

RAPORT FINAL

Studiu de fezabilitate privind

Crearea Parcului Industrial în orașul Căinari

FinAsist Consulting SRL

Tel: +37322 270035

e-mail: Stela.lavric@iuventus.md

CUPRINS

1.	Conceptul parcului industrial	6
1.1	Scopul și obiectivele studiului de fezabilitate.....	8
1.2	Metodologia studiului.....	8
1.3	Tipul întreprinderilor rezidenți ai parcului industrial	9
1.4	Expertiza juridică a prevederilor legale privind crearea parcurilor industriale	11
1.4.1	Facilități acordate la crearea și funcționarea parcurilor industriale	13
2	Crearea Parcului Industrial în orașul Căinari.....	14
2.1	Definirea problemei	14
2.1.1	Fluxul net al investițiilor străine	17
2.2	Conceptul parcului industrial din orașul Căinari	22
2.2.1	Statutul juridic al terenului destinat parcului industrial Căinari.....	22
2.2.2	Oferirea terenului destinat parcului industrial unui investitor în baza contractului de comodat, în folosință gratuită pe un termen de 30 de ani, investitor care va investi în construcția infrastructurii parcului industrial.....	24
2.2.3	Locațiunea terenului destinat parcului industrial unui investitor pe un termen de 30 de ani, investitor care va investi în construcția infrastructurii parcului industrial.	26
2.2.4	Crearea parcului industrial în baza terenului aferent proprietate publică, cu utilizarea diferitelor modele de cooperare și de asociere prevăzute de Legea cu privire la parteneriatul public-privat.....	28
2.2.5	Concluzii	29
2.2.6	Etapele de creare a parcului industrial din orașul Căinari	30
2.3	Descrierea regională a activităților economice și posibilitatea atragerii rezidenților în parcul industrial	30
2.3.1	Dezvoltare economică a Regiunii de Dezvoltare Sud.....	30
2.3.2	Dezvoltarea economică a raionului Căușeni.....	31
2.3.3	Cu referire la orașul Căinari	38
2.3.4	Potențialul uman din regiune necesar pentru activitatea parcului	39
2.3.5	Infrastructura regională (zonală) necesară pentru activitatea parcului industrial	44
2.3.6	Infrastructura tehnică și de producție care urmează să fie racordată la parcul industrial	47
2.4	Evaluarea oportunității creării parcului industrial în or. Căinari, conform criteriilor unanim recunoscute	49
2.5	Valoarea estimativă a investițiilor necesare pentru crearea parcului industrial	53
2.6	Prognoza economică și financiară a activității întreprinderii administratoare	54
2.6.1	Ipooteze (prognoze efectuate în euro)	54

2.7	Impactul social, economic al parcului industrial asupra dezvoltării regiunii	59
2.7.1	Evaluarea Impactelor	59
2.7.2	Prognostarea Impactului indirect (efectul economic multiplicativ).....	62
2.8	Evaluarea investițională a proiectului	62
2.8.1	Concluzii	63
2.9	Evaluarea impactului de mediu la crearea parcului industrial	63

LISTA DE TABELE

Tabel 1: Evoluția macroeconomic comparativă a Republicii Moldova, raportată la regiunea Europei și Asiei Centrale	17
Tabel 2: Distribuția pe domenii de activitate a fluxului net de IS (domeniu, pondere), 2009-2006 .	18
Tabel 3: Clasament al domeniilor de plasare a stocului investițiilor străine în capital și împrumuturi & credite acordate (după valoarea investițiilor), sf. 2009	19
Tabel 4: Venit din locațiunea 1ha teren proprietate publică la preț normativ, MDL	25
Tabel 5: Venitul cumulativ al locațiunii a 23,44 ha teren destinat PI pentru o perioadă de 30 ani ...	25
Tabel 6: Venitul din vânzarea terenului destinat PI peste 30 ani, MDL.....	25
Tabel 7: Veniturile generate de PI Căinari în 30 ani, MDL.....	26
Tabel 8: Modalitățile de constituire a parcului industrial Căinari, avantaje și dezavantaje.....	29
Tabel 9: Infrastructura educațională a Regiunii de Dezvoltare Sud	31
Tabel 10: Principalii indicatori economici și sociali ai raionului Căușeni.....	32
Tabel 11: Stocul investițiilor străine, r-l Căușeni	32
Tabel 12: Investiții în capital fix 2010, r-l Căușeni	34
Tabel 13: Investiții în construcții 2010, r-l Căușeni	34
Tabel 14: Transportul de mărfuri 2010, r-l Căușeni	34
Tabel 15: Numărul întreprinderilor, rl. Căușeni 2005-2009	37
Tabel 16: Total vânzări/salariați pe tipul de întreprinderi, rl. Căușeni	38
Tabel 17: Situația demografică a Regiunii de Dezvoltare Sud.....	40
Tabel 18: Salariul mediu lunar 2010, r-l Căușeni	42
Tabel 19: Potențialul uman în raza de 30 km	44
Tabel 20: Lista criteriilor de evaluare a locației PI, Urban Land Institute	49
Tabel 21: Ghid de evaluare a locației parcului industrial în or. Căinari.....	53
Tabel 22: Infrastructura tehnică și de producție care urmează să fie racordată la parcul industrial	53
Tabel 23: Estimarea unor prognoze financiare de bază (€)	55
Tabel 24: Estimarea prețului minim de vânzare a 1m2 de teren, Euro	55
Tabel 25 Evoluția prețului normativ a terenului, (€)	56
Tabel 26: Estimarea prețului minim de vânzare a 1m2 de teren în PI Căinari	56
Tabel 27: Elasticitatea cererii-ofertei la locațiunea 1m ² de teren în PI	57
Tabel 28 Estimarea elasticității prețului locațiunii la profitul investitorului.....	58
Tabel 29: Investiții în producere a viitorilor rezidenți ai parcului industrial Căinari	60
Tabel 30 Necesarul investițional pentru construcția infrastructurii parcului industrial Căinari	60
Tabel 31: Fluxul de numerar previzionat generat de rezidenții parcului industrial Căinari (a)	61
Tabel 32 Fluxul de numerar previzionat generat de rezidenții parcului industrial Căinari (b)	61
Tabel 33: Prognozarea Impactului indirect a parcului industrial Căinari	62
Tabel 34: Evaluarea investițională a proiectului	62
Tabel 35 Parametrii emisiilor de gaze	65
Tabel 36: Estimarea efectului zgomotului ambiental	66

LISTA DE FIGURI

Figura 1: Ponderea Sectorului Industrial în PIB, %.....	15
Figura 2: Dinamica creșterii volumului producției industriale, % față de anul precedent.....	16
Figura 3: Dinamica creșterii investițiilor în capitalul fix în industrie, % față de anul precedent.....	16
Figura 4: Evoluția fluxului net anual al investițiilor străine în Moldova (directe, portofoliu etc.), 2004-2009	18

Figura 5: Clasament al distribuției stocului de investiții străine după domenii de activitate 2009, %	19
Figura 6: Evaluarea schimbărilor în mediul de afaceri	20
Figura 7: Tipologia dificultăților întâlnite de companii (5- foarte dificil, 1- deloc dificil).....	21
Figura 8: Locațiunea terenului destinat PI Căinari de către ÎS „Parcul Industrial Căinari”	27
Figura 9: Structura investițiilor private pe tipuri de activități economice, r-l Căușeni, %	33
Figura 10: Volumul investițiilor per capita, r-l Căușeni.....	33
Figura 11: Recolta globală și medie a culturilor agricole, r-l Căușeni.....	35
Figura 12: Valoarea produselor industriale, 2007-2010, mil. lei, r-l Căușeni-RDS-Economia Națională	36
Figura 13: Ponderea în total vânzări/nr. salariați după tipul de întreprinderi, rl. Căușeni, 2009.....	38
Figura 14: Populația stabilă pe principalele grupe de vârstă, pe regiuni de dezvoltare (în % față de total).....	40
Figura 15: Structura populației raionului Căușeni	41
Figura 16: Populația stabilă după grupe de vârstă, rl. Căușeni	41
Figura 17: Dispersia estimativă a forței de muncă în raza orașului Căinari	43
Figura 18: Terenul destinat parcului industrial Căinari.....	47
Figura 19: Amplasarea în spațiu a parcului industrial din orașul Căinari (a)	48
Figura 20: Accesul la punctele de trecere a frontierei – piețe de export al or. Căinari.....	52
Figura 21: Amplasarea în spațiu a rețelelor tehnice de infrastructură a parcului industrial Căinari	54
Figura 22: Estimarea elasticității prețului locațiunii față de prețul final de dare în locațiune	57

1. CONCEPTUL PARCULUI INDUSTRIAL

Modificările statutului economiilor dezvoltate sunt cauzate de fenomenul globalizării și este o caracteristică importantă și proeminentă de dezvoltare economică actuală. Presiunile existente, în ceea ce privește, adaptările structurale la capitalul producerii, investiții și afaceri, este o trăsătură comună a dezvoltării economice globale. Considerând experiența și know-how-ul celor mai dezvoltate state Europene, putem conchide că crearea resurselor de capital și modalitățile de utilizare ale acestora sunt unele dintre întrebările cele mai cruciale și importante, care pot asigura durabilitatea progresului economic, fundamentat în valorificarea capitalului și dezvoltarea de parcuri industriale. În Republica Moldova, parcurile industriale reprezintă o oportunitate pentru un aflux de investiții, inclusiv străine și contribuție directă la scăderea ratei șomajului.

Diferitele definiții, privind parcurile industriale (în continuare PI), au fost formulate, însă definiția care a fost făcută de către Organizația Națiunilor Unite pentru Dezvoltare Industrială (ONUDI), este considerată a fi cea mai compresivă. Conform definiției ONUDI, un parc industrial poate fi definit ca un lot de teren explorat și divizat în parcele, în conformitate cu un plan predeterminat, cu sau fără clădiri de producere (fabrici), cu sau fără facilități de infrastructură comună, pentru utilizarea de către un grup de industriași. (ONUDI, 1997, p.10). Două puncte destinate, în definiția prezentată, necesită a fi amplificate. Planul predeterminat, se referă nu numai la planificarea fizică a parcului, dar de asemenea, și la planificarea social-economică imediată, precum și rolul acestui PI, care îi este atribuit în planul de dezvoltare regională sau urbană.

ONUDI a descris, de asemenea, unele dintre trăsăturile caracteristice ale parcurilor industriale, după cum urmează:

- Zonă geografică delimitată care cuprinde întreprinderi cu caracter industrial. Elementul esențial este, că parcul este administrat sau gestionat de către o singură autoritate competentă, cu jurisdicția definită în limitele PI și asupra rezidenților;
- PI acoperă suprafețe relativ mari de 30-80 ha;
- Există restricții specifice privind societățile comerciale rezidente în parc;
- În ceea ce privește tipul construcțiilor, dimensiunile obiectelor individuale, se presupune existența unui plan de dezvoltare, conform căruia se specifică modalitățile de utilizare generală a infrastructurii. În cele din urmă, PI sunt dezvoltate în conformitate cu un astfel de plan, care include planificarea fizică a parcului și al mediului său economic și social, în funcție de rolul, care îi este atribuit de către planul de dezvoltare regională sau urbană.

În legislația națională, se utilizează termenul de "parc industrial", ceea ce este de, fapt foarte similar cu termenul de "district industrial", zona de producție sau cluster de producere. Cu toate acestea, literatura engleză de specialitate economică utilizează termeni, cum ar fi „imobiliare industriale” (industrial estate), imobiliare comerciale (trading estate), imobiliare de producere (factory estate), sau zone de ocuparea a forței de muncă (employment areas).

Potrivit prevederilor legale în vigoare în Republica Moldova, și anume a Legii nr. 182 din 15.07.2010, privind parcurile industriale, parcul industrial este definit ca *teritoriu delimitat ce dispune de infrastructură tehnică și de producție, în care se desfășoară activități economice, preponderent producție industrială, prestare de servicii, valorificare a cercetărilor științifice și/sau dezvoltare tehnologică într-un regim de facilități specifice în vederea valorificării potențialului uman și material al unei regiuni.*

La definirea teoretică a trăsăturilor PI, am putea menționa, de asemenea, teoria „aglomerației industriale”. În ultimele decenii, a existat un interes sporit privind teoria aglomerației industriale, care se bazează pe studiile economice ale lui Marshall, teoria locației a lui Weber și alții, ca mai apoi să fie completate de specialiștii contemporani din economiile industriale, economiile regionale și din domeniul comerțului internațional, etc, care au discutat factorii, mecanismul de formare și funcțiile aglomerației industriale¹.

Aglomerarea industrială se referă la acumularea spațială a întreprinderilor, care aparțin aceeași ramuri/industrii sau ramurilor/industriilor imediate.² În conformitate cu divizarea verticală sau cooperarea orizontală, aceste întreprinderi constituie un ansamblu organic, care, la rândul său, duce la profituri „aglomerate” și la o creștere per ansamblu, la nivel local. Deci, caracteristicile esențiale ale aglomerației industriale sunt **concentrarea regională și simbioza industrială**.

Aglomerarea de întreprinderi, dintr-un anumit lanț industrial, poate ridica producerea la un nivel semnificativ de înalt, să optimizeze costurile și să realizeze industria la scară. Facilitățile de infrastructură, aglomerația forței de muncă, permite întreprinderilor eficientizarea abilităților de concurență și inovare (efectul de sinergie). Aglomerația întreprinderilor este modul eficient de reducere a costurilor tranzacțiilor. Locație aglomerată a întreprinderilor industriale, poate reduce foarte mult costurile de transport și să creeze climatul industrial optim, să atragă mai mulți furnizori și consumatori externi, astfel încât își poate consolida capacitatea de negociere cu aceștia³.

Parcurile industriale au suferit mai multe etape de dezvoltare și se poate vorbi despre câteva generații de parcuri industriale. Prima generație de parcuri industriale, care au fost construite în anii 1970, se pot distinge de alte generații, prin existența unor hale de asamblare și de depozitare cu o arhitectură mai degrabă simplistă. Clădirile administrative ocupau doar 10-15% din suprafața totală a parcului. În perioada dintre 1975 și 1985, parcurile industriale aveau structura unor oficii, care erau utilizate de companii din domeniul activităților științifice, tehnologii și de afaceri. Caracteristic pentru a doua generație de parcuri industriale, a fost o arhitectură provocatoare și mai complicată. Din a doua jumătate a anilor 1980, a treia generație a parcurilor industriale a fost inițiată, prin utilizarea elastică a zonei și cu un portofoliu mai larg de servicii, creșterii numărului de personal administrativ și, în plus, mai mult spațiu dedicat companiilor specializate în IT. Disponibilitatea clădirilor administrative și promovarea unui portofoliu larg de servicii, a

¹ Economics of agglomeration cities, industrial location, and regional growth. Masahisa Fujita 2002. Cambridge University, UK.

² Territorial agglomeration as a local innovation environment: The case of a digital media agglomeration in tampere, Finland. Jari Kolehmainen 2003. MIT IPC-LIS Working Paper, Cambridge, US.

³ McCann, P., Arita.T. & Gordon, I.R. (2002). Industrial clusters, transactions costs and the institutional determinants of MNE location behavior. International Business Review.

fost caracteristic pentru parcurile din a patra generație (mijlocul anilor 1990). Halele de depozitare au fost, de obicei, situate în afara parcului, și a existat o creștere în importanța zonelor de agrement, pentru personalul angajat. Din a doua jumătate a anilor 1990, parcurile industriale, se caracterizează prin apartenența la rețele internaționale de cooperare între PI.

Prezentul studiu va include analiza sub aspectul fezabilității creării a parcului industrial în orașul Căinari.

1.1 SCOPUL ȘI OBIECTIVELE STUDIULUI DE FEZABILITATE

Obiectivul studiului de fezabilitate privind crearea parcului industrial în orașul Căinari, cuprinde o analiză detaliată a circumstanțelor legale, economice, financiare, sociale și tehnice, care ar demonstra oportunitatea creării acestui parc industrial:

- Analiza impactului economic și social, care ar demonstra raționamentul pentru crearea și sprijinirea parcului industrial;
- Analiza pe profil economic și a conformității legale a întreprinderii căreia urmează să fie atribuite statut de administrator a parcului industrial în cauză;
- În cazul argumentării pozitive de crearea a parcului industrial, se va elabora planul strategic de creare a PI, punerea în aplicare a strategiei enunțate și dezvoltarea ulterioară a PI.

Obiectivele de crearea a parcurilor industriale, se regăsesc prin însăși prevederile Legii nr. 182 din 15.07.2010, privind parcurile industriale, și a trăsăturilor parcurilor industriale menționate la capitolul conceptului de parc industrial:

- Atragerea investițiilor autohtone și străine;
- Formarea unor sectoare competitive în industrie pe baza tehnologiilor moderne și inovaționale;
- Desfășurarea activităților economice în concordanță cu oportunitățile de dezvoltare specifice zonei respective, inclusiv utilizarea mai eficientă a patrimoniului public;
- Dezvoltarea întreprinderilor mici și mijlocii;
- Crearea locurilor de muncă;
- Crearea de condiții specifice pentru aglomerarea industrială a întreprinderilor, care aparțin aceași ramuri/industrii sau ramurilor/industriilor imediate;
- Ridicarea productivității la un nivel semnificativ de înalt și optimizarea costurilor prin facilitarea aglomerării de întreprinderi, dintr-un anumit lanț industrial;
- Crearea climatului industrial optim, pentru atragerea a mai mulți furnizori și consumatori externi, astfel încât să consolideze capacitatea de negociere cu aceștia.

1.2 METODOLOGIA STUDIULUI

Metodologia elaborării studiului de fezabilitate s-a axat pe următoarele instrumente de cercetare și analiză:

1. Considerarea situației existente, în ceea ce privește PI deja create în Republica Moldova, precum și analiza strategiilor de sector sau a documentelor de program în vigoare, lecțiile învățate din trecut, barierele identificate.
2. Utilizarea de metode de cercetare primare, metode cantitative și calitative, care asigură petrecerea eficientă a procesului de colectare a datelor analitice necesare pentru desfășurarea misiunii propuse.
3. Formularea nu doar a politicilor existente, dar și prezentarea de soluții reale posibil a fi puse în aplicare, în modul în care, Guvernul poate deveni un partener de încredere, oferind servicii de calitate și protejând atât interesul public cât și cel privat, dezvoltarea de parteneriate inovatoare și dezvoltarea de afaceri în cadrul PI, asigurând cele mai bune practici financiare și de investiții în zonă, precum și în cele din urmă, pronunțarea pârghiilor de dezvoltare și punerea în aplicare a PI. Acesta a inclus, dar nu s-a limitat la interviuri structurate și nestructurate cu persoane cu funcții de răspundere din domeniu, interviuri de grup și focus grupuri, utilizarea celor mai bune practici internaționale în argumentarea creării PI (Metodologia UNIDO).
4. Convocarea și aplicarea experienței existente în dezvoltarea de PI în diferite state, inclusiv și celor din Sud Estul Europei, cu implicarea circumstanțelor situației interne, din punct de vedere legal și economic, fiind formulate analize SWOT a diferitor scenarii de implicare a partenerilor privați în crearea și dezvoltarea de PI. Ca rezultat se va formula o serie de recomandări, se va lista oportunitățile și riscurile, care ar putea fi luate în considerare pentru dezvoltarea PI.
5. Utilizarea tehnicilor de identificare și analiză a caracteristicilor zonale. Utilizând aceste criterii ca un ghid de cercetare, vor fi prezentate amplasamentele viitorului PI. În colectarea de date, o varietate de metode de cercetare vor fi utilizate, inclusiv examinarea locală, regională, și a documentelor tehnice de planificare, straturi de date geografice, și interviuri cu membri ai personalului din agențiile publice și private.
6. Se vor utiliza metodologii adecvate pentru analiza a întreprinderii administratoare a PI și a activităților economice ale viitorilor rezidenți ai PI, cum ar fi: randamentul afacerilor prin prisma prognozei dividendelor și a cifrelor de afaceri, ca metode de evaluare; previziuni privind rezultatul financiar; analiză situațiilor financiare existente (bilanț și contul de profit); previziunea fluxului de numerar și examinarea lichidității întreprinderilor; analiza riscurilor climatului investițional și industrial actual, etc.

1.3 TIPUL ÎNTREPRINDERILOR REZIDENȚI AI PARCULUI INDUSTRIAL

În ciuda abundenței informației și studiilor privind locația întreprinderilor, și determinanților acesteia, puțină atenție s-a atras, în ce privește, atractivitatea locațiilor în dependență de tipul întreprinderilor, și cel mai interesat, care sunt atributele speciale ale acestor locații, care ar influența atractivitatea pentru companii. Parcul industrial, este din categoria dată de zone, cu caracteristici speciale, care ar putea influența atractivitatea anumitor tipuri de întreprinderi.

Parcurile industriale au caracteristici distincte care afectează atractivitatea lor în raport cu diferite firme.

Aplicând cunoștințele teoriei economice și teoria fundamentală de marketing, putem produce un set de ipoteze de lucru, privind localizarea unei întreprinderi în parcuri industriale:

- Mult mai probabil, că întreprinderile mici vor fi rezidenții parcului industrial, decât omologii săi mai mari;
- Industria ușoară are o probabilitate mai mare, de a se localiza în parcul industrial, decât industria grea;
- Punctul de transport optim, include costurile de transport la distanță - raportul dintre greutatea materiei prime și produsul finit. Parcurile industriale sunt mai atractive pentru industriile, care acumulează materie primă ușoară și produc produse finite grele⁴;
- Cu cât piața de desfacere, din punct de vedere geografic, este mai mare pentru o întreprindere, cu atât parcul industrial va fi o opțiune atractivă pentru ea;
- Puțin probabil, ca întreprinderile consumatoare mari de energie se vor localiza în cadrul parcului industrial.

Întreprinderile micro vor avea dificultăți, în ceea ce privește plata de rezident ai parcului industrial, iar întreprinderile mari sunt capabile să opereze mai eficient pe teren industrial propriu. Prin urmare, întreprinderile mici și mijlocii, pot fi prognozate ca candidaturile principale pentru plasarea în parcul industrial.

Numărul rezidenților, încadrați în parcul industrial poate varia, însă în mediu, caracteristicile întreprinderilor mici și mijlocii, poate indica ocuparea unei suprafețe de cca. 5000 m².

În privința „punctului de transport optim”, industriile care utilizează materie primă ușoară (weight-gaining industries), de obicei sunt amplasate la distanțe mai mari de sursele materiei prime, comparativ cu industriile care utilizează tipuri de materie primă grea și voluminoasă (weight loss industries), care sânt obligatoriu situate în apropierea surselor de materie primă.

Parcul industrial oferă teritoriu prestabilit, cu infrastructura deja instituită. O întreprindere cu necesități speciale de energie, nu va considera parcul industrial, ca o locație de producție atractivă, și va dezvolta teritoriu de producere propriu.

⁴ Wilhelm Launhardt, Alfred Weber “Least cost theory of industrial location”. Teoria conform căreia se prognozează locația industriilor, după tipul lor.

1.4 EXPERTIZA JURIDICĂ A PREVEDERILOR LEGALE PRIVIND CREAREA PARCURILOR INDUSTRIALE

Procesul de creare și funcționare a parcurilor industriale în Republica Moldova este reglementat prin Legea Nr. 182, din 15.07.2010 cu privire la parcurile industriale.

Legiuitorul definește parcul industrial ca *“teritoriu delimitat ce dispune de infrastructură tehnică și de producție, în care se desfășoară activități economice, preponderent producție industrială, prestare de servicii, valorificare a cercetărilor științifice și/sau dezvoltare tehnologică într-un regim de facilități specifice în vederea valorificării potențialului uman și material al unei regiuni”*.

Prin urmare, pentru ca unui teritoriu determinat, să i se acorde statutul juridic de parc industrial este necesar întrunirea următoarelor condiții:

- Teritoriu delimitat cu o suprafață de cel puțin 5ha;
- Existența infrastructurii tehnice și de producție pe acest teritoriu;
- Desfășurarea unei activități economice, inclusiv și de antreprenoriat, preponderent de producție industrială.

Condițiile sunt simple, însă legiuitorul nu a utilizat o noțiune cu caracter exhaustiv, lăsând relațiile economice existente să determine singure oportunitatea creării unui parc industrial. În acesta ordine de idei, Legea nr. 182 definește infrastructura tehnică și de producere, în calitate sa obligatorie la crearea parcului industrial, ca *“clădiri și instalații, sisteme de alimentare cu energie electrică, rețele de telecomunicații, rețele de alimentare cu gaze și apă, rețele de canalizare, inclusiv pluvială, căi de transport, iluminatul public etc.”*. Formal este suficient, ca terenul destinat parcului industrial, să aibă cel puțin o conexiune de infrastructură, cum ar fi de exemplu iluminatul public, pentru a constitui obiect al creării unui parc industrial.

Mai mult ca atât, legea permite și desfășurarea unor activități de non-producere, în cadrul parcului industrial, cu condiția, că pe teritoriul parcului industrial se vor desfășura activități „preponderent de producție industrială”.

Parcurile industriale pot fi create atât de entități publice (organe centrale sau autorități administrative locale), cât și de agenți economici privați (societăți comerciale sau întreprinderi de stat).

Pentru entitățile publice, în calitate lor de inițiatori ai creării parcurilor industriale, legea prevede două oportunități, prin:

- Crearea unei societăți comerciale cu capital public sau public-privat;
- Selectarea unei societăți comerciale, în conformitate cu Legea cu privire la parteneriatul public privat, căreia i se va transmite bunurile proprietate publică, pentru crearea parcului industrial.

Articolul 106, al.2 al Codului Civil al Republicii Moldova, adoptat prin Legea Nr. 1107 din 06.06.2002, prevede exhaustiv lista de societăți, care au statut de societăți comerciale:

“Societatea comercială poate fi constituită doar sub formă de societate în nume colectiv, de societate în comandită, de societate cu răspundere limitată și de societate pe acțiuni.” Așadar, entitățile publice pot crea societăți cu răspundere limitată sau societăți pe acțiuni, în scopul creării parcurilor industriale. Capitalul public al acestor societăți delimitează doar societățile comerciale ale căror **capital social** este format integral din aportul statului sau al unității administrativ-teritoriale (Legea Nr. 121 din 04.05.2007 privind administrarea și deetatzarea proprietății publice). Aportul statului în capitalul social al întreprinderilor, poate fi valorificat doar cu bunurile domeniului privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale, deoarece bunurile domeniului public fac obiectul exclusiv al proprietății publice, iar circuitul civil al acestora este interzis.

Noțiunea juridică a societății comerciale public-private este expusă în Legea privind administrarea și deetatzarea proprietății publice, în care se menționează societățile comerciale cu capital de stat și privat. Este important a nu se confunda cu noțiunile societății comerciale cu capital public și societății comerciale cu capital majoritar public, care constituie grupe separate de societăți comerciale.

Prin urmare, potrivit Legii cu privire la parcurile industriale, entitățile publice autorizate, pot crea parcuri industriale și prin intermediul societăților comerciale cu capital public-privat, adică societăți comerciale a căror capitalul social nu este format integral din aportul statului și nici din aportul majoritar al statului (50%+). În această ordine de idei, legiuitorul a lăsat practic toate variantele valabile pentru crearea parcurilor industriale, atunci când, statul este inițiatorul creării.

A doua modalitate, de creare a parcurilor industriale, cu participarea entităților publice, poate fi realizată, prin prisma parteneriatului public privat. În acest caz, spre deosebire de cazul societăților publice-private se vor aplica adăugător și prevederile legale ale Legii nr. 179, din 10.07.2008, cu privire la parteneriatul public-privat. Potrivit aceste legi parteneriatul public-privat poate fi realizat și prin asocierea partenerului public și partenerului privat, prin crearea unei societăți comerciale (societate cu răspundere limitată ori societate pe acțiuni), având la bază capital mixt (public-privat).

Ministerul Economiei al Republicii Moldova, este organul abilitat prin lege, care examinează cererile privind acordarea titlurilor de parcuri. În cazul unui aviz pozitiv, titlul de parc industrial se va acorda printr-o Hotărâre de Guvern.

Pe lângă procedura de înregistrare acordare a titlului de a parcurilor industriale, legiuitorul mai prevede o procedură de ordin „consultativ”, în care sunt implicate administrațiile publice locale. Potrivit aceste proceduri, inițiatorul creării parcului industrial, are dreptul să se adreseze cu cererea respectivă în consiliul local, în a cărei jurisdicție se află terenul destinat parcului. De menționat faptul, că legea prevede *dreptul* și nu *obligția* inițiatorului, în vederea depunerii unei cereri corespunzătoare de creare a parcului industrial, la consiliul local. Formal această procedură poate fi omisă și ea nu poate constitui un impediment legal la crearea unui parc industrial. Implicarea Consiliilor Locale, în sensul legii, are doar caracter de *„direcționare să susțină procesul perfectării documentelor necesare pentru crearea și dezvoltarea parcului industrial, precum și să preîntâmpine apariția*

și/sau să elimine eventualele impedimente în soluționarea problemelor legate de crearea și dezvoltarea parcului industrial. (art. 7, al 11, Legea cu privire la parcurile industriale)”.

1.4.1 FACILITĂȚI ACORDATE LA CREAREA ȘI FUNCȚIONAREA PARCURILOR INDUSTRIALE

Aceste facilități sunt stipulate prin prevederile art. 12 al Legii Nr. 182, din 15.07.2010 cu privire la parcurile industriale:

- a) scutire de la compensarea pierderilor cauzate de excluderea terenurilor din categoria de terenuri cu destinație agricolă conform Legii privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului;
- b) înstrăinarea cu titlu gratuit sau darea în comodat a bunurilor proprietate publică întreprinderii administratoare pentru crearea și dezvoltarea parcului industrial la decizia proprietarului acestora conform Legii privind administrarea și deetatzarea proprietății publice;
- c) dreptul de a privatiza terenul proprietate publică aferent construcțiilor la prețul normativ al pământului, stabilit în momentul dării acestuia în folosință întreprinderii administratoare sau în arendă rezidenților parcului industrial, numai după ***procurarea și/sau darea în exploatare a construcțiilor și instalațiilor cu destinație industrială și conexe***, conform Legii privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului. Această facilitate se acordă în cazul în care s-au efectuat investiții în construcțiile și instalațiile prevăzute de proiect, în baza căruia a fost selectat rezidentul sau întreprinderea administratoare, și a căror valoare este mai mare decât suma constituită din 3 prețuri normative ale terenului, stabilite la momentul dării acestuia în folosință întreprinderii administratoare sau în arendă rezidenților, plus plata pentru compensarea pierderilor cauzate de excluderea terenului din categoria de terenuri cu destinație agricolă, estimată la data schimbării destinației terenului, dacă aceasta a avut loc;
- d) acordarea facilităților fiscale conform Codului fiscal;
- e) aplicarea de către întreprinderea administratoare a ***coeficientului de micșorare până la 0,3*** a tarifului la plata anuală pentru arenda terenului proprietate publică, stabilit conform Legii privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, sau a tarifului de bază pentru chiria anuală a bunurilor proprietate publică, stabilit prin legea bugetului de stat pe anul respectiv;
- f) optimizarea controalelor de stat asupra activității rezidenților parcurilor industriale prin efectuarea controalelor planificate conform graficului anual aprobat prin hotărâre de Guvern sau a controalelor inopinate, efectuate cu acordul Ministerului Economiei conform legislației în vigoare;
- g) alocarea, după caz, a mijloacelor financiare pentru crearea infrastructurii tehnice și de producție.

2 CREAREA PARCULUI INDUSTRIAL ÎN ORAȘUL CĂINARI

2.1 DEFINIREA PROBLEMEI

Ministerul Economiei al Republicii Moldova, în calitate sa de organ central de specialitate abilitat prin lege de promovarea politicilor, ce ar duce la industrializarea economiei, a formulat un șir de ipoteze-bariere, care în prezent constituie niște impedimente eminente pentru revitalizarea sectorului industrial, după cum urmează:

- Acces limitat la terenuri industriale pentru lansarea și desfășurarea activității industriale.
- Costuri și riscuri mari legate de procedurile birocratice la inițierea și desfășurarea activității industriale.
- Costuri și riscuri mari legate de controlul de stat al activității de întreprinzător.
- Cheltuieli mari la importul echipamentului, materiei prime și altor bunuri necesare lansării activității industriale.
- Cheltuieli și riscuri majore asociate cu procedurile de import-export.
- Cheltuieli mari pentru racordarea la utilități.
- Alte cheltuieli ale investitorilor industriali legate de impozitele din Republica Moldova.

Cauzele identificate, au fost formulate sub forma unor bariere, care necesită a fi depășite, implementând soluții viabile în acest sens.

Pe parcursul anilor s-au adoptat o serie de programe și strategii, chemate să redreseze situația în sectorul industrial. Printre ele se numără:

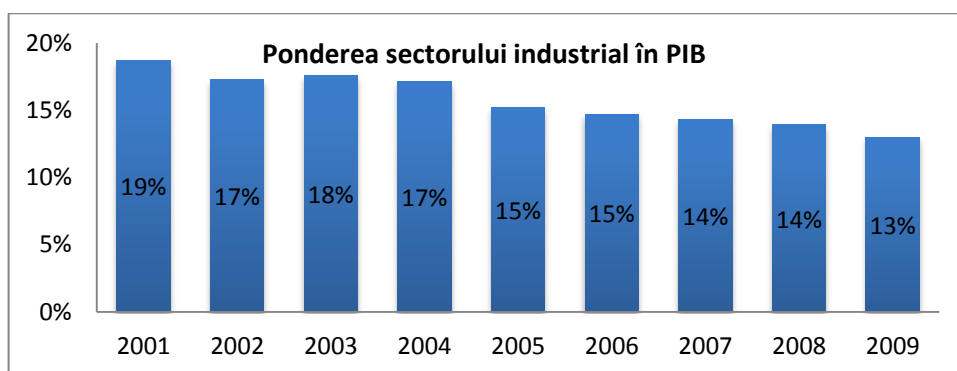
- Programul de activitate al Guvernului RM „Integrarea Europeana: Libertate, Democrație, Bunăstare” 2009-2014, care la capitolul parcurilor industriale prevede crearea unei rețele de parcuri industriale, sub egida administrației publice locale, în special în zonele adiacente frontierei pentru încurajarea integrării întreprinderilor în lanțurile tehnologice internaționale.
- Programul de stabilizare și relansare economică a Republicii Moldova pe anii 2009-2011, unde la componenta “Îmbunătățirea climatului investițional”, prevede continuarea dezvoltării conceptului de parcuri industriale prin instituirea unor unități noi, precum și examinarea posibilității extinderii facilităților pentru rezidenții acestor parcuri.
- Strategia națională de dezvoltare pe anii 2008-2011, care la capitolul „Atragerea investițiilor, în special a celor străine directe” pune accentul pe promovarea oportunităților investiționale prin asigurarea accesului investitorilor la zone economice libere, parcuri industriale și inovaționale etc. La capitolul „Promovarea unor instrumente eficiente pentru facilitarea convergent dezvoltării și creșterii economice a orașelor, precum și consolidarea rețelei orașelor mici” se referă la dezvoltarea infrastructurii economice (zone economice libere, parcuri industriale, centre de logistică).

- Planului de acțiuni privind implementarea Strategiei naționale de dezvoltare pe anii 2008-2011: Înființarea a trei parcuri industriale în raza de creștere regională până în 2011.
- Strategia de atragere a investițiilor și promovare a exporturilor pentru anii 2006-2015.
- Strategia de dezvoltare a industriei pe perioada până în anul 2015, aprobată prin Hotărârea de Guvern nr. 1149 din 05.10.2006, se referă la crearea parcurilor industriale și monitorizarea activității lor.

Aceste politici și strategii adoptate sunt chemate de a redresa situația din sectorul industrial în Republica Moldova, care la moment înregistrează o evoluție negativă, chiar dacă anul 2010 a înregistrat o creștere a producției industriale de cca. 7%, această creștere în suma evoluțiilor anilor precedenți are o valoare negativă.

La capitolul investiții în industrie, indicatorii denotă o situație investițională redusă pentru sectorul industrial și cu o tendință de descreștere pe parcursul ultimului deceniu, confirmat de figurile prezentate mai jos (Figura 1-3):

Figura 1: Ponderea Sectorului Industrial în PIB, %

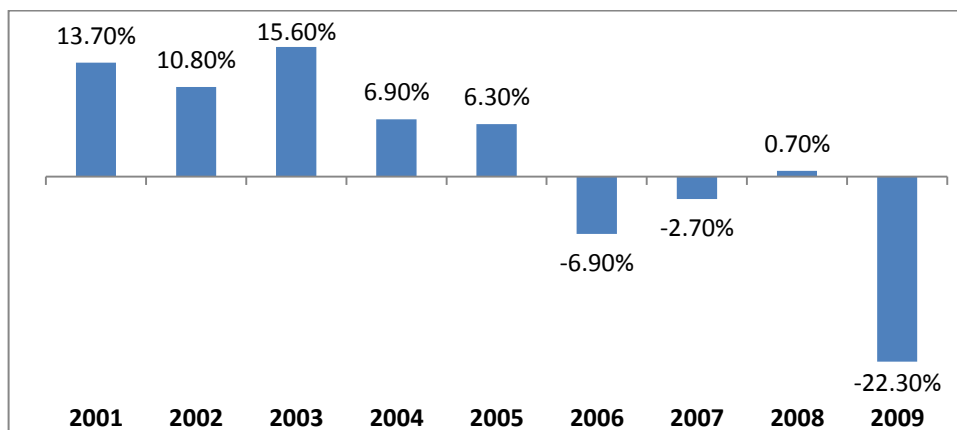


Sursa: Biroul Național de Statistică

După cum se atestă, ponderea industriei în PIB este redusă și cu o tendință de descreștere în ultimul deceniu, constituind în anul 2009 doar 13%.

Ponderea redusă a industriei în PIB, se confirmă și prin evoluțiile negative după anul 2006 a volumului producției industriale:

Figura 2: Dinamica creșterii volumului producției industriale, % față de anul precedent

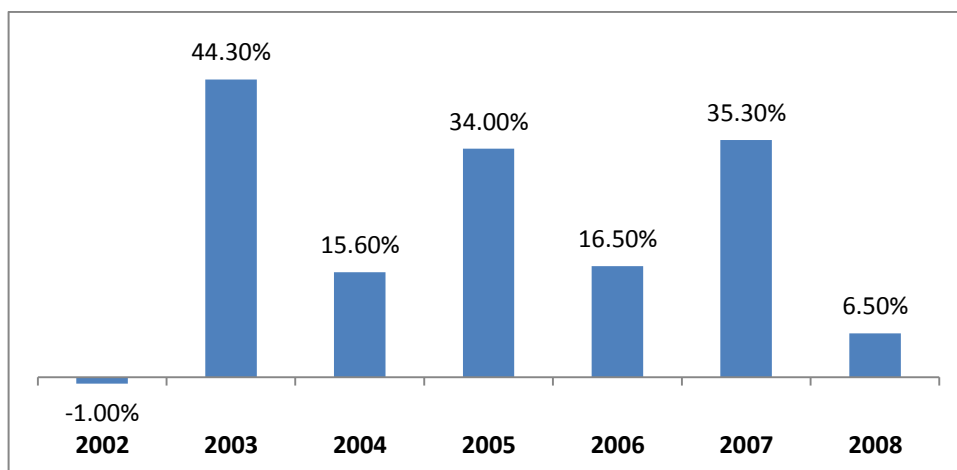


Sursa: Biroul Național de Statistică

În ceea ce privește dinamica creșterii investițiilor în capitalul fix în sectorul industrial s-a înregistrat o tendință pozitivă pe parcursul ultimilor ani, însă totuși insuficientă pentru redresarea și dezvoltarea acestui sector.

Ca urmare a crizei economice în anul 2009 formarea brută de capital fix s-a redus (Figura 3). Pană la criza economică din 2009, Republica Moldova a înregistrat progres nu numai la capitalul investițiilor în capitalul fix în industrie, dar și a investițiilor străine directe în general. Cu toate acestea, valoarea investițiilor străine directe pe cap de locuitor a fost mult mai mică decât în țările Europei Centrale și de Est.

Figura 3: Dinamica creșterii investițiilor în capitalul fix în industrie, % față de anul precedent



Sursa: Biroul Național de Statistică

Economia națională resimte supraîncălzirea unor importanți indicatori de structură. Moldova înregistrează performanțe variabil modeste în promovarea unui model economic durabil și de diversificare a surselor de venit. Progresul ezitant în tranziția către o economie de piață veritabilă este esența proceselor economice din perioada 1999-2009. Aceste procese au oscilat, în general, între perioade de creștere economică și amplificarea generală a vulnerabilităților macroeconomice.

Efectele acestui scenariu postsovietic se citesc ușor în trăsătura fundamentală a competitivității economice a Moldovei: regresul comparativ. După datele Forumului Economic Mondial, între 2005-2009, Moldova a pierdut poziții : de la al 89-lea stat din 125 analizate la al 95-lea stat din 134. Cele mai precare domenii în 2009, conform acestor statistici, erau: nivelul de sofisticare a relațiilor de business (poz. 131 din 134 state analizate), inovațiile (poz.116) și infrastructura (poz.113). Cei mai problematici factori pentru derularea afacerilor erau accesul la finanțare, corupția, inflația și disponibilitatea precară a infrastructurii. Domeniul în care competitivitatea economiei moldovenești este cea mai evidentă se referă la eficiența pieței forței de muncă (poz.55 din 134)⁵.

În general, economia națională este dominată de aspectul disproporționat al consumului final raportat la PIB (117,5%), nivelul căruia este printre 3 cele mai ridicate dintre cele 57 state din Europei și Asiei Centrale (EAC)⁶. Acesta este satisfăcut, în speță, prin importuri (72,4% din PIB) și făcut posibil de volumul însemnat al remitențelor (22,4% din PIB).

Tabel 1: Evoluția macroeconomic comparativă a Republicii Moldova, raportată la regiunea Europei și Asiei Centrale

#	1999		2009	
	% din PIB	Poz. EAC	% din PIB	Poz. EAC
Consum final brut	115,3	5	150,5	2
Remitente	9,5	4	22,4	2
Importuri	67,4	9	72,4	3
Exporturi	52	13	40,7	30

Sursa: World data Bank, BNS, BNM

Formarea și utilizarea resurselor este unul din marele dezechilibre ale economiei naționale. Anul trecut, valoarea adăugată creată în agricultură a constitui puțin peste 10% din PIB (28% în 1999), echivalentă cea creată în industrie (19% în 1999), și, în același timp, cu mult sub cea creată în sectorul serviciilor – 79% (53% în 1999). Situația existentă impune adoptarea de măsuri ce ar crește ponderea altor sectoare „codașe” în PIB, și mai ales al sectorului industrial.

Una din soluțiile propuse în cadrul acestor programe este crearea parcurilor industriale, în susținerea cărora Parlamentul Republicii Moldova a adoptat o lege nouă nr. 182 din 15.07.2010, care a abrogat legea anterioară din 13.07.2007, „Cu privire la parcurile industriale”.

2.1.1 FLUXUL NET AL INVESTIȚIILOR STRĂINE

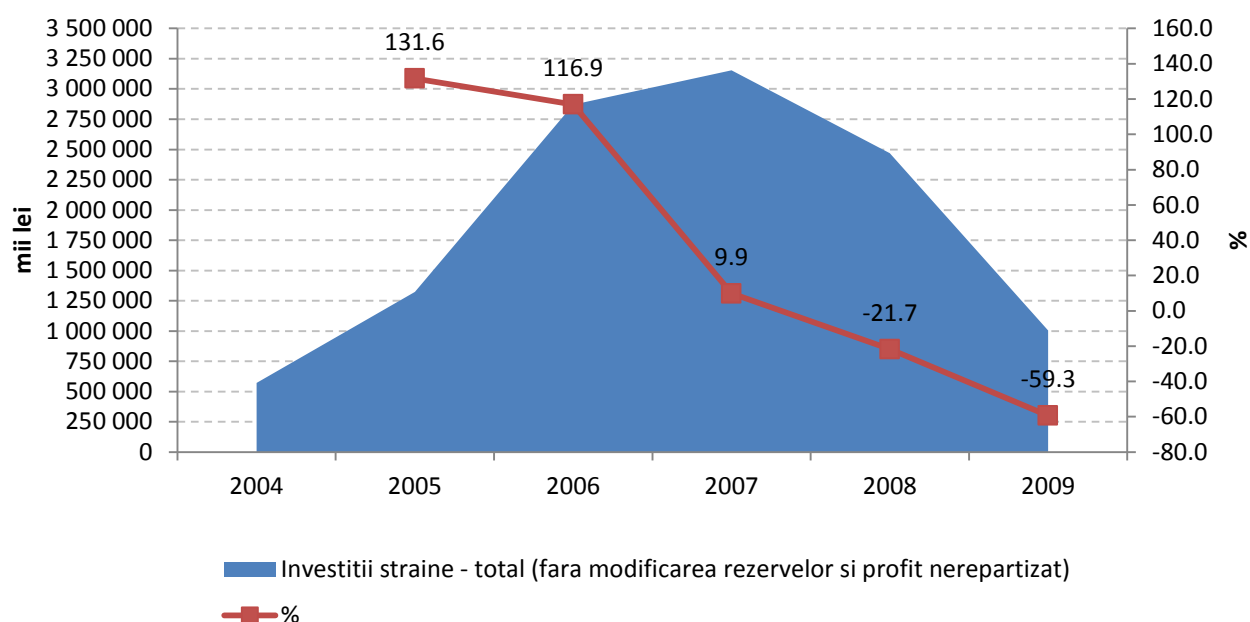
Perioada 2004-2009 este divergentă în tendințele manifestate de evoluția fluxului net al investițiilor străine (Figura 4). Determinat ca sold al intrărilor și ieșirilor pe fiecare din pozițiile relevante (IS în capitalul social, credite & împrumuturi etc.), fluxul net al IS a manifestat un reflex tacit de sincronizare cu agenda crizei economice mondiale în 2008:

⁵ Global Competitiveness Index, World Economic Forum

⁶ Europa și Asia Centrală – regiune de referință în statisticile Băncii Mondiale, care cuprinde 58 de state, dintre care statele Europei și statele fostei URSS

trendul net a descris o inflexiune bruscă spre o dinamică negativă. În 2009, fluxul net al IS era de doar 1,7 ori mai mare decât nivelul raportat în 2004.

Figura 4: Evoluția fluxului net anual al investițiilor străine în Moldova (directe, portofoliu etc.), 2004-2009



Anul 2009 a fost mai abrupt decât anul 2008 în materie de pantă a descreșterii IS. La sfârșitul anului trecut, fluxul net de IS se evidenția, îndeosebi, prin evidenta fragilitate de structură. Con tracția gravă a soldului net a ISD în capitalul social și comprimarea soldului creditelor și împrumuturilor acordate de fondatorii străini companiilor rezidente indica, în egală măsură, și un evident recul al investițiilor străine din economia națională.

Mutațiile în valoarea și structura fluxului net a IS sunt vizibile atât în planul destinației sectoriale cât și originii acestora.

Tranzacțiile imobiliare au acumulat cca. 2/3 din fluxul net de IS în 2009. Domeniul energiei electrice și termice, gazelor și apei a înregistrat un flux net negativ de IS, echivalent a peste jumătate din volumul fluxului net de IS (Tabelul 2).

Tabel 2: Distribuția pe domenii de activitate a fluxului net de IS (domeniu, pondere), 2009-2006

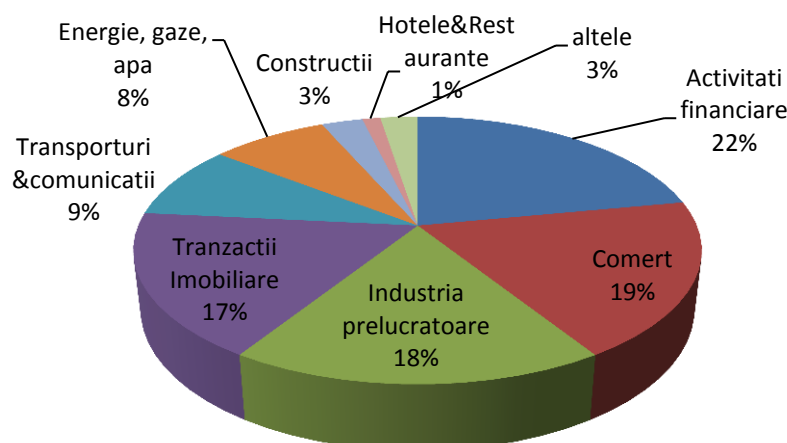
#	2009		2008		2007		2006	
	Domeniu	%	Domeniu	%	Domeniu	%	Domeniu	%
1	Tranzacții imobiliare	73,1	Activități financiare	36,5	Activități financiare	37,1	Transporturi & Comunicatii	26,9
2	Comert	23,5	Comert	27,8	Tranzacții imobiliare	29,4	Comert	24,2
3	Construcții	22,5	Tranzacții imobiliare	13,5	Comert	15,7	Tranzacții imobiliare	15,5
4	Ind. Prelucratoare	14,2	Ind. Prelucratoare	9,5	Ind. Prelucratoare	5,8	Ind. Prelucratoare	15,2
5	Transporturi & Comunicatii	13,3	Transporturi & Comunicatii	5,9	Construcții	5,1	Activități financiare	15,0
6	Altele	7,6	Agricultura	2,6	Transporturi & Comunicatii	4,1	Construcții	2,0

#	2009		2008		2007		2006	
	Domeniu	%	Domeniu	%	Domeniu	%	Domeniu	%
7	Sanatate	6,9	Constructii	2,5	Hoteluri & Restaurante	2,8	Agricultura	1,0
8	Hoteluri & Restaurante	4,6	Altele	2,3	Altele	0,8	Altele	0,6
9	Agricultura	2,1	Hoteluri & Restaurante	0,2	Agricultura	0,7	Hoteluri & Restaurante	0,3
10	Activitati financiare	-14,6	Sanatate	0,0	Energie, gaze, apa	-1,5	Sanatate	0,1
11	Energie, gaze, apa	-53,3	Energie, gaze, apa	-0,8	Invatamint	0,0	Energie, gaze, apa	-0,9

Calculule autorilor după datele statistice

Conform estimărilor, investițiile străine vizează cel mai des domeniile activităților financiare, comerțul, industria prelucrătoare și tranzacțiile imobiliare (Figura 5):

Figura 5: Clasament al distribuției stocului de investiții străine după domenii de activitate 2009, %



Cele mai îndatorate sunt domeniile activităților financiare, a industriei prelucrătoare și comerțului. Cele mai multe investiții directe în capital social sunt plasate în ramura **tranzacțiilor imobiliare, activităților financiare și comerțului (Tabelul 3).**

Tabel 3: Clasament al domeniilor de plasare a stocului investițiilor străine în capital și împrumuturi & credite acordate (după valoarea investițiilor), sf. 2009

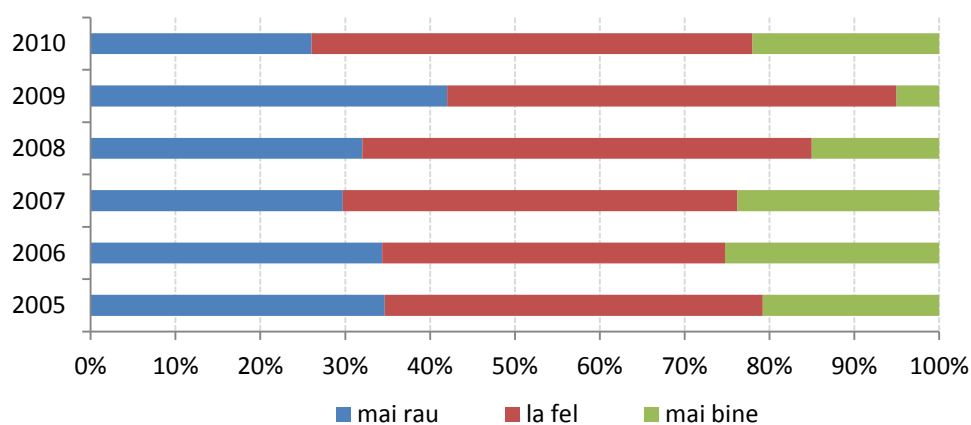
#	Investitii directe in capital social	Credite si imprumuturi, %
1	Tranzactii Imobiliare	26,3
2	Activitati financiare	20,4
3	Comert	18,8
4	Transporturi&comunicatii	13,1
5	Industria prelucratoare	10,2
6	Constructii	4,7
7	Energie, gaze, apa	4,1
8	Agricultura	0,9
9	altele	1,5

Sursa: Datele BNM, publicațiile BNS

Potrivit prevederilor legale ale Legii Nr. 182, din 15.07.2010, cu privire la parcurile industriale în art. 12, p. f, în lista de facilități oferite parcurilor industriale, se menționează și un aspect extrem de important pentru investitorii și producătorii privați și anume facilitatea *optimizării controalelor de stat asupra activității rezidenților parcurilor industriale prin efectuarea controalelor planificate conform graficului anual aprobat prin hotărâre de Guvern sau a controalelor inopinate, efectuate cu acordul Ministerului Economiei conform legislației în vigoare.*

Importanța facilității menționate la crearea parcului industrial se confirmă prin rezultatele Studiului percepțiilor stării și dinamicii climatului investițional național, efectuat în baza unei analize a 621 companii selectate din companiile rezidente în Republica. Acest studiu a identificat că indicatorul general de timp, care este o estimare generală a implicării statului în activitatea întreprinderilor, în 2010 a avut o tendință de **scădere observată** și pe durata ultimilor șase ani, contractându-se de la 11,2% la 9,9%. Părerea managerilor privind mediul de afaceri a devenit mai **pozitivă** față de anul precedent (Figura 6). Pe parcursul ultimului an a scăzut de la 42% la 26% ponderea respondenților care afirmă că situația privind mediul de afaceri s-a înrăutățit. Plus la aceasta, a crescut semnificativ, de la 5 la 22%, ponderea celor ce au sesizat îmbunătățiri. Raportând aceste rezultate la facilitatea menționată, crearea parcurilor industriale constituie o premisă importantă de revitalizare a sectorului afacerilor în general și cel cu profil industrial în special:

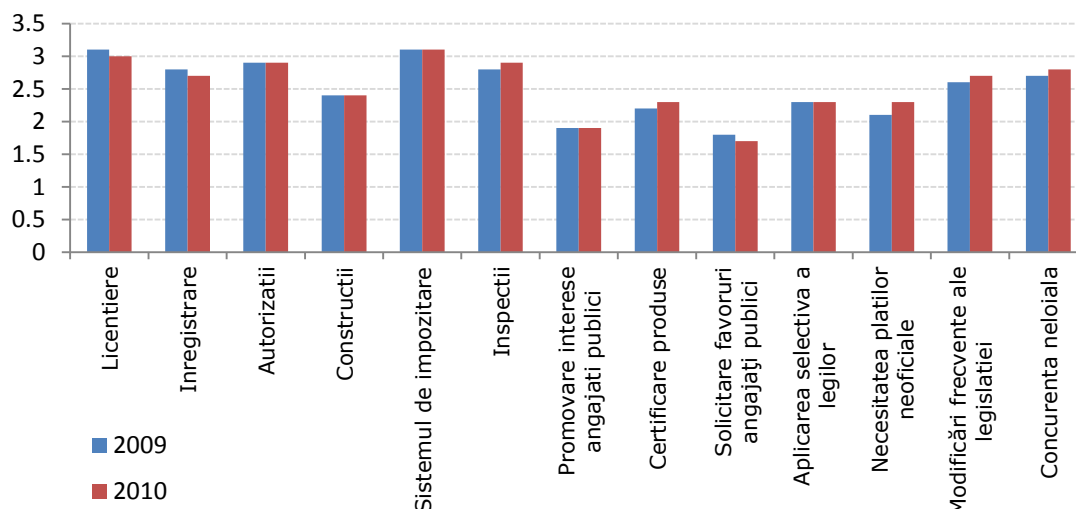
Figura 6: Evaluarea schimbărilor în mediul de afaceri



Caracteristica parcurilor industriale este concentrația de afaceri pe un teritoriu determinat și consolidarea raporturilor rezidenților PI cu terții, prin posibilitatea creării ghișeului unic în cadrul parcului industrial.

Această trăsătură specifică parcului industrial, adică aglomerației industriale a întreprinderilor pe un teritoriu determinat, va determina îmbunătățirea la capitolul procedurilor birocrăției ce țin de desfășurarea propriilor afaceri. În 2010, cele mai mari probleme, conform aceluiași studiu, sunt generate de procedurile de licențiere, sistemul de impozitare, procesul de obținere a autorizațiilor și inspecțiile frecvente, bariere care pot fi depășite prin prisma instituirii unui ghișeu uni în cadrul parcului industrial. Situația practic nu s-a modificat pe parcursul ultimului an, după cum reiese din Figura 7:

Figura 7: Tipologia dificultăților întâlnite de companii (5- foarte dificil, 1- deloc dificil)



Politica industrială a Republicii Moldova este concentrată pe consolidarea și încurajarea factorilor care determină crearea unui sector industrial al economiei tehnologic avansat, eficient și competitiv, racordat la standardele europene, obiectiv care poate fi atins inclusiv prin crearea de parcuri industriale.

În acest context, prin Hotărârea Guvernului nr.1149 din 5 octombrie 2006 a fost aprobată Strategia de dezvoltare a industriei pe perioada până în anul 2015, care cuprinde un șir de instrumente și mecanisme pentru aplicarea politicii industriale a țării și care vor determina o influență majoră în atingerea obiectivului strategic al politicii industriale. În acest sens, principalele instrumente sunt:

- Formarea potențialului de cadre calificate;
- Aprofundarea reformei structurale a sectorului industrial – contribuția PI;
- Dezvoltarea procesului de inovații și transfer de tehnologii - contribuția PI;
- Stimularea antreprenorialului și asigurarea concurenței loiale - contribuția PI;
- Susținerea activității investiționale - contribuția PI;
- Creșterea calității producției. Perfecționarea sistemului de standardizare și certificare a producției - contribuția PI;
- Promovarea exportului produselor industriale - contribuția PI prin cumul cu zonele economice libere;
- Optimizarea amplasării regionale a industriei - contribuția PI;

Implementarea instrumentelor menționate precum și crearea unei rețele de parcuri industriale pe întreg teritoriu al Republicii Moldova, va contribui și va asigura în perspectiva prognozată:

1. Un ritm anual de creștere a producției industriale de cca. 8-10%;
2. Creșterea către anul 2015 a ponderii industriei în PIB până la 20-22%;
3. Atingerea în anul 2015 a ponderii producției ramurilor sciento-intensive și tehnologic avansate de până la 2% din volumul total al producției industriale;

4. Creșterea ponderii angajaților ocupați în întreprinderile sectorului industrial către 2015 până la 20% din numărul total al angajaților în economia națională.

2.2 CONCEPTUL PARCULUI INDUSTRIAL DIN ORAȘUL CĂINARI

Cadrul normativ de reglementare a parcurilor industriale în Republica Moldova a cunoscut două etape de dezvoltare, și anume:

1. Adoptarea Legii nr. 164 din 13.07.2007 „Cu privire la parcurile industriale” și
2. Adoptarea Legii noi „Cu privire la parcurile industriale” Nr. 182, din 15.07.2010 și abrogarea legii anterioare nr. 164 din 13.07.2007 „Cu privire la parcurile industriale”.

La 26 august 2008, prin Hotărârea de Guvern nr. 988 s-a creat parcul industrial Căinari, în temeiul Legii nr. 164 din 13.07.2007 „Cu privire la parcurile industriale”. Cu toate că această lege a fost abrogată, legea nouă Nr. 182, din 15.07.2010 „Cu privire la parcurile industriale” nu are efect retroactiv, ceea ce înseamnă că parcul industrial din orașul Căinar de iure există și până în prezent.

Hotărârea de Guvern nr. 988, din 26.08.2008, Cu privire la constituirea parcului industrial Căinari, a inclus următoarele prevederi:

- Acceptarea în proprietate de stat a terenului destinat parcului industrial de 23,44ha, transmis cu titlu gratuit în baza hotărârii Consiliului orășenesc Căinari;
- Crearea Întreprinderii de Stat „Parcul Industrial „Căinari””;
- Atribuțiile de fondator urmau să fie exercitate de Ministerul Economiei și Comerțului.

Deși a fost aprobată atât Legea cu privire la parcurile industriale din 2007 cât și Hotărârea de Guvern privind crearea parcului industrial în orașul Căinari, acest parc industrial de facto nu funcționează, adică pe teritoriu parcului nu se desfășoară nici o activitate economică din momentul creării sale.

Crearea și existența acestui parc industrial are doar o semnificație virtuală, în actele normative menționate, fără careva incursiuni reale.

2.2.1 STATUTUL JURIDIC AL TERENULUI DESTINAT PARCULUI INDUSTRIAL CĂINARI

Prin decizia Nr.4/1, din 19 martie 2008, Consiliul Orășenesc Căinari, s-a decis transmiterea cu titlul gratuit a 23,44 ha din fondul de rezervă al orașului Căinari, din proprietatea orașului Căinari în proprietatea statului, pentru constituirea unui parc industrial.

Acceptarea acestui lot de teren în proprietatea statului a fost făcută prin Hotărârea de Guvern nr. 988 Cu privire la constituirea parcului industrial Căinari.

În prezent s-a atestat situația prin care lotul de teren destinat parcului industrial nu a fost înregistrat la Cadastrul Bunurilor Imobile, prin care să se confirme existența unui nou proprietar al acestui teren – Statul.

Cu toate că în Registrul Cadastrului Bunurilor Imobile, proprietatea asupra acestui teren este înregistrată după primăria orașului Căinari, din punct de vedere legal proprietarul este Statul. Aceasta se confirmă prin prisma prevederilor legale ale art. 37¹, al Legii Nr. 1543, din 25.02.1998, cadastrului bunurilor imobile: *Dreptul de proprietate este **valabil** fără înregistrarea în registrul bunurilor imobile dacă provine din succesiune, accesiune sau vânzare silită ori este **dobândit prin efectul unui act normativ**, prin expropriere sau în temeiul hotărârii judecătorești.*

Așadar la moment situația parcului industrial Căinari are două componente:

- Terenul destinat parcului industrial este proprietate de stat, însă urmează a fi înregistrat la cadastrul bunurilor imobile,
- Întreprinderea administratoare a parcului industrial este IS „Parcul Industrial „Căinari”” creată și instituită în drepturi prin Hotărârea de Guvern nr. 988, din 26.08.2008, Cu privire la constituirea parcului industrial Căinari.

În prezent nu s-au găsit careva studii analitice de rigoare, elaborate la momentul creării parcului industrial Căinari în 2008, care ar justifica viabilitatea instituirii acestui parc industrial. Din acest motiv, s-a propus elaborarea unui studiu de fezabilitate care ar justifica păstrarea, reorganizarea sau lichidarea parcului industrial Căinari deja constituit.

La formularea conceptului creării parcului industrial Căinari se vor analiza trei opțiuni:

1. Oferirea terenului destinat parcului industrial unui investitor în baza contractului de comodat, în folosință gratuită pe un termen de 30 de ani, investitor, care va investi în construcția infrastructurii parcului industrial.
2. Locațiunea terenului destinat parcului industrial unui investitor pe un termen de 30 de ani, care va investi în construcția infrastructurii parcului industrial.
3. Crearea parcului industrial în baza terenului aferent proprietate publică, cu utilizarea diferitelor modele de cooperare și de asociere prevăzute de Legea cu privire la parteneriatul public-privat

Toate trei opțiuni presupun constituirea și dezvoltarea parcului industrial de către un investitor privat, ceea ce implicit va determina lichidarea IS „Parcul industrial „Căinari””. În concluzie, oricare va fi soluția adoptată, se va lichida IS „Parcul industrial „Căinari””, care din anul 2008, când a fost creat Parcul industrial Căinari, nu a avut nici o activitate și nu a demonstrat capacitatea de a dezvolta parcul industrial transmis în administrare.

2.2.2 OFERIREA TERENULUI DESTINAT PARCULUI INDUSTRIAL UNUI INVESTITOR ÎN BAZA CONTRACTULUI DE COMODAT, ÎN FOLOSINȚĂ GRATUITĂ PE UN TERMEN DE 30 DE ANI, INVESTITOR CARE VA INVESTI ÎN CONSTRUCȚIA INFRASTRUCTURII PARCULUI INDUSTRIAL.

Prin contract de comodat statul ca proprietar (comodant) va transmite cu titlu gratuit terenul destinat parcului industrial în folosința unui investitor privat (comodatar), iar aceasta se va obliga să transmită înapoi (restituie) terenul menționat la expirarea termenului pentru care i-a fost dat.

Caracterul gratuit al contractului de comodat rezultă expres din art. 859 al Codului Civil: "o parte (comodant) dă cu titlu gratuit un bun în folosință". Anume acest caracter este unul esențial care dă posibilitate de a face o distincție clară dintre comodat și locațiune, deoarece dacă contractul de comodat presupune o remunerație din partea investitorului privat pentru folosința terenului, asemenea contract va fi unul de locațiune ci nu comodat.

În temeiul contractului de comodat investitorul dobândește numai dreptul de folosință și nu de proprietate, devenind un simplu detentor precar, obligat la înapoierea terenului destinat parcului industrial.

Contractul de comodat va obliga investitorul privat să suporte cheltuielile necesare construcției infrastructurii tehnice și de producție a parcului industrial. Investitorul nu va avea dreptul de a cere restituirea acestora, deoarece acestea vor constitui un accesoriu al folosinței, din momentul din care terenul transmis va fi calificat ca teren destinat parcului industrial Căinari.

Obligația de a folosi terenul potrivit destinației la fel este prevăzută de art. 862 al Codului Civil în temeiul căruia investitorul va trebui să folosească terenul numai în scopul stabilit de contract sub sancțiunea reparării prejudiciului cauzat sau a rezilierii contractului propriu-zis.

În temeiul contractului de comodat și prevederilor Codului Civil (Capitolul IV) investitorul nu are dreptul de retenție a terenului pentru creanțele față de stat ca proprietar al terenului destinat parcului industrial. Adică, investitorul nu va putea reține terenul destinat parcului industrial după expirarea termenului contractului de comodat nici chiar dacă are o creanță împotriva statului, neputând invoca compensația ca efect al stingerii obligațiilor din partea statului. Aceste prevederi legale stabilesc rigid statutul terenului destinat parcului industrial, care odată transmis în folosință gratuită, la expirarea termenului contractului sau rezilierii lui, va fi predat înapoi, indiferent de existența altor contracte generatoare de obligații pentru stat, în așa mod stabilindu-se limitele legale pentru teren doar în scopul utilizării sale pentru un parc industrial.

Caracterul gratuit al contractului de comodat va stabili **balanța** între veniturile ratate ale statului în calitate sa de proprietar al terenului, deoarece oferă acest teren cu titlu gratuit, și nu va dispune de venituri din eventuala locațiune al lui, și volumul investițiilor suportate de investitor. Această balanță presupune un semn de egalitate între valoarea locațiunii

pentru termenul de 30 de ani a terenului și volumului de costuri investiționale ale investitorului suportate pentru constituirea parcului industrial Căinari.

Din Tabelul 4 rezultă că venitul anual pentru locațiunea a 23,44 ha teren destinat parcului industrial Căinari⁷ ar constitui cca. 3 milioane lei.

Tabel 4: Venit din locațiunea 1ha teren proprietate publică la preț normativ, MDL

Prețul normativ vânzare 1ha de teren	1 291 680
Prețul normativ locațiune 1ha teren, 10%*	129 168
Venit total anual locațiunea terenului, 23,44 ha	3 027 698

*art. 10, p. 8 Legea Nr. 1308 din 25.07.1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului. Cota 10% reprezintă valoarea absolut maximă prevăzută de legislație.

Anticipând o creștere anuală a prețului normativ cu 5%, putem prognoza venitul acumulat din locațiunea a 23,44 ha teren destinat parcului industrial, pentru perioada de 30 de ani, termen de constituire a parcului industrial, după cum este prezentat în Tabelul 5:

Tabel 5: Venitul cumulativ al locațiunii a 23,44 ha teren destinat PI pentru o perioadă de 30 ani

Ani	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Venit 1-10 ani	3 027 698	3 179 083	3 338 037	3 504 939	3 680 186	3 864 195	4 057 405	4 260 275	4 473 289	4 696 953
Ani	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Venit 11-20 ani	4 931 801	5 178 391	5 437 310	5 709 176	5 994 635	6 294 367	6 609 085	6 939 539	7 286 516	7 650 842
Ani	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
Venit 21-30 ani	8 033 384	8 435 053	8 856 806	9 299 646	9 764 628	10 252 860	10 765 503	11 303 778	11 868 967	12 462 415
Total, MDL										201 156 760

Așadar venitul cumulativ din locațiune ar constitui cca. 202 milioane lei.

În continuare presupunem că statul va decide înstrăinarea terenului în anul 29 al locațiunii, calculele fiind prezentate în Tabelul 6:

Tabel 6: Venitul din vânzarea terenului destinat PI peste 29 ani, MDL

Prețul normativ vânzare 1ha de teren în 2011	1 291 680
Creșterea anuală a prețului normativ	5%
Prețul normativ vânzare 1ha de teren în 2041, peste 29 ani	5 582 567
Venitul din vânzarea a 23,44 ha teren peste 29 ani	130 855 370

În concluzie, statul ca proprietar al terenului destinat parcului industrial va rata venituri de cca. 332 milioane lei (locațiunea+vânzarea) în perspectiva următorilor 30 de ani ai existenței parcului industrial, perioadă de timp în care va oferi acest teren cu **titlul gratuit** și nu va putea valorifica sursele de venit prezentate în Tabelele 5 și 6.

Însă odată cu crearea unui parc industrial prin transmiterea terenului aferent proprietate publică, statul ca proprietar va fi beneficiarul altor surse financiare de venit rezultate din

⁷ A se vedea p. 2.2.9 Infrastructura tehnică și de producție care urmează să fie racordată la parcul industrial

activitatea parcului industrial și ai rezidenților săi. Aceste surse sunt următoarele⁸ (Tabelul 7):

Tabel 7: Veniturile generate de PI Căinari în 30 ani, MDL

Taxe și impozite la buget	870 000 000
Salarii achitate în cadrul PI	1 504 000 000

Este evident concluzia impactului economic și financiar al activității parcului industrial, care va depăși 2,4 miliarde lei, surse directe de venit pentru stat și cetățenii săi, ceea ce constituie o alternativă viabilă veniturilor ce ar proveni din locațiunea propriu-zisă a terenului destinat parcului industrial Căinari.

2.2.3 LOCAȚIUNEA TERENULUI DESTINAT PARCULUI INDUSTRIAL UNUI INVESTITOR PE UN TERMEN DE 30 DE ANI, INVESTITOR CARE VA INVESTI ÎN CONSTRUCȚIA INFRASTRUCTURII PARCULUI INDUSTRIAL.

Una din modalități de constituire a parcului industrial Căinari este prin locațiunea terenului aferent proprietate publică.

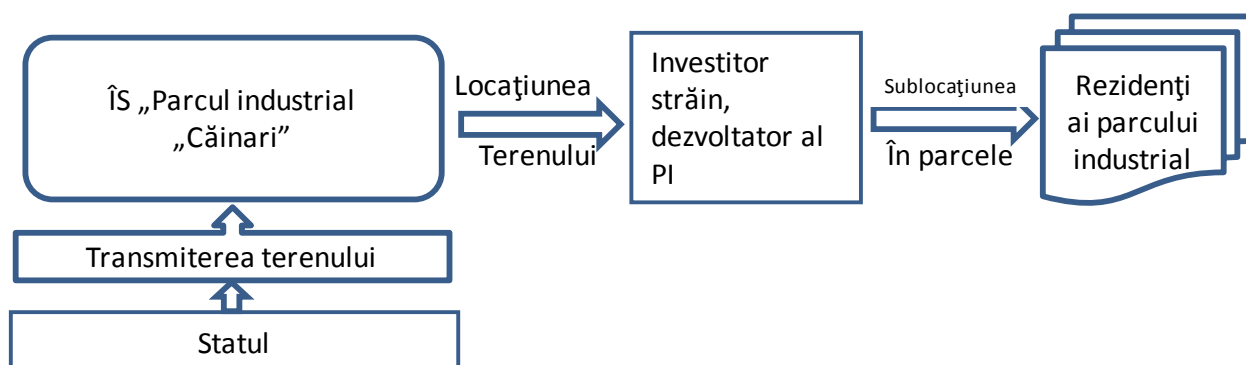
Prin contractul de locațiune, se subînțelege contractul, prin care, statul ca proprietar transmite investitorului (întreprindere administratoare), terenul destinat parcului industrial, **în folosință și posesiune temporară**, iar ultimul se obligă să plătească chiria.

Deoarece, după cum s-a menționat anterior la p. 2.2.1, la 26 august 2008, prin Hotărârea de Guvern nr. 988 s-a creat parcul industrial Căinari, în temeiul Legii nr. 164 din 13.07.2007 „Cu privire la parcurile industriale”, oferind titlu de întreprindere administratoare a parcului industrial Căinari Întreprinderii de Stat „Parcul industrial „Căinari” și cărei ia fost transmis și terenul proprietate publică, soluția locațiunii terenului unui investitor poate avea două scenarii:

1. Locațiunea terenului, unde calitatea de locator o are ÎS „Parcul industrial „Căinari”, care va da în locațiune terenul destinat parcului industrial. În acest caz ÎS „Parcul industrial „Căinari” apare ca o verigă vicioasă între investitor străin și rezidenții parcului industrial Căinari. Schematic acest lucru este prezentat în figura următoare:

⁸ A se vedea p. 2.7.1 Evaluarea Impactelor, Tabelul 31-31

Figura 8: Locațiunea terenului destinat PI Căinari de către ÎS „Parcul Industrial Căinari”



Existența ÎS „Parcul industrial „Căinari” ca întreprindere căreia statul i-a transmis în capitalul social terenul destinat parcului industrial va reduce la minim probabilitatea identificării unui investitor, care ar investi și dezvolta parcul industrial Căinari, din următoarele considerente:

- Atât dezvoltatorul cât și rezidenții parcului industrial vor suporta costuri adiționale ce țin de menținerea activității operaționale a ÎS „Parcul industrial „Căinari”, deoarece veniturile ÎS „Parcul industrial „Căinari”, conform Hotărârii de Guvern nr. 988 din 26 august 2008, privind crearea parcului industrial Căinari, se constituie din - veniturile de la darea în locațiune a terenurilor, a obiectelor de infrastructură tehnică și de producție; din plățile ce constituie până la 0,1% din valoarea vânzărilor nete ale rezidenților parcului industrial; din plățile și taxele achitate pentru participarea la concursurile de obținere a dreptului de rezident al parcului industrial și pentru înregistrarea în calitate de rezident.
- Termenul creării parcului industrial Căinari este de 15 și nu 30 ani;

2. Lichidarea ÎS „Parcul industrial „Căinari” și locațiunea directă a terenului destinat parcului industrial unui investitor privat, căruia i se va oferi titlu de administrator al parcului industrial Căinari și care după efectuare investițiilor în infrastructura tehnică și de producere va avea posibilitatea de a da în sublocațiune terenul parcelat potențialilor rezidenți. Realizarea acestui scenariu în detrimentul scenariului 1, descris anterior, poate contribui la constituirea de facto a parcului industrial Căinari, care din momentul creării sale din 2008 nu a înregistrat nici o activitate economică.

Crearea parcului industrial, va impune suportarea unor investiții capitale semnificative, pentru construcția infrastructurii tehnice și de producție. Aceste investiții, se presupune a fi efectuate de către un investitor/dezvoltator și viitorii rezidenți, lucru care necesită a fi reflectat în contractul de locațiune.

Acest aspect legal este de o importanță majoră, deoarece terenul aferent supus locațiunii, va necesita, pe de o parte investiții din partea investitorului și rezidenților, iar pe de altă parte, aceștia vor beneficia de un șir de facilități.

Din punct de vedere legal, va fi necesar de a stabili un raport balansat între valoarea investițiilor suportate de rezidenți și valoarea facilităților acordate de stat acestor

rezidenți. Algoritmul de calcul al aceste balanțe economico-financiare este absolut identic descris la 2.2.2, în cazul unui contract de comodat.

Spre deosebire de comodat investitorul va suporta atât investițiile capitale cât și costurile legate de plata locațiunii pentru folosința terenului destinat parcului industrial.

Chiar și în cazul locațiunii terenului destinat parcului industrial Căinari, prin prisma facilităților acordate de art. 12 Nr. 182, din 15.07.2010 „Cu privire la parcurile industriale” la aplicarea coeficientului de micșorare până la 0,3 a tarifului la plata anuală pentru arenda terenului proprietate publică, va da posibilitate unui investitor să-și recupereze investițiile efectuate la constituirea parcului industrial Căinari din contul unui rezultat financiar pozitiv din activitatea de gestionare a parcului industrial⁹.

2.2.4 CREAREA PARCULUI INDUSTRIAL ÎN BAZA TERENULUI DESTINAT PROPRIETATE PUBLICĂ, CU UTILIZAREA DIFERITELOR MODELE DE COOPERARE ȘI DE ASOCIERE PREVĂZUTE DE LEGEA CU PRIVIRE LA PARTENERIATUL PUBLIC-PRIVAT

Prin crearea parcului industrial Căinari pe principii de parteneriat public-privat se subînțelege – un parc industrial creat în baza terenului aflat în proprietate publică, integral sau parțial din resursele financiare ale unui investitor privat sau din resursele financiare atrase de acesta, cu utilizarea diferitelor modele de cooperare și de asociere prevăzute de Legea Nr. 179 din 10.07.2008, cu privire la parteneriatul public-privat.

Modelele de cooperare și de asociere aplicabile instituirii parcului industrial Căinari, în cadrul unui raport juridic de parteneriat public privat, sunt următoarele:

- Administrarea fiduciară. Opțiunea administrării fiduciare a terenului proprietate publică la instituirea parcului industrial Căinari, este o soluție viabilă din punct de vedere teoretic. În prezent, spre deosebire de statele economic dezvoltate, administrarea fiduciară în Republica Moldova nu a avut careva experiențe de aplicare. Mai mult ca atât nu există regulamente de rigoare, acte subordonate legii, care ar reglementa modalitatea administrării fiduciare a patrimoniului statului. În perspectivă, dacă se va ajusta legislația privind modul de administrare fiduciară a patrimoniilor statului, instituția administrării fiduciare poate fi utilizată ca o soluție la constituirea parcului industrial Căinari.
- Locațiunea terenului aferent. Realizarea parteneriatului public-privat prin intermediul contractului de locațiune va avea ca obiect transmiterea în posesiune și folosință temporară a terenului destinat parcului industrial proprietate publică. Investitorul privat va fi responsabil de utilizarea terenului pentru constituirea parcului industrial. Prețul contractului se stabilește de către părți și nu poate fi mai mic de cuantumul minim al chiriei stabilit în legea anuală a bugetului de stat, ceea ce exclude utilizarea facilităților de reducere a plății locațiunii prin aplicarea

⁹ A se vedea p.2.5 Proгноza economică și financiară a activității întreprinderii administratoare a parcului industrial

coeficientului de micșorare (art. 12 Nr. 182, din 15.07.2010 „Cu privire la parcurile industriale”). Mai mult decât atât, este posibil utilizarea instituției locațiunii la direct¹⁰ evitând etapa unui parteneriat public privat, care în esență în cazul parcului industrial Căinari, poate constitui doar o barieră birocratică.

- Parteneriatul public-privat poate fi realizat și prin asocierea partenerului public și partenerului privat, fie în baza unui contract de societate civilă, fără crearea vreunei persoane juridice, fie prin crearea unei societăți comerciale (societate cu răspundere limitată ori societate pe acțiuni) având la bază capital mixt (public-privat). Cu regret Republica Moldova nu dispune de o experiență de rigoare la acest compartiment, iar impunerea unor relații contractuale netestate poate compromite constituirea parcului industrial Căinari.

2.2.5 CONCLUZII

Tabelul trasează avantajele și dezavantajele modalităților de constituire a parcului industrial Căinari, descrise la p. 2.2.2 -2.2.4.

Concluziile privind selectarea soluției optime de constituire a parcului industrial este transmiterea terenului destinat parcului industrial în folosință, în baza contractului de comodat. Totuși soluția locațiunii este și ea viabilă, însă va depinde de rezultatul negocierilor cu un potențial investitor și gradul de atractivitate a zonei parcului industrial Căinari în cumul cu disponibilitatea investitorului de a accepta aceste plăți în costurile sale operaționale.

Tabel 8: Modalitățile de constituire a parcului industrial Căinari, avantaje și dezavantaje

	Comodat	Locațiune	Parteneriat public privat
Atractivitatea pentru investitor	++	+	-
Complexitatea realizării tranzacției	Scăzută +	Scăzută +	Mediu-complicat -
Posibilitatea utilizării coeficientului 0,3 la micșorarea plății pentru folosința terenului	++	+	-
Experiența existentă în realizarea tranzacției	+	+	-
Termenul de realizare a tranzacției	1 lună +	1 lună +	3> luni -
Complexitatea efectuării monitorizării executării clauzelor contractuale	Scăzută +	Scăzută +	Mediu-complicat -
Nivelul costurilor statului la realizarea tranzacției	Scăzut +	Scăzut +	Înalte -
Total avantaje	9	7	0

Notă: + avantaj; - dezavantaj

¹⁰ A se vedea p. 2.2.3

2.2.6 ETAPELE DE CREARE A PARCULUI INDUSTRIAL DIN ORAȘUL CĂINARI¹¹

Etapa 1. Identificarea investitorului care ar investi în construcția infrastructurii necesare parcului industrial și va administra parcul industrial.

Etapa 2. Abrogarea Hotărârii de Guvern nr. 988, din 26 august 2008, privind constituirea parcului industrial Căinari.

Etapa 3. Lichidarea IS „Parcul industrial „Căinari””.

Etapa 4. Abrogarea deciziei Nr.4/1, din 19 martie 2008, a Consiliul Orășenesc Căinari, de transmitere cu titlul gratuit a 23,44 ha din fondul de rezervă al orașului Căinari, din proprietatea orașului Căinari în proprietatea statului, pentru constituirea unui parc industrial. Păstrarea terenului destinat parcului industrial în proprietatea orașului Căinari.

Etapa 5. Transmiterea în folosință gratuită a terenului aferent de către administrația publică locală investitorului identificat, în bază de contract de comodat. Negocierile directe cu potențialul investitor în parcul industrial Căinari pot rezulta și în inițierea unor raporturi de locațiune, care ca și în cazul comodatului va transmite dreptul de folosință asupra terenului destinat parcului industrial unui investitor privat.

Etapa 4. Adoptarea unei Hotărâri de Guvern privind crearea parcului industrial Căinari și oferirea titlului de parc industrial investitorului identificat – întreprindere administratoare.

Etapa 5. Demararea investițiilor de construcție a infrastructurii tehnice și de producție a parcului și identificarea rezidenților parcului industrial.

.

2.3 DESCRIEREA REGIONALĂ A ACTIVITĂȚILOR ECONOMICE ȘI POSIBILITATEA ATRAGERII REZIDENȚILOR ÎN PARCUL INDUSTRIAL

2.3.1 DEZVOLTARE ECONOMICĂ A REGIUNII DE DEZVOLTARE SUD

Regiunea de Dezvoltare Sud este o zonă preponderant agrară. Anual regiunea asigură între 40-50% din producția națională de struguri, circa 30,3% din producția de cereale, 15-20% din producția de floarea-soarelui. În RDS funcționează 3 zone economice libere: Zona Antreprenoriatului Liber "Parcul de producție "Taraclia"", Zona Antreprenoriatului Liber "Tvardița" și Portul Internațional Liber "Giurgiulești".

Numărul total al întreprinderilor mari constituie 12% din numărul întreprinderilor Republicii Moldova. Cea mai dinamică dezvoltare este caracteristică raioanelor Cahul, Căușeni și Ștefan Vodă. În RDS este vizibilă situația bipolară în dezvoltarea micului business. Ponderea întreprinderilor din acest domeniu în 4 raioane – Cantemir, Leova,

¹¹ În anexa nr. 1 este prezentat planul detaliat de acțiuni privind constituirea parcului industrial Căinari

Basarabeasca și Taraclia constituie doar 10% din totalul întreprinderilor din regiune, astfel celelalte 4 raioane asigură 90% din afacerile regionale.

Cota infrastructurii serviciilor în PIB continuă să crească. Volumul vânzărilor de mărfuri cu amănuntul și a serviciilor cu plată prestate populației sunt în ascensiune. Din perspectivele serviciilor prestate la nivel local pot fi menționate: instituțiile guvernamentale și non-guvernamentale, structurile și agențiile comerciale, structurile sistemului bancar, structurile regionale de dezvoltare locală.

Capacitatea instituțiilor educaționale din RDS acoperă, în general, necesitățile de instruire ale regiunii. Nivelul de acoperire cu instituții preșcolare în RDS este de 72,1%. O situație mai bună caracterizează compartimentul "educație primară și gimnazială". Acoperirea cu instituții necesare procesului de educație primară este de 99,88% la nivel național, comparativ cu 96,7% - nivelul local. Instituțiile gimnaziale sunt în proporție de 99,04% comparativ cu rata națională de 96,9%. RDS dispune de o rețea de învățământ complexă, care asigură pregătirea și formarea la diferite nivele.

Tabel 9: Infrastructura educațională a Regiunii de Dezvoltare Sud

Tipul instituțiilor educaționale	Ponderea per total în republică
266 instituții preșcolare	20,5%
270 școli de zi, gimnazii, licee	17,4%
12 instituții secundar-profesionale	15%
3 instituții superioare de învățământ	9,67%

Numărul paturilor în spitale conform datelor pentru anul 2004, cât și numărul paturilor raportate la numărul populației este în descreștere, fiind destul de scăzut comparativ cu indicatorii pe țară. Dacă în Republica Moldova în anul 2004, la 10000 locuitori reveneau 64,2 paturi, atunci în RDS acest coeficient era de 37,0. Cea mai mare acoperire cu medici există în raioanele Cahul, Căușeni și Ștefan Vodă, aici fiind prezente și cele mai multe instituții medicale.

2.3.2 DEZVOLTAREA ECONOMICĂ A RAIONULUI CĂUȘENI

Raionul Căușeni este situat la sud – estul țării , formând o parte din frontiera de stat cu Republica Ucraina, astfel 4 localități din raion sunt regiuni de frontieră. În teritoriul raionului este plasat un post vamal la Săiți. Raionul se învecinează cu raioanele Ștefan – Vodă , Anenii – Noi, Cimișlia.

Suprafața totală a raionului este de 116,3 mii ha, inclusiv terenuri agricole 93,7 mii ha sau 80% din totalul pe raion. Terenurile arabile le revine 70,6 mii ha, vii – 5,2 mii ha, livezi – 4,3 mii ha. Rețeaua hidrologică prezintă ape curgătoare ale râurilor Botna și Nistru.

Tabelul 10 reprezintă statistic principalii indicatori economici și sociali ai raionului Căușeni.

Tabel 10: Principali indicatori economici și sociali ai raionului Căușeni

	2006	2007	2007	2008
Numărul populației, mii oameni	93,4	93,6	92,9	92,7
Producție industrială, % față de anul precedent	59,2	61,1	120,1	75,5
Investiții în capitalul fix, % față de anul precedent	73,8	69,5	93,5	44,5
Comerț cu amănuntul, % față de anul precedent	116,1	107,6	119,5	93,8
Servicii prestate populației, % față de anul precedent	112,8	104,1	95,7	97,5
Venituri proprii bugetul raional, % din total venituri	35,1	30,3	23,8	20,8
Salariul real, % față de anul precedent	135,2	117,1	119,4	117

2.3.2.1.1 Activitatea investițională

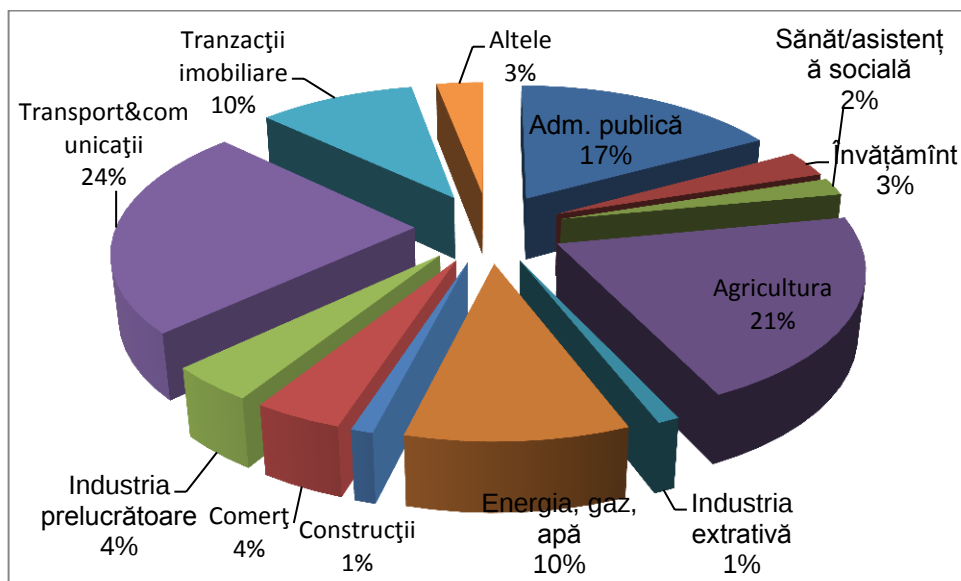
Potrivit Ratingului Performanței Investiționale Regionale, raionul Căușeni este poziționat pe locul 27 din 38 posibile, rating comparativ slab determinat de indicatorul de sub-ratingul stabilității investiționale (poziția 31) și a diversificării investiționale (poziția 28). În același timp, poziția raionului este relativ favorabilă la subcapitolul performanței investiționale istorice (poziția 10), influențată de valorile ratei de creștere a investițiilor private pe cap de locuitor în perioada 2004-2008.

Tabel 11: Stocul investițiilor străine, r-l Căușeni

Numărul întreprinderilor cu capital străin	Capitalul social al întreprinderilor străine, mii lei	Fluxul net investiții străine, mii lei	Stocul de investiții străine, mii lei
15	40229	30841	96716

Structura investițiilor private în raionul Căușeni denotă calitatea agrară a economiei raionului, sectorului agricol revenindu-i 21% din total investiții private (Figura 9). De menționat însă ponderea înaltă a investițiilor private în domeniul de transport și comunicații de 24%, ceea ce constituie o, premisă solidă pentru dezvoltarea sectorului industrial, care la moment înregistrează o pondere comparativ redusă de 7% în economia raionului. Rata înaltă a investițiilor în transport va asigura ne supraîncălzirea economiei locale în cazul demarării unor investiții semnificative la instituirea parcului industrial, serviciile de transport asigurând necesitățile viitorilor producători în aprovizionarea cu materia primă și transportul produselor finite către piețele locale sau de export.

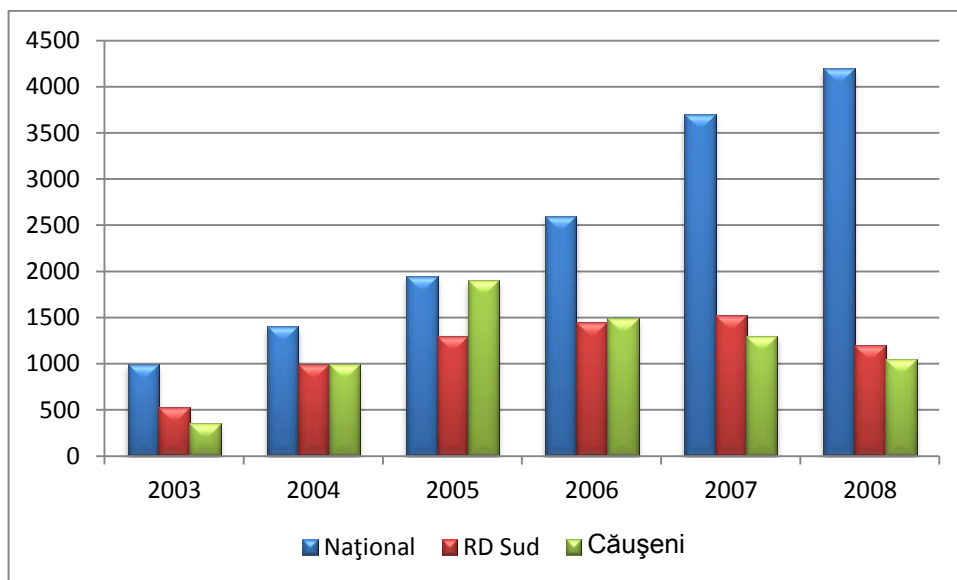
Figura 9: Structura investițiilor private pe tipuri de activități economice, r-l Căușeni, %



Per total trendul privind volumul investițiilor private, în perioada de până la criza economică mondială, este unul negativ pentru raionul Căușeni (evoluția prezentată în figura 10), ceea ce de fapt, confirmă necesitatea adoptării unor decizii care ar redresa situația, printre care este raționamentul creării parcurilor industriale.

Astfel, în 2008 volumul investițiilor a fost de doar 83,1% din media regiunii SUD (1031,3 lei față de 1240,7 lei per capita). În același timp, soldul **investițiilor străine** per capita a depășit de circa 4,5 ori media regională (375,4 lei față de 1311,7 lei).

Figura 10: Volumul investițiilor per capita, r-l Căușeni, MDL



La capitolul activității investiționale în r-l Căușeni este de menționat o revenire pozitivă în 2010, după criza economică și financiară, a volumului de investiții în capitalul fix și construcții capitale, factor important inclusiv la demararea investițiilor de construcție a parcului industrial (tabelul 12-13).

Această înviorare investițională, cu o creștere în mediu a investițiilor de 20-22% comparativ cu anul de criză economică (2009), confirmă în special îmbunătățirea climatului investițional în regiune, situație în care investitorii privați pot considera raionul Căușeni ca destinație investițională viabilă, iar inițierea unui parc industrial ar putea constitui un catalizator esențial în acest sens.

Tabel 12: Investiții în capital fix 2010, r-l Căușeni

Investiții în capital fix				
Total milioane lei	din care			%, din volumul 2009
	Bugetul de stat	Bugetele APL	Private	
134,4	8,9	19,2	106,3	119,6
Lucrări construcție				
Total milioane lei	din care			%, din volumul 2009
	Bugetul de stat	Bugetele APL		
64	6,2	14,1	43,7	100

Tabel 13: Investiții în construcții 2010, r-l Căușeni

Valoarea lucrărilor de antrepriză în construcții		Darea în folosință a locuințelor		
Total milioane lei	%, din volumul 2009	total, m.p. suprafață totală	din care din contul mijloacelor populației	%, din volumul 2009
26,2	de 2,1 ori	2051	2051	123,4

Se atestă și depășirea efectelor negative ale crizei economice mondiale la capitolul serviciilor de transport în 2010, în special la transportarea mărfurilor, ceea ce constituie o legătură cauzală directă cu creșterea investițiilor în capitalul fix și a prognozei unui interes investițional la constituirea parcului industrial în regiune (Tabelul 14).

Tabel 14: Transportul de mărfuri 2010, r-l Căușeni

Transportul de mărfuri prin întreprinderile de transport auto		
mii tone	% față de 2009	mii tone km
113,2	de 5,1 ori	37240,7

Adițional factorilor economici, raionul Căușeni dispune de o serie de avantaje geografice și de infrastructură, care pot constitui niște premise solide pentru crearea parcului industrial, cum ar fi accesul la vama Bender și alte căi de comunicație (densitatea drumurilor naționale este cu 27,7% mai mare față de media națională), precum și nivelul de calitate al solurilor au servit drept o atracție importantă pentru câțiva investitori străini de calibru relativ mare din sectorul agrar (ex. IM „Elevator Kelley-Grains”, „KWBCROUP” SRL, SA „Ghermes-Service” etc.).

2.3.2.1.2 Agricultura

Caracteristic terenurilor cu destinație agricolă din zonă este valorificarea lor prin cultivarea culturilor de toamnă la ponderea de cca. circa 28%:

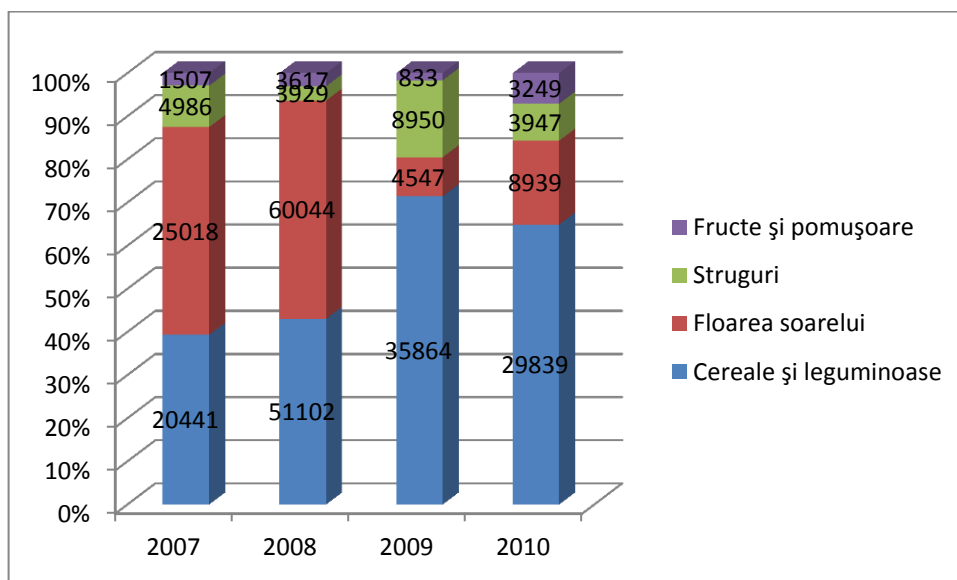
- Grâu - 17662 ha,
- Orz – 6568 ha,
- Rapiță – 4807 ha.

Bonitatea solului este de 62 comparativ cu media Regiunii de Sud de 59. O altă caracteristică a solului din raion este suprafețele de terenuri erodate scăzute comparativ cu media pe țară, de 27,4%.

Calitatea solului a poziționează raionul Căușeni pe locul trei din Regiunea de Dezvoltare Sud, după volumul recoltei la unitate de suprafață.

Evoluția pe principalele tipuri de produse agricole a volumului producției agricole este prezentat în Figura 11.

Figura 11: Recolta globală și medie a culturilor agricole, r-l Căușeni



2.3.2.1.3 Industria

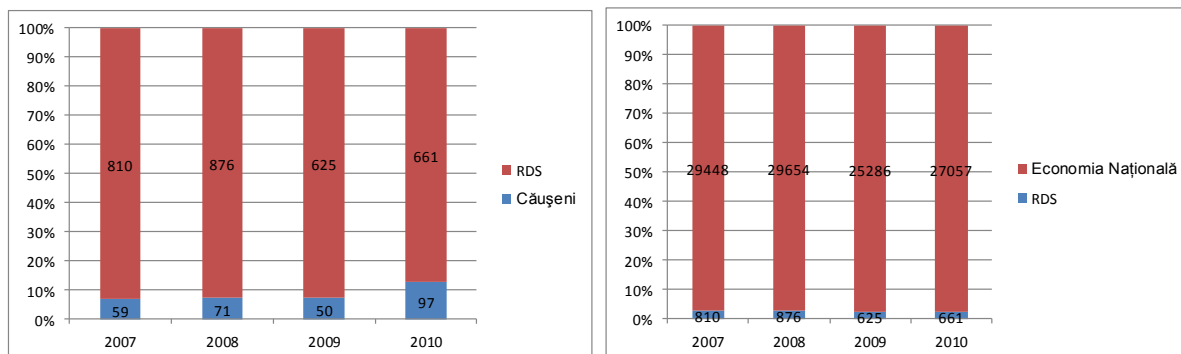
Raionul Căușeni nu poate fi caracterizat ca un raion industrializat, ceea ce constituie încă un motiv de creare a parcurilor industriale în zonă. Industria este reprezentată la cota de 93,5% de industria prelucrătoare, ceea ce este o moștenire istorică a unui raion preponderent agroindustrial, dominat de sectorul de vinificație, fabricarea conservelor, industria laptelui, produselor de făină.

Volumul producției industriale per capita este de peste 2 ori mai mică față de media regională (770,2 mii. lei față de 1614,1 mii lei). Sectorul industrial este foarte fragmentat, constituit dintr-un număr comparativ mare de întreprinderi însă de dimensiuni mici.

Astfel, deși numărul companiilor industriale este superior mediei pe regiune (108 față de 94 unități), volumul producției industriale care revine acestor companii este relativ mic (volumul producției industriale per companie este de 0,7 mil. lei, față de media regională de 1,05 mil. lei).

Această situație poate fi redresată pozitiv prin conceptul aglomerării industriale ale întreprinderilor mici într-un parc industrial, care în perspectivă poate servi pentru extinderea afacerilor propriu-zise și atragerii de noi companii industriale în regiune.

Figura 12: Valoarea produselor industriale, 2007-2010, mil. lei, r-l Căușeni-RDS-Economia Națională



Din Figura 12 este posibil de concluzionat o rată a creșterii producerii industriale pentru – raionul Căușeni, Regiunea de Dezvoltare Sud și Economia Națională.

Pentru anii 2007-2008, perioada pre criză, raionul Căușeni a avut o creștere anuală a producției industriale de cca. 20%, o creștere mai mare comparativ cu RDS (8%) și Economia Națională (0.7%). Anul 2009, ca perioada contracției economice a înregistrat o scădere esențială a producției industriale pentru toate trei categorii: raionul Căușeni cu 29,68%, RDS cu 28,67%, Economia Națională cu 14,73%.

Restabilirea pozițiilor și revenirea din criză, cu o cea mai mare creștere a producției industriale a avut-o raionul Căușeni, care practic și-a dublat producția industrială pentru anii 2009-2010 (creștere cu cca. 93,2%). Creștere a înregistrat și RDS și Economia Națională per total, însă la rate mai modeste, 5,7% și 7% respectiv.

Evoluția volumului produselor industriale în raionul Căușeni, confirmă potențialul industrial al regiunii, cu toate că este considerat un raion preponderent agrar. Constituirea parcului industrial va contribui la valorificarea potențialului industrial al raionului Căușeni, care în prezent demonstrează o creștere semnificativă a volumului producției sectorului industrial.

2.3.2.1.4 Activitatea de antreprenoriat

Potrivit datelor statistice a Biroului Național de Statistică, calculate în baza rapoartelor financiare prezentate de întreprinderi, în raionul Căușeni în 2009 au activat cca. 332 de întreprinderi (Tabelul 15):

Tabel 15: Numărul întreprinderilor, rl. Căușeni 2005-2009

Întreprinderi mari				
2005	2006	2007	2008	2009
6	5	5	8	9
Întreprinderi mijlocii				
2005	2006	2007	2008	2009
26	26	21	19	18
Întreprinderi mici				
2005	2006	2007	2008	2009
69	67	75	82	88
Întreprinderi micro				
2005	2006	2007	2008	2009
203	243	274	309	332

Pe parcursul anilor 2005-2009 s-a înregistrat o creștere a numărului agenților economici, care raportează activitatea s-a antreprenorială cu cca. 49%, de la 304 în 2005 la 447 în 2009.

Ponderea IMM în 2009 a constituit cca. 24 %, cota cea mai mare în total număr întreprinderi raportatoare fiind deținută de întreprinderile micro – cca. 74%.

Cu toate că numărul întreprinderilor micro raportatoare cuprinde marea majoritatea, ponderea lor în total vânzări și numărul de angajați este nesemnificativă de 8% și 17% respectiv (Tabelul 16, Figura 13).

Se denotă o situație oarecum balansată între indicatorii întreprinderilor mari și celor mici/mijlocii, atât la capitolul numărului de angajați cât și în privința volumului de vânzări anuale.

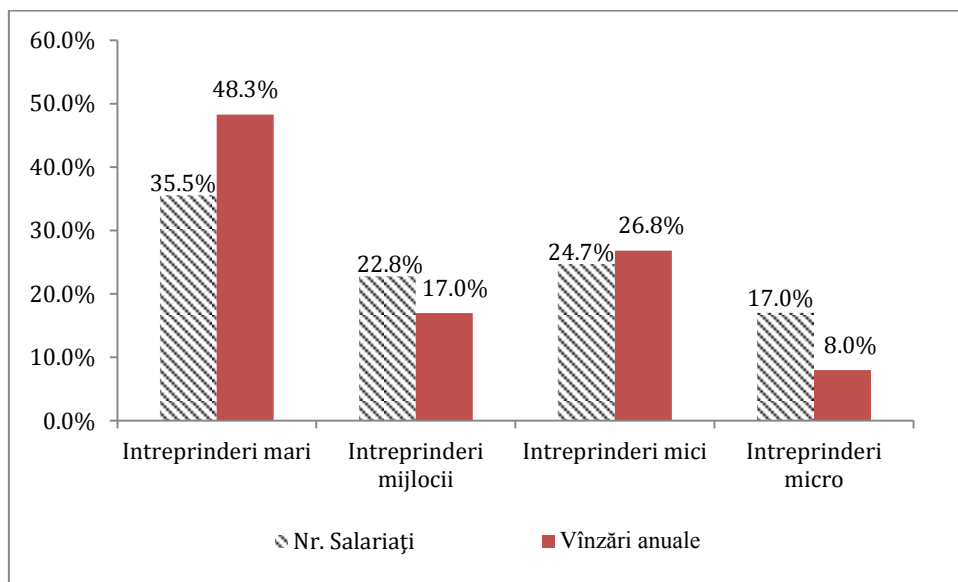
Crearea unui parc industrial ar înclina balanța în folosul IMM, ceea ce constituie o situație absolut acceptată, și va reduce riscul diminuării impactelor directe ale antreprenorialului din zonă (vânzări/rezultat financiar), deoarece falimentarea sau non-performața unei din întreprinderi mari va diminua și efectele activității de antreprenorat din zonă, din contul ponderii semnificative în vânzări și numărului de angajați per întreprindere.

Ne amintim că unul din punctele sale de pornire spre o masivă industrializare, Taiwan a produs 90% din volumul producției industriale, ca rezultat al activității întreprinderilor mici și mijlocii, cu un număr de angajați în mediu de 15 persoane per întreprindere. Fără îndoială că conceptul dezvoltării IMM în sectorul industrial este de mare interes pentru statele sub dezvoltate/în curs de dezvoltare, cele ce sunt la etapa incipientă de industrializare, care este și cazul Republicii Moldova.

Tabel 16: Total vânzări/salariați pe tipul de întreprinderi, rl. Căușeni

Întreprinderi mari									
Numărul mediu de salariați					Venituri din vânzări, mln. lei				
2005	2006	2007	2008	2009	2005	2006	2007	2008	2009
2 353	1 950	1 837	1 804	1 876	199,75	166,47	319,69	477,79	421,77
Întreprinderi mijlocii									
Numărul mediu de salariați					Venituri din vânzări, mln. lei				
2005	2006	2007	2008	2009	2005	2006	2007	2008	2009
2 252	1 865	1 473	1 300	1 203	115,79	154,77	162,33	237,13	148,15
Întreprinderi mici									
Numărul mediu de salariați					Venituri din vânzări, mln. lei				
2005	2006	2007	2008	2009	2005	2006	2007	2008	2009
1 267	1 054	1 246	1 349	1 303	143,8	156,94	247,84	283,44	234,24
Întreprinderi micro									
Numărul mediu de salariați					Venituri din vânzări, mln. lei				
2005	2006	2007	2008	2009	2005	2006	2007	2008	2009
551	751	807	866	898	32,96	58,18	63,52	73,75	69,7

Figura 13: Ponderea în total vânzări/nr. salariați după tipul de întreprinderi, rl. Căușeni, 2009



2.3.3 CU REFERIRE LA ORAȘUL CĂINARI

La momentul actual pe teritoriul orașului Căinari activează cca. 140 de agenți economici de diferite forme organizatorice și încă 30% din ei sunt înregistrați și gata de ași începe activitățile sale operaționale.

Pe teritoriul oraşului sunt înregistrate 85 gospodării de fermieri. Principalii agenţi economici sunt: fabrica de vinuri din localitate, unde recent a fost deschisă o linie modernă de îmbuteliere a vinului, şi elevatorul, care după o perioadă îndelungată, în urma schimbării proprietarului, şi-a relansat activitatea. Un alt agent economic, care activează în domeniul agriculturii, este societatea cu răspundere limitată „Persolvit-Prim”, care are peste 500 angajaţi.

Ținând cont de specificul agricol al localității, pe teritoriul oraşului se organizează expoziții agricole, la care participă agenţi economici din oraş şi localitățile din zona de influență. O posibilitate de dezvoltare a turismului sunt resursele de apă curativă din oraş şi capacitățile de cazare ale sanatoriului existent. Pe teritoriul oraşului funcționează o piață agricolă, o unitate de alimentare publică şi sucursala unei bănci comerciale.

Oraşul Căinari dispune de o economie locală preponderent agricolă, structura terenurilor al localității fiind următoarea:

Total: 4284 ha, inclusiv:

- Arabil - 2073 ha,
- Terenul aferent oraşului - 524 ha,
- Lacuri - 19,5 ha,
- Pășuni - 611 ha,
- Pădure - 524 ha, la bilanțul Moldsilva.

2.3.4 POTENȚIALUL UMAN DIN REGIUNE NECESAR PENTRU ACTIVITATEA PARCULUI

Regiunea de Dezvoltare Sud (RDS) – cuprinde 8 raioane: Basarabeasca, Cahul, Cantemir, Căușeni, Cimișlia, Leova, Ștefan-Vodă, Taraclia, ocupând 24% din teritoriul Republicii Moldova. Populația regiunii constituie 15% din populația totală a țării. Infrastructura localităților este compusă din 10 orașe fără statut de municipiu (dintre care 8 centre raionale) şi 278 localități rurale organizate în 177 comune. Orașele regiunii sunt: Basarabeasca, Cahul, Cantemir, Căușeni, Căinari, Cimișlia, Leova, Iargara, Ștefan-Vodă şi Taraclia. Cel mai mare oraş al regiunii este oraşul Cahul. În comparație cu alte regiuni de dezvoltare şi mediile pe țară, Regiunea de Dezvoltare Sud are cel mai mic grad de industrializare. Pământul este una din principalele resurse naturale, suprafața terenurilor agricole constituind 74% din suprafața totală a terenurilor. Această situație confirmă oportunitatea adoptării unor programe de dezvoltare, cum ar fi crearea de parcuri industriale, ce ar ridica gradul de industrializare din regiune.

2.3.4.1 Potențialul uman al Regiunii de Dezvoltare Sud

Ponderea populației Regiunii de Dezvoltare Sud constituie 15% din totalul populației Republicii Moldova. Sporul natural în regiune înregistrează un ritm moderat de scădere, fiind cel mai mic nivel în comparație cu celelalte regiuni de dezvoltare. Densitatea populației în regiune este în medie de 75 pers/km², fiind cea mai mică densitate comparativ cu celelalte regiuni de dezvoltare.

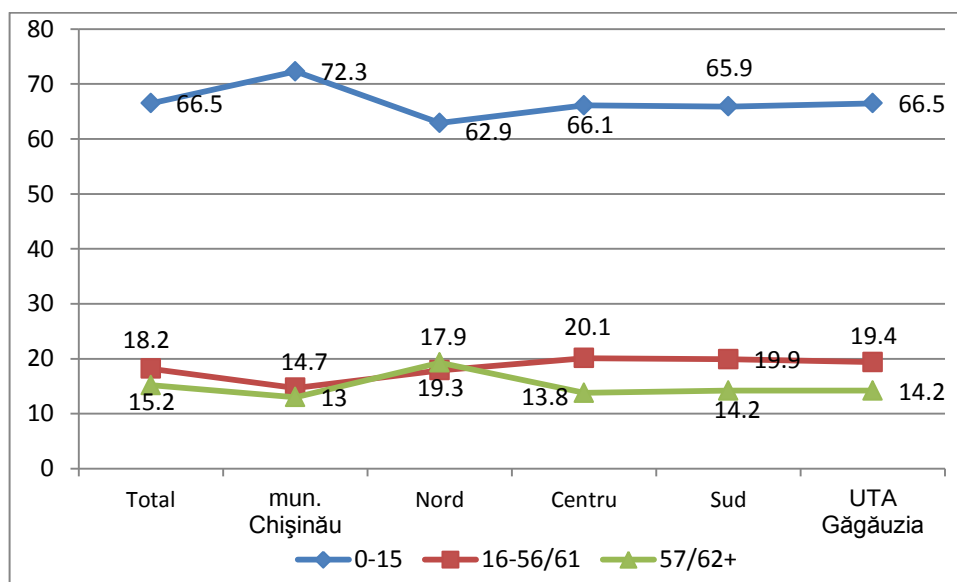
Numărul populației economic active constituie aproximativ 60% din numărul total al populației. Dintre aceștia, mai mult de jumătate (circa 60%) sunt angajați în domeniul agriculturii, 9% - în învățământ, 8,7% - comerț, 8,6% - industrie, 4,9% - transport, 4,4% - sănătate, 2,3% - construcții etc. Comparând situația din regiune cu situația generală din țară, poate fi afirmat că numărul populației ocupate în agricultură în RDS este mai mare decât media pe țară. Următorul tabel prezintă succint date statistice privind situația demografică a Regiunii de Dezvoltare Sud:

Tabel 17: Situația demografică a Regiunii de Dezvoltare Sud

524,5 mii locuitori (94% față de anul 1989)
Densitatea populației - 71 pers/km2
Grad de urbanizare: 26%
Populație activă: 301,7 mii persoane (60%).
524,5 mii locuitori (94% față de anul 1989)
Densitatea populației - 71 pers/km2
Grad de urbanizare: 25,1%

Figura 14 reflectă date statistice privind populația stabilă a RDS, pe categoria grupelor de vârstă, care după structura prezentată confirmă o pondere înaltă a populației apte de a se încadra în câmpul muncii, inclusiv constituind un factor de producție disponibil pentru parcurile industriale:

Figura 14: Populația stabilă pe principalele grupe de vârstă, pe regiuni de dezvoltare (în % față de total)



2.3.4.2 Potențialul uman al raionului Căușeni

Populația raionului Căușeni, conform recensământului din 2004 este de 90612 persoane, ceea ce constituie cca. 3% din populația Republicii Moldova. Sub aspect teritorial-administrativ populația raionului este amplasată în 2 orașe, 40 comune și sate.

În raion sânt 27 de primării. Populația urbană constituie 24,2% sau 21,941 persoane. Populația rurală este majoritară în proporție de 75,8%.

Figura 15: Structura populației raionului Căușeni

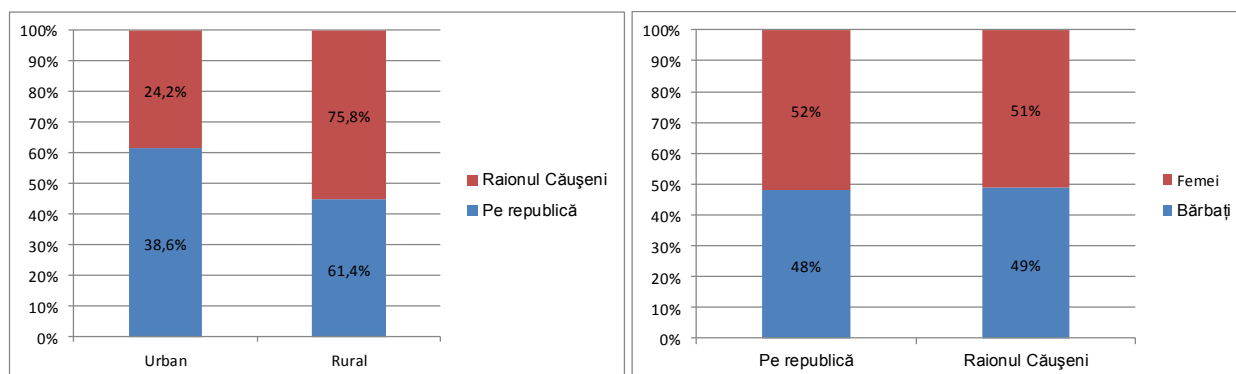
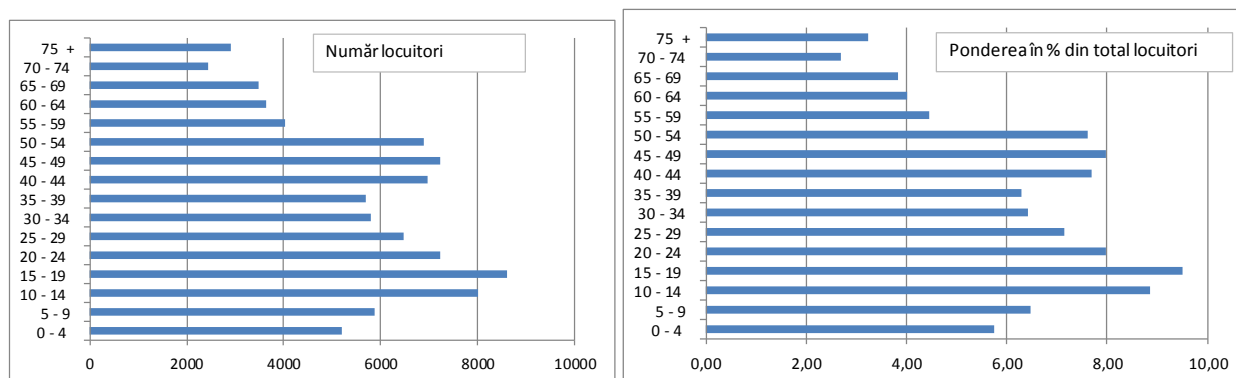


Figura 15 confirmă caracterul rural al populației raionului, însă echilibrată sub aspectul raportului de sexe între bărbați și femei 48%/52%.

După principalele grupe de vârstă, populația stabilă a raionului Căușeni are următoarea structură (Figura 16).

Figura 16: Populația stabilă după grupe de vârstă, rl. Căușeni



Circa 63% din total populația raionului Căușeni se află în grupa populației apte de muncă, din care 65% populația de sex mascul și 60% de sex feminin. Vârsta medie a populației raionului Căușeni este de cca. 35 ani. Disponibilitatea populației confirmă posibilitatea antrenării forței de muncă active în cadrul unor parcuri industriale, atât din orașul Căinari cât și din alte localități ale raionului Căușeni.

Raionul Căușeni este unul din cele mai expuse raioane la procesele de emigrare din țară, astfel încât numărul populației stabile depășește cu circa 15,6% numărul populației prezente. Acest indicator este unul din cele mai înalte din republică, media pe regiune fiind de 9,3%. Acest proces a diminuat semnificativ presiunile de pe piața locală a forței de

muncă, astfel încât ponderea șomerilor înregistrați în total populație aptă de muncă a fost mai mică față de cea regională (0,80% față de 0,86%).

Numărul mai mic de șomeri este determinat și de faptul că o bună parte a populației activează în sectorul comerțului cu amănuntul, deseori nefiind angajată formal. În rezultatul acestor factori, populația locală consumă mai mult față de media regională (volumul vânzărilor cu amănuntul în 2008 a constituit 114,6% din media regională), în pofida faptului că salariul mediu nominal în raion a fost cu 5,9% mai mic față de media pe regiune (1647,1 lei față de 1750,3 lei).

Constituirea unui parc industrial în regiune ar contribui la diminuarea emigrării populației din țară pe de o parte și ar crește ponderea populației antrenate în sectorul industrial, unde se generează o valoare adăugată ridicată, inclusiv la plata salariilor, echilibrând situația în ceea ce privește ponderea populației angajate în sectorul agricol și de comerț.

Costul anticipat al forței de muncă, pentru potențialii investitori și rezidenți ai parcului industrial preconizat, se dovedește a fi destul de competitiv. În mediu pentru angajații necalificați din regiune, salariul net constituie cca. 1600-2000 lei. Atragerea specialiștilor calificați (studii superioare, colegii de specialitate, etc.) ar costa producătorii un salariu net de cca. 3200-3500 lei.

Salariul mediu lunar în raionul Căușeni în 2010 a constituit 2300 lei, care a înregistrat o creștere anuală sub rata inflației de cca. 8% (Tabelul 18), ceea ce cumulativ cu nivelul salarial general pe regiune ar constitui un avantaj în alocarea/reallocarea producerii în parcul industrial din or. Căinari.

Tabel 18: Salariul mediu lunar 2010, r-l Căușeni

Regiuni de dezvoltare / municipii, raioane	Salariul mediu lunar în:		Ritmul de creștere	
	ianuarie-decembrie, lei (date preliminare)	luna decembrie, lei	ianuarie-decembrie 2010 față de ianuarie-decembrie 2009	decembrie 2010 față de decembrie 2009
Sud	2110,9	2399,9	108,7	102,9
Basarabeasca	2531,9	2735,9	105,7	100,8
Cahul	2288,6	2543,3	108,3	106,2
Cantemir	1899,5	2504,4	106,2	99,8
Căușeni	2080,1	2227,6	108,0	100,0
Cimișlia	2039,1	2433,7	111,5	107,6
Leova	2054,5	2165,7	112,9	100,7
Ștefan Vodă	1893,5	2134,4	106,0	92,9
Taraclia	2012,1	2372,4	112,5	111,3

Sistemul educațional în raion este reprezentat de 9 licee teoretice, 23 școli medii de cultură generală, 5 gimnazii, 1 școală sportivă, Centrul de Creație, Combinatul didactic din satul Sălcuța, 2 case de copii de tip familial, 2 centre de reabilitare a copiilor, 1 școală auxiliară în satul Tocuz, 2 școli profesionale, 33 instituții de învățământ preșcolar. În învățământul preșcolar activează 197 cadre didactice ce instruiesc 2485 copii.

2.3.4.3 Cu referire la orașul Căinari

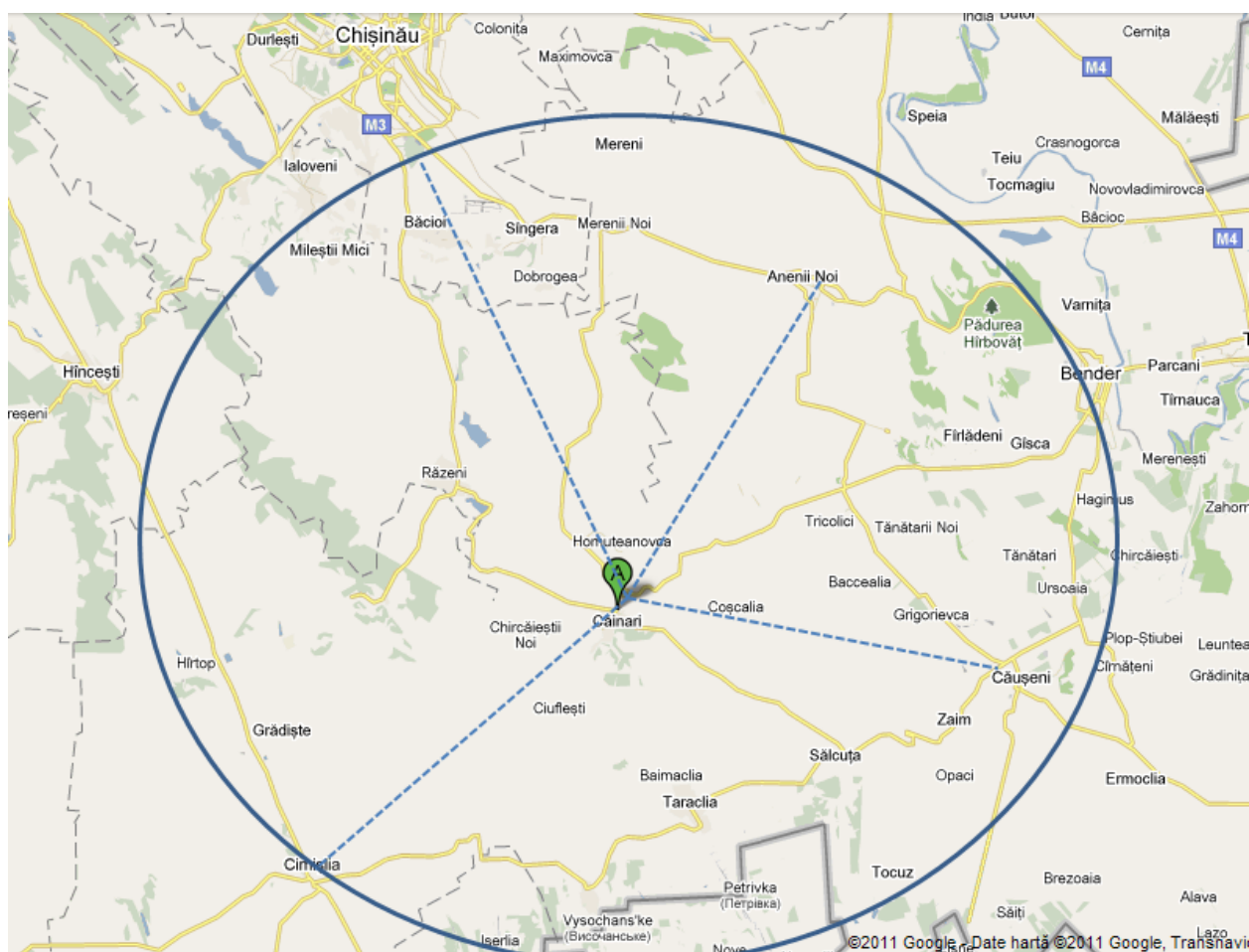
Populația orașului Căinari este de 4700 locuitori. Componenta etnică a populației este următoarea: moldoveni – 97% - ucraineni – 3%; femei – 52% bărbați - 48%.

Cinci localități din jurul orașului Căinari sunt situate la aproximativ 5-7 km. Populația constituie 13 mii de locuitori. În total în sectorul (fostul raion) Căinari locuiesc cca. 28 mii de locuitori.

Sistemul de educație a orașului Căinari este format din 2 instituții preșcolare, o școală medie de cultură generală în care își fac studiile circa 1.100 elevi și liceul „Alexei Mateevici” în care învață peste 1.100 elevi. Este ușor de observat că numărul total de elevi este de peste 2.000 persoane, ceea ce constituie 40% din populația orașului, acest fenomen se explică prin faptul că Căinari este un centru educațional în care învață copii din diverse localități ale regiunii.

Sub aspectul aprecierii potențialului forței de muncă pentru opțiunea creării parcului industrial în orașul Căinari, s-a identificat disponibilitatea forței de muncă în aria zonală de 30 km a localității (Figura 17, Tabelul 19):

Figura 17: Dispersia estimativă a forței de muncă în raza orașului Căinari



Tabel 19: Potențialul uman în raza de 30 km

Localitatea	Nr. populației disponibile de muncă, pers	Distanța de la or. Căinari, km
or. Căușeni	30000	35
or. Anenii Noi	9000	31
În raza de 30 km	35000	30

Populația economic activă în regiune este de cca. 65%, iar numărul populației în raza parcului industrial de 30km, atestă disponibilitatea factorului de producție uman pentru constituirea unui parc industrial în orașul Căinari.

2.3.5 INFRASTRUCTURA REGIONALĂ (ZONALĂ) NECESARĂ PENTRU ACTIVITATEA PARCULUI INDUSTRIAL

Regiunea de Dezvoltare Sud dispune de o rețea dezvoltată, extinsă și diversificată de drumuri și căi de acces intra și interregionale. Infrastructura drumurilor RDS joacă un rol important în contextul perspectivelor de dezvoltare și asigurării accesului Republicii Moldova spre țările din bazinul Mării Negre. Lungimea totală a drumurilor publice în RDS constituie 22,3% din lungimea totală pe țară. Dintre acestea 23,8% sunt drumuri naționale cu îmbrăcăminte rigidă și 21,5% drumuri locale dintre care 20% sunt cu îmbrăcăminte rigidă. În regiune există artere rutiere, care fac legătura între toate centrele urbane.

Ponderea infrastructurii utilităților publice în RDS este sub media pe țară și a unor regiuni de dezvoltare din Republica Moldova. În general, orașele dispun de infrastructura utilităților publice într-o măsură mai mare comparativ cu localitățile rurale. Diferențele se exprimă la nivel de asigurare cu apă, canalizare, drumuri, gaze naturale, etc.

Rețeaua de alimentare cu gaz în regiune se extinde în fiecare an, dar comparativ cu rata națională, indicii regionali sunt scăzuți. În anul 2005 ponderea fondului locativ dotat cu gaze naturale a fost de 34,22%. Cel mai înalt nivel se înregistrează în raionul Taraclia (84,2%), iar cel mai mic, în raionul Leova (2,8%).

Ponderea instalațiilor de canalizare în regiune acoperă doar 12,8%, chiar și unele localități mari, cum este or. Căinari, nu dispun de aceste sisteme.

Ponderea fondului locativ conectat la:

- gaze naturale (34,22%)
- Apeduct – (44,5%)
- Instalații de canalizare – 12,8%
- Transport: auto, feroviar; în perspectivă: aerian, naval
- Volumul încărcăturilor transportate – 0,1 tone/persoană

Regiunea are 7 puncte de control și de trecere a frontierei: vămi rutiere – Giurgiulești, Cahul, Cantemir, Basarabeasca, Săiți (Căușeni), Palanca (Ștefan Vodă) și Tudora (Ștefan Vodă).

2.3.5.1 Cu referire la raionul Căușeni

Suprafața totală a raionului este de 116,3 mii ha, inclusiv terenuri agricole 93,7 mii ha sau 80% din totalul pe raion. Terenurile arabile le revine 70,6 mii ha, vii – 5,2 mii ha, livezi – 4,3 mii ha. Rețeaua hidrologică prezintă ape curgătoare ale râurilor Botna și Nistru.

A fost construită și dată în exploatare linia de înaltă tensiune „Anenii Noi – Căușeni” – 34 km. Au fost realizate acțiuni de alimentare alternativă cu energie electrică a consumatorilor din r-nul Ștefan-Vodă (28 localități), r-nul Căușeni (22 localități).

Raionul Căușeni are o rețea de drumuri auto și feroviare de importanță națională și internațională, care acordă un șir de avantaje pentru dezvoltarea de perspectivă. Pe teritoriul raionului se extinde o rețea de drumuri cu lungimea totală de 387,3 km, inclusiv 190,4 km drumuri modernizate.

SA „Drumuri – Căușeni” deservește drumuri auto în limita raionului Căușeni cu lungimea de 253,072 km inclusiv:

- Beton asfaltic – 141, 074 km
- Pavaj – 2,8 km
- Macadam asfaltic – 18,59 km
- Piatră spartă – 20,73 km
- Pământ profilat – 24,03 km

Drumuri republicane – 110, 157 km:

- Beton asfaltic – 79,621 km
- Pavaj – 1,8 km
- Macadam asfaltic – 13,86 km
- Piatră spartă – 0, 670 km
- Pietriș – 14,206 km

Drumuri locale – 142,915 km:

- Beton asfaltic – 61,453 km
- Pavaj – 1,0 km
- Macadam asfaltic – 4,73 km
- Piatră spartă – 20, 06 km
- Pietriș – 31,642 km
- Pământ profilat – 24,03 km

Potrivit ultimilor date disponibile furnizate de consiliul raionului Căușeni, către anul 2006 ponderea localităților gazificate a constituit cca. 41,7%.

2.3.5.2 Cu referire la orașul Căinari

Orașul Căinari dispune de acces direct la calea ferată. Calea ferată este formată din 7 linii de tren.

Depoul de locomotive este la momentul dat în stare funcționabilă foarte bună. Datorită deschiderii liniei noi înspre Chișinău se menține infrastructura caii ferate conform standardelor în vigoare, anual operându-se reconstrucții permanente de mentenanță.

La întreprinderea feroviară activează 70 de persoane, toți rezidenți ai orașului Căinari și din localitățile aferente.

Calea ferată permite transportarea mărfurilor înspre Chișinău, Bender, Cimișlia, Reni-Basarabeasca, Giurgiulești.

Rețeaua de drumuri și de conexiune a orașului Căinari se constituie din:

- Drumul auto R-32, Puhoi-Căinari-Sălcuța de menire republicană asfaltat.
- Distanța de la Căinari până la Chișinău este de 55 km. Acest drum asigură legătură stabilă în următoarele direcții: Căușeni, Cimișlia, Bender, Palanca, Săiți.

Prin teritoriul orașului Căinari trec rețele de tensiune de 100KVT, 35KVT și 10KVT. În zona gării feroviare este amplasată stația electrică care alimentează cu curent electric tot fostul raion Căinari.

SA „Moldtelecom” dispune de o filială în Căinari, cu un personal de 60 de muncitori, acordând servicii de telefonie fixa, telefonie mobilă CDMA și acces la internet prin cablu fibro-optic.

Principalii agenți economici, instituții și organizații din orașul Căinari sunt:

- Elevator de 15 mii tone.
- Fabrica de vin cu linie de îmbuteliere.
- SA „Banca de Economii”.
- Filiala IS „Poșta Moldovei”.
- Centrul Medicilor de Familie cu 296 de paturi.
- Liceul teoretic „Alexei Mateevici” pentru 1260 de elevi.
- Trei grădinițe de copii pentru 580 locuri.
- Casa națională de asigurări sociale este reprezentată de o filială.
- Două stații de alimentare cu petrol.
- Organul Cadastral Teritorial Căinari.
- Secția de evidență și documentare a populației.

Furnizarea de apă potabilă este asigurată de opt sonde arteziene inclusiv:

- Stația de aprovizionare cu apă de 2000 metri cubi pe oră.

- Rețea de canalizare cu o lungime de 7 km.
- Stația de epurare a apei reziduale de 400 metri cubi și stația de pompare a apei reziduale.

În concluzie se poate de menționat că orașul Căinari dispune de toată infrastructura necesară pentru inițierea proiectului de construcție a unui parc industrial.

2.3.6 INFRASTRUCTURA TEHNICĂ ȘI DE PRODUCȚIE CARE URMEAZĂ SĂ FIE RACORDATĂ LA PARCUL INDUSTRIAL

Parcul industrial va fi amplasat în intravilanul orașului Căinari, însă fără a periclita activitățile propriu-zise ale orașului și localnicilor săi.

Terenul aferent viitorului parc industrial are o suprafață de 23,44 ha, amplasat la marginea orașului. Figura 18 prezintă planul cadastral al terenului aferent viitorului parc industrial:

Figura 18: Terenul destinat parcului industrial Căinari

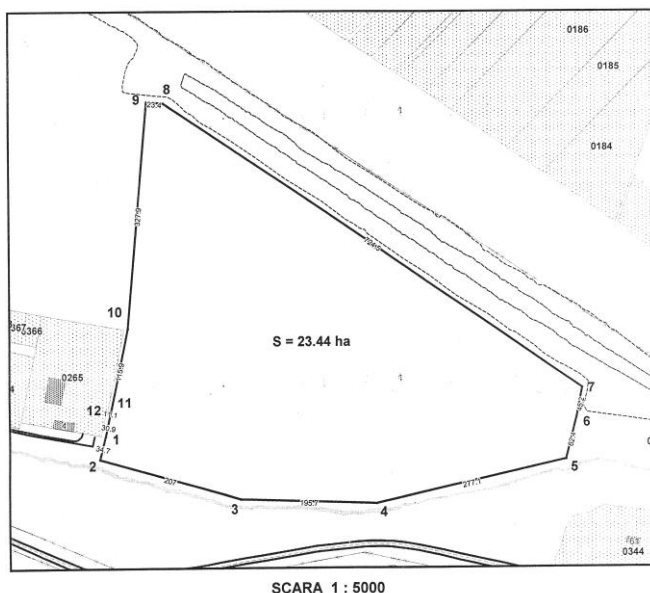


Figura 19 (a;b) prezintă amplasarea în spațiu a viitorului parc industrial din orașul Căinari cu referire la principalele conexiuni la rețelele de transport și posibilitatea de extindere a parcului industrial:

Figura 19: Amplasarea în spațiu a parcului industrial din orașul Căinari (a)

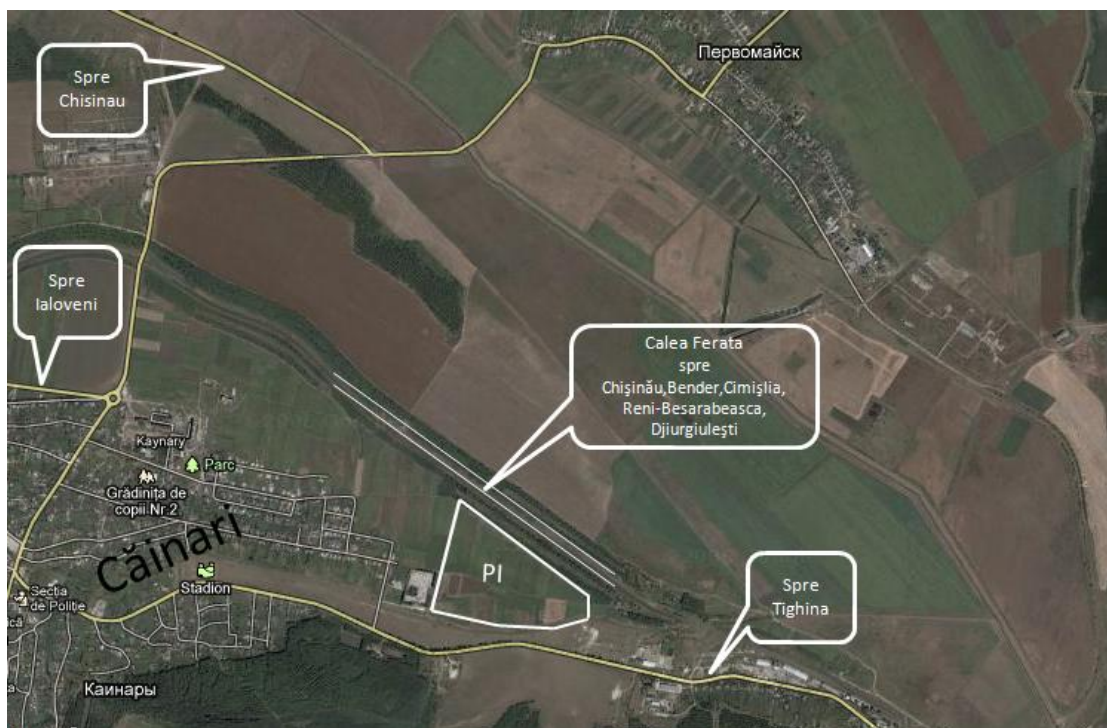


Figura 19 Amplasarea în spațiu a parcului industrial din orașul Căinari (b)



2.3.6.1 Rețelele de infrastructură

- Linia de aprovizionare cu energie electrică se află la o distanță de 300 metri de la hotarul parcului industrial, cu posibilitatea majorării puterii stabilite după necesitate.
- Sistemul de canalizare se află la o distanță de 500 metri de la hotarul parcului industrial.
- Rețeaua de aprovizionare cu apă potabilă se află la o distanță de 300 metri de la hotarul parcului industrial.
- Parcul industrial are acces direct la drumul central, însă pentru a evita transportarea de mărfuri și alte încărcături grele prin zona orașului Căinari se recomandă construcția unui drum de ocolire cu o lungime de 2580 metri de la hotarul parcului industrial.
- Gazoduct bransament cu diametrul de 80-100 mm la o distanță de 500 metri de la hotarul parcului industrial.

Primăria orașului Căinari este dispusă, după necesitate, alocarea unei clădiri pentru administrația „Parcului Industrial” și a unei clădiri cu 5 etaje pentru servicii hoteliere sau cazare a angajaților potențialilor rezidenți ai parcului industrial.

2.4 EVALUAREA OPORTUNITĂȚII CREĂRII PARCULUI INDUSTRIAL ÎN OR. CĂINARI, CONFORM CRITERIILOR UNANIM RECUNOSCUTE

În scopul de a determina justificarea selectării locației pentru parcul industrial din orașul Căinari, în special din punct de vedere al unui potențial investitor/dezvoltator, este necesar de efectuat, o evaluare bazată pe un set de criterii prestabilite.

În cadrul acestui studiu de fezabilitate, se vor utiliza un set de criterii de evaluare generale propuse de Urban Land Institute¹² (<http://www.uli.org/>).

În cadrul prezentului studiu, criteriile de evaluare a locației parcului industrial Căinari au fost divizate în patru categorii majore (Tabelul 20):

Tabel 20: Lista criteriilor de evaluare a locației PI, Urban Land Institute

I. Aspect general 1. Conformitatea cu planurile regionale și locale de dezvoltare 2. Zonarea 3. Divizarea parcelară 4. Topografie 5. Solurile/drenaj	II. Aspecte privind mediul înconjurător 1. Cerințe de mediu la construcția PI 2. Constrângeri potențiale de mediu
III. Infrastructura 1. Aprovizionare cu apă 2. Canalizare / Sisteme de epurare 3. Accesul la Internet 4. Drumuri de acces 5. Furnizare a gazelor naturale, energie electrică	IV. Rețele de transport 1. Acces la autostrăzi 2. Acces la aeroporturi 3. Acces la rețeaua de cale ferată

¹² Urban Land Institute's Business and Industrial Park Development Handbook, 2008, second edition.

2.4.1.1 Aspect general

Conformitatea cu planurile regionale și locale de dezvoltare

Planificarea creării parcului industrial în orașul Căinari, de către investitor este necesar a fie realizată în contextul obiectivelor trasate de dezvoltare ale regiunii.

Pe lângă faptul, că constituirea parcului industrial în orașul Căinari se conformă planurilor regionale de dezvoltare, amplasamentul parcului industrial este în concordanță cu toate planurile locale de rigoare:

- Planurile de dezvoltare comunitară;
- Planuri de recreere;
- Planul de urbanism;
- Planurile de dezvoltare economică locală.

Zonarea

În mod ideal, dezvoltatorii unui parc industrial caută locații, terenurile cărora au destinația industrială. Necesitatea schimbării destinației terenului și a zonei unde acest teren este amplasat – în zonă industrială, constituie un pas suplimentar în procesul de dezvoltare a parcului industrial, care cu siguranță va majora intervalul de timp și costurile de constituire a parcului industrial.

- ✓ Parcului industrial Căinari i se va atribui un teren cu destinație industrială în zona, care conform planului urbanistic local, este o zonă de tip industrială

Divizarea parcelară

Potrivit Urban Land Institute, locația ideală pentru un parc industrial va avea o suprafață de 20-40 ha. Terenul cu o astfel de suprafață are capacitatea localizării activităților economice la scară, inclusiv prin dezvoltarea a unor etape ulterioare de extindere a parcului industrial. În plus, loturile cu suprafețe mari duc la utilizarea mai eficientă a rețelelor de infrastructură, care însoțesc dezvoltarea parcului industrial.

- ✓ Parcului industrial Căinari i se va atribui un teren cu o suprafață de 23,44 ha

Topografie

Pante abrupte reprezintă un obstacol major pentru dezvoltarea unui teren sub parc industrial. Dezvoltatorii caută locații relativ plate pentru a evita costurile asociate cu operațiunile de nivelare. Terenuri cu pante mai mari 15% sunt în general considerate nepotrivite pentru constituirea unui parc industrial.

- ✓ Terenul parcului industrial Căinari are o înclinație de cca. 7%

Solurile/drenaj

Dezvoltarea parcului industrial presupune construcția a numeroase zone cu suprafețe impermeabile (drumuri asfaltate, acoperișuri, loturi de parcare, etc.) care poate duce la acumularea de cantități mari de apă pluvială. Unul din factorii cheie este capacitatea terenului de a absorbi scurgerile de apă de acest. Diferite tipuri de sol au capacități diferite de absorbție a scurgerilor a apei pluviale, la rate diferite.

- ✓ Terenul parcului industrial Căinari conform unei analizei preliminare este excesiv de bine drenat și, prin urmare, este bine potrivit absorbției și evacuării a apelor pluviale.

După necesitate se vor utiliza una din numeroase strategii de abordare a scurgerilor de furtună. Unele dintre aceste strategii includ reducerea suprafețe impermeabile în zonele de parcare cu pietriș sau materiale speciale de pavaj, bazine de retenție temporare, și reținerea subterană a apei în vase specializate. La dezvoltarea teritoriului sub parcul industrial se va elabora studiul tehnic specializat privind debitul și absorbția apelor pluviale pentru a asigura că precipitațiile care intră pe suprafața parcului industrial sunt absorbite și revin la ciclul său hidrologic natural.

2.4.1.2 Aspecte privind mediul înconjurător

A se vedea capitolul 2.8 „Evaluarea Impactului de mediu la crearea parcului industrial Căinari”.

În procesul de dezvoltare a parcului industrial Căinari se vor elabora studii de mediu cuprinzătoare, în scopul asigurării unui impact negativ minim asupra mediului înconjurător.

2.4.1.3 Infrastructura

A se vedea capitolul 2.3.6 „Infrastructura tehnică și de producție care urmează să fie racordată la parcul industrial”.

Locația pentru dezvoltarea parcului industrial Căinari dispune de toată infrastructura necesară.

2.4.1.4 Rețele de transport

Terenul destinat parcului industrial Căinari este situat la cca. 20-30 metri de la rețeaua republicană de cale ferată, care permite transportarea mărfurilor înspre Chișinău, Bender, Cimișlia, Reni-Basarabeasca, Giurgiulești.

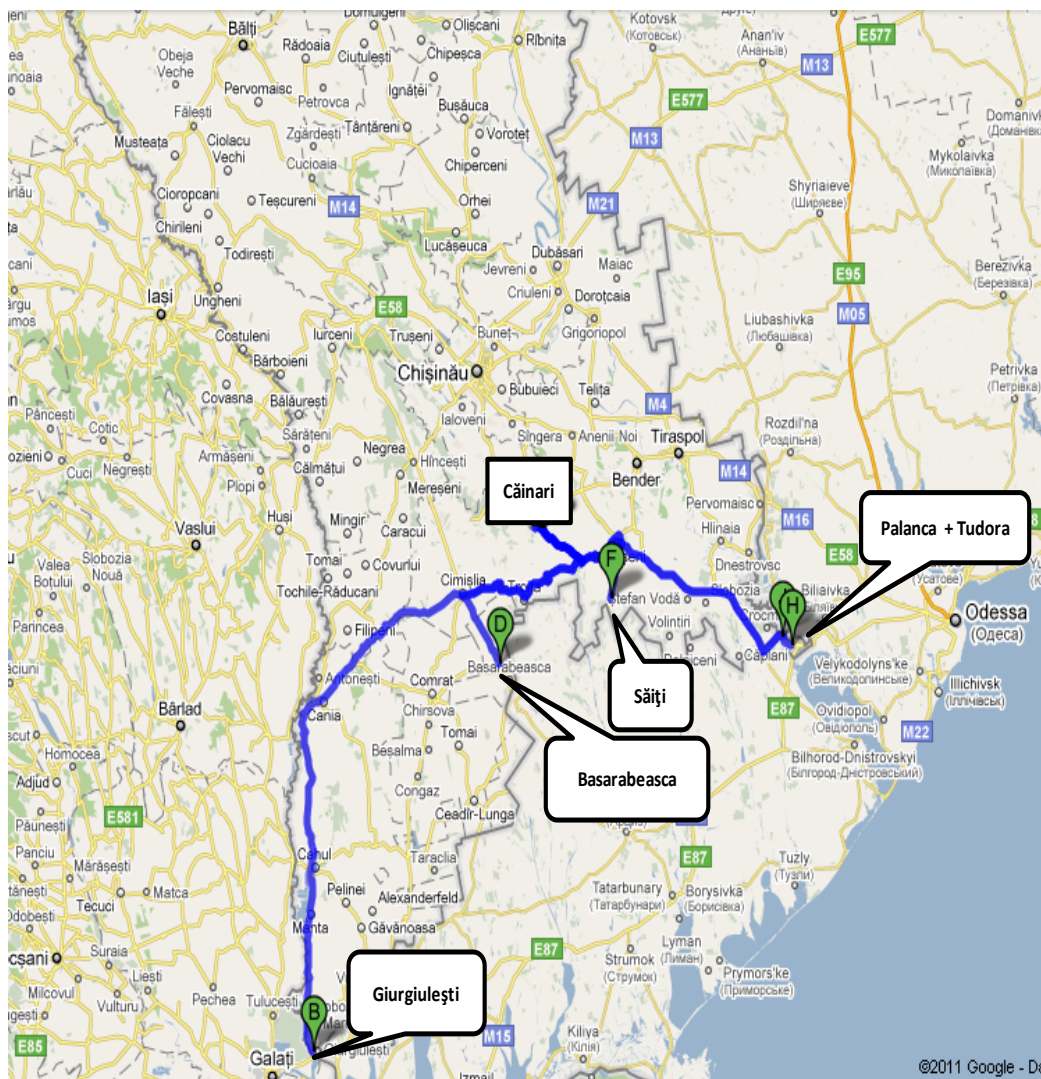
Rețeaua de drumuri și de conexiune a orașului Căinari se constituie din:

- Drumul auto R-32, Puhoi-Căinari-Sălcuța de menire republicană asfaltat.

- Distanța de la Căinari până la Chșinău este de 55 km. Acest drum asigură legătură stabilă în următoarele direcții: Căușeni, Cimișlia, Bender, Palanca, Săiți.

Figura 20 reprezintă schematic accesul la punctele de trecere al frontierei și respectiv la piețele de export al orașului Căinari, prin cele 7 puncte de control și de trecere a frontierei: vâmi rutiere – Giurgiulești, Cahul, Cantemir, Basarabeasca, Săiți (Căușeni), Palanca (Ștefan Vodă) și Tudora (Ștefan Vodă).

Figura 20: Accesul la punctele de trecere a frontierei – piețe de export al or. Căinari



Tabel 21: Ghid de evaluare a locației parcului industrial în or. Căinari

Avantaje		Dezavantaje	
Un lot sau mai multe loturi cu un singur proprietar	✓	Loturi multiple cu mai mulți proprietari	
Suprafața lotului 20-50 ha	✓	Suprafața lotului < 20 ha	
Topografia – înclinația pantei <15%	✓	Topografia – înclinația pantei >15%	
Rețelele apă adiacente lotului	✓	Rețelele apă nu sunt adiacente lotului	
Debit aprovizionare apă suficientă	✓	Debit aprovizionare apă insuficientă	
Stația epurare adiacentă lotului	✓	Stația epurare nu este adiacentă lotului	
Conducta de gaz natural adiacentă lotului	✓	Conducta de gaz natural nu este adiacentă lotului	
Zonarea – nu este necesar schimbul destinației terenului și zonei	✓	Zonarea –este necesar schimbul destinației terenului și zonei	
Utilizarea zonei care a fost industrializată cândva	✓	Utilizarea zonei care nu a fost industrializată cândva	✓
Lotul adiacent traseelor naționale/internaționale	✓	Lotul nu este adiacent traseelor naționale/internaționale	
Calea feroviară este apropiată lotului	✓	Calea feroviară nu este apropiată lotului	
Mai puțin de 20% din lot e situat pe ape subterane	✓	Mai mult de 20% din lot e situat pe ape subterane	
Nu există zone umede pe teren	✓	Există careva zone umede pe teren	
Mai puțin de 25% din lot e considerat ca arie cu constrângeri specifice de mediu	✓	Mai mult de 25% din lot e considerat ca arie cu constrângeri specifice de mediu	
Total avantaje	14	Total dezavantaje	1

2.5 VALOAREA ESTIMATIVĂ A INVESTIȚIILOR NECESARE PENTRU CREAREA PARCULUI INDUSTRIAL

Apreciind situația rețelelor de infrastructură descrise anterior în capitolul 2.3.6, estimarea costurilor investiționale pentru infrastructură, necesare pentru demararea proiectului parcului industrial din orașul Căinari sunt prezentate în următorul tabel:

Tabel 22: Infrastructura tehnică și de producție care urmează să fie racordată la parcul industrial

1	Obiectul investițional	Unități	Total, mii lei
2	Proiectarea și construcția liniei de energie electrică cu aprovizionare de la fiderul 6 a unei stații existente	300 m	500
3	Proiectarea și construcția sistemului de canalizare, inclusiv a stației de pompare a apelor reziduale și colectorului 500 metri	500 m	1500
4	Proiectarea și construcția sistemului de aprovizionare cu apă potabilă	300 m	320
5	Proiectarea și construcția drumului de ocolire cu lungimea de 2580	2580 m	15000
6	Proiectarea și construcția gazoductului-branșament cu diametrul de 100 mm	500 m	500
7	Cheltuieli neprevăzute, 5%		890
Total, mii lei			18710

Astfel necesarul investițional pentru construcția infrastructurii tehnice necesare parcului industrial din orașul Căinari, estimativ este de cca. 19 milioane lei.

Locația în spațiu a rețelelor de infrastructură sunt reprezentate în Figura

Figura 21: Amplasarea în spațiu a rețelilor tehnice de infrastructură a parcului industrial Căinari



2.6 PROGNOZA ECONOMICĂ ȘI FINANCIARĂ A ACTIVITĂȚII ÎNTREPRINDERII

ADMINISTRATOARE

În cadrul acestui punct se va prognoza care ar fi profitul scontat al unui investitor, în perspectiva următorilor 30 de ani, pentru a determina de a investi și administra parcul industrial Căinari.

Care ar fi condițiile economice și financiare minime pentru un investitor, de a prelua riscul investițional la crearea parcului industrial Căinari.

2.6.1 IPOTEZE (PROGNOZE EFECTUATE ÎN EURO)

2.6.1.1.1 Suma investițională

După cum s-a menționat anterior suma investițiilor pentru constituirea parcului industrial Căinari estimativ se va ridica la 1 187 500 Euro (18 710 000 lei).

Investitorul are alternativa sau să investească acești bani în parcul industrial pentru o perioadă de 30 de ani sau să deponă banii la depozit într-o bancă pentru aceeași perioadă, unde riscul este cu mult mai redus.

În cazul depozitului bancar, la o dobândă, care se prognozează a fi de 5% anual pentru următorii 30 ani, investitorul ar obține o capitalizare a investiției sale de 1 187 500 Euro egală cu 5 132 307 Euro, adică sumă garantată pe care o va obține de la depozitul său bancar.

Suma de **5 132 307 Euro** se va considera de facto suma investițională pentru crearea parcului industrial Căinari, compusă din suma inițială 1 187 500 Euro și profitul ratat garantat de la depozitul bancar, deoarece investitorul va decide investirea în parcul industrial și nu în instrumente bancare.

2.6.1.1.2 Activitatea operațională a parcului industrial

Se prognozează că parcul industrial Căinari va avea următoarele caracteristici operaționale:

- Suprafața dată în locațiune unei întreprinderi în mediu va constitui 5000 m²;
- Întreprinderi rezidenți ai parcului industrial Căinari va fi în număr de 30 de subiecți.

2.6.1.2 Prognoze financiare privind veniturile întreprinderii administratoare (investitor, în euro)

Tabel 23: Estimarea unor prognoze financiare de bază (€)

Suma investiției	5 132 307
Nr . de rezidenți	30
Suprafața locațiune 1 întreprindere, m ²	5000
Perioada de locațiune, luni	360

După cum s-a explicat anterior, suma investițională a investitorului constituie 5 132 307 Euro, care include în sine și dobânda scontată de 5% anual. Pentru ași recupera acești bani, investitorul va da în locațiune terenul către 30 de rezidenți, câte 5 000 m² fiecare. Tabelul 24 prezintă prețul locațiunii 1m² de teren:

Tabel 24: Estimarea prețului minim arende 1m² de teren, Euro

Suma investiției	5 132 307
Nr . de rezidenți	30
Suprafața locațiune 1 întreprindere, m ²	5000
Suprafața totală dată în locațiune, m ²	150 000
Perioada de locațiune, luni	360
Profitul net minim scontat a locațiunii 1 m ² /lună, Euro	0,10
Impozite	30%
Valoarea minimă a vânzării din locațiunea 1m²/lună, Euro	0,14

Așadar, orice investitor va avea așteptări că prețul minim al 1m² dat în arendă către rezidenții parcului industrial va porni de la **0,14 Euro/m²**.

Următorul pas rezidă în identificarea prețului 1m² de teren acceptat de a fi luat în arendă de către **rezidentul parcului industrial**, și dacă acest preț depășește valoarea minimă acceptată de investitorul parcului industrial egală cu **0,14 Euro/m²**.

Pentru a determina prețul acceptat de rezident se va porni de la prețurile stipulate prin lege și cotele sale minime acceptate de stat la arenda proprietății publice (Legea Nr. 1308 din 25.07.1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului).

Prețul normativ al terenului, în ceea ce privește „Vînzarea-cumpărarea terenurilor din intravilanul localităților” s-a modificat de trei ori din 2006, după cum urmează (Tabelul 25):

Tabel 25 Evoluția prețului normativ a terenului, (€)

	2006	2009	2010
Unitate grad-hectar, Euro	579	869	1242

După cum se poate observa, prețul normativ a avut o creștere de cca. 21% anual:

$579 * (1 + 21\%)^4$, unde exponentul are valoarea a patru ani 2006-2010.

Pentru previziunile financiare efectuate este necesar de prognozat, care va fi valoarea plății de arendă a 1m² de teren din parcul industrial ținând cont de creșterea prețului normativ al pământului, în perspectiva a următorilor 30 de ani, perioada de existență a parcului industrial Căinari.

Cifra de 21% de creștere anuală nu poate fi luată ca veridică, de aceea se va prognoza o creștere cât de posibil de pesimistă, în prognoza efectuată de – 5% anual.

Așadar prețul minim de dare în arendă a 1m² de teren din parcul industrial Căinari va constitui (Tabelul 26):

Tabel 26: Estimarea prețului minim de dare în arendă a 1m² de teren în PI Căinari

Prețul normativ în prezent, euro	1242
Bonitatea medie	65
Prețul normativ vânzare 1ha	80 734
Prețul normativ locațiune 1ha/an, 2%*	1 615
Prețul normativ locațiune 1m ² /an	0,16
Creșterea anuală a prețului normativ	5%
Prețul normativ locațiune 1m ² /an, 5% creștere anuală	0,698
Coeficientului de micșorare până la 0,3**	0,3
Prețul final de dare în locațiune a 1m ² /an	0,21

*art. 10, p. 8 Legea Nr. 1308 din 25.07.1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului. Cota 2% reprezintă valoarea absolut minimă prevăzută de legislație.

** art. 12, p. e), Legea Nr. 182, din 15.07.2010, cu privire la parcurile industriale.

În final, din prognozele efectuate s-a constatat că prețul minim de dare în arendă acceptat de investitor ar fi de **0,14 Euro/m² lunar** pe când legislația în vigoare prevede prețul minim de dare în arendă a terenurilor proprietate publică, în perspectiva următorilor 30 de ani, de **0,21 Euro/m² lunar**. Este de remarcat atractivitatea afacerii, din momentul din care prețul minim prevăzut de lege depășește cu mult prețul minim acceptat de investitor.

2.6.1.2.1 Analiza sensibilității prognozelor financiare

Se impune de analizat, care ar fi creșterile posibile de prețuri de darea în locațiune din partea investitorului fără a afecta interesul rezidentului parcului industrial. Prin alte cuvinte, investitorul va fi cointerestat în majorarea continuă a prețurilor pentru ași

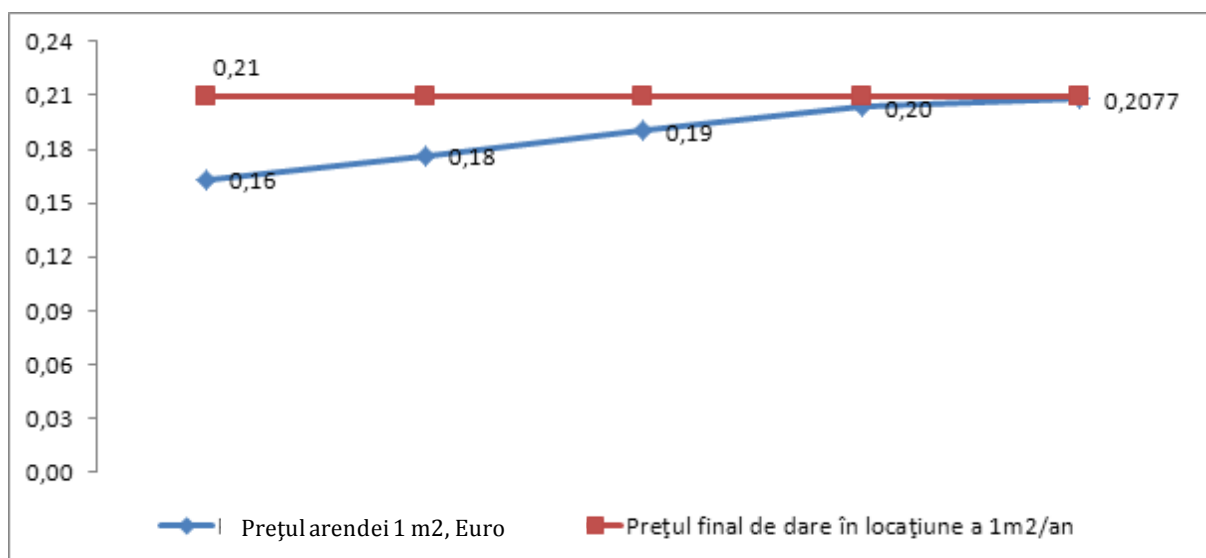
maximiza venitul său, pe când rezidentul va căuta prețuri mai joase la locațiune pentru ași minimiza costurile proprii.

Această relație a cererii și ofertei are o reprezentare elocventă în Tabelul 27 și Figura 22:

Tabel 27: Elasticitatea cererii-ofertei la locațiunea 1m² de teren în PI

Majorarea prețului locațiunii 1 m ² cu	20%	30%	40%	50%	53%
Prețul locațiunii 1m ² , Euro	0,16	0,18	0,19	0,20	0,2077
Profit net locațiune 1 m ² , Euro	0,114	0,124	0,133	0,143	0,145
Profit net obținut în 30 ani (capitalizarea investiției), Euro	6 158 768	6 671 999	7 185 229	7 698 460	7 852 429
Dobânda primită din investire în PI	5,64%	5,92%	6,18%	6,43%	6,50%

Figura 22: Estimarea elasticității prețului locațiunii față de prețul final de dare în locațiune



Din calculele tabelului prezentat rezultă, că investitorul poate majora prețul locațiunii 1m² cu 53% până practic se va egala cu valoarea prețului normativ **minim posibil** stipulat de lege, inclusiv prin aplicarea coeficientului 0,3 de micșorare a plății locațiunii, conform facilităților oferite de legea parcurilor industriale.

Odată cu majorarea prețurilor, investitorul va obține o creștere a fluxului net de numerar de la 5,64% la 6,50% anual pentru fiecare euro investit în parcul industrial, rentabilitate mai ridicată decât nivelul dobânzii la bancă de 5%. Acest premiu procentual este necesar pentru a acoperi riscurile legate de constituirea parcului industrial, comparativ cu investirea în depozite bancare unde riscul este considerabil mai mic.

Se impune de menționat de altfel, că dobânda de 5% luată în calcul poate fi considerată exagerat de mare, ținând cont de perioada depozitului de 30 ani, unde dobânzile ating cote de până la 3%. Luarea în calcul a cotei de 5% s-a făcut intenționat pentru a efectua prognoze cât mai pesimist posibile.

2.6.1.2.2 Stimularea volumului investițional la crearea parcului industrial

Destul de elocventă se enunță situația când statul poate stimula și influența indirect **volumul investițiilor**, care pot avea loc din partea investitorului străin.

În prognozele efectuate s-a luat în calcul cotele minim posibile prevăzute de legislația în vigoare la perceperea plăților pentru locațiunea terenurilor publice din cadrul parcului industrial:

- 2% arenda conform prețului normativ al pământului, măcar ca legea permite până la 10% - art. 10, p. 8 Legea Nr. 1308 din 25.07.1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului. Cota 2% reprezintă valoarea absolut minimă prevăzută de legislație.
- Aplicarea coeficientului de 0,3, măcar că legea nu interzice aplicarea unor coeficienți mai mari 0,3-1,0 – art. 12, p. e), Legea Nr. 182, din 15.07.2010, cu privire la parcurile industriale.

Statul ca proprietar al terenului destinat parcului industrial și purtătorul exclusiv al dreptului de a oferi facilități, în cadrul unor negocieri directe cu investitorul, poate varia volumul facilităților acordate pentru a stimula volumul investițiilor în zonă.

Presupunând că în cazul parcului industrial Căinari statul va păstra neschimbat coeficientul de 0,3 (Legea Nr. 182, din 15.07.2010, cu privire la parcurile industriale), însă va majora cota locațiunii din prețul normativ al terenului până la 5% (Legea Nr. 1308 din 25.07.1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului), și nu 2% - valoare minimă legală, aceasta inevitabil va duce la majorarea profitului net al investitorului, deoarece se va mări prețul locațiunii terenului parcului. În acest caz statul poate negocia majorarea volumului investițiilor în zonă proporțional facilităților acordate (Tabelul 28).

Tabel 28 Estimarea elasticității prețului arende la profitul investitorului

Majorarea prețului locațiunii 1 m2	100%	150%	200%	250%
Profit net obținut în 30 ani (capitalizarea investiției), Euro	10 264 613	12 830 766	15 396 920	17 963 073
Profit net scontat, Euro	5 132 307	5 132 307	5 132 307	5 132 307
Dobânda scontată	5%	5%	5%	5%
Dobânda obținută	7,45%	8,26%	8,92%	9,48%
Premiul adițional în valori absolute, Euro	5 132 307	12 830 766	15 396 920	17 963 073
Premiul adițional procentual	2,45%	3,26%	3,92%	4,48%

Analizând tabela de mai sus se poate enunța, că majorarea cotei locațiunii din prețul normativ al terenului de la 2% la 5% (Legea Nr. 1308 din 25.07.1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului) va permite investitorului majorarea prețului locațiunii de practic 2,5 ori, obținând un premiu adițional de cca. 18 milioane euro. O parte a acestui premiu poate fi condiționat a fi reinvestit în zona parcului industrial, pentru extinderea sa sau în alte activități industriale.

În concluzie este posibil de enunțat viabilitatea financiară a proiectului de constituire a parcului industrial Căinari, atât pentru un potențial investitor cât și viitorii rezidenți.

2.7 IMPACTUL SOCIAL, ECONOMIC AL PARCULUI INDUSTRIAL ASUPRA DEZVOLTĂRII REGIUNII

Metodologia de definitivare a impactului politicilor publice, al deciziei de creare a parcului industrial, a fost expusă în documentul sub denumirea de „Ghid metodologic pentru analiza ex-ante a impactului politicilor publice”¹³.

Acest ghid prevede modalitățile de evaluare a impactului scontat, prin care s-au identificat principalii indicatori de evaluare a potențialului impact la crearea unui parc industrial, și anume:

- Crearea locurilor noi de muncă;
- Impacturile fiscale;
- Impacturile economice;
- Impacturile sociale și asupra sărăciei;
- Impacturile asupra mediului înconjurător;
- Impacturile administrative.

Dimensiunile evaluate sub aspectul impactului preconizat și prezentat în ghid vor fi utilizate și la analiza impactului, în cadrul acestui studiu de fezabilitate, cu incursiuni mai detaliate, în ceea ce privește evaluarea calculată a impactelor posibile și justificarea prognozei lor.

2.7.1 EVALUAREA IMPACTELOR

Impactul economic al creării parcului industrial poate fi evaluat prin prisma rezultatelor directe și celor indirecte.

Impactul economic presupune schimbarea preconizată a anumitei activități economice. De exemplu, investiția într-un depozit sau unitate de producere ar crea un impact economic. Fiecare leu câștigat prin vânzarea de produse finite, are efect multiplicativ pentru economie.

Veniturile se creează direct, adică există un impact direct de la achiziții publice a materiei prime, salarii, bunuri și servicii necesare pentru producere, impozite, dividende și economii. Întreprinderile industriale primind plata pentru bunuri și servicii din consumuri (impact economic direct), angajații care primesc salarii, toate aceste venituri sunt utilizate ulterior la consumuri locale sau înafara localității, ceea ce generează un multiplicator economic indirect. Această metodologie va oferi o imagine, în ceea ce privește, venitul suplimentar pentru zona în care s-a creat parcul industrial. Cât va genera fiecare leu obținut de la depozitare, producere, comercializare a bunurilor și serviciilor, adică ce scurgeri de venituri vor avea loc înafara zonei parcului industrial, pentru utilizarea ulterioară în economia națională.

Impactul economic direct al unui grup de companii este estimat prin calcularea volumului mărfurilor produse (estimată ca venituri din vânzări), crearea locurilor de muncă și plata

¹³ Selecție de Propuneri de politici publice Volumul II, 2010.

salariilor, plata taxelor și impozitelor la buget, și alte venituri generate de operațiunile lor anuale.

Impactul indirect rezultă din:

- Întreprinderile rezidente ale parcului industrial achiziționează bunuri și servicii de la furnizorii locali și regionali;
- Atunci când angajații parcului industrial, în virtutea salariilor primite, consumă bunuri și servicii. Aceste efecte indirecte creează venituri suplimentare, locuri de muncă în segmentele adiacente parcului industrial;
- Impactul economic total este suma efectelor combinate, celor directe și indirecte.
- Efectele indirecte vor fi calculate utilizând coeficienții multiplicatorului economic¹⁴.

Potrivit datelor analitice prezentate de Ministerul Economiei în Informația privind implementarea Programului de stat de susținere a sectorului întreprinderilor mici și mijlocii în anul 2009 veniturile din vânzări în medie pe o întreprindere au constituit cca. 1581,1 mii lei. Numărul de salariați în mediu la o întreprindere în anul 2008 a constituit 8 persoane, ceea ce este identic cu anul 2007.

Crearea parcului industrial, prin valorificarea investițiilor necesare reconstrucției și finanțării factorilor de producție se prognozează a fi făcută pe parcursul 2 ani. Din acest motiv vânzările rezidenților parcului industrial își vor atinge volumul optim în al doilea an, adică odată cu operaționalitatea funcțională deplină a parcului industrial.

Se previzionează o creștere anuală a vânzărilor și salariilor angajaților cu 7%. Termenul previziunilor financiare și economice este de 30 ani. Calculele sunt efectuate în Euro.

Tabel 29: Investiții în producere a viitorilor rezidenți ai parcului industrial Căinari

	m2	Costul unitar construcție, euro	Total, euro
Suprafața de producere	150 000	190	28 500 000
Investiții în utilaje	x	x	20 000 000
Total			48 000 000

Tabel 30 Necesarul investițional pentru construcția infrastructurii parcului industrial Căinari

	Total, Euro
Necesarul investițional pentru construcția infrastructurii parcului industrial Căinari	1 187 500

¹⁴ Marginal Propensity to Consume Locally; Marginal Propensity to Leak Locally

Tabel 31: Fluxul de numerar previzionat generat de rezidenții parcului industrial Căinari (a)

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Flux net monetar rezidenți	2 075	2 220	2 376	2 542	2 720	2 910	3 114	3 332	3 565	3 815	4 082	4 368	4 673	5 001	5 351
Salarii achitate de rezidenți	918	982	1 051	1 125	1 203	1 288	1 378	1 474	1 577	1 688	1 806	1 932	2 068	2 212	2 367
Flux monetar net compania administratoare	1 178	1 174	1 233	1 294	1 359	1 427	1 498	1 573	1 652	1 735	1 748	1 766	1 783	1 801	1 819
Salarii achitate comp. de administrare	161	172	184	197	211	225	241	258	276	295	316	338	362	387	414
Taxe/impozite la buget	623	666	713	763	816	873	934	1 000	1 070	1 144	1 225	1 310	1 402	1 500	1 605
Total Impact direct	4 954	5 215	5 556	5 920	6 309	6 723	7 165	7 637	8 140	8 677	9 177	9 714	10 288	10 901	11 556

Tabel 32 Fluxul de numerar previzionat generat de rezidenții parcului industrial Căinari (b)

	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	Total
Flux net monetar rezidenți	5 725	6 126	6 555	7 014	7 505	8 030	8 592	9 193	9 837	10 525	11 262	12 051	12 894	13 797	181 250
Salarii achitate de rezidenți	2 533	2 710	2 900	3 103	3 320	3 552	3 801	4 067	4 352	4 656	4 982	5 331	5 704	6 104	80 184
Flux monetar net compania administratoare	1 837	1 856	1 874	1 893	1 912	1 931	1 950	1 970	1 990	2 009	2 030	2 050	2 070	2 091	50 503
Salarii achitate comp. de administrare	443	474	507	543	581	622	665	712	762	815	872	933	998	1 068	14 032
Taxe/impozite la buget	1 718	1 838	1 966	2 104	2 251	2 409	2 578	2 758	2 951	3 158	3 379	3 615	3 868	4 139	54 375
Total Impact direct	12 256	13 004	13 803	14 656	15 569	16 544	17 586	18 700	19 891	21 164	22 525	23 980	25 535	27 199	380 344

2.7.2 PROGNOZAREA IMPACTULUI INDIRECT (EFECTUL ECONOMIC MULTIPLICATIV)

La calcularea impactului indirect (Tabelul 33) se utilizează coeficienții economici de multiplicare. Valorile acestor coeficienți au fost estimate în baza experienței unor parcuri similare în Europa de Est și valorile de impact al unor proiecte investiționale implementate în Republica Moldova¹⁵, în cadrul cărora s-au dispus investiții capitale în IMM la cota medie de 80%, 20% constituind investiții în mijloace circulante.

Tabel 33: Prognozarea Impactului indirect a parcului industrial Căinari

Multiplicatorul economic	Regiunea parcului industrial	Chișinău	Economia Națională
Venituri din vânzări, coeficient	1,254	1,323	1,689
Venituri din vânzări, mii euro	290 618	306 609	391 430
Crearea locurilor de muncă, coeficient	1,497	1,586	1,807
Crearea locurilor de muncă, locuri	844	895	1 019

Interpretarea este simplă. La fiecare euro venit din vânzări, în cadrul parcului industrial, venitul din regiunea parcului industrial (or. Căinari) va crește cu 1.254 euro, cu 1.323 euro în raionul Căușeni și cu 1.689 euro în economia națională. Similar se aplică algoritmul calculului creării locurilor de muncă.

2.8 EVALUAREA INVESTIȚIONALĂ A PROIECTULUI¹⁶

Evaluare proiectelor investiționale, constituie un proces de planificare a utilității investițiilor preconizate, pentru a determina viabilitatea demarării unor astfel de investiții. Punctul cheie este evaluarea investițiilor în timp, luând considerație deprecierea surselor bănești în viitor, care însă sunt investite în prezent. La această evaluare se va utiliza coeficienții valorii actualizate nete și a ratei interne de rentabilitate a proiectului.

- a) Rata de actualizare – 8% anual;
- b) Perioada de prognozare – 30 ani.
- c) Rezultatele consolidate

Tabel 34: Evaluarea investițională a proiectului

Suma investiției, mii euro	49 188
Impact direct vânzări, mii euro	231 753
Impact indirect vânzări, mii euro	159 678
Crearea locurilor de muncă, direct, pers	480
Crearea locurilor de muncă, indirect, pers	387
Taxe/impozite, mii euro	54 375
VAN, mii euro	49 188
RIR	20%
Recuperabilitatea investiției, ani proiectului, ani	6

¹⁵ Proiectul Băncii Mondiale de Investiții și Servicii Rurale (RISP II), Proiectul de Ameliorare a Competitivității, Programul IFAD de Dezvoltare a Afacerilor Rurale

¹⁶ Capital budgeting/investment appraisal

2.8.1 CONCLUZII

Atât previziunile economice și financiare, cât și evaluările impactelor creării unui parc industrial în orașul Căinari au demonstrat pe deplin viabilitatea acestei inițiative.

Amplasarea strategică a parcului industrial, existența infrastructurii, accesul la piețele locale și externe, disponibilitatea forței de muncă calificate, constituie ipotezele forte în vederea creării acestui parc industrial.

2.9 EVALUAREA IMPACTULUI DE MEDIU LA CREAREA PARCULUI INDUSTRIAL

Legea Republicii Moldova “Privind protecția mediului înconjurător” (Nr. 1515 din 16.06.1993) este cadrul legal, care reglementează raporturile juridice privind implementarea proiectelor, care în urma implementării, pot aduce prejudicii mediului înconjurător.

Legea privind protecția mediului înconjurător conține prevederi generale despre Expertiza ecologică de stat (Nr. 851 din 29.05.96). Art. 21 determină scopurile expertizei, iar punctul (b) are o importanță specială, deoarece declară ca scop aprecierea din punct de vedere al impactului asupra mediului a tuturor activităților economice, luate aparte sau în ansamblu, care în prezent sau pe viitor pot afecta mediul, starea sănătății oamenilor, nivelul lor de trai (aceeași stipulare legală este și în art. 6 (1) al Legii privind expertiza ecologică și evaluarea impactului asupra mediului înconjurător).

Prin urmare orice proiect este obligatoriu de a fi supus expertizei ecologice de stat. Conform art. 25 (Legea privind protecția mediului înconjurător) referindu-se la acest fapt, indică că expertiza ecologică de stat poate evalua orice proiect la inițiativa organelor de mediu, altor departamente și ministere, a organizațiilor obștești.

Art. 23 stipulează faptul, că sunt supuse obligatoriu expertizei noile programe și proiecte de construire, extindere, reconstrucție și modernizare a obiectivelor economice și sociale susceptibile să afecteze mediul, indiferent de amplasament, surse de finanțare și alte condiții. Corespunzător (art. 24), beneficiarii prezintă la expertiză documentația de proiect conform [i] normativelor în vigoare, [ii] cu acordul ministerelor, departamentelor autorităților administrației publice locale, a organizațiilor interesate privind amplasarea și asigurarea tehnică a obiectivului, precum și [iii] autorizația autorităților pentru supraveghere și control de stat, pentru realizarea activității economice respective [iv] conform listei aprobate de Guvern.

Pe lângă prevederile legale naționale este important de dat o apreciere limitelor impactului negativ de mediu, care va surveni în urma creării parcului industrial, din perspectiva organizațiilor internaționale.

Apreciind aportul proiectului Băncii Mondiale, prin care s-a reușit finanțarea a unui șir de studii, privitor la crearea parcurilor industriale în Republica Moldova, și mai important, că astfel de organizații pot contribui substanțial în finanțarea parcurilor, prezentul studiu va face referire la prevederile privind impactul de mediu a instituțiilor Băncii Mondiale, care

de fapt, pot servi și ghid de mediu pentru atragerea investițiilor străine la finanțarea necesităților parcului industrial.

Documentul cheie pentru dezvoltarea unui parc industrial, ar în mod normal, este Planul de Dezvoltare, care va acoperi aspecte precum: detalii despre specificul locației parcului industrial (de exemplu, evitarea contaminării produselor alimentare, prin asigurarea, că unitățile adiacente și din apropiere sunt compatibile); gestionarea calității aerului, managementul calității apei, inclusiv utilizarea facilităților de tratare a apei; gestionarea deșeurilor solide, inclusiv reciclarea lor; gestionarea deșeurilor și materialelor periculoase; controlul nivelului zgomotului; securitatea muncii.

Un beneficiu semnificativ privind impactul de mediu, al parcurilor industriale, este posibilitatea de a profita de economia de scară, utilizarea în comun a instalațiilor de gestionare a deșeurilor și efluenților. În același timp, însă, întreprinderile, în calitate de unități individuale, trebuie să urmeze metodologii individuale pentru ameliorarea impactului de mediu, în dependență de activitatea de producere în parte (expertiza ecologică de stat). Planul management al impactului de mediu pentru fiecare rezident, trebuie inclus în contractul semnat cu compania administratoare.

2.9.1.1 Indicatorii de poluare

Următoarele pot fi recomandate pentru parcurile industriale.

A încuraja utilizarea sistemelor de recuperare a vaporilor, dacă este cazul, pentru a controla pierderile de compuși organici volatili (VOCs), la rezervoarele de stocare, pentru a atinge 90-100% rata de recuperare.

Încuraja utilizarea centralelor termice cu emisii reduse de oxid de azot (NO_x). Utilizarea de către rezidenți a combustibilelor cu un nivel scăzut al conținutului de sulf (sau un nivel al emisiilor de 2.000 de miligrame pe metru cub mg/Nm³ SO_x). Un sistem de recuperare a sulfului poate fi fezabil pentru instalațiile mari, atunci când concentrația hidrogenului sulfurat din gazele de eșapament depășește 230 mg/Nm³.

Nivelurile de emisii pentru proiectarea și funcționarea parcului industrial, trebuie să fie stabilit prin procesul evaluării mediului (expertiza ecologică de exemplu).

Sunt prezentate următoarele niveluri ai emisiilor acceptate de Grupul Băncii Mondiale, în luarea deciziilor, în ceea ce privește furnizarea asistenței financiare. Orice abateri de la aceste niveluri, vor fi descrise în documentația de proiect. Diluarea emisiilor sau efluenților pentru a atinge limitele prescrise, este inacceptabilă.

Emisiile în atmosferă. Limitele poluante acceptate

Pentru stive individuale sau comune:

Tabel 35 Parametrii emisiilor de gaze

<i>Parametru</i>	<i>Valoarea maximă</i>
	<i>mg/Nm³</i>
Particule	50 pentru unități mari
(PM)*	150 pentru unități mici
Nox	Pentru consumul de energie mai mic de 10 Giga Joules pe oră: 750(combustibil solid) 460 (combustibil lichid) 320 (combustibil gazos)
SOx	2000
Sulfur de hidrogen	15

*Pentru unități care emit cantități semnificative de metale toxice, limita emisiilor trebuie să fie 20 mg/Nm.

Efluenții lichizi. Următoarele niveluri maxime trebuie să fie realizate:

Parametru	Valoarea maxima, miligrame pe litru
PH	6 - 9
Uleiuri și grăsimi	10
Cadmium	0.1
Chromium (hexavalent)	0.1
Chromium (total)	0.5
Cupru	0.5
Plumb	0.1
Nichel	0.5
Zinc	2
Phenol	0.5
AOX	1
Benzene	0.05
Benzo(a)pyrene	0.05
Sulfide	1

Deșeuri solide și nămoluri

Pe cât este de posibil, generarea de nămol trebuie să fie redus la minimum. Nămolul necesită a fi tratat, iar în cazul în care, metalele toxice sunt prezente, nămolul trebuie stabilizat.

Zgomotului ambiental

Măsurile de reducere a zgomotului ar trebui să atingă, fie nivelurile prezentate mai jos, fie o creștere maximă în nivelul de fond de 3 dB (A). Măsurătorile trebuie să fie luate, de către receptorii de zgomot situați în afara unităților (surselor) de zgomot.

Tabel 36: Estimarea efectului zgomotului ambiental

Receptor	Maximum permis, Leq (ora), în db (A)	
	Ziua 07:00 - 22:00	Noaptea 22:00 - 07:00
Locativ;	55	45
Industrial;	70	70
Comercial		

Monitorizarea și raportarea

Ridicarea probelor trebuie efectuată frecvent, atât la inițierea proiectului, cât și ulterior în faza de derulare al lui.

Monitorizarea zilnică a emisiilor de particule de la stive este recomandată. Monitorizarea lunară a conținutului de sulf al combustibilului utilizat, în sursele de ardere, este de asemenea, recomandat. Monitorizarea zilnică a efluenților lichizi este recomandat pentru toți parametrii aplicabili, menționați anterior, cu excepția aromaticelor, metalelor, și sulfurilor, care ar trebui să fie monitorizate cel puțin o dată în lună.

Administrația parcului industrial, trebuie să încurajeze rezidenții în analiza datelor de monitorizare, revizuire la intervale regulate, și compararea lor cu standardele de funcționare, astfel încât, orice acțiuni corective necesare să fi întreprinse. Înregistrările ale rezultatelor monitorizării, se recomandă a fi păstrate într-un format acceptabil. Acestea trebuie să fie raportate la autoritățile competente și părțile implicate, după necesitate (Finanțatorul de exemplu). Parcurile industriale trebuie să mențină înregistrări de emisii de poluanți accidentale mediu și să ia măsurile corective corespunzătoare, pentru a preveni survenirea astfel de situații în viitor. Se recomandă, petrecerea instruirilor organizate de administrația parcului industrial, pentru rezidenți, cu privire la modalitățile de ameliorare a impactului asupra mediului.

Anexe

Anexa 1: Planul de acțiuni privind crearea Parcului industrial Căinari

nr.	Denumirea Acțiunilor	Responsabilii	Durata	Luna							
				1	2	3	4	5	6	7	8
ETAPA I.											
1	Promovarea proiectului privind crearea și funcționarea parcului industrial prin intermediul mass-media: publicarea în ziare și reviste, amplasarea materialelor promoționale și informaționale pe pagina web a ME, OPEM și alte pagini, TV etc.	OPEM, ME, APL	Permanent								
2	Promovarea proiectului privind crearea și funcționarea parcului industrial prin intermediul organizațiilor naționale și internaționale: OPEM, Camera de Comerț și Industrie, reprezentanțele ambasadelor și misiunilor diplomatice ale Republicii Moldova din străinătate și misiunii diplomatice și oficiile consulatelor ale altor state în Moldova, Camerele de Comerț bilaterale, companiile de consulting, fondurile de investiții, instituții financiare internaționale.	OPEM, ME, APL	Permanent								
ETAPA II.											
3	Promovarea proiectului hotărârii Guvernului pentru abrogarea Hotărârii de Guvern nr. 988, din 26 august 2008, privind constituirea parcului industrial Căinari	ME	2 s.								
ETAPA III.											
4	Lichidarea IS „Parcul industrial „Căinari””.	ME	2 luni								
ETAPA IV-V											
5	Abrogarea deciziei Nr.4/1, din 19 martie 2008, a Consiliul Orașenesc Căinari; Transmiterea în folosință gratuită a terenului aferent de către administrația publică locală investitorului identificat, în bază de contract de comodat	APL	2 s.								

ETAPA VI											
6	Perfectarea documentelor pentru obținerea titlului de parc industrial de către investitorul identificat (art.8, Legea 182/2010)	Investitorul privat	4 s.								
7	Depunerea documentelor la Ministerul Economiei spre examinare	Investitorul privat	1 zi								
8	Examinarea materialelor prezentate și elaborarea proiectului hotărârii Guvernului pentru acordarea titlului de parc industrial investitorului privat, cu privire la <i>acordarea titlului de parc industrial societății comerciale (fondator investitorul privat) și atribuirea funcțiilor de întreprindere administrative</i>	ME	4 s.								
9	Promovarea proiectului hotărârii Guvernului pentru acordarea titlului de parc industrial Căinari, în modul stabilit	ME	2 s.								
ETAPA VII											
10	Demararea investițiilor	Investitorul privat	4-5 luni								