întreprinderi se confruntă cu lipsa instrumentelor de administrare specifice economiei de piață - sisteme informaționale, departamente marketing, programe adecvate de instruire a personalului în domeniile respective etc.

6. Industria materialelor de construcție

Pe parcursul anilor 80 fondurile alocate anual în industria materialelor de construcție constituiau în medie 12% din suma totală a investițiilor în industrie. Aceste alocații erau orientate, în special, pentru producerea cimentului, blocurilor de piatră, cărămidii și elementelor prefabricate din beton armat. În acest domeniu erau ocupați 27,7 mii de angajați, salariul lor fiind mai mare decât salariul mediu pe republică. În cursul anilor 1990-1996 volumul producției s-a redus considerabil, producția de ciment constituind în anul 1995 numai 4% față de nivelul atins până în anul 1990, cea a materialelor din beton armat - 8,1%, iar de vopsele - 5,3%. În anul 1995 în industria materialelor de construcție cheltuielile pentru energie și combustibili au constituit 33% din totalul cheltuielilor de producție și au sporit în continuare în funcție de creșterea cheltuielilor pentru producerea energiei. Datele statistice arată că ponderea cheltuielilor de producere a materialelor de construcție în volumul total al cheltuielilor pentru construcție s-a majorat de la 72% în 1995 la 76% în 1996.

În ianuarie 1999 erau înregistrate 147 de întreprinderi producătoare de materiale de construcție. Majoritatea întreprinderilor din fostul sector de stat s-au transformat în societăți pe acțiuni. 42 din aceste întreprinderi sînt membre ale Concernului republican "INMACOM" și produc peste 50% din materialele și articolele de construcție din țară. Deși echipamentul tehnic de producție din acest sector este încă în stare bună, există pericolul ieșirii lui din uz.

Industria materialelor de construcție produce o gamă largă de produse, inclusiv ciment, ghips, var, cărămidă, agregate poroase, materiale izolatoare și diverse tipuri de elemente din beton armat. Circa 75% din materialele pentru construcția de locuințe sînt produse în țară. În anul 1996 volumul materiei prime indigene a constituit 35% din volumul total al materialelor de construcție utilizate. S-a schimbat structura consumatorilor de materiale; ponderea întreprinderilor de construcție mari - consumatori de materiale s-a redus de la 89% în 1990 la 29% în 1996. S-au folosit pe larg tranzacțiile barter. Piața de desfacere a materialelor de construcție este limitată în legătură cu capacitatea ei mică în raport cu cota valorică a acestor materiale și cu tarifele mari de transport. Există posibilități de valorificare mai eficientă a materiei prime indigene, de exemplu la producerea sticlei, materialelor termorezistente, ceramicii și porțelanului. Rezervele de calcar existente ar putea fi valorificate prin modernizarea utilajului de tăiat piatră. Republica importă un șir de materiale de construcție: țiglă, plăci de ceramică, panouri de ciment și ghips, linoleum. În anul 1996 importurile au constituit 13,3 milioane dolari SUA. Se exportă ciment, țiglă pentru acoperiș, cărămidă și alte articole. În același an contravaloarea exportului a atins 1,3 milioane dolari SUA.

Conform unor estimări recente, în prezent 80% din întreprinderile de construcție sînt profitabile. Cea mai nerentabilă este industria cimentului. Întreprinderile din acest sector rareori recurg la împrumuturi. Datele sondajului efectuat arată că 20% din întreprinderi au contractat credite pe termen scurt (în mod tradițional, pe 3-6 luni, cu o rată a dobînzii de 40%), în timp ce împrumuturile pe termen lung au fost întrebuintate numai ca măsură de consolidare, de exemplu pentru a achita datoriile salariale. Totodată, sporirea cheltuielilor pentru

energie a avut un impact grav asupra cheltuielilor de producție.

7. Probleme instituționale

În ultimii ani, prin crearea Ministerului Dezvoltării Teritoriului, Construcțiilor și Gospodăriei Comunale s-au obținut anumite progrese în raționalizarea structurii organizaționale în domeniul locuințelor. Totuși, există responsabilități duble și neclarități, fapt care impune o mai bună coordonare pe orizontală între organele de stat și între sectorul public și cel privat, precum și pe verticală între autoritățile administrației publice centrale și locale.

Unul dintre domeniile necoordonate este, în primul rând, privatizarea, care a început într-un ritm accelerat, lăsând nesoluționată chestiunea responsabilității privind întreținerea și renovarea blocurilor locative, inclusiv atribuirea unor noi funcții și responsabilități asociațiilor proprietarilor de locuințe privatizate, întreprinderilor municipale de întreținere a fondului de locuințe, autorităților publice centrale și locale. În al doilea rând, nu sînt clare obligațiunile autorităților publice centrale și locale privind comercializarea și utilizarea numeroaselor clădiri nefinalizate. În al treilea rând, lipsa experienței de colaborare între sectorul public și cel privat privitor la amenajarea terenurilor destinate construcției de locuințe și spațiilor comerciale și, în final, experiența mică de implicare a societății în planificarea, administrarea terenurilor, în sectorul locativ și în alte sectoare sociale și economice.

Unul din marile neajunsuri rezidă în lipsa informației accesibile privind terenurile disponibile, soluționarea problemelor locative, producerea și asigurarea cu materiale de construcție, alte aspecte esențiale ale pieței imobiliare. Parțial, aceasta se întâmplă din cauza că autoritățile publice locale și centrale nu acumulează și nu difuzează astfel de informație.

Capitolul II

Obiectivele, principiile și metodele de realizare a Strategiei

1. Obiectivele

Prevederile Constituției Republicii Moldova și ale principalelor legi, care reglementează activitatea economică, constituie punctul de pornire în formularea obiectivelor strategiei pieței spațiului locativ și altor bunuri imobiliare. Dreptul asupra proprietății de stat și private este prevăzut în diverse articole ale Constituției. Nimeni nu poate fi privat de bunurile sale, cu excepția cazurilor de utilitate publică, stabilite de lege, cu condiția despăgubirii prealabile și echitabile a pierderilor. Legea cu privire la proprietate prevede dreptul proprietarului de a poseda, folosi și administra proprietatea sa, atîta timp cît acțiunile lui nu vin în contradicție cu legislația, nu prejudiciază bunăstarea societății și mediul ambiant. Deși obiectul Codului funciar este sectorul agricol, el stipulează că pămîntul poate fi proprietate de stat și privată, că proprietarii de pămînt au dreptul să dispună după cum cred de cuviință de terenurile aflate în posesia lor și de produsele obținute pe ele, să folosească posibilitățile oferite de aceste terenuri în corespundere cu legea, să construiască pe ele locuințe, edificii comerciale și alte tipuri de clădiri, să le arendeze sau să le transmită, integral sau parțial, sub alte forme de folosință.

În situația creată statul trebuie să ia decizii și să exercite funcțiile de moderator. În asemenea condiții sectorul privat va avea posibilitatea de a satisface necesitățile în locuințe, iar statul va asigura protecția socială a categoriilor socialmente vulnerabile ale populației de diverse consecințe negative ale economiei de piață.

În acest scop urmează să se întreprindă următoarele măsuri:

- atragerea investițiilor private pentru dezvoltarea sectorului locativ și altor tipuri de imobile, precum și pentru acoperirea cheltuielilor de reevaluare a acestora;

- eliminarea obstacolelor existente privind oferta, transmiterea și folosința terenurilor și locuințelor;

- crearea condițiilor de reglementare și economice, care ar permite satisfacerea necesităților tuturor participanților la piața funciară și de locuințe - proprietari, arendași, constructori, cumpărători și vânzători;

reglementarea operațiilor pe piața funciară și de locuințe în vederea asigurării accesului la locuințe pentru categoriile puțin asigurate ale populației;

minimizarea impactului negativ asupra situației ecologice și sănătății societății și reducerea efectelor calamităților naturale asupra locuinței;

atragerea mijloacelor din sectorul public și cel privat și a investițiilor externe pentru a impulsiona dezvoltarea pieței de locuințe și alte bunuri imobiliare. Aceste acțiuni includ angajamentele financiare, reformele instituționale și juridice, sprijinul politic și implicarea societății;

sporirea contribuției sectorului de locuințe în economia națională.

2. Statul ca factor de decizie și moderator

Exercitarea de către stat a funcțiilor de factor de decizie și moderator nu semnifică reducerea responsabilității lui pentru sectorul public și cel privat, ci delimitarea obligațiilor între autoritățile publice centrale și locale. În linii mari, autoritățile publice centrale se vor preocupa de elaborarea strategiilor generale, legislației, de dezvoltarea capacităților creative, investirea cu responsabilități, reanierile instituționale și evaluarea gradului în care metodele și programele utilizate corespund obiectivelor strategiei. Autoritățile publice locale vor avea în atribuție planificarea și managementul, reglementarea tranzacțiilor funciare și cu proprietatea, impozitul funciar și imobiliar, subvenționarea locuințelor, asigurarea informării publicului larg despre activitatea pieței funciare și de locuințe și alte funcții de sprijinire a acestor piețe.

Statul își va exercita funcția de moderator prin coordonarea minuțioasă a acțiunilor participanților la piața de locuințe - proprietari, beneficiari, constructori, brokeri, bancheri etc. El va folosi procedee adecvate de antrenare a tuturor grupurilor interesate în programele și acțiunile privind piața de locuințe și imobiliară.

3. Piața de locuințe

A. Obiectivele

Obiectivele pe termen lung ale strategiei operaționale locative sînt următoarele:

sporirea capacității pieței de locuințe de a asigura tipurile de locuințe posibile și acceptabile pentru toate categoriile sociale de cetățeni;

menținerea și îmbunătățirea stării tehnice a fondului de locuințe existent, inclusiv utilizarea celor mai eficiente materiale și metode de construire a caselor, asigurînd o înaltă ergoabilitate;

garantarea susținerii financiare planificate a categoriilor socialmente vulnerabile ale populației în scopul facilitării participării lor la piața de locuințe;

sporirea aportului sectorului locativ în economia națională.

B. Principiile generale

În actualele condiții macroeconomice, cînd statul alocă mijloace financiare minime, iar experiența în problemele economiei de piață și posibilitățile de cumpărare a noilor construcții locative sînt reduse, pentru realizarea acestor obiective într-un termen scurt există puține variante de alternativă. Astfel, principiile generale de dezvoltare a pieței de locuințe includ următoarele acțiuni:

schimbarea rolului statului prin trecerea lui de la funcția de ofertant direct de locuințe la cea de reglor în problema locativă, adică de creare a condițiilor în care sectorul privat și cel cooperatist să se afle în raporturi de interdependență pînă în momentul cînd va apare necesitatea intervenției sale în scopul protejării categoriilor socialmente vulnerabile ale populației, în măsura în care îi permit mijloacele de care dispune;

promovarea unor principii conform cărora statul ar deține rolul de factor hotărîtor în mobilizarea mijloacelor participanților la procesul de investiții, iar decizia definitivă privind reședința acestora va fi luată individual de către fiecare participant. Aceasta nu prevede degrevarea statului de obligațiuni, ci numai reorientarea finanțelor publice;

elaborarea în prima etapă de realizare a strategiei a unei legislații mai perfecte, acordarea de noi facilități sectorului privat și difuzarea operativă a informației în rîndul populației;

transmiterea obligațiunilor de întreținere și renovare a fondului de locuințe existent către asociațiile proprietarilor de locuințe privatizate;

soluționarea chestiunii privind casele de locuit nefinalizate prin darea lor în exploatare pe măsură ce vor apare posibilități de investire a mijloacelor bugetare și private; alocarea mijloacelor creditare disponibile pentru finalizarea lor; schimbarea destinației inițiale sau demontarea (demolarea) lor;

diminuarea impactului, determinat de creșterea bruscă a tarifelor la serviciile comunale, de privatizare și desfășurarea proceselor de piață, prin formarea unui sistem de garanții orientat spre susținerea păturilor socialmente vulnerabile ale populației.

În general, strategia locativă poate fi realizată după principiul "scării locative", al cărei scop principal constă în elaborarea metodelor și programelor ce ar ajuta fiecare categorie socială de populație să urce încă o treaptă și astfel să-și îmbunătățească condițiile locative. La momentul actual, din cauza capacității scăzute de cumpărare și imposibilității de alegere a locuințelor, aceste șanse sînt reduse. Pentru deblocarea sistemului constituit sînt necesare diverse acțiuni de lungă durată. În primul rînd, extinderea pieței de case individuale și cu puține nivele, mai confortabile, pentru proprietarii cu venituri mari, care ar putea să le procure, eliberînd apartamentele din casele cu multe nivele. Astfel, pe piață ar apare mai multe apartamente, ceea ce ar permite categoriilor de populație cu venituri medii să vîndă și să-și schimbe apartamentele pe altele mai bune. Totodată, s-ar reduce prețurile la apartamente și categoriile de cetățeni puțin asigurate, prin acordarea subvențiilor de stat, și-ar putea procura locuințe.

C. Metodele

Privind întreținerea fondului de locuințe existent

Stabilirea mijloacelor financiare necesare și punerea în seama asociațiilor proprietarilor de locuințe privatizate a obligațiunilor de întreținere și reparație a locuințelor acestora;

implementarea tehnologiilor cu consum redus de energie;

investirea mijloacelor financiare, în funcție de posibilități, în construcția caselor de locuit nefinalizate și obținerea veniturilor ce urmează a fi folosite pentru întreținerea fondului de locuințe;

promovarea dezvoltării companiilor private de întreținere și reparație.

Privind finanțarea sectorului locativ

Crearea condițiilor financiare, juridice și instituționale necesare pentru asigurarea accesului proprietarilor potențiali, al posesorilor de spațiu locativ și al asociațiilor proprietarilor de locuințe privatizate la creditele pe termen lung.

Privind alegerea locuinței

Asigurarea diversității tipurilor de locuințe, inclusiv prin promovarea construcției de locuințe cu densitate mare și regim de înălțime redus.

Privind investițiile în infrastructură

Coordonarea activității de investire în infrastructură și valorificarea de către beneficiari a terenurilor în sectorul privat și cel de stat prin programe de vînzare a terenurilor de către autoritățile administrației publice locale;

stimularea dezvoltării infrastructurii urbane în scopul accesibilizării pieței funciare;

asigurarea recuperării investițiilor alocate în infrastructura terenurilor destinate construcției individuale și colective.

Privind consultarea opiniei publice la luarea deciziilor

Crearea condițiilor pentru antrenarea asociațiilor proprietarilor de locuințe privatizate, organizațiilor nonguvernamentale, altor grupuri sociale și persoanelor individuale la procesul de adoptare a deciziilor privind planificarea, proiectarea și funcționarea sectorului locativ.

Privind categoriile de populație socialmente vulnerabile

Asigurarea, în măsura posibilităților, a condițiilor de locuire pentru cetățenii din categoriile vulnerabile atât în partea integrală a fondului de locuințe, cât și în formațiuni locative speciale;

alocarea de subvenții categoriilor de populație socialmente vulnerabile în scopul acordării de ajutor pentru primirea sau păstrarea locuințelor prin susținerea financiară directă a familiilor și persoanelor concrete, și nu prin finanțarea indirectă a construcției.

Instituționale

Descentralizarea responsabilităților în ceea ce privește soluționarea problemei locative, transmiterea acestora spre soluționare autorităților administrației publice locale și instituțiilor nestatale;

organizarea utilizării cât mai eficiente a veniturilor obținute din impozitarea proprietății pentru susținerea financiară a bugetelor autorităților administrației publice locale și pentru rentabilizarea terenurilor;

Perfecționarea metodelor de planificare urbanistică, a standardelor și regulamentelor de construcție în scopul folosirii raționale și profitabile a terenurilor urbane;

extinderea activității beneficiarilor, devizierilor, brokerilor și altor participanți la piața de locuințe, precum și amplificarea colaborării sectorului public și celui privat în sfera locuințelor.

4. Piața funciară

A. Obiectivele

Obiectivele pe termen lung ale funcționării pieței funciare sînt:

sporirea ofertei și diversității terenurilor urbane accesibile tuturor categoriilor sociale de populație pentru construcția în sectorul privat a locuințelor și obiectelor cu altă destinație;

folosirea prețurilor de piață drept reper în tranzacțiile funciare;

crearea unui sistem rațional de administrare a terenurilor, avîndu-se în vedere formarea fondului funciar de stat pentru necesitățile sociale și dezvoltarea în perspectivă a orașelor;

asigurarea eficacității, protecției juridice și transparenței tranzacțiilor funciare;

optimizarea sistemului de impozitare a terenurilor în scopul susținerii financiare a autorităților administrației publice locale.

B. Principiile generale

La baza alegerii metodelor și programelor de realizare a obiectivelor specificate stau următoarele principii:

folosirea și administrarea terenurilor urbane motivată, în primul rînd, de factorii de piață, precum și de către stat, prin planificarea și aplicarea măsurilor de reglementare ce iau în considerare interesele sociale și ecologice ale tuturor categoriilor de populație;

capacitatea pieței funciare de a răspunde prompt cerințelor individuale și comerciale;

îndrumarea activității pieței funciare de către Ministerul Dezvoltării Teritoriului, Construcțiilor și Gospodăriei Comunale prin concentrarea atenției sale asupra elaborării strategiei generale, coordonării obligațiunilor instituționale noi și formării personalului;

stimularea activității pieței funciare de către autoritățile administrației publice locale prin desfășurarea licitațiilor și publicității privind veniturile de la proprietatea funciară și de alt tip, dirijarea proceselor de valorificare a terenurilor, ținîndu-se cont de interesele sectorului public și celui privat;

asigurarea prin legislație, la eliberarea titlurilor de proprietate, a garanțiilor necesare, precum și satisfacerea altor cerințe privind transparența tranzacțiilor funciare;

accesibilitatea informației despre caracteristicile respective ale pieței funciare, obligațiunile și planurile de perspectivă pentru toate persoanele fizice, organizațiile de stat și private, care doresc să participe la procesele de piață.

Procedeele de înstrăinare a fondului funciar de stat prin transmitere liberă sau vînzare nu corespund cerințelor actuale și de aceea înstrăinarea urmează să fie efectuată de către organele administrației publice locale diferențiat, după cum urmează:

atribuirea terenurilor pentru proiectele prioritare, destinate susținerii categoriilor de populație socialmente vulnerabile;

rezervarea unei anumite părți din fondul funciar de stat pentru necesitățile sociale și dezvoltarea în perspectivă a localităților. Ar fi rațional ca o parte din aceste terenuri să fie transmise în arendă pe termene scurte și lungi;

restul terenurilor urmează să fie repartizate în proprietate privată la prețuri de piață. Desfășurarea sistematică a licitațiilor pentru vânzarea terenurilor va stabiliza nivelul general al prețurilor pe piață în funcție de cerințele și condițiile existente. Dacă există anumite motive pentru reducerea prețurilor la pământ, de exemplu în cazul cumpărării terenurilor de către întreprinderi, condițiile folosirii în continuare a acestor terenuri trebuie să fie stipulate clar în contractele respective;

activitatea de gestionare a terenurilor - clasificarea, vânzarea, repartizarea, transmiterea în arendă etc.- trebuie să se efectueze în condiții de transparență, asigurându-se accesul liber la informație al întregii populații prin intermediul birourilor speciale, create pe lângă organele administrației publice locale.

C. Metodele

Se propun următoarele metode de realizare a scopurilor nominalizate:

Privind tranzacțiile funciare

Stimularea vânzării terenurilor din fondul public la prețuri de piață, cu aplicarea minimă a prețurilor normative, cu excepția cazurilor când aceste terenuri sînt destinate unor proiecte prioritare de construcție a locuințelor pentru categoriile de populație socialmente vulnerabile sau pentru crearea fondurilor funciare publice;

simplificarea procedurilor și sporirea transparenței tranzacțiilor funciare;

crearea unui sistem eficient de testare și monitoring privind cererea de terenuri, inclusiv sistemul procedurilor de apreciere a efectului îngrădirilor în folosirea terenurilor.

Privind infrastructura teritoriilor adiacente

Crearea sistemelor echitabile și accesibile de recuperare a cheltuielilor pentru întreținerea infrastructurii teritoriilor adiacente prin utilizarea veniturilor de la impozitarea proprietății, depunerilor particulare ale beneficiarilor și altor tipuri de plasamente.

Informația privind terenurile urbane

Crearea sistemului informațional geografic urban (SIGUR) al terenurilor urbane și altor imobile, bazat pe datele din cadastru despre accesibilitatea, apartenența, starea terenului, serviciile ce țin de infrastructură, prețurile utilizate în tranzacțiile înregistrate etc. Această informație, împreună cu datele din cadastru, va fi elaborată la nivelul autorităților administrației publice locale, fiind difuzată gratuit tuturor persoanelor interesate din sectoarele public și cel privat, precum și întregii comunități.

Privind exproprierea

Stabilirea procedurilor de declarare a intereselor publice în ceea ce privește terenurile și, în caz de necesitate, de expropriere a acestora pentru cauze de utilitate publică.

Privind evaluarea

Implementarea metodelor moderne de evaluare a terenurilor.

Privind planificarea urbanistică și administrarea terenurilor urbane

Aprobarea noilor principii de planificare urbanistică, ce ar stimula utilizarea eficientă a terenurilor din punctul de vedere al reducerii consumului de energie, resurse naturale, a traficului, precum și din punctul de vedere al protecției terenurilor agricole valoroase prin aplicarea unor forme de dezvoltare intensivă a terenurilor urbane. Reducerea cheltuielilor de construcție prin utilizarea unor sisteme operaționale de prestare a serviciilor comunale;

implementarea planificării strategice, care să propună diverse moduri de utilizare a terenurilor, crearea rezervelor de terenuri funciare publice în scopul folosirii lor ulterioare, adaptarea programelor de infrastructură la diverse etape de utilizare a

terenurilor, perfecționarea proceselor de elaborare a sistemului de control, folosind variantele zonale, ce prevăd mai multe alternative privind utilizarea terenurilor (inclusiv pentru scopuri de utilitate publică) și tipurile de construcții;

experimentarea diverselor forme de colaborare între sectorul public și cel privat în domeniul valorificării terenurilor atât în scopul dezvoltării infrastructurii pentru extinderea orașelor, cât și în scopul utilizării lor mai eficiente în zonele construite.

5. Construcțiile și industria materialelor de construcție

A. Obiectivele

Scopurile dezvoltării bazei de construcții și industriei materialelor de construcție într-o perspectivă de lungă durată sînt următoarele:

prelungirea procesului de restructurare și diversificare a producțiilor în corespundere cu cerințele pieței de locuințe și alte imobile;

utilizarea maximă a materiei prime indigene în industria materialelor de construcție;

reorientarea funcției statului în aceste ramuri;

conștientizarea de către agenții economici a cerințelor pieței.

B. Principiile generale

Dezvoltarea în perspectivă a construcțiilor și industriei materialelor de construcție întâmpină greutăți generate de condițiile macroeconomice nefavorabile, lipsa cererii, experienței în domeniul economiei de piață etc. Revitalizarea construcțiilor și industriei materialelor de construcție necesită timp. De aceea statul, prin intermediul organelor coordonatoare, trebuie să stimuleze investițiile companiilor străine pentru renovarea și modernizarea capacităților de producție atât pe piața internă, cât și pe cea externă.

În acest scop se propune:

optimizarea procesului de conducere colectivă în fiecare sector și găsirea unor noi surse de capital. O deosebită importanță vor avea acțiunile de vânzare a unei părți din patrimoniul de stat, rămas în cele 11 societăți pe acțiuni înființate prin reorganizarea fostelor trusturi mari de construcție, care variază între 21-52%;

La restructurizarea firmelor se va proceda la vânzarea surplusurilor de bunuri și excluderea unor genuri de activități, ceea ce le va face mobile, flexibile și atractive pentru investitorii străini. Cererea din partea clientelei lor principale - sectorul locativ - se va concretiza prin încheierea unor contracte mici pentru diverse tipuri de construcții individuale. Va apărea cererea de noi serii de case de locuit cu suprafețe majorate și de materiale pentru construcția lor. Cererea de case cu puține nivele, precum și de materiale cu termoizolare sporită va determina firmele să facă investiții în tehnologii noi. Aceasta va afecta cel mai mult firmele implicate în producerea semifabricatelor. În unele cazuri se va recurge la reprofilarea lor în producerea materialelor de construcție a caselor cu puține nivele și cu o densitate mare a construcțiilor;

pregătirea și perfecționarea personalului pentru activități în condițiile relațiilor de piață. Marketingul, sistemele informaționale de administrare, însușirea diferitor specialități constituie orientările principale în instruirea personalului din industria materialelor de construcție. Acordarea asistenței în aceste domenii va opri emigrarea specialiștilor din Moldova;

crearea unei piețe viabile a materialelor de construcție va permite asociațiilor proprietarilor de locuințe privatizate să încheie contracte de întreținere și renovare a blocurilor locative cu multe apartamente. Actualmente piața de întreținere de către particulari a locuințelor funcționează insuficient, însă ea poate să ia amploare în cazul conștientizării de către asociați a priorităților oferite de aceste contracte;

folosirea de către firmele producătoare de materiale de construcție a materiei prime indigene și a utilajului modern, lărgirea asortimentului producției și sporirea calității ei.

Funcțiile statului în domeniul construcțiilor și industriei

materialelor de construcție constau în:

- asigurarea cadrului juridic pentru funcționarea acestor domenii;
- alinieră la standardele internaționale recunoscute ale producției și respectarea lor;
- protecția drepturilor consumatorilor;
- organizarea producției conform necesităților consumatorilor;
- studierea celor mai rentabile tehnologii și materiale de construcție;
- aprobarea standardelor în construcții și exercitarea controlului asupra calității construcțiilor;
- difuzarea informației cu privire la prețuri, standarde și de altă natură, ce prezintă interes pentru specialiști și pentru publicul larg în general;
- instruirea personalului;
- stimularea financiară și alte măsuri de atragere a investițiilor interne și străine.

C. Metodele

Instituționale

Continuarea privatizării întreprinderilor din această sferă, demonopolizarea activității lor și susținerea dezvoltării noilor firme;

acordarea de asistență la vânzarea capitalului de stat, aflat în posesia societăților pe acțiuni și, în măsura posibilităților, comercializarea surplusurilor de bunuri în scopul îmbunătățirii situației financiare;

acordarea de asistență și stimularea atragerii investițiilor străine în scopul producerii materialelor de construcție pentru necesitățile interne și pentru export;

reorientarea rolului statului la nivel local și central;

formarea unor noi asociații profesionale în sectorul materialelor de construcție, în special în scopul efectuării investigațiilor privind economisirea energiei atât în procesele industriale, cât și în utilizarea materialelor de construcție produse; lărgirea asortimentului de produse pe piață și coordonarea acțiunilor pentru găsirea investițiilor interne;

perfectiunea sistemului de administrare în societățile pe acțiuni prin efectuarea schimbărilor organizaționale, familiarizarea cu procedeele de piață, cu tehnica de calcul modernă etc.

Operaționale

Reformarea vechiului sistem de planificare și proiectare în scopul creării mediului concurențial pentru institutele de stat de proiectare și firmele private noi, selectării proiectelor și materialelor de construcție, implementării programelor computerizate pentru proiectare etc.;

acordarea asistenței în organizarea sistemului de control asupra calității, conform Legii privind calitatea în construcții;

implementarea strategiei privind atestarea materialelor de construcție de către Organizația de Atestare a Produselor din Geneva și participarea la Comitetul European pentru Standarde/Comitetul Internațional pentru Standarde;

acordarea de drepturi companiilor pentru leasingul utilajului de construcție;

practicarea largă a tenderelor pentru elaborarea noilor proiecte de construcție, precum și pentru lucrările de întreținere și renovare a fondului de locuințe.

Tehnologice

Implementarea tehnologiilor alternative de construcție a caselor cu puține (2-5) nivele, inclusiv folosirea materialelor tradiționale, cum ar fi betonul, piatra, cărămida etc., precum și diverse tipuri de izolări;

reexaminarea standardelor de consum al energiei termice, contorizarea, realizarea altor măsuri pentru economisirea energiei în blocurile locative noi. Descentralizarea sistemelor de încălzire, îmbunătățirea lucrărilor de izolare, alte măsuri de reducere a consumului de energie în fondul de locuințe existent;

studierea și determinarea potențialului real pentru comercializarea la intern și extern a produselor de construcție.

Privind dezvoltarea potențialului de personal

Evaluarea necesităților de formare generală a specialiștilor pentru ambele sectoare, cu accentul în special pe sistemele informaționale de administrare, practica decontărilor, marketing, valorificarea business-planurilor, desfășurarea tenderelor, finanțarea activității de business conform principiilor economiei de piață.

6. Coordonarea procesului de realizare a Strategiei

A. Grupul de conducere

Majoritatea acțiunilor necesare pentru traducerea în viață a Strategiei pieței spațiului locativ și altor bunuri imobiliare solicită modalități de coordonare, concepții de abordare, metode și moduri de gândire noi. Elaborarea și aplicarea acestora este competența Consiliului interdepartamental pentru problemele coordonării și realizării principiilor de bază ale Concepției locative naționale (în continuare - Consiliul interdepartamental), care are următoarele funcții:

coordonarea, monitorizarea și adaptarea metodelor, programelor și proiectelor necesare pentru realizarea Strategiei;

repartizarea obligațiunilor legate de realizarea Strategiei între autoritățile publice centrale și locale, agenții economici și sectorul particular;

organizarea unui forum cu participarea asociațiilor profesionale și comerciale, cercurilor de afaceri, asociațiilor proprietarilor de locuințe și mass-media pentru inițierea discuțiilor și publicarea recomandărilor și materialelor privind derularea acțiunilor în cadrul Strategiei;

coordonarea necesităților de instruire și dezvoltare a potențialului de personal în scopul implementării Strategiei;

întreținerea legăturilor cu agențiile de peste hotare similare ANSI.

Consiliul interdepartamental va satisface necesitatea unei mai bune coordonări pe orizontală, acționând, totodată, ca un centru de coordonare pe verticală între autoritățile administrației publice centrale și locale a chestiunilor privind locuințele și imobilele. Atât timp cât statul acceptă ca acest sprijin în apariția pieței de locuințe și funciare să fie acordat la nivelul autorităților administrației publice locale, dat fiind că ele cunosc mai bine cerințele și condițiile locale, este necesară specificarea sarcinilor și modalităților de conlucrare dintre structurile centrale și locale. Este necesar să se creeze un circuit bilateral de informații și consultări pentru luarea deciziilor de către ambele părți. Consiliul va oferi consultații metodologice, va monitoriza și coordona realizările din domeniu și va asigura asistența tehnică pentru autoritățile administrației publice locale, în special pentru acei reprezentanți ai puterii de stat, care dispun de mijloace financiare și tehnice insuficiente și de personal redus. Concomitent, autoritățile administrației publice locale vor face schimb de informații privind condițiile de trai, sarcinile prioritare și progresul în realizarea strategiei locative în teritoriile administrate de ele.

B. Rolul Agenției Naționale pentru Servicii privind Spațiul Locativ și Bunurile Imobiliare în realizarea prevederilor Strategiei

Conform obiectivelor încredințate, Agenția Națională pentru Servicii privind Spațiul Locativ și Bunurile Imobiliare (în continuare - ANSI) exercită următoarele funcții principale:

1) în calitate de centru de informare și popularizare a evoluției pieței funciare și locative în localitățile urbane - armonizarea intereselor sectorului public și celui privat în ceea ce privește exploatarea locuințelor și imobilelor, finanțarea construcției de locuințe, întreținerea și renovarea fondului de locuințe privat, promovarea intereselor comune ale industriilor de construcție și materialelor de construcție în sprijinirea piețelor menționate. Pentru aceasta ANSI va avea un rol hotărâtor și ca partener al structurilor administrației publice;

2) coordonarea principalelor acțiuni prevăzute în programele "întreținerea, reparația locuințelor și conservarea energiei" și "Dezvoltarea companiilor private de întreținere a fondului de locuințe";

3) dirijarea, în comun cu Ministerul Dezvoltării Teritoriului, Construcțiilor și Gospodăriei Comunale, a acțiunilor de asistență tehnică și de evaluare prealabilă a blocurilor locative nefinalizate;

4) coordonarea muncii de ajustare a proiectelor de asistență tehnică, inclusiv elaborarea în comun cu Agenția Națională Cadastru, Resurse Funciare și Geodezie a Codului deontologic al agentului imobiliar și Schemei de evaluare profesională a imobilelor.

Capitolul III

Măsurile de realizare a Strategiei

1. Modul general de abordare

Prezentul capitol definește o serie de acțiuni, necesare pentru realizarea Strategiei în următorii trei ani.

Realizarea cu succes a Strategiei depinde de nivelul de dezvoltare macroeconomică și de politica statului, ea însăși urmînd să exercite, în diverse stadii de implementare, o influență benefică asupra proceselor macroeconomice. De aceea, pentru aplicarea ei, trebuie să ne călăuzim de următoarele criterii:

1) utilizarea complexă a pîrghiilor financiare - folosirea fondurilor de stat și a asistenței străine în scopul atragerii capitalului privat, inițiind astfel conlucrarea sectorului public cu cel privat;

2) planificarea - determinarea gradului și tipului de asistență în funcție de veniturile categoriilor de cetățeni ce urmează să fie ajutați;

3) recuperarea cheltuielilor - recuperarea de către stat a investițiilor făcute în infrastructură și a altor cheltuieli pentru sectorul privat ca o modalitate de reînnoire a mijloacelor financiare în vederea reamplasării lor în construcția de locuințe;

4) crearea cadrului instituțional - consolidarea și sporirea rolului participanților din sectoarele public și privat la piața de locuințe și cea funciară;

5) coordonarea - îmbinarea strategiilor de planificare, financiare, social-economice și instituționale în scopul creării piețelor funciară și de locuințe prospere.

În procesul implementării măsurilor indicate mai sus, statul nu poate să pună pur și simplu pe umerii populației dificultățile financiare, legate de întreținerea locuinței, plata serviciilor comunale, deoarece anumite categorii de cetățeni cu venituri mici nu vor fi în stare să suporte această povară. Totodată, este necesar să se ia în considerare faptul că bunurile gospodăriilor, obținute în urma privatizării, rămîn proprietate potențială atît timp cît proprietarul nu va avea acces la finanțarea tranzacțiilor de cumpărare a locuințelor și nu va exista o cerere de cumpărare adecvată.

2. Componentele Strategiei

Avînd în vedere dificultățile (restricțiile) financiare, care afectează toate componentele pieței spațiului locativ și altor bunuri imobiliare, principalele obiective ale Strategiei sînt:

1) declararea întreținerii și ameliorării fondului de locuințe existent drept direcție prioritară de activitate;

2) pregătirea cadrului juridic și instituțional pentru asigurarea viabilității pieței de locuințe și alte bunuri imobiliare;

3) sporirea capacității populației de cumpărare a locuințelor și diversificarea ofertelor;

4) crearea unui sistem de garanții sociale menite să protejeze categoriile de populație cu venituri mici de efectele creșterii prețurilor;

5) promovarea principiilor de colaborare a sectorului public și celui privat în domeniul valorificării terenurilor urbane.

Strategia se va realiza prin intermediul:

1) planurilor de acțiuni ce vor include toate compartimentele și subcompartimentele strategiei pieței spațiului locativ și altor bunuri imobiliare. Fiecare plan de acțiuni va conține caracteristica generală a acțiunii respective, propunerile privind organizarea realizării acțiunilor cu indicarea organului responsabil, termenului de executare și fondurilor necesare, inclusiv asistența tehnică și interconexiunile cu alte măsuri;

- 2) acțiunilor asociate;
- 3) strategiei construcțiilor și industriei materialelor de construcție.

3. Prioritățile Strategiei

Realizarea Strategiei este prevăzută pe o perioadă de 5 ani, din anul 1998 pînă în anul 2002. Prioritățile și modul de îndeplinire a sarcinilor Strategiei decurg din reformele desfășurate și măsurile de reglementare necesare pe piața de locuințe și alte bunuri imobiliare în scopul depășirii crizei financiare actuale atît la nivel de stat, cît și la nivel de întreprindere.

A. Sarcinile primordiale

Se consideră sarcini primordiale acelea, care favorizează dezvoltarea pieței de locuințe și alte bunuri imobiliare fără atragerea unor mijloace esențiale. La ele se raportează formularea propunerilor de modificare a actelor legislative în vigoare, precum și înfăptuirea măsurilor ce contribuie la îmbunătățirea condițiilor de trai ale majorității familiilor.

Astfel, sarcinile primordiale sînt:

- modificarea legislației în vigoare (planul de acțiuni nr. 1);
- realizarea programului de întreținere și renovare a locuințelor și a de comercializare a energiei în sectorul locativ (planul de acțiuni nr.2);
- dezvoltarea companiilor private de întreținere a fondului de locuințe și de management (planul de acțiuni nr.3);
- realizarea programului de încheiere a lucrărilor de construcție la blocurile locative nefinalizate (planul de acțiuni nr.4);
- aplicarea programului de protecție socială a populației prin subvenționarea serviciilor comunale (planul de acțiuni nr.5).

B. Sarcinile primordiale de importanță secundară

Sarcini primordiale de importanță secundară sînt cele menite să pună în aplicare elementele pe termen lung ale Strategiei. Ele pot fi realizate prin folosirea proiectelor-pilot.

Aceste sarcini sînt:

- dezvoltarea sistemului de finanțare a sectorului locativ (planul de acțiuni nr.6);
- înstituirea sistemului informațional-geografic urban (SIGUR), (planul de acțiuni nr.7);
- realizarea sistemului de planificare urbanistică (planul de acțiuni nr.8);
- perfecționarea sistemului de dezvoltare urbană și administrare a teritoriului în municipiul Chișinău (planul de acțiuni nr.9);
- crearea infrastructurii teritoriilor periferice (planul de acțiuni nr.10).

Acțiuni asociate

- Crearea fondurilor locale de dezvoltare urbană (acțiunea nr.1).
- Construcțiile și industria materialelor de construcție
- Instruirea personalului în domeniu (proiectul prioritar nr.1);
- dezvoltarea pieței materialelor de construcție (proiectul prioritar nr.2);
- dezvoltarea construcției de locuințe în baza principiilor conservării energiei (proiectul prioritar nr.3).

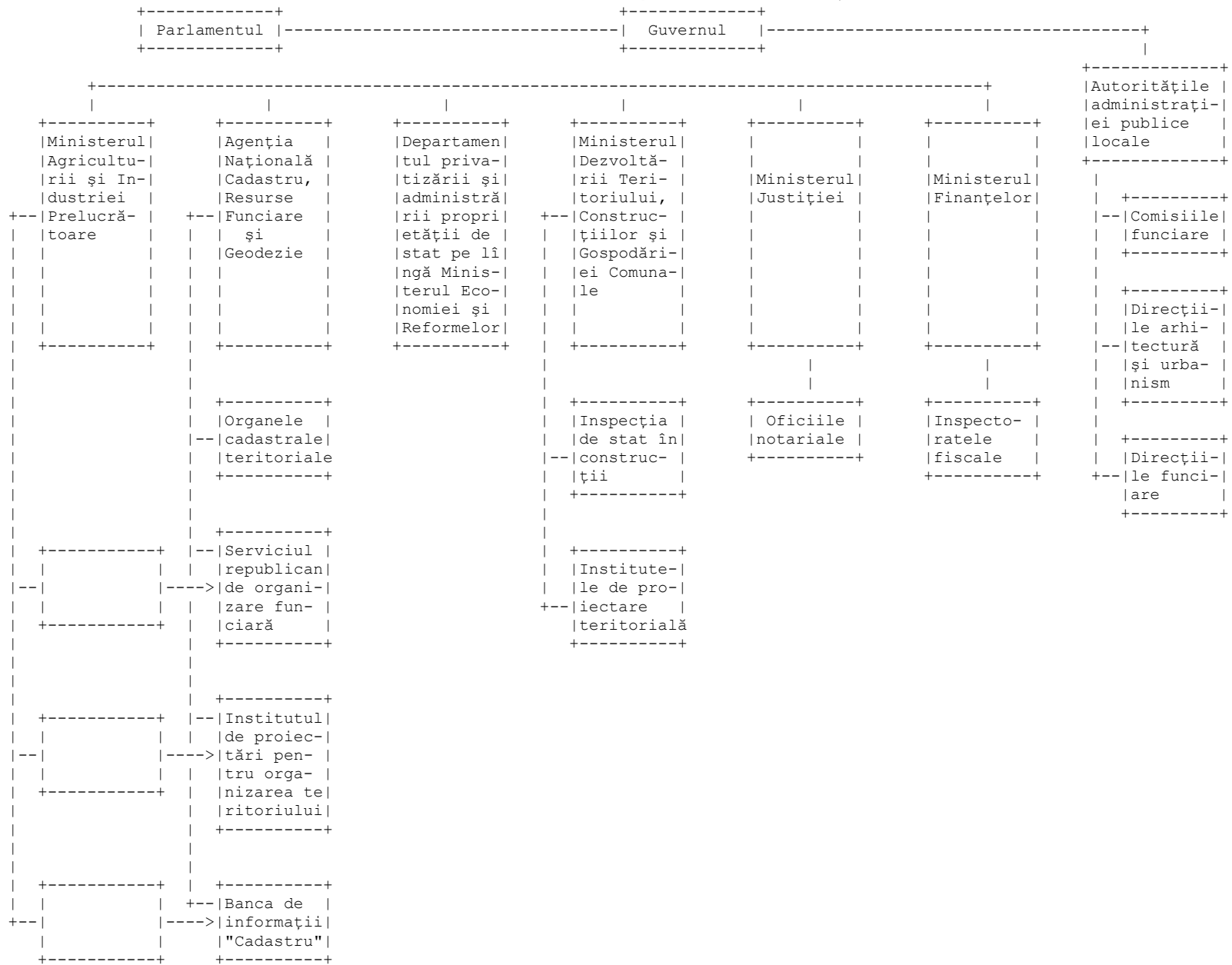
C. Acțiuni primordiale de gradul trei

Sarcinile primordiale de gradul trei includ trei mecanisme de susținere a pieței de locuințe și alte bunuri imobiliare care pot fi implementate mai tîrziu. Ele constau în crearea fondurilor locale de dezvoltare urbană și a sistemului de evaluare a bunurilor imobiliare.

Acțiuni asociate

- Elaborarea codului deontologic al agentului imobiliar (acțiunea nr.2);
- reglementarea sistemului de evaluare a imobilului (acțiunea nr.3).

Sistemul mecanismelor instituționale
care reglementează relațiile funciare



în municipiul Chișinău

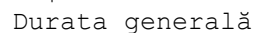


Diagrama nr.3. Programul de realizare a Strategiei în perioada
1998-2002

\ Anul		1998				1999				2000				2001				2002			
Acțiunea realizată \																					
A. Planuri de acțiuni																					
1. Modificarea legislației în vigoare		#####	***	***		***	***	***	***												
2. Programul de întreținere și renovare a locuințelor și de conservare a energiei în sectorul locativ		#####				#####				#####				*****				*****			
			xxxxxxx			xxx															
3. Dezvoltarea companiilor private de întreținere a fondului locativ și management		#####				#####				#####				*****				*****			
4. Programul pentru blocurile locative nefinalizate		#####	*****			*****				*****				*****							
5. Programul de protecție socială a populației prin subvenționarea serviciilor comunale		#####				*****				*****				*****				*****			
6. Dezvoltarea sistemului de finanțare a sectorului locativ						#####				#####				###	*****			*****			
7. Sistemul informațional-geografic urban (SIGUR)		###				#####				#####	***			*****				*****			
						xxxxxxxxxxxxxxxx				xxxxxxxxxxxx											
8. Sistemul de planificare urbanistică		#####																			
9. Perfecționarea sistemului de dezvoltare urbană și administrare a terenurilor în municipiul Chișinău		##	##	##	##	##	#####			#####				###							

10.Crearea infrastructurii terenurilor periferice		#####	#####	*****	*****
			xxxxxxxxxxxxxx		
B. Acțiuni asociate					
1. Crearea fondurilor locale de dezvoltare urbană		#####			
2. Codul deontologic al agentului imobiliar		#####	#####		
3. Reglementarea sistemului de evaluare a imobilului		#####	#####		
C. Strategia construcțiilor și industriei materialelor de construcție					
1. Instruirea personalului în domeniu	#####				
2. Piața materialelor de construcție	#####				
3. Dezvoltarea construcției de locuințe în baza principiilor conservării energiei	#####	### *****	*****	*****	*****
4. Reconstrucția și modernizarea fondului locativ existent		#####	##### *****	*****	*****
			xx xxxxxxx		
### - Asistența tehnică xxx - Proiecte-pilot *** - în derulare					

Tabelul 1. Fondul locativ

mii m2

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996
Total	77915.4	79111.7	66941.5	68678.1	70222.0	71777.0	72225.9
- urban	29466.2	30070.6	23540.9	23880.6	24935.2	25968.7	26122.6
- rural	48499.2	49041.1	43400.6	44797.5	45286.8	45808.3	46103.3

mii locuințe

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996
Total	1370.9	1402.6	1181.1	1176.1	1198.9	1221.1	1226.2
- urban	545.7	564.0	469.7	436.6	454.8	473.3	477.1
- rural	825.2	838.6	711.4	739.5	744.1	747.8	749.1

Tabelul 2. Construcția de locuințe după tipul de proprietate

mii m2

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996
Total	1594	1268	874	666	582	512	351
- de stat	661	543	247	155	123	65	27
- private	933	725	627	511	459	447	324

locuințe

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996
Total	23660	18600	13900	8400	7500	6730	4000
- de stat	11600	9400	6000	2400	2000	1100	400
- private	12060	9200	7900	6000	5500	5600	3600

Tabelul 3. Construcții noi după tipul de proprietate

mii m2

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996
Colective	191	148	79	81	89	106	47
Obștești	7	5	5	0	4	2	0
Individuale	735	572	543	430	370	339	275

locuințe

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996
Colective	3200	2600	1400	1400	1500	1900	700
Obștești	60	80	70	0	60	30	0
Individuale	8800	6600	6500	4600	4000	3700	2800

Tabelul nr.4. Indicatori selectați privind spațiul locativ,1997

Denumirea indicatorilor		Chișinău	Bălți	Orhei	Total
1	2	3	4	5	6
Caracteristicile locatarilor					
1	Mărimea medie a familiei	3.14	3.26	2.44	3.17
2	Rata medie a dependenței	2.10	2.03	2.23	2.10
3	Venitul lunar mediu al familiei, lei	246	206	202	211
4	Cheltuielile lunare medii de fiecare membru al familiei, lei	221	128	151	209
5	Media cheltuielilor locative de persoană pe lună, lei	34	30	18	34
6	Media cheltuielilor locative față de rata venitului	0.20	0.17	0.14	0.19
Caracteristicile locuințelor					
7	Mărimea medie a locuinței m2	46.6	43.4	56.5	49.2
8	Spațiul locuibil mediu de persoană, m2	15.3	15.8	16.4	15.5
9	Persoana la o cameră	1.7	1.3	1.3	1.6
10	Locuințe privatizate în bloc, %	65.9	81.1	95.0	68.9
Nivelul de satisfacție locativă, %					
11	În ansamblu	22.5	40.4	11.02	24.6
12	Amplasarea camerelor	33.2	56.9	23.7	41.2
13	Holul	33.8	57.0	46.6	36.5
14	Încălzirea centrală	12.5	17.3	27.7	13.6
15	Aprovizionarea cu apă	43.1	50.0	7.4	42.0
16	Asigurarea cu electricitate	77.4	57.4	4.0	72.2
17	Aprovizionarea cu gaze naturale	82.4	63.5	50.9	80.0
18	Izolarea apartamentului	24.8	30.7	23.7	25.3
19	Umiditatea în apartament	21.5	42.5	36.0	27.2
20	Nivelul securității în bloc, vecinătate	22.9	27.6	13.2	23.9
21	Curățenia în bloc și pe teren	20.8	31.3	17.6	22.5
22	Exigentele față de spațiul de folosință comună	48.9	62.2	46.5	50.1

Sursa: Sondajul privind preferințele gospodăriilor și capacitatea de cumpărare (SPG).

Tabelul nr.5. Organele responsabile pentru realizarea Strategiei

Organizația conducătoare	Organizația asociată	Denumirea acțiunilor
Consiliul interdepartamental	Secretariatul	Realizarea globală a Strategiei
	Grupul de lucru	PA-1. Modificarea legislației în vigoare
	Primăria mun. Chișinău	PA-7. Sistemul informațional-geografic urban (SIGUR)
	Grupul de lucru	PA-8. Sistemul de planificare urbanistică
Ministerul Dezvoltării Teritoriului, Construcțiilor și Gospodăriei Comunitale	Primăria selectate	PA-10. Pregătirea infrastructurii terenurilor periferice
	Ministerul Finanțelor	AA-1. Crearea fondurilor locale de dezvoltare urbană
	Centrele de instruire	PR-1. Instruirea personalului în domeniu
	Ministerul Economiei și Reform.	PR-2. Piața materialelor de construcție
	ANSI	PR-3. Construcția de locuințe în baza principiilor conservării energiei
	Primăria selectate	PR-4. Reconstrucția și modernizarea fondului locativ existent
Agencia Națională pentru Serviciu privind Spațiul Locativ și Bunurile Imobiliare (ANS)	MDTCGC, Asociațiile de locatari	PA-2. Programul de întreținere și renovare a locuințelor și de conservare a energiei în sectorul locativ
	Asociațiile de locatari, Companiile private de întreținere	PA-3. Dezvoltarea companiilor private de întreținere a fondului locativ și de management
	Grupul de lucru	PA-4. Programul pentru blocurile locative nefinalizate
	Broker	AA-2. Codul deontologic al agentului imobiliar

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Notă. MDTCGC - Ministerul Dezvoltării Teritoriului,
Construcțiilor și Gospodăriei Comunale;
ANSI - Agenția Națională pentru Servicii privind Spațiul
Locativ și Bunurile Imobiliare
PA - Plan de acțiune;
AA - Acțiuni asociate;
PR - Proiect.

Tabelul 6. Asistența tehnică

Tipul acțiunilor	Denumirea acțiunilor	Bugetul, mii USD
1	2	3
A. Planul de acțiuni		
Planul de acțiune nr.1	Modificarea legislației în vigoare	150,0
Planul de acțiune nr.2	Programul de întreținere și reno- re a locuințelor și de conservare a energiei în sectorul locativ	750,0
Planul de acțiune nr.3	Dezvoltarea companiilor private de întreținere a fondului de locuințe și de management	300,0
Planul de acțiune nr.4	Programul pentru blocurile locative nefinalizate	50,0
Planul de acțiune nr.5	Programul de protecție socială a populației prin subvenționarea ser- viciilor comunale	125,0
Planul de acțiune nr.6	Dezvoltarea sistemului de finanțare a sectorului locativ	200,0
Planul de acțiune nr.7	Sistemul informațional-geografic urban (SIGUR)	220,0
Planul de acțiune nr.8	Sistemul de planificare urbanistică	75,0

Planul de acțiune nr.9	Perfecționarea sistemului de dez- voltare urbană și administrare a teritoriului în mun. Chișinău	350,0
Planul de acțiune nr.10	Crearea infrastructurii teritorii- lor periferice	75,0
Total		2295,0
B. Acțiuni asociate		
Acțiunea asociată nr.1	Crearea fondurilor locale de dez- voltare urbană	50,0
Acțiunea asociată nr.2	Codul deontologic al agentului imo- biliar	75,0
Acțiunea asociată nr.3	Reglementarea sistemului de evalua- re a imobilului	100,0
Total		225,0
C. Strategia construcțiilor și industriei materialelor de construcție		
Proiectul nr.1	Instruirea personalului în domeniu	60,0
Proiectul nr.2	Plata materialelor de construcție	75,0
Proiectul nr.3	Dezvoltarea construcției de locuin- țe în baza principiilor conservării energiei	125,0
Proiectul nr.4	Reconstrucția și modernizarea fon- dului de locuințe existent	100,0
Total		360,0
Total general		2880,0

Anexa nr.2
la Hotărîrea Guvernului
Republicii Moldova
nr. 416 din 10 mai 1999
"Anexă
la Hotărîrea Guvernului
Republicii Moldova
nr. 304 din 10 iunie 1996

COMPONENTA
Consiliului de supraveghere a activității
Agenției Naționale pentru Servicii privind
Spațiul Locativ și Bunurile Imobiliare

CAPCELEA Arcadie	- ministrul mediului și amenajării teritoriului, președintele Consiliului - prim-viceministru al economiei și reformelor, vicepreședintele Consiliului Membrii Consiliului:
CABA Pavel	- președintele Companiei "Moldcon-invest";
MÎRZAC Valeriu	- președintele consiliului băncii "Moldindconbank";
PALADI Alexei	- viceprimar al municipiului Chișinău;
STRATULAT Ion	- directorul Agenției Naționale pentru Cadastru, Resurse Funciare și Geodezie;
BÎNZARI Valeriu	- șeful direcției investiții capitale a Ministerului Finanțelor;
GUMENÎI Nicolae	- șeful direcției principale privatizare a Departamentului privatizării și administrării proprietății de stat pe lângă Ministerul Economiei și Reformelor

[Anexa modificată prin Hot. Guv. nr.214 din 06.03.2000]