

# Construcția spațiului locativ din mijloacele cetățenilor: cum protejăm investitorii?

2017

- **Proiectul** „*Building Living Space for Poor: Protect the Unprotected*” susținut financiar de Ambasada Regatului Olandei în România.
- **Scopul** - analiza situației în construcția locuințelor din mijloacele cetățenilor, identificarea problemelor, actualizarea propunerilor de ameliorare a situației, inclusiv a cadrului legal pentru a proteja investitorii și diminua prejudiciile cauzate acestora.

## *Activități*

- interviuri cu persoanele care au pățit urmări a investiției în construcția apartamentelor și cu administratorii de insolvență a companiilor de construcții;
- focus-grup privind situația în domeniul construcțiilor de locuințe din investițiile cetățenilor și căile de remediere a problemelor;
- propuneri legislative pentru a proteja investitorii și reduce riscurile acestora în construcția spațiului locativ.

### *Surse de informare:*

- solicitări de informații de la 12 entități (MDRC, ISC, MEC, MF, Agenția Protecția Consumatorilor, Asociația Lichidatorilor și Administratorilor, Curțile de apel, CNA, MAI, PG),
- informații oferite în cadrul interviurilor respondenților și focus grup;
- informații de pe paginile web ale ISC, BNS;
- legislația RM, legislația relevantă a altor țări (Franța, Belgia, Marea Britanie, Cehia, Spania, Rusia).

## Rezultatele sondajului persoanelor care au pătimit urmare a investirii mijloacelor în construcția apartamentelor

- Scopul – analiza situației în construcția locuințelor din mijloacele cetățenilor, evaluarea eventualelor pierderi ale acestora ca rezultat al falimentării companiilor de construcții,
- contactate pentru interviu peste 100 persoane, cca 1/4 - au refuzat să răspundă la întrebări,
- interviuate 72 de persoane - investitori 13 companii de construcții: „Rom Prim”, „Romanta Plus”, „Locuințe pentru toți”, „Supersonic”, „Compromis”, „Melconic”, „Tivali-Com”, „LZ Fruct”, „Vis Urban”, „Altranscon-Grup”, „Galsam Service”, „Neo Mansarde”, „Neoimobiliare”,
- interviurile desfășurate în iulie-septembrie 2016.

## Solicitări de informații de la administratorii de insolvabilitate a companiilor de construcții

Scopul – calcularea eventualelor pierderi ale cetățenilor care au investit în construcția apartamentelor prin companii ce au devenit insolubile;

Contactați 22 administratori insolvab. care gestionează cca 30 comp. construcții;

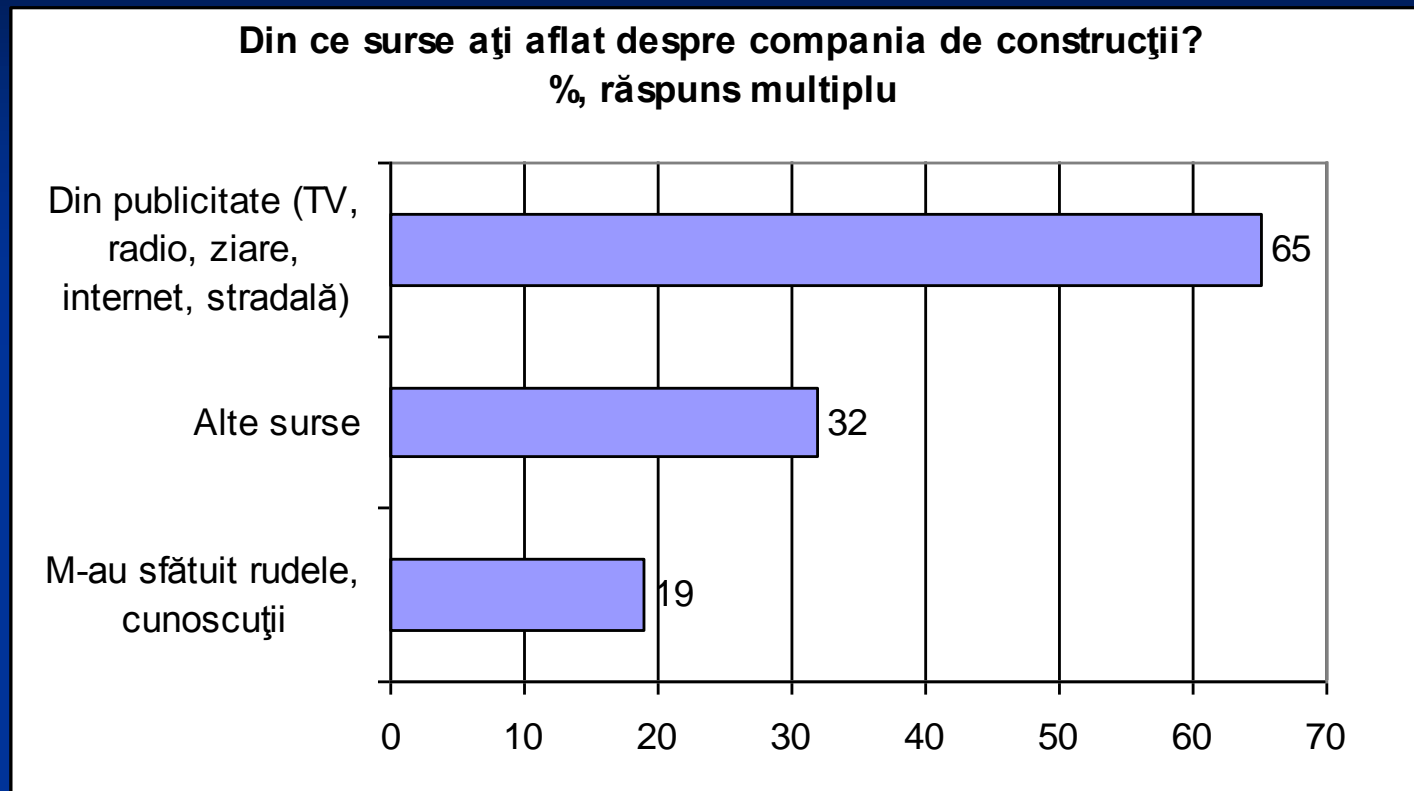
Date solicitate pnt companie (în profilul blocurilor nefinalizate la momentul inițierii insolvabilității), inclusiv:

- nr. de apartamente/odăi care urmau să fie construite și suprafața lor,
- nr. persoanelor care au plătit pentru construcția apartamentelor,
- nr. celor ce s-au adresat în instanța, nr. creditorilor garantați și negarantați, precum și nerecunoscute creditor.

Au oferit informații 8 administratori despre 12 companii gestionate. Din insuficiență de date, calculate cheltuielile participanților la sondaj (72 persoane).

## Chestionar la baza interviuării investitorilor –

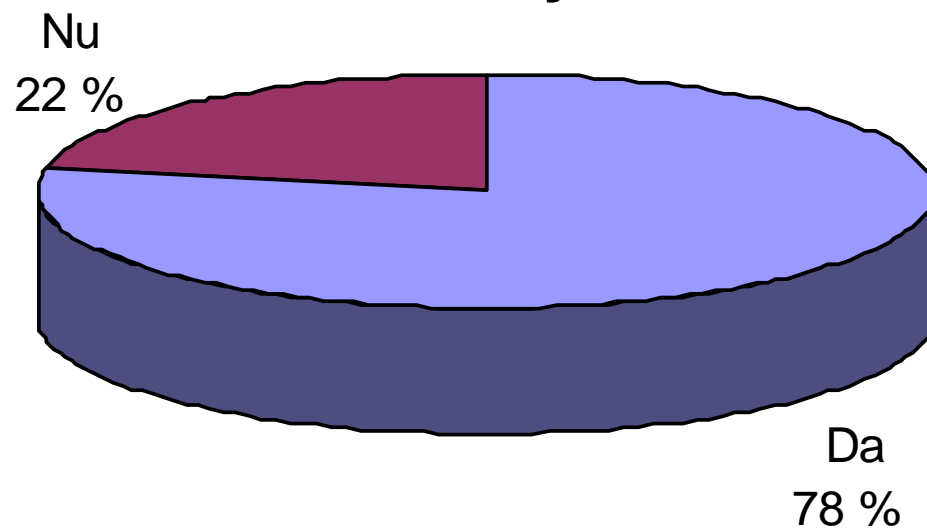
- din ce surse au aflat despre compania de construcții,
- s-au informat oare despre activitatea companiei înainte de a încheia contract cu aceasta?
- la ce autorități s-au adresat când au constatat că lucrările nu se execută?
- a fost soluționată problema? Dacă nu – din ce cauză?
- unele cheltuieli suportate (plăți pentru apartament, pentru credite, eventuale servicii ale avocatului, chiria temporară a locuinței, etc),
- eventuale plăți neoficiale pentru a soluționa problema,
- dacă situația se poate schimba spre bine – ce măsuri sunt necesare pentru a duce construcția locuințelor la bun sfârșit?



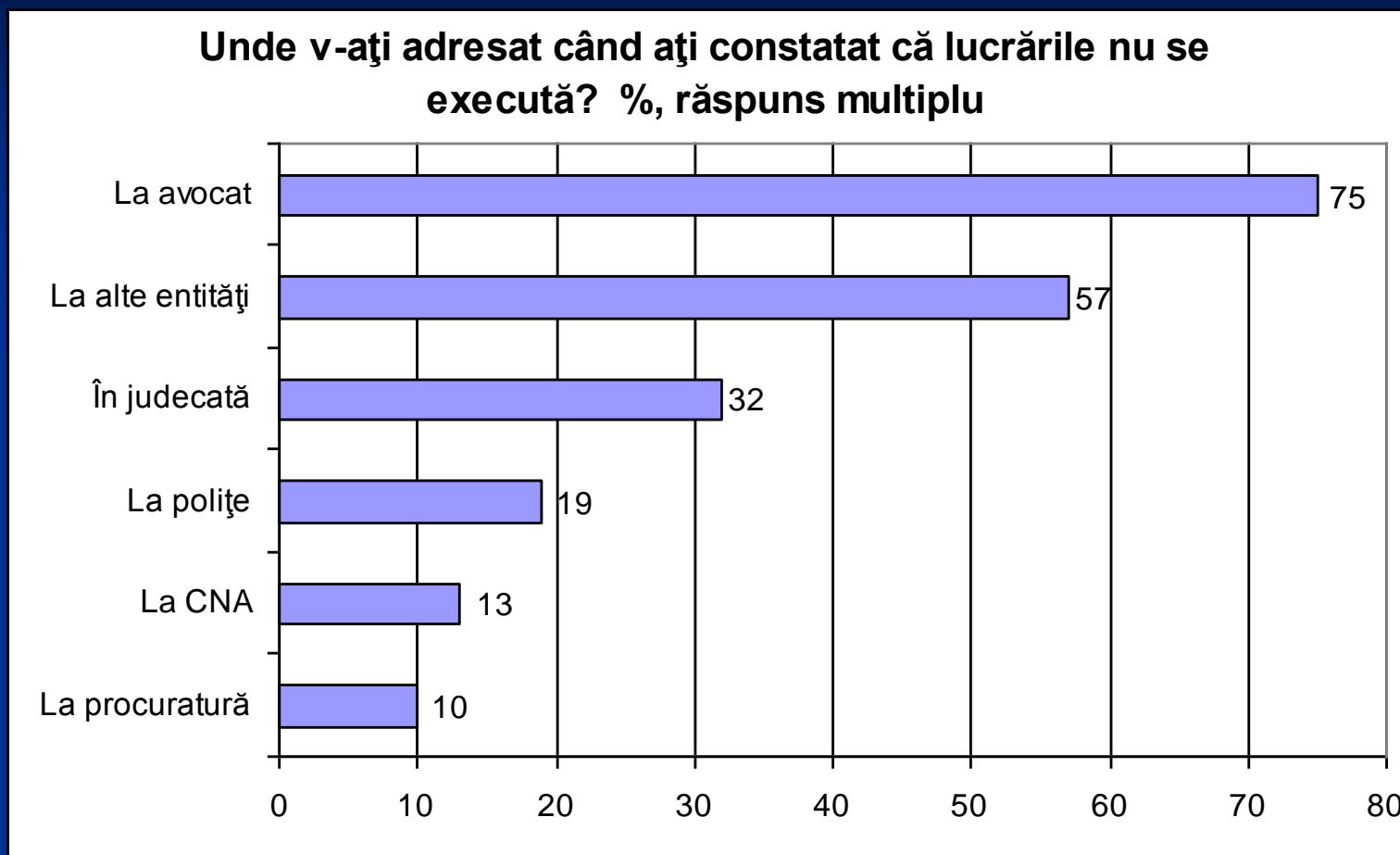
- Alte surse – rude/cunoștințe ale conducătorilor companiilor, foști angajați, știau că printre clienți colaboratori SIS și Procuratură, compania a prezentat proiectele la Ministerul Apărării etc.,
- probleme publicitate.



**Știați că compania trebuie să dispună de un șir de documente înainte de a începe construcția? %**



Cca  $\frac{1}{4}$  - nu știau despre necesitatea existenței documentelor (nu au studii juridice, nu au fost informați, au fost prea încrezători, documentele nu i-au interesat)



- La alte entități (cca 60%): la compania de construcții, plângeri colective în toate instanțele posibile, proteste la Guvern, Parlament și Președinție.

## Promisiunile companiilor de a rezolva problema. Intimidarea/amenințarea investitorilor

„Inițial m-am adresat la compania de construcții. Administratorul, dl Cașenco, mi-a spus să nu fac gălăgie și dacă am să umblu pe la judecată, mă va băga la pușcărie” (chestionarul 20);

“Am fost chiar și la spital unde se lecuia Balaur de la “Supersonic”, care, sub picurătoare, mi-a semnat recipisa și a promis să-mi restituie banii. Dar m-a mințit” (chestionarul 32);

„Я обратилась в фирму, меня обнадежили, что все решат, даже обещали дать дополнительно кладовку площадью 4 кв. метра...” (chestionarul 17);

„... După ce am scris o plângere la Primărie, m-a sunat noul proprietar al construcției care m-a certat că scriu petiții” (chestionarul 60).

## Ați soluționat problema? Dacă nu, de ce?

1/2 din respondenții care s-au adresat la autorități n-au soluționat problema .

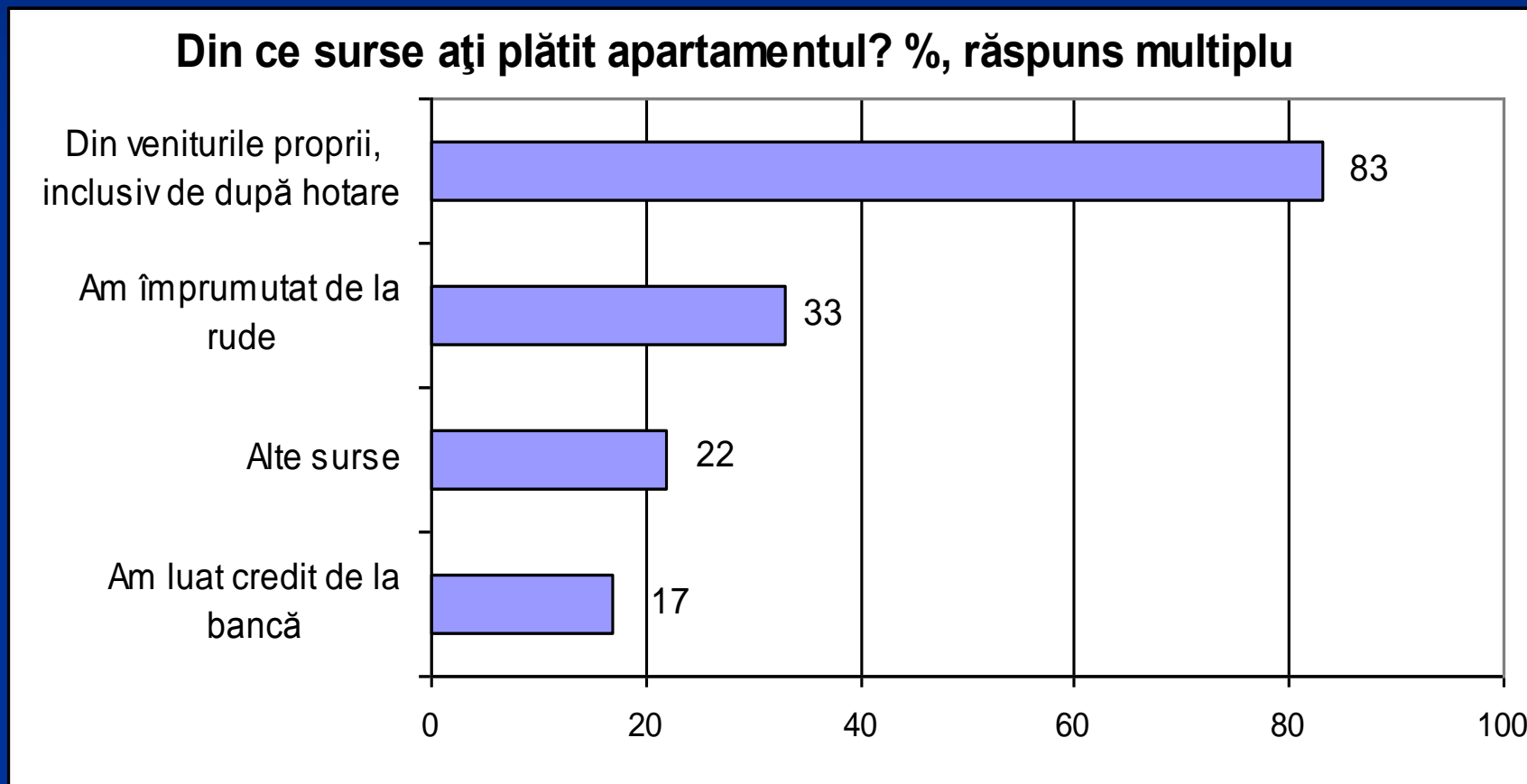
Printre cauze:

- lipsesc prevederi legale care ar apăra drepturile investitorilor și ar responsabiliza companiile de construcții;
- este multă corupție în domeniul construcțiilor;
- proprietarii/conducătorii unor companii de construcții sunt protejați de demnitari;
- nu sunt garantate și asigurate investițiile în cazul când companiile de construcții falimentează;
- organele de drept nu întreprind măsuri suficiente pentru a apăra interesele investitorilor.

- «Томайлы сложно наказать, у него в Правительстве, в суде свои каналы и связи. Перед закрытием фирмы он уверял, что с ним все будет хорошо» (chestionarul 17);
- „Cazul casei de pe str. Ginta Latină e criminal. Sunt persoane de stat care îl protejează pe Bârlădeanu („Locuințe pentru toți”). Acesta are peste tot relații, a plătit mită, de aceea judecata nu merge în favoarea noastră. A fost recuzat și judecătorul, chiar dacă conform legii, aceasta nu se poate face” (chest. 24);
- „E multă corupție la emiterea certificatelor de urbanism, la darea în arendă a terenurilor, la introducerea modificărilor în proiectele de construcții. Banii pentru construcții conducerea „Locuințe pentru toți” i-a folosit pentru a cumpăra case și mașini de lux, călătorii peste hotare, investiții în alte afaceri” (chestionarul 26);
- «Марчел Дарие из «Неоимобилиаре» строил за наши деньги мансарду по другому адресу, он катается на джипе, а людей оставил без штанов. Ему еще хватило наглости баллотироваться в местных выборах на должность примара!» (chestionarul 71).

## Cheltuieli pentru construcția apartamentelor

- 80% din respondenți au achitat integral banii pentru apartamente.



- Alte surse: vânzarea apartamentelor, caselor părinților, banii de la nuntă, indemnizația pentru copii, ș.a.

## Cheltuielile respondenților pentru construcția apartamentului, alte plăți adiționale

Valoarea cheltuielilor 72 persoane - cca 2,8 mil. EUR, inclusiv:

- pentru apartamente (până la insolvabilitatea companiilor) - cca 2,4 mil. EUR,
- pentru serviciile avocaților (în m/mulți ani)- cca 33 mii EUR ,
- cei fără bani și fără casă, pentru chiria apartamentelor - cca 376 mii EUR.,  
(n-au fost luate în calcul dobânda și comisioane la credite bancare, taxa de stat, plățile pnt administratorii insolv, executorii judecătorești).

Pentru a finaliza construcția apartamentelor - plăți suplimentar ede la 10% până la 50% din valoarea apartamentelor (în funcție de gradul finisării blocului).

МОШЕННИКИ Galsam Service SRL + IKI Invest Grup SRL + MOLDOVA-LEASING S.R.L + MoldAgroindbank



# МОШЕННИКИ Galsam Service SRL + IKI Invest Grup SRL + MOLDOVA-LEASING S.R.L + MoldAgroindbank

Автор Гость Человек, 17 Октября 2015

Подписчики

9

Чтобы подписаться, требуется авторизация

- Craciun Galina Craciun Sorin
- Ichim Eugeniu

Создать новую тему

20 сообщений в этой теме

## Гость Человек

Опубликовано 17 Октября 2015 (изменено)



Гость

Накипело - есть нецензурщина

Galsam Service SRL + IKI Invest Grup SRL + MOLDOVA-LEASING S.R.L + MoldAgroindbank

Craciun Galina

Craciun Sorin

Ichim Dumitru

Ichim Eugeniu

Ichim Tatiana

Семейка мошенников и ублюдочных сволочей!!

Друзья, если вам посчастливилось связаться с этими ублюдками и купить квартиру в строящемся комплексе,

Если вы подписали контракт, дали им деньги и они НЕ оформили ваш



Nude look в Beauty Blog mama.md





НО ТЫ, УБЛЮДОК, ЖАДНЫЙ. ТАКИЕ ДЕНЬГИ ВАМ ПРОСТО ВЫЖГЛИ КАРМАНЫ

МИЛЛИОНЫ ЕВРО ПУСТИЛИ НЕ НА ПОСТРОЙКУ ДОМОВ, А НА СВОИ УТЕХИ

ТЕПЕРЬ, ГОВОРИШЬ ОНА НА ПЕНСИИ???????? А ЕВРО БРАТЬ ЗА КВАРТИРЫ ЭТА СУЧАРА ХОРОШО ВСЕГДА СЕБЯ ЧУВСТВУЕТ!!!

Простой подсчёт денег, которые они присвоили в свои карманы (это по минимуму!!): в обоих комплексах продано примерно 400 квартир (минимум)

средняя площадь: 65 кв метров (это минимум, я думаю больше) по 500 евро.

50% этих квартир оплачены по 90% от стоимости контракта и 50% по 50%

ПОЛУЧЕННАЯ ОТ НАС НАЛИЧКА (лично я платил в евро) =

5 850 000 евро

+ 3 250 000 евро

+ коммерческие площади

+ места в подземной парковке

+ проданные по второму разу (а может и по третьему) квартиры и комм недвижимость

БОЛЕЕ 30 000 000 ЕВРО

ТРИДЦАТЬ МИЛЛИОНОВ ЕВРО - НАШИХ ДЕНЕГ!!!!!!!!!!!!

МИНИМУМ!!! Которыми они покупают судей и чиновников

Хотите сказать, НЕ уважаемые мудаки - Ichim Eugeniu Fiodor / Иким Евгений Федорович И Craciun Galina Vasile / Крачун Галина Васильевна , что у вас нет денег завершить строительство?????????????

Пидары вы зарекавшиеся и проворовавшиеся!!!!!!!!!!!!



Лидер вулканештского филиала ПСРМ заключен под стражу



Таможенная служба раскрыла мошенническую схему при



Директор



Европарламент лишил Марин Ле Пен депутатской неприкосновенности



Порошенко дважды говорил с Путиным по телефону на тему Донбасса



Король Саудовской Аравии взял 459 тонн багажа в 9-дневную поездку



## Contează nu doar banii pierduți ... sănătate distrusă, timp irosit pe drumuri/instanțe, despărțirea familiilor

- „Suplimentar la pierderile bănești, există și costuri morale. Eu am plecat să lucrez în străinătate pentru a putea construi apartamentul, nu le-am putut oferit copiilor mei căldura și atenția necesară. Nici un ban nu compensează această pierdere morală...(chestionarul 21)”;
- „Am împrumutat mulți bani, dar construcția nu a fost finalizată la timp, așa că copiii au fost nevoiți să plece după hotare pentru a câștiga bani și întoarce datoriile. Îmi văd copiii și nepoții doar prin scype” (chestionarul 67);
- „Câte drumuri am făcut din Hîncești la Chișinău în acești șapte ani... Fiica a plecat după hotare să lucreze, nepotul trăiește la gazdă. Foarte mulți bani pierduți. Iar latura morală, cine o va aprecia?” (chestionarul 36).

## Eventuale plăți neoficiale

Cca 10% din respondenți au semnalat despre propuneri de „ajutor” la darea în exploatare a blocurilor, încercări de a cumpăra/intimida avocații ș.a.

- „Arhitectul de la Primărie ne-a spus că nu e ușor să dai în exploatare un bloc de locuit ca al nostru – nu avem „prorabi”, situația nu e simplă. Ne-a dat de înțeles că „darea exploatare” a unui etaj costă 1000 EUR” (chest. 1);
- „Proprietarul companiei „Locuințe pentru toți” ne-a sugerat că nu trebuie să ne adresăm în judecată, căci el pe toți îi poate cumpăra” (chestionarul 22);
- Нашего адвоката пытались подкупить, а когда не вышло, пытались запугать: бросали дымовую шашку в окно, протыкали колеса машины...» (chestionarul 28);
- „La „Melconic” ne-au spus că dacă dăm mită 15 mii EUR ne pot trece în categoria creditorilor garantati” (chestionarul 39);
- „Sunt gata la orice ca să-mi scot banii...” (chestionarul 34).

## Administratori insolabilitate – probleme invocate de investitori

- «Нынешний администратор некомпетентен, безграмотен, а получает вознаграждение в размере 3% от стоимости квартир» (chestionarul 28);
- „La momentul inițierii insolabilității companiei de construcții, blocul era finalizat în proporție de 68%. De ce noi trebuie să achităm administratorului de insolabilitate 3% din valoarea totală a apartamentelor? Ar trebui să-i plătim doar din partea finalizată. Legea insolabilității este în interesul administratorilor de insolabilitate. Este o nedreptate.” (chestionarul 31);
- «Я стал гарантированным кредитором в результате 3 лет судебных разбирательств. Существующее законодательство несовершенно, пробелы в нем позволяют мошенникам и недобросовестным администраторам несостоятельности обирать людей. Например, Кику, администратор «Tivali Com» вычеркнул меня из списков гарантированных кредиторов даже не известив, чинит мне препоны в суде, ограничивает доступ к информации» (chestionarul 41).

## Daca nu credeți că locuința va fi finalizată, de ce?

- „Ședințele de judecată se amână permanent. Mulți din cei care au investit banii au murit. I-am spus judecătorului „e corect, ca eu, invalidă de grupa I care am investit toți banii familiei, să umblu pe drumuri? Judecătorul a răspuns că nu-i corect...” (chest. 18);
- „În Judecătoria Buiucani nici nu ne-au invitat la proces, am aflat singuri și am venit neinvitați. Nu lucrează legile, nu își fac treaba în mod onest procurorii și judecătorii. Dacă legea ar fi fost în capul mesei, demult ni se făcea dreptate” (chestionarul 31);
- „Vitalie Cojocaru, directorul „Vis Urban” a inițiat intenționat insolvabilitatea companiei. Ne-am adresat la poliție, au fost și scrisori colective, dar nu s-a făcut nimic”, „Fondatorul „Vis Urban”, Andrei Cojocaru, a fost membru al AMN, apoi a trecut la PLDM, a candidat la Consiliul municipal Chișinău. (chestionarul 51);
- «Мы неоднократно ходили в полицию с чеками, подтверждающими внесение денег за жилье, но нам сказали, что за недостаточностью улик дело не будет возбуждено. Деньги украли, а улик нет. Смешно...» (chestionarul 62).

## Ce trebuie de întreprins (opiniile celor optimiști)

- «Проблемы надо решать как на законодательном уровне, так и наказанием безответственных лиц/компаний» (chestionarul 58);
- «...нужен очень хороший администратор несостоятельности и много дополнительных инвестиций» (chestionarul 64);
- „Am creat o CCL care a încheiat contract cu o companie pentru a finisa blocul. În Cartă Tehnică firmele ce au prestat servicii (conectare gaze, apă, ș.a.), fac înscrieri și anexează documente, noi putem urmări cheltuielile” (chest. 1);
- „Trebuie cât mai multă transparență în activitatea companiilor de construcții și în judecată. Trebuie să existe garanții din partea statului pentru investitori, trebuie introdusă asigurarea riscurilor de companiile de construcții” (chest. 2);
- „Dacă organele de stat ar întreprinde măsuri, problemele ar putea fi rezolvate... Când oamenii prezintă documente ce confirmă achitarea banilor, de ex., cecuri ale aparat de casă, statul trebuie să recunoască investițiile lor” (chestionarul 12);

## Ce trebuie de întreprins

- „Statul trebuie asigure un control riguros asupra companiilor de construcții care ridică case din banii oamenilor” (chestionarul 38);
- „După 11 ani de chin am reușit să înregistrăm proprietatea asupra apartamentului, acum sperăm să finalizăm construcția. Într-un fel, e și vina noastră, căci nu ne-am unit de la bun început pentru a ne apăra drepturile” (chestionarul 25);
- „Sunt optimistă și voi merge din principiu până la final. Cred că dacă am fi avut o justiție corectă, problema noastră și a altor investitori era să fie de mult timp rezolvată” (chestionarul 27);
- „E nevoie de informare amplă a populației, documentare mai bună a oamenilor și un control mai aspru asupra activității companiilor de construcții...” (chestionarul 10);