

## **CUPRINS**

### **Introducere**

#### **1. Noțiuni de bază**

#### **2. Scopul**

#### **3. Obiectivele generale și specifice**

#### **4. Descrierea succintă a situației curente**

##### **4.1. Analiza mediului intern și extern**

##### **4.2. Oportunități**

##### **4.3. Riscuri**

##### **4.4. Analiza SWOT**

#### **5. Activitățile planificate și acoperirea financiară**

#### **6. Subdiviziuni/instituții responsabile pentru implementare**

#### **7. Rezultatele scontate și indicatorii de performanță**

#### **8. Principalele documente de politici și acte normative relevante**

#### **9. Monitorizare și evaluare**

### **Anexe**

## **Introducere**

Sfera de locuințe este o parte componentă importantă a economiei naționale. Cu toate acestea asigurarea populației cu locuințe este o sarcină socială, legată de crearea condițiilor, necesare pentru activitatea vitală a fiecărui om. În legătura cu aceasta, procesele de reproducere ale fondului locativ au o importanță esențială pentru succesul în efectuarea reformelor economice și exercită influență directă la formarea proporțiilor macroeconomice și dezvoltarea economică.

Ministerul Apărării este organul central de specialitate al administrației publice, care elaborează și promovează politica statului în asigurarea apărării naționale, conduce, coordonează și organizează potrivit legii activitățile în domeniul apărării naționale.

Reieșind din misiunile sale și în dependență de resursele disponibile, Ministerul Apărării continuă procesul reformelor militare, în scopul creării capabilităților pentru Armata Națională, inclusiv adoptă măsuri de îmbunătățire a condițiilor sociale și de îndeplinire a serviciului militar de către efectiv.

Situația de ultimă oră în ceea ce privește dreptul militarilor la spațiu locativ de serviciu, din fondul locativ al Ministerului Apărării constituie obiectul de cercetare al penetrării acestuia în Cadrul legislativ-normativ al Republicii Moldova. Se discută aspectul necesității, modificării actelor legislative relevante acestui subiect adică asigurarea obligatorie a unor categorii de persoane cu spațiu locativ de către stat și disponibilitatea acestora de a utiliza în interesele sale spațiile locative de serviciu, precum și de situația critică în ce privește asigurarea militarilor și a membrilor familiilor lor cu spațiu locativ, care, în mod cert, influențează asupra motivației tinerilor de a se înrola în rândurile Armatei Naționale.

## **1. Noțiuni de bază**

Programul de dezvoltare a fondului locativ de serviciu al Ministerului Apărării (în continuare Program) a fost elaborat în conformitate cu prevederile Hotărîrii Guvernului nr. 33 din 11.01.2007 „Cu privire la regulile de elaborare și cerințele unificate față de documentele de politici”, publicat la 19.01.2007 în Monitorul Oficial Nr.006 art. Nr. 44.

La nivelul Ministerului Apărării, prin Ordinul Ministrului apărării nr. 96 din 2 aprilie 2010, s-a constituit Grupul de lucru pentru elaborarea Programului de dezvoltare a fondului locativ de serviciu al Ministerului Apărării. Principalele sarcini ale Grupului de lucru sunt: elaborarea și coordonarea întregului proces de implementare a prezentului Program, colectarea informației care este inclusă în proiectul Programului, identificarea priorităților, obiectivelor, problemelor cît și posibilelor căi de soluționare a acestora.

## **2. Scopul**

Scopul Programului constă în elucidarea și aprecierea acțiunilor de constituire în Armata Națională a unui fond locativ de serviciu, cît și a acelor probleme cu care se confruntă Ministerul Apărării în realizarea acestui deziderat.

Un alt scop, strîns legat de primul, constă în analiza situației create la capitolul protecției sociale a militarilor și familiilor lor, identificarea problemelor relevante și a posibilitilor căi de soluționare a acestora.

În Program, se accentuează eforturile conducerii Ministerului Apărării în depășirea coliziilor și descensiunilor sociale, bazîndu-se în această activitate pe prevederile cadrului legislativ existent și resursele disponibile.

Specificul Programului dat, constă în faptul, că atingerea scopului pus nu necesită a fi alocate careva surse financiare de la bugetul de stat, totodată, soluționînd la maxim posibil problema asigurării cu spațiu locativ.

### **3. Obiective**

Obiectivul principal al Programului este determinarea principalilor indicatori privind: cadrul legal, numărul de solicitanți și pronosticul acestora pe termen mediu și lung, salariul mediu pe Armata Națională, dinamica variației costului mediu pe piață a unui m<sup>2</sup> de suprafață a apartamentelor și terenurilor, condițiile ipotecare impuse de bănci, dotarea fondului locativ total pe țară, precum și, determinarea structurilor acestor categorii, și a tendințelor de evoluție, pentru furnizarea ulterioară a datelor esențiale despre starea fondului locativ de serviciu al Ministerului Apărării.

Organizarea practică și conducerea procesului de dezvoltare a Programului se efectuează de către Grupul de lucru creat, prin intermediul structurilor naționale de profil.

Elaborarea prezentului Program a fost posibil în urma analizei mediului intern și extern a subiectului în cauză, în baza cărora au fost obținute datele necesare pentru estimarea tendințelor de evoluție ale fondului de locuințe la nivel național.

### **4. Descrierea succintă a situației curente**

Actualmente, în Armata Națională s-a creat o situație critică în ceea ce privește asigurarea militarilor și a membrilor familiilor lor cu spațiu locativ. Din lipsa spațiului locativ și a alocațiilor bugetare cu destinația respectivă, Ministerul Apărării se confruntă cu mari probleme în domeniul protecției sociale a militarilor și membrilor familiilor lor. Dat fiind faptul sistării asigurării cu spațiu locativ a militarilor trecuți în rezervă și celor noi încadrați, acest fenomen se găsește într-o permanentă creștere. Ca rezultat, au apărut litigii între militari, mai cu seamă trecuți în rezervă și Ministerul Apărării, în privința îndeplinirii obligațiilor contractuale.

#### **4.1 Analiza mediului intern și extern**

Cadrul legislativ-normativ care reglementează activitatea sectorului locativ a fost elaborat în general într-o perioadă scurtă după proclamarea independenței Republicii Moldova. Deoarece s-au schimbat bazele, ce determină funcțiile și responsabilitățile statului, organelor publice locale în problema asigurării dreptului cetățenilor la spațiu locativ, s-au format noi raporturi economico-juridice între părțile implicate în procesul de construcție, gestionare, exploatare a spațiului locativ, precum și pe piața de bunuri imobile, a fost necesar de elaborat o bază legislativă nouă care să asigure tranziția de la economia planificată la economia de piață.

Legislația anterioară conținea un șir de prevederi ce vizează asigurarea obligatorie a unor categorii de persoane cu spațiu locativ, cum ar fi: art.35 din Legea nr.416-XII din 18 decembrie 1990 cu privire la poliție; art. 26 din Legea nr. 39-XIII din 7 aprilie 1994 despre statutul deputatului în parlament; art.22 din Legea nr.317-XIII din 13 decembrie 1994 cu privire la Curtea Constituțională; art.30 din Legea nr.544-XIII din 20 iulie 1995 cu privire la statutul judecătorului; art. 32 din Legea nr.1036-XIII din 17 decembrie 1996 cu privire la sistemul penitenciar; art.71 din Legea nr.294-XVI din 25 decembrie 2008 cu privire la procuratură; art.41 din Legea serviciului în organele vamale nr. 1150-XIV din 20 iulie 2000; art.21 din Legea nr.162-XV din 22 iulie 2005 cu privire la statutul militarilor; art.56 din Legea nr. 170-XVI din 19 iulie 2007 privind statutul ofițerului de informații și securitate; art. 37 din Legea nr.134-XVI din 13 iunie 2008 cu privire la Serviciul de Protecție și Pază de Stat, etc.

Prevederile actelor legislative menționate puneau în sarcina statului, autorităților publice locale, obligații, care erau imposibil de realizat. Acest fapt era condiționat de posibilitățile materiale reduse de care dispuneau autoritățile administrației publice locale, în particular, cât și statul, în general.

Apariția unor situații litigioase, în legătură cu imposibilitatea onorării obligațiilor, impuse de lege, erau practic inevitabile. Creșterea numărului hotărârilor judecătorești neexecutate, ce aveau drept acuzarea neacordării spațiului

locativ de către autoritățile publice locale, sunt exemple practice a acestei situații. Acest fapt a condiționat și multiple adresări la Curtea Europeană a Drepturilor Omului.

Respectiv, în scopul remanierii situației create, evitării unor situații conflictuale soldate cu hotărâri judecătorești neexecutate, a fost elaborată și aprobată Legea nr. 90-XVIII din 04 decembrie 2009 pentru modificarea și completarea unor acte legislative. Proiectul menționat, s-a axat pe conceptul excluderii prevederilor din cadrul legislativ, care instituie obligația statului de a asigura unele categorii de persoane cu spațiu locativ sau cu alte plăți în acest sens. În virtutea acestor modificări, la moment, s-a generat o altă problemă legată de protecția socială a militarilor, generînd o discrepanță pe acest segment. A fost exclus un mecanism fără a fi înlocuit cu un altul sub formă de mecanism compensator, de creditare sau altă formulă.

În prezent, 1112 de militari ai Armatei Naționale sunt luați în evidență în vederea asigurării cu spațiu locativ.

## **4.2 Oportunități**

Ministerul Apărării a întreprins și întreprinde o serie de măsuri, care au menirea să contribuie la ameliorarea situației privind asigurarea militarilor cu spațiu locativ. Astfel, analizînd piața imobiliară a Republicii Moldova, legislația în domeniul politicilor protecției sociale a militarilor și membrilor familiilor lor, practica statelor vecine și occidentale la acest capitol, au fost identificate următoarele variante de soluționare a problemei:

**I. Credite ipotecare.** În cadrul analizei au fost examinate ofertele principalelor bănci și agenților financiari din Republica Moldova. La momentul actual, oferta existentă a băncilor comerciale se arată în felul următor:

- a) Termenul creditului – în jur de 7-15 ani;
- b) Valuta creditului – lei (predomină), există de asemenea credite în lei, legată de o valută (oferte de la BC Banca Socială SA și BC Fincombank SA);

c) Procentul creditului din valoarea bunului – 70-80% poate ajunge pînă la 100% în cazul unei garanții sub forma unui gaj suplimentar sau fidejusiune;

d) Tipurile ratei dobînzii – predomină ratele fixe ale dobînzii, se utilizează pe larg ratele dobînzii variabile (în unele bănci în contractul de credit nu se specifică condițiile modificării ratei dobînzii, în altele contractele conțin condiții, în conformitate cu care se schimbă rata dobînzii. În calitate de indicator se utilizează rata dobînzii pentru depozitele de 3 + 6 luni sau nivelul inflației);

e) Nivelul ratelor dobînzii – 13-16% pentru creditele legate de cursul unei valute; 15-21% pentru creditele în lei;

f) Estimarea solvabilității debitorilor – se iau în considerație atît veniturile oficiale confirmate, cît și cele neoficiale; cota plății pentru credit în venitul total constituie de la 50 pînă la 70% ;

g) Asigurarea – nu întotdeauna se solicită cu scopul reducerii prețului produsului de credit; în unele bănci există doar asigurarea imobilului, altele solicită asigurarea de viață și a capacității de exercițiu.

h) Modalități de rambursare a creditului – anuitate, rambursare egală a corpului creditului și calcularea ratei dobînzii corespunzătoare pentru suma creditului restant, forme flexibile ale rambursării.

**II. Vînzarea terenurilor Ministerului Apărării și asigurarea cu spațiu locativ de serviciu.** În conformitate cu prevederile art.8 al Codului funciar nr.828-XII din 25 decembrie 1991 (republicat în Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2001, nr.107, art.817), pct.1) al art.12 din Legea nr.64-XII din 31 mai 1990 cu privire la Guvern (republicată în Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2002, nr.131-133, art.1018), art.6 alin.(4) al Legii nr.91-XVI din 5 aprilie 2007 privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2007, nr.70-73, art.316), art.6 al Legii nr.121-XVI din 4 mai 2007 privind administrarea și deetimizarea proprietății publice (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2007, nr.90-93, art.401), Ministerul Apărării a modificat prin Hotărîrea Guvernului nr. 1251 din 07.11.2008, destinația terenurilor aflate la balanța Ministerului Apărării din terenuri proprietate publică a statului, destinate

necesităților de apărare, în terenuri pentru construcția de locuințe și obiecte de menire social-culturală.

La moment Ministerul Apărării dispune de trei terenuri, la care a fost schimbată destinația și care pot fi comercializate. Două dintre ele au fost evaluate în 2008, după cum urmează:

- mun. Chișinău, str. Vasile Lupu 28, cu suprafața de 7.123 ha (prețul inițial de vânzare stabilit – 88 600 000,0 lei;
- mun. Chișinău, str. N- Testimițeanu 3, cu suprafața de 3,123 ha (prețul inițial de vânzare stabilit - 31 100 000,0 lei.

Reglementările privind desfășurarea concursurilor comerciale pentru privatizarea terenurilor, proprietate publică a statului, sînt prevăzute în Hotărîrea Guvernului nr.932 din 14.08.2007.

În conformitate cu prevederile articolului 4 alin. 11 al Legii nr. 1308 din 25.07.1997 „Privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pămîntului”, cu modificările și completările ulterioare, mijloacele bănești rezultate din vânzarea terenurilor proprietate publică a statului se varsă la bugetul de stat.

Pentru a asigura transferarea mijloacelor financiare parvenite de la comercializarea terenurilor în contul special al Ministerului Apărării, este necesară aprobarea prin derogare de la art.4 alin.(11) al Legii nr.1308-XIII din 25.07.1997, a unui act legislativ care va permite vărsarea mijloacelor bănești, rezultate din comercializarea terenurilor proprietate privată a statului, aflate în folosința Ministerului Apărării, la contul special al Ministerului Apărării, care ulterior se va utiliza pentru construcția și dezvoltarea fondului locativ de serviciu. Aceasta inițiativă este susținută și de Hotărîrea Consiliului Suprem de Securitate nr. 05/1-03-02 din 15.03.2010. Acest pas este necesar de îndeplinit, întru a evita interpretarea dublă a prevederilor contradictorii din legislația în vigoare și a exclude riscul redistribuirii mijloacelor financiare obținute de la comercializarea terenurilor pentru alte necesități ale statului sau alocării lor către Ministerul Apărării cu întârzieri.



În urma analizei economico-financiare a acestei opțiuni, în cazul comercializării sectoarelor de terenuri nominalizate la prețurile inițiale de vânzare, Ministerul Apărării va încasa circa 120,0 milioane lei (7.058.823,0 euro). Totodată, pentru vânzarea terenurilor nominalizate mai sus, este nevoie de a reevalua prețul inițial de vânzare (de piață) a acestora.

**III. Construcția spațiului locativ de serviciu.** Varianta dată, presupune construcția spațiului locativ de serviciu, folosind sursele financiare obținute, urmare a comercializării sectoarelor de terenuri, aflate în folosința Ministerului Apărării.

Conform estimărilor, costul de construcție a unui complex de blocuri locative cu 7400 m<sup>2</sup> se estimează la 44 000 000,0 lei. În cazul vânzării sectorului de teren din strada V. Lupu, mun. Chișinău, pe banii parveniți, s-ar putea să fie construite 2 complexe de blocuri locative cu suprafața totală de circa 14 800 m<sup>2</sup>.

Rezultatul unei analize a peții de construcție din Republica Moldova denotă faptul, că sinecostul unui m<sup>2</sup> de spațiu locativ nou construit constituie circa 350 euro (costul diferă de mai mulți factori: de locul amplasamentului, prezența infrastructurii, numărul de etaje, materialele de construcție întrebuințate, nivelul gătinții finale, etc).

Comparînd cu costul mediu a unui m<sup>2</sup> pe piață a spațiului locativ (653 euro și 350 euro), reiese, că construcția blocurilor locative este calea cea mai avantajoasă de obținere a spațiului locativ de serviciu pentru Armata Națională.

Modalitatea de construcție a spațiului locativ de serviciu este următoarea:

- efectuarea unui studiu de prefizibilitate a terenurilor aflate în folosința Armatei Naționale și selectarea sectoarelor de terenuri, pentru construcția spațiului locativ;
- coordonarea sectoarelor de terenuri selectate cu instituțiile de proiectare, instituțiile de resort (mediului, antiincendiar, e.t.c.), inclusiv expertizarea solului (geologia);
- elaborarea și adoptarea Hotărîrii Guvernului cu privire la schimbarea destinației unor terenuri;

- obținerea Certificatului de urbanism pentru proiectarea construcției;
- executarea procedurii de selectare a instituției de proiectare (licitație publică);
- proiectarea și coordonarea proiectului cu instituțiile de resort;
- obținerea Autorizației de construire;
- executarea procedurii de selectare a agentului economic pentru efectuarea lucrărilor de construcție (licitație publică);
- construcția blocurilor locative;
- darea în exploatare a blocului locativ și înregistrarea în organul cadastral teritorial.

Rezultatul analizei denotă de asemenea, că construcția blocurilor locative cu multe nivele este mai eficientă în raport „număr de beneficiari/preț”.

#### **IV. Participarea cu cotă-parte la construcția spațiului locativ de serviciu.**

Metoda dată se expune, prin participare, în comun cu o instituție sau mai multe instituții de specialitate, sau cele cointeresate în construcția spațiului locativ. Respectiv, costul spațiului locativ care i se va cuveni Ministerului Apărării va depinde de: condițiile contractuale, pe ce sector de teren se va edifica construcția, numărul de etaje a blocului care urmează a fi edificat, nivelul de prezență a infrastructurii drumurilor și comunicațiilor ingineresti, etc.

Dacă de luat cazul construcției blocului locativ pe un sector de teren care aparține Ministerului Apărării, costul spațiului locativ care va reveni Ministerului Apărării va fi mai mic și decât sinecostul lui, ca în caz când Ministerul Apărării va edifica de sinestătător acest bloc locativ. Aceasta rezultă din faptul, că co-participantul la construcția blocului locativ va fi nevoit să achite cota-parte de cost a sectorului de teren la prețul de piață, respectiv, în favoarea Ministerului Apărării sau punerii la dispoziția Ministerului Apărării a unui spațiu locativ adăugător, echivalent cu prețul cotei-părți de teren și vice-verso, în cazul participării Ministerului Apărării cu cotă-parte la construcția spațiului locativ pe terenurile

care nu-i aparțin. Condițiile date urmează a fi luate, ca rezultat al tratativelor duse între participanți la construcția spațiului locativ.

**V. Procurarea spațiului locativ de serviciu.** De la comercializarea terenurilor, Ministerul Apărării va încasa circa 120,0 milioane lei (7.058.823,0 euro), care ulterior, va da posibilitate de a procura și a asigura rîndașii cu spațiu locativ de serviciu.

Reieșind din prețurile de piață a unui metru pătrat de spațiu locativ, Ministerul Apărării va putea procura circa 10 809 m<sup>2</sup> de spațiu locativ.

Procurarea spațiului locativ are un avantaj prin faptul, că aceasta este cea mai rapidă metodă de asigurare cu spațiu locativ.

**VI. Schimbarea destinației clădirilor administrative și de cazarmă în clădiri cu destinație locativă.** Această metodă dă posibilitatea de a folosi mai rațional imobilele de care a decăzut necesitatea, ca rezultat al restructurării Armatei Naționale. În primul rînd, aceasta duce la ne-admiterea deteriorării imobilelor aflate în folosința Armatei Naționale. În al doilea rînd, dă posibilitatea ca Ministerul Apărării să-și onoreze obligațiunile față de militarii Armatei Naționale și membrilor familiilor lor în partea ce ține de asigurare cu spațiu locativ de serviciu.

Ținînd cont de experiența acumulată în acest domeniu, precum și cheltuielile aferente procesului de schimbare a destinației clădirilor, modalitatea dată poate fi considerată ca una din cele mai eficiente.

**VII. Cesiune de creanță.** Conform hotărîrii instanțelor judecătorești, Ministerul Apărării urmează să primească de la Primăria mun. Chișinău 673.714,0 dolari SUA, suma echivalentă a 26 de apartamente (11 apartamente cu 3 odăi; 6 apartamente cu 2 odăi; 9 apartamente cu 1 odaie) la prețul de piață, care urmau să fie înapoiate de către Primăria mun. Chișinău Ministerului Apărării.

Ca o variantă de soluționare parțială a problemei spațiului locativ a militarilor Armatei Naționale și membrilor familiilor lor, urmează de a examina posibilitatea de a încheia cesiune de creanță între Ministerul Apărării și Primăria

mun. Chișinău, în conformitate cu legislația în vigoare, respectiv, primind acordul de la Primăria mun. Chișinău de demarare a procedurii nominalizate.

### **4.3 Riscuri**

**I. Credite ipotecare.** Salariul mediu lunar al militarilor prin contract al Armatei Naționale pe anul 2009 a constituit **3 496,3** lei (conform datelor la 1 ianuarie 2010).

Costul mediu al apartamentelor în luna ianuarie 2010 a constituit 653 E/m<sup>2</sup>.

Pentru a stabili capacitatea de plată a militarilor prin contract, s-a luat ca bază de calcul procurarea unui apartament cu o cameră cu o suprafață de 40 m<sup>2</sup>.

Reieșind din condițiile impuse de bănci, pentru a beneficia de un credit ipotecar militarul ar trebui să îndeplinească următoarele condiții:

- contribuția proprie în mărime de circa 135 000,0<sup>1</sup> mii lei;
- pentru un credit pe 10 ani, suma achitată lunar pentru a acoperi creditul și dobânda va constitui 8 100 lei lunar.

Suma de 8 100 lei lunar depășește salariul mediu al militarilor Armatei Naționale. Pentru a beneficia de credit, suma rambursabilă a creditului trebuie să constituie circa 40% din suma totală a venitului (coeficientul PTI), adică venitul lunar al militarului trebuie să fie circa 20 500 lei.

Astfel, condițiile ipotecare impuse de bănci la moment sunt inaccesibile pentru militarii Armatei Naționale. Totodată Ministerul Apărării nu dispune de instrumente legislative pentru a interveni pe piața ipotecară cu asigurarea gajului.

**II. Vânzarea terenurilor Ministerului Apărării și asigurarea cu spațiu locativ de serviciu.** În cazul în care mijloacele respective se vor vira inițial la bugetul de stat, iar ulterior vor fi direcționate în contul Ministerului Apărării, apare riscul tergiversării termenului executării acestei prevederi, care poate dura mai mulți ani, ca și pentru terenurile comercializate anterior.

**III. Construcția spațiului locativ de serviciu.** În pofida faptului, că această metodă este cea mai eficientă, sursele financiare preconizate de a fi primite

---

<sup>1</sup> Suma reprezintă 30% din costul apartamentului, care trebuie să fie depusă la contul băncii pentru a beneficia de credit. Ca bază s-a luat costul unui apartament de 1 cameră cu 40 m<sup>2</sup> cu prețul de 653E/m<sup>2</sup>, costul total fiind de 450 000,0 lei.

în urma comercializării terenurilor, nu va fi suficientă pentru a asigura toți solicitanții Armatei Naționale cu spațiu locativ. Totodată, procedura de obținere a documentelor pentru construcții și edificarea propriu-zisă a blocurilor locative durează în timp (circa 3-4 ani). În același context, ținând cont de faptul, că spațiile locative vor avea statut de spațiu locativ de serviciu, gradul de finisare a lucrărilor urmează a fi de stadiu finală (ci nu varianta albă), ceea ce va aduce la majorarea sinecostului.

#### **IV. Participarea cu cotă-parte la construcția spațiului locativ de serviciu.**

În acest caz, sinecostul spațiului locativ este direct proporțional cu suprafața totală a acestora. Prin urmare, Ministerul Apărării riscă de a utiliza terenurile destinate pentru construcții, beneficiind de un număr mai mic de apartamente.

Tot un risc mai este și posibila nerespectării de către co-participant (sau co-participanți) a obligațiilor contractuale ce țin de: termeni, aparenței necesității de replanificări a spațiilor locative, dificultăți financiare, etc.

**V. Procurarea spațiului locativ de serviciu.** Metoda nominalizată este cea mai costisitoare. Apar riscuri de escrocherii la procedurile de licitații.

**VI. Schimbarea destinației clădirilor administrative și de cazarmă în clădiri cu destinație locativă .** Numărul de imobile (clădiri) care ar putea fi folosite în acest scop este limitat. Procedura de perfectare a documentației normative și tehnice, precum și reamenajarea imobilului (clădirii) necesită un timp îndelungat și surse financiare.

**VII. Cesiune de creanță.** Primăria mun. Chișinău poate să nu accepte varianta dată. În caz de accept, îndeplinirea obligațiilor din partea Primăriei mun. Chișinău poate fi tergiversată, ceea ce poate aduce la litigii judiciare. Varianta dată dă posibilitate de a fi implementată ca caz unic și va asigura un număr limitat de solicitanți ai Armatei Naționale la spațiu locativ.

#### **4.4 Analiza SWOT.**

Din evaluarea situației create și din aplicarea analizei SWOT, au fost identificate o serie de puncte forte ale Programului:

- Existența setului minim de politici și instrumente necesare pentru realizarea evaluării situației create;
- Oportunități de soluționare a problemei în cauză, comparativ cu instituțiile civile;
- Atractivitatea îndeplinirii serviciului militar prin contract în Armata Națională, precum și reducerea fluxului de personal;
- Planificarea, implementarea, monitorizarea și evaluarea se efectuează de către specialiștii în domeniu din cadrul Armatei Naționale;
- Calculele se efectuează în conformitate cu cerințele actelor legislative și normative;
- În timpul planificării se iau în considerație experiența anilor precedenți, precum și practica deja implementată pe piața imobiliară;
- Garanția din partea statului în achitarea contractelor.

În același timp, este necesară abordarea următoarelor puncte vulnerabile:

- Deficiențe în implementarea politicilor din domeniul protecției sociale a militarilor prin contract și membrilor familiilor lor, cu efecte negative asupra capacității de acordare a spațiului locativ de serviciu în limitele necesare;
- Deficiența resurselor umane;
- Necesitățile reale nu corespund cu mijloacele bănești aprobate de buget;
  - Finanțare sub limita minimului necesar;
  - Ponderea mare a solicitanților în raport cu posibilitățile reale.

#### **5. Activitățile planificate și acoperirea financiară**

În rezultatul analizei efectuate au fost identificate unele căi de soluționare a problemei, ca fiind cele mai eficiente și ușor realizabile la momentul actual, și anume:

***1. Vânzarea terenurilor Ministerului Apărării și asigurarea cu spațiu locativ de serviciu;***

***2. Construcția spațiului locativ de serviciu;***

***3. Participarea cu cotă-parte la construcția spațiului locativ de serviciu;***

Măsurile și căile menționate mai sus, pe care urmează de implementat, va aduce la asigurarea cu spațiu locativ a militarilor Armatei Naționale și membrilor familiilor lor, fără a fi alocate careva surse financiare de la bugetul de stat. Totodată, aceste măsuri va aduce la micșorarea esențială a rîndului solicitanților la asigurarea cu spațiu locativ ai militarilor Armatei Naționale. Tot aici e de menționat și faptul, că măsurile date vor duce la îndeplinirea obligațiunilor statului față de militari, respectiv, ridicarea imaginii Armatei Naționale în societatea civilă, micșorarea fluxului de personal, și nu în ultimul rînd – formarea unui aspect psihologic și moral nu numai a militarului, ci și a membrilor familiilor lor.

Și totuși, necătînd la măsurile care urmează de a fi implementate, aceasta nu va duce la soluționarea pe deplin a problemei asigurării cu spațiu locativ a militarilor Armatei Naționale și membrilor familiilor lor, ci doar numai va ameliora situația parțial.

Programul dat va fi implementat în trei etape, și anume:

**I. Elaborarea și adoptarea proiectului legii, care ar asigura ca sursele financiare obținute de la comercializare să fie atribuite la sursele speciale a Ministerului Apărării.**

La această etapă urmează de a elabora și adopta proiectului legii, care ar asigura ca sursele financiare obținute de la comercializare să fie distribuite pe un cont special, direct Ministerului Apărării. Termenul de elaborare, coordonare și înaintare în Parlament pentru adoptare **se stabilește șase luni.**

**II. Întreprinderea măsurilor de comercializare a terenurilor aflate în folosința Ministerului Apărării.**

Conform prevederilor Hotărîrii Guvernului nr. 932 din 14.08.2007 „Cu privire la privatizarea terenurilor proprietate publică a statului”, Ministerul Apărării în comun cu Agenția Proprietății Publice pe lîngă Ministerul Economiei și

alte organe centrale de specialitate va întreprinde un șir de măsuri, întru asigurarea posibilității comercializării sectoarelor de terenuri disponibile la moment.

Etapă nominalizată poate demara imediat odată cu adoptarea proiectului legii, care ar asigura ca sursele financiare obținute de la comercializare să fie distribuite pe un cont special, direct Ministerului Apărării. Termenul de executare a prezentei etape, care dă posibilitatea Comisiei de concurs pentru privatizarea terenurilor de a purcede la procedura de comercializare se stabilește pe **o perioadă de patru luni**.

### **III. Construcția sau/și participarea cu cotă-parte la construcția spațiului locativ de serviciu.**

Întru optimizarea perioadelor și termenelor de implementare a prezentului Program, după finalizarea primei etape, paralel cu a doua etapă, va demara lucrările de pregătire pentru inițierea construcției propriu-zise a blocurilor locative cu spațiu locativ de serviciu pentru militarii prin contract ai Armatei Naționale și membrilor familiilor lor.

Lucrările care urmează a fi executate la etapa dată sînt:

1. Efectuarea unui studiu de prefezabilitate a terenurilor aflate în folosința Armatei Naționale și selectarea sectoarelor de terenuri pentru construcția spațiului locativ, **termen de executare – 1 lună;**

2. Coordonarea sectoarelor selectate cu instituțiile de proiectare, instituțiile de resort (mediului, antiincendiar, e.t.c.), inclusiv expertizarea solului (geologia), **termen de executare – 4 luni;**

3. Elaborarea, coordonarea și înaintarea spre adoptare a proiectului Hotărîrii Guvernului cu privire la schimbarea destinației unor terenuri, **termen de executare – 3 luni;**

4. Obținerea Certificatului de urbanism pentru proiectarea construcției, **termen de executare – 2 luni;**

5. Executarea procedurii de selectare a instituției de proiectare (licitație publică) și încheierea și înregistrarea contractului, **termen de executare – 3 luni;**



6. Proiectarea și coordonarea proiectului cu instituțiile de resort, **termen de executare – 6-8 luni;**

7. Obținerea Autorizației de construire, **termen de executare – 2 luni;**

8. Executarea procedurii de selectare a agentului economic pentru efectuarea lucrărilor de construcție (licitație publică) și încheierea contractului, **termen de executare – 3 luni;**

9. Construcția blocului locativ, **termen maxim de executare – 14 - 24 luni** (în dependență de numărul de etaje);

10. Darea în exploatare a blocului locativ și înregistrarea în organul cadastral teritorial, **termen de executare – 3 luni;**

11. Repartizarea spațiului locativ cu eliberarea bonurilor de repartitie, **termen de executare – 1 lună.**

**Total, etapa a treia se execută în termen de circa 41 - 52 luni (3-4 ani).**

Pentru sectoarele selectate, procedurile nominalizate mai sus pot fi efectuate independent unul de altul, în dependență de prioritatea edificării construcțiilor pe garnizoane.

## **6. Subdiviziuni/instituții responsabile pentru implementare**

- Direcția juridică a Ministerului Apărării (etapa I; etapa III, punct.3);
- Direcția economico-financiară a Ministerului Apărării (etapa II; etapa III);
- Departamentul dotări al Ministerului Apărării (etapa II; etapa III);
- Grupul de lucru (etapa III, punct.1);
- Comisia locativă a Armatei Naționale (etapa III, punct.11);
- Ministerul Finanțelor (etapa II; etapa III);
- Agenția Proprietății Publice pe lângă Ministerul Economiei (etapa II).

## **7. Rezultatele scontate și indicatorii de performanță**

- Dezvoltarea fondului locativ de serviciu al Ministerului Apărării;
- Cota alocațiilor spațiului locativ de serviciu militarilor Armatei Naționale și membrilor familiilor lor;
- Micșorarea fluxului de personal;

- Ponderea sondajului opiniei publice vizavi de imaginea Armatei Naționale.

## **8. Principalele documente de politici și acte normative relevante**

În analiza mediului extern s-au utilizat următoarele surse de informare:

- Legea 162-XVI din 22.07.2005 Cu privire la statutul militarilor. Art. 21 din lege prevedea dreptul de asigurare cu spațiu locativ a militarilor prin contract, în condițiile Codului cu privire la locuințe.
- Legea nr. 2718 din 03.06.1983 Codul cu privire la locuințe . Legea descrie condițiile generale de asigurare a cetățenilor (inclusiv și a militarilor) cu spațiu locativ.
- Hotărîrea Sovietului Miniștrilor al RSS Moldovenești despre aprobarea Regulamentului cu privire la modul de acordare a încăperilor de locuit în R.S.S. Moldovenească, nr. 405 din 25.11.1987. Hotărîrea stabilește modalitatea de luarea la evidență cetățenilor (inclusiv și a militarilor) la îmbunătățirea condițiilor de trai și a asigurării cu spațiu locativ.
- Legea nr. 1324-XII din 10.03.1993 cu privire la privatizarea fondului de locuințe. Această lege prevede posibilitatea de transmitere în proprietate privată a spațiului locativ (art. 5 și 17 din Lege sunt relevante pentru Ministerul Apărării (se anexează)).
- Legea nr. 121-XVI din 04.05.2007 privind administrarea și deetizarea proprietății publice. Legea permite elaborarea, aprobarea și realizarea, în limita alocațiilor bugetare, a programelor pentru construcția locuințelor de serviciu pe terenuri disponibile, aflate în administrarea autorităților administrației publice centrale și locale sau a instituțiilor publice.

## **9. Monitorizare și evaluare**

După aprobarea Programului de dezvoltare a fondului locativ de serviciu al Armatei Naționale la instanțele ierarhic superioare, Grupul de lucru va întreprinde un șir de măsuri concrete, pe tot parcursul perioadelor de implementare a Programului dat, întru respectarea cu strictețe a măsurilor concrete și termenilor stabiliți în prezentul Program. Despre îndeplinirea fiecărui punct al Programului,

președintele grupului de lucru va raporta Ministrului apărării, care, respectiv va raporta conducerii de vîrf al statului.

**Anexe:**

- 1. Lista generală a solicitanților ai Armatei Naționale la asigurare cu spațiu locativ, pe 4 file.**
- 2. Dinamica variației costului mediu de piață a unui m<sup>2</sup> de suprafața a apartamentelor, pe 1 filă.**
- 3. Lista sectoarelor de teren aflate în folosința Ministerului Apărării, supuse comercializării, pe 1 filă.**

**MINISTERUL APĂRĂRII  
AL REPUBLICII MOLDOVA**

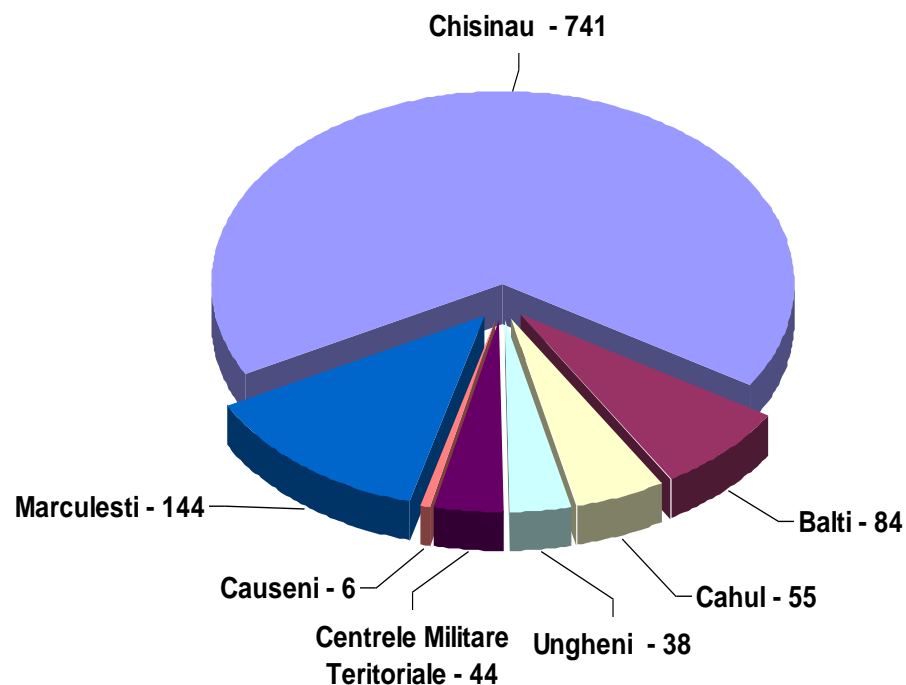
**PROGRAMUL  
DE DEZVOLTARE A FONDULUI LOCATIV  
DE SERVICIU AL MINISTERULUI APĂRĂRII**

Chișinău 2010

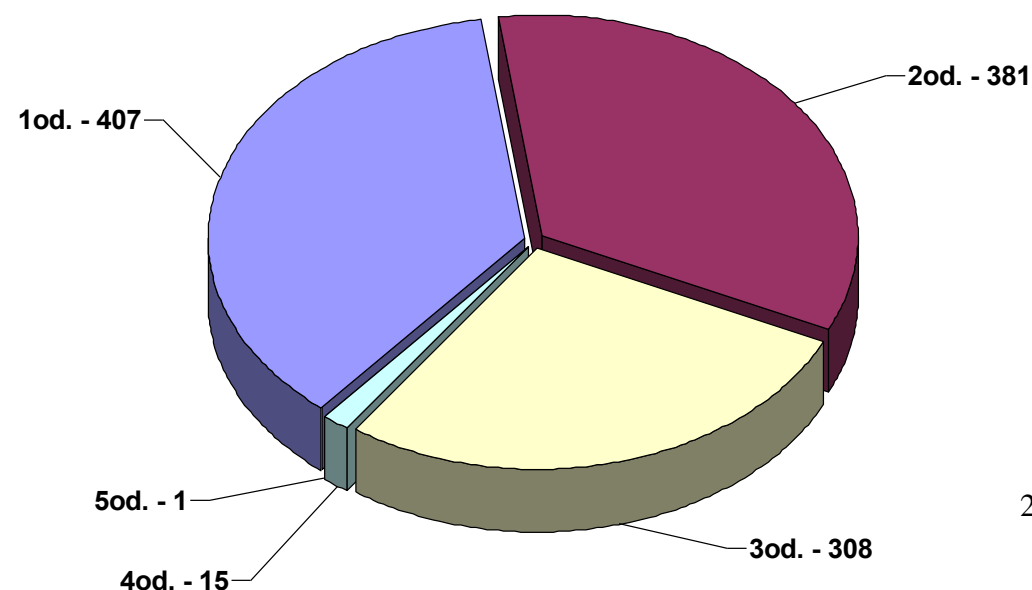
### Lista generală a solicitanților ai Armatei Naționale la asigurare cu spațiu locativ

Nr. d/o	Denumirea garnizoanei	Numărul solicitanților (inclusiv înlesniri, militarii în rezervă și îmbunătățirea condițiilor de trai)																				Total în listă			
		1 od.				2 od.				3 od.				4 od.				5 od.							
		2010	2009	Înlesn	Rezer	2010	2009	Înlesn	Rezer	2010	2009	Înlesn	Rezer	2010	2009	Înlesn	Rezer	2010	2009	Înlesn	Rezer	2010	2009	Înlesn	Rezer
1	Chișinău	292	289	3	10	255	253	19	19	179	179	25	57	14	14	12	5	1	1	1	0	741	736	60	91
2	Bălți	35	35	0	1	27	27	1	1	22	22	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	84	84	1	3
3	Cahul	19	19	0	0	22	22	0	1	14	14	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	55	55	1	1
4	Ungheni	19	19	0	1	9	9	0	1	9	9	0	2	1	1	1	0	0	0	0	0	38	38	1	4
5	Centr. Militare Teritoriale	8	8	0	0	18	18	0	2	18	18	2	7	0	0	0	0	0	0	0	0	44	44	2	9
6	Căușeni	3	3	0	0	2	2	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6	6	0	0
7	Mărculești	31	31	4	15	48	48	12	37	65	65	14	47	0	0	0	0	0	0	0	0	144	144	30	99
Total:		407	404	7	27	381	379	32	61	308	308	42	114	15	15	13	5	1	1	1	0	1112	1107	95	207

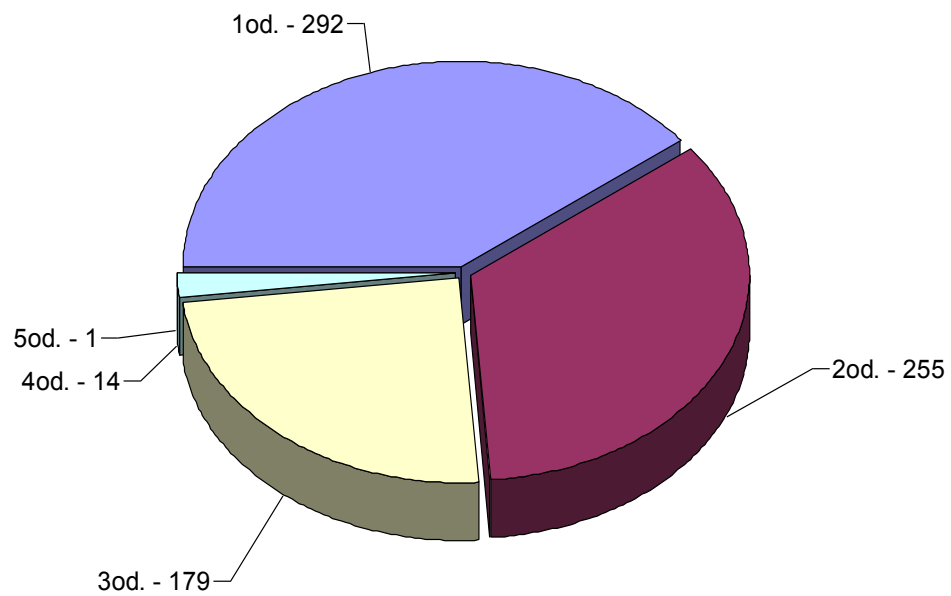
Solicitanți ai Armatei Naționale la asigurare cu spațiu locativ



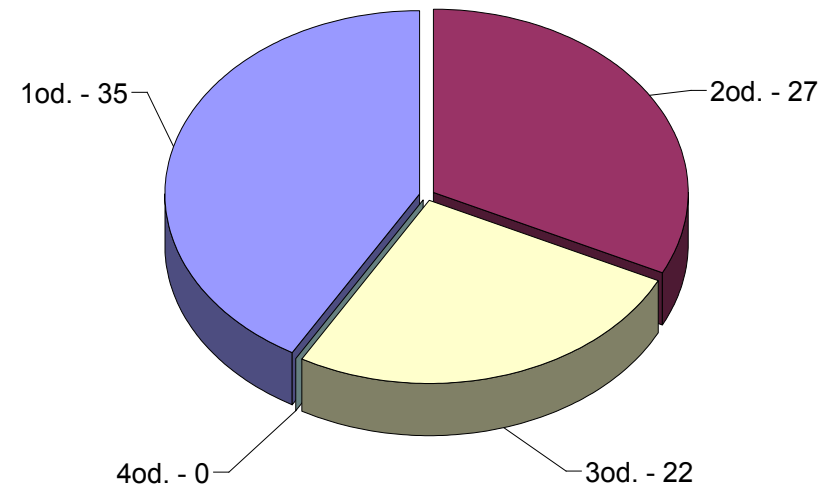
Necesarul de apartamente



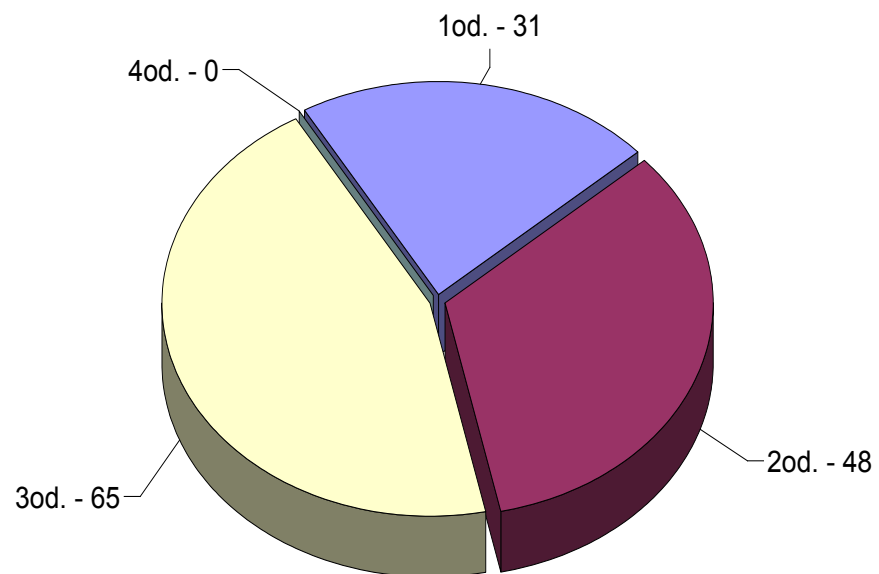
**Garnizoana Chisinau**



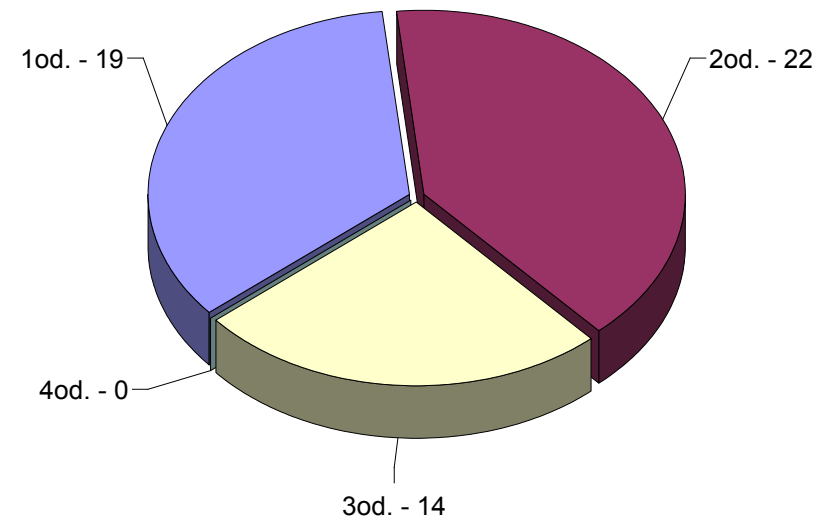
**Garnizoana Balti**



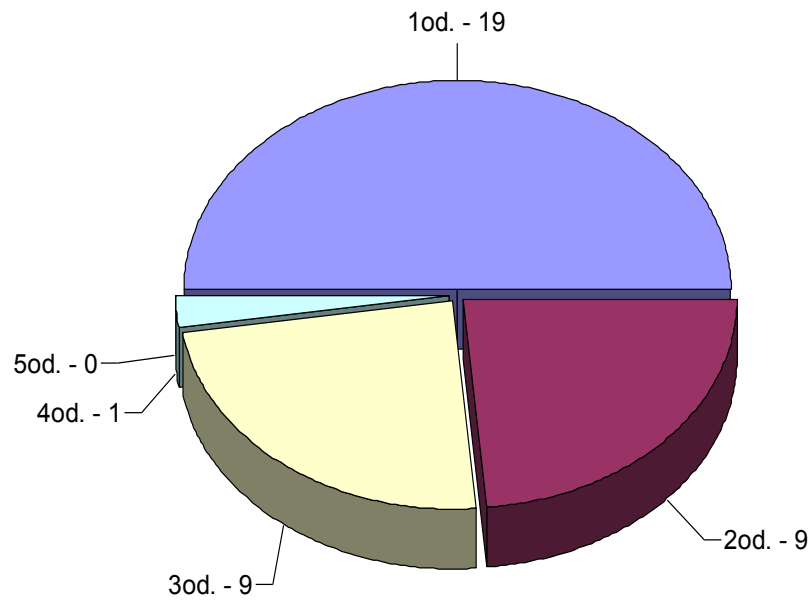
**Garnizoana Marculesti**



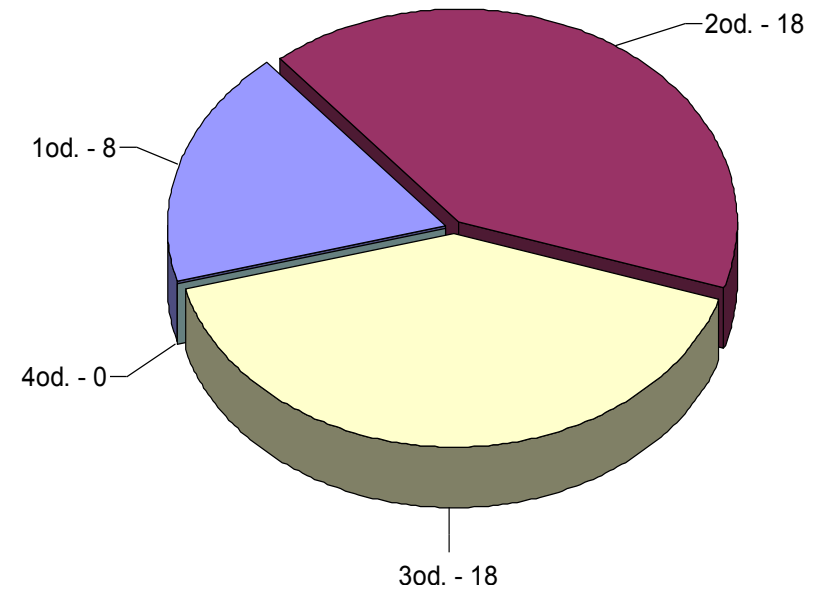
**Garnizoana Cahul**



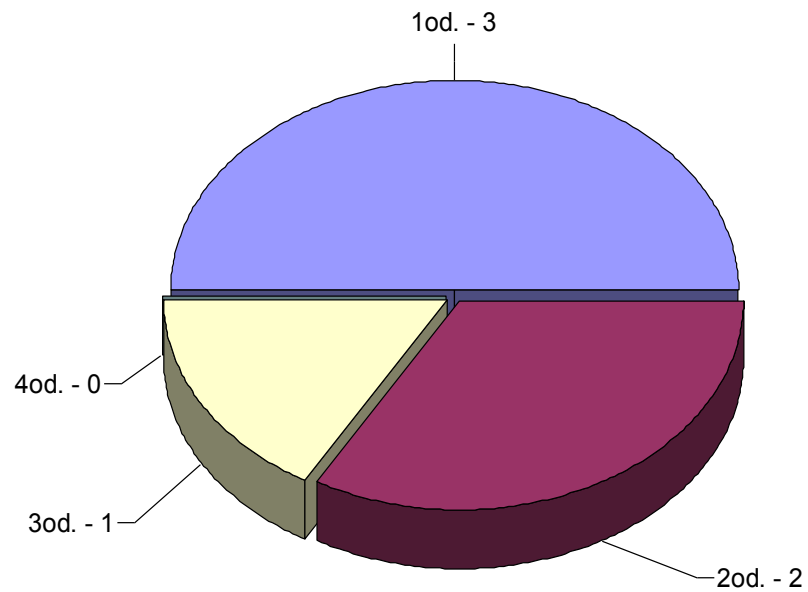
**Garnizoana Ungheni**



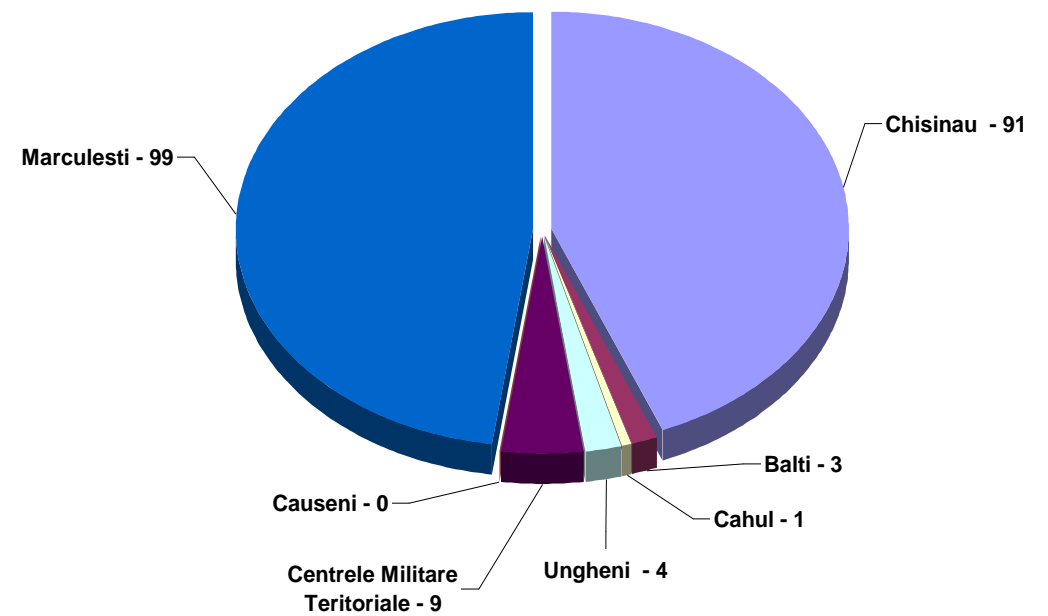
**Centrele Militare Teritoriale**



**Garnizoana Causeni**



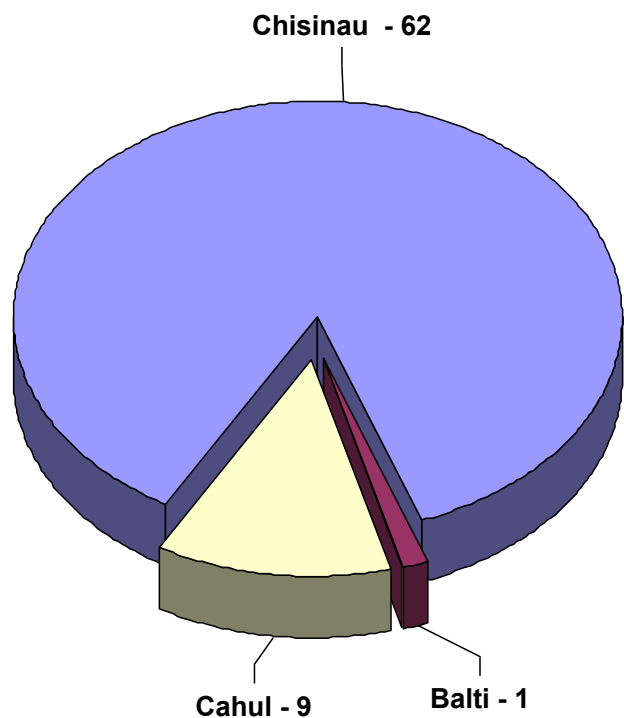
**Solicitanti la asigurare cu spatiu locativ a militari in rezerva**



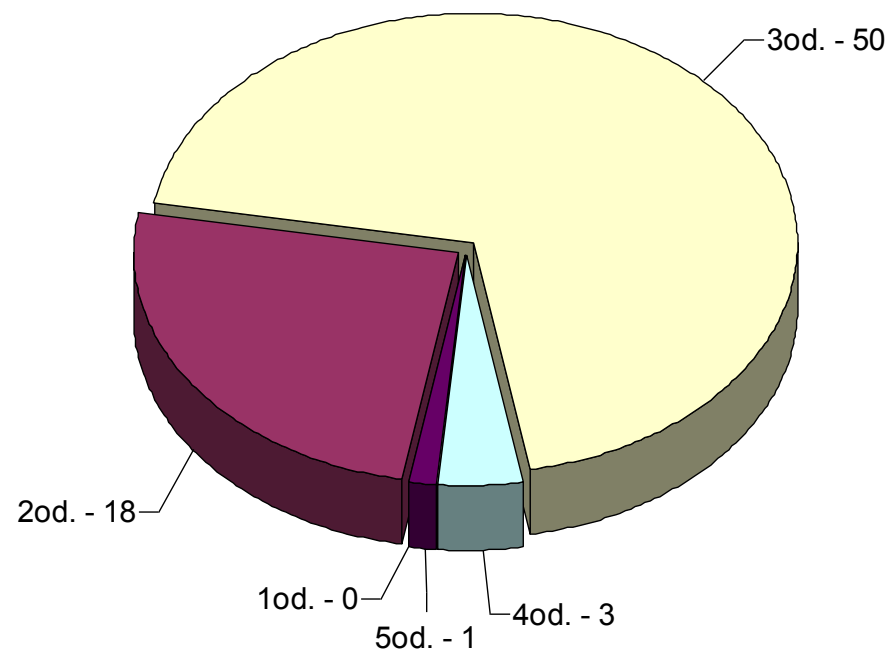
### Lista generală a solicitanților ai Armatei Naționale la îmbunătățirea condițiilor de trai

Nr. d/o	Denumirea garnizoanei	Numărul solicitanților (inclusiv înlesniri și militarii în rezervă)																				Total în listă			
		1 od.				2 od.				3 od.				4 od.				5 od.							
		2010	2009	Înlesn	Rezer	2010	2009	Înlesn	Rezer	2010	2009	Înlesn	Rezer	2010	2009	Înlesn	Rezer	2010	2009	Înlesn	Rezer	2010	2009	Înlesn	Rezer
1	Chișinău	0	0	0	0	16	15	3	3	42	42	5	19	3	3	1	2	1	1	1	0	62	61	10	24
2	Bălți	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0
3	Cahul	0	0	0	0	1	1	0	0	8	8	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9	9	1	0
Total:		0	0	0	0	18	17	3	3	50	50	6	19	3	3	1	2	1	1	1	0	72	71	11	24

Solicitanți ai Armatei Naționale la îmbunătățirea condițiilor de trai

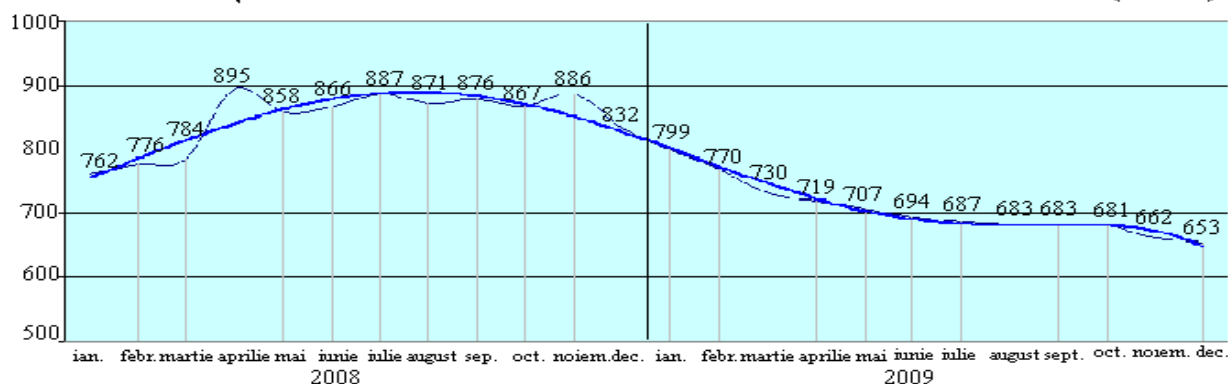


Necesarul de apartamente

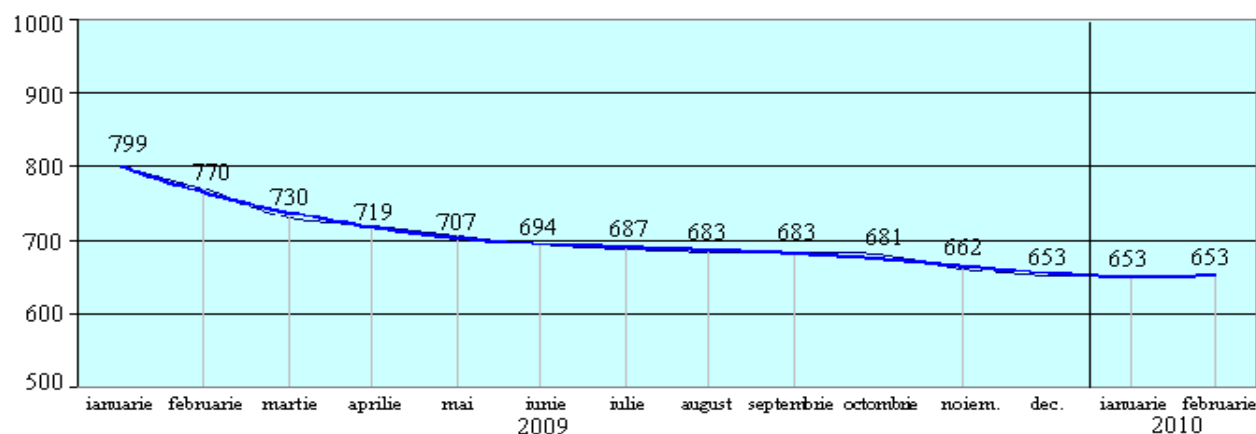




**DINAMICA VARIAȚIEI COSTULUI MEDIU DE PIAȚĂ 1 M<sup>2</sup>  
DE SUPRAFAȚĂ A APARTAMENTELOR ÎN PERIOADA ANILOR 2008-2009 (EURO)**



**DINAMICA VARIAȚIEI COSTULUI MEDIU DE PIAȚĂ 1 M<sup>2</sup>  
DE SUPRAFAȚĂ A APARTAMENTELOR ÎN PERIOADA ANILOR 2009-2010 (euro)**



**COSTUL MEDIU DE PIAȚĂ 1 M2 DE SUPRAFAȚĂ A APARTAMENTELOR  
OR. CHIȘINĂU, DECEMBRIE 2009, (EURO)**

sector	cartier	N/O	1 odaie	2 odăi	3 odăi	4 odăi
Botanica	Botanica de Jos		702	677	578	535
	Aeroport		647	605	549	498
	Botanica		783	720	646	582
Buiucani	Buiucanii Noi		765	727	629	570
	Sculeni		745	726	625	568
	Buiucani		728	716	612	582
Centru	Telecentru		760	737	633	565
	Central		891	805	695	623
Ciocana	Ciocana Nouă		729	718	666	588
	Otovasca		716	667	587	528
Râșcani	Râșcanii de Jos		764	717	630	596
	Râșcani		764	746	651	604
	Poșta Veche		721	697	623	582
	Albișoara		768	757	666	584

**Anexa 3****Lista sectoarelor de teren aflate în folosința Ministerului Apărării,  
supuse comercializării**

<b>Nr. d/o</b>	<b>Adresa terenului</b>	<b>Suprafața, ha</b>
1.	Str.Nicolae Testemițanu, nr.3, mun.Chișinău	3,123
2.	Str.Vasile Lupu, nr.28, mun.Chișinău	7,123
3.	Str-Ia Boris Glavan, nr.10, mun.Bălți	2,130