ANEXA NR. 4

la Sesizarea / denunțul penal privind imobilul din s. Grătiești, mun. Chișinău, str. Miron Costin 29 (nr. cadastral 0155213.126)

SCHEMELE ȘI TABELELE DIN PREZENTA SESIZARE

Scheme (Figurile 1–5)

- Figura 1. Lanțul proprietarilor imobilului din Grătiești
- Figura 2. Datoriile foștilor proprietari față de proprietarul actual
- Figura 3. Mecanismul presupus – 6 pași
- Figura 4. Ipotecile și interdicțiile pe imobil și perioadele de proprietate – din Informatie RBI
- Figura 5. Anul 2018: imobilele trec la General Building în timpul cauzei penale și al controlului fiscal

Tabele

- Tabelul 1. Identificarea bunurilor
- Tabelul 2. Istoricul juridic al bunului
- Tabelul 3. Datoriile la buget ale foștilor proprietari
- Tabelul 4. Persoanele implicate – roluri presupuse
- Tabelul 5. Încadrarea juridică propusă
- Tabelul 6. Probele existente

Scheme preluate din notele informative

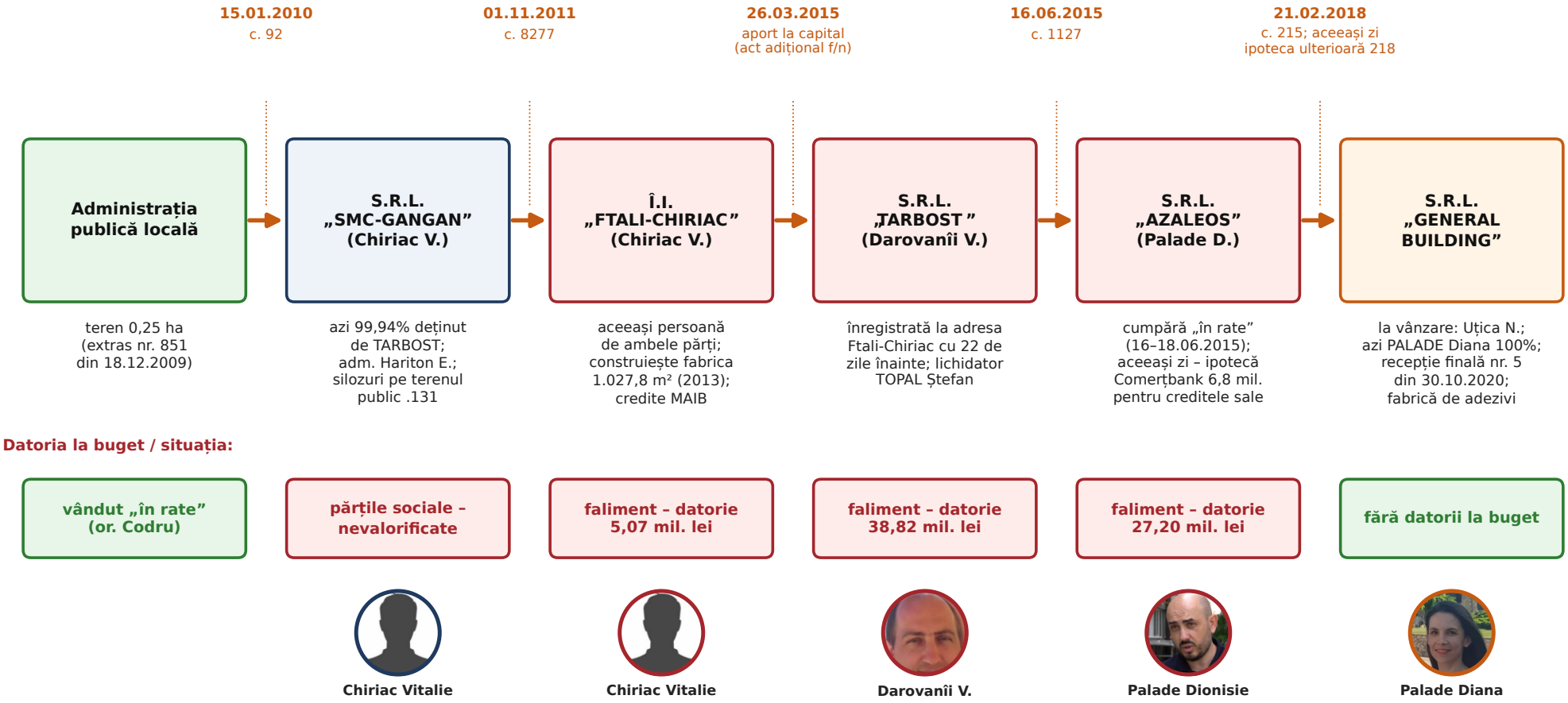
- Nota informativă nr. 16 (Î.I. „FTALI-CHIRIAC”) – Schema relațiilor
- Nota informativă nr. 17 (SRL „SMC-GANGAN”) – Schema relațiilor și terenul public
- Nota informativă nr. 17 – Cronologia SRL „SMC-GANGAN” și a terenului din Grătiești (2009–2026)

Petiționar: IPATE Nichita

Figura 1. Lanțul proprietarilor imobilului din Grătiești

Lanțul proprietarilor imobilului din s. Grătiești, str. Miron Costin 29 (nr. cad. 0155213.126)

sursa: Informatie RBI; notele informative nr. 2, 16, 17, 18



Trei dintre foștii proprietari (Ftali-Chiriac, Tarbost, Azaleos) datorează azi bugetului 71,09 mil. lei; ultimul cumpărător – firma soției organizatorului – nu datorează nimic.

Figura 2. Datoriile foștilor proprietari față de proprietarul actual

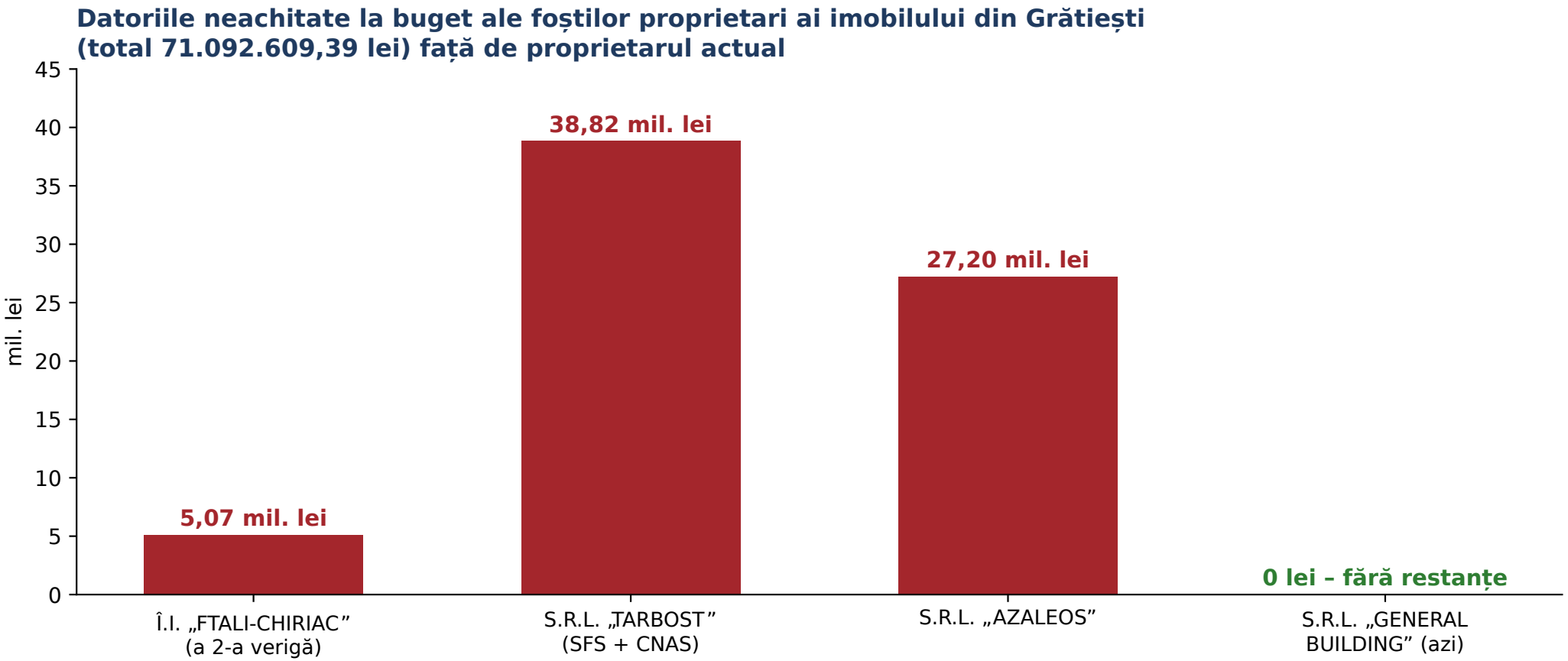


Figura 3. Mecanismul presupus – 6 pași

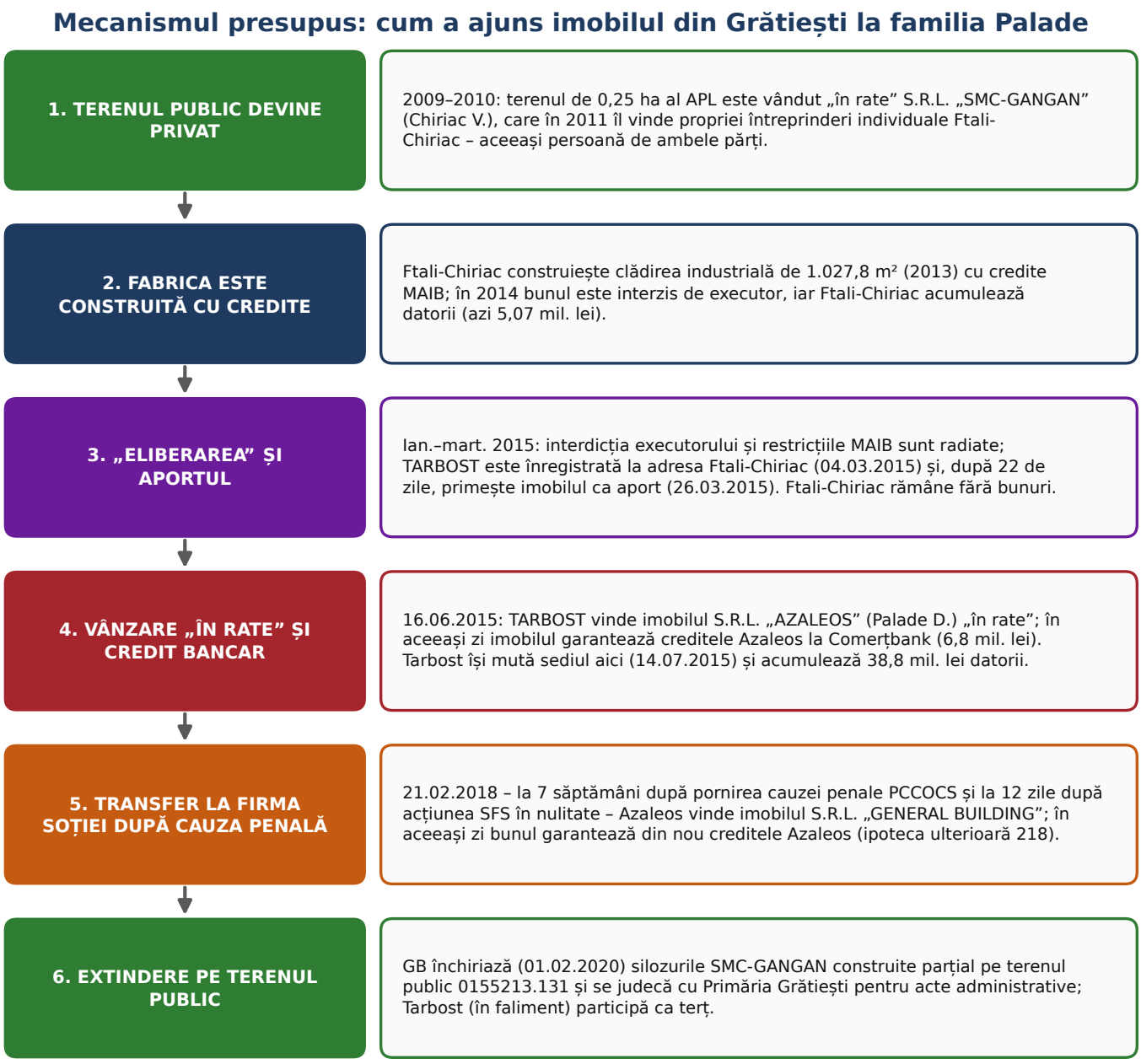


Figura 4. Ipotecile și interdicțiile pe imobil și perioadele de proprietate – din Informatie RBI

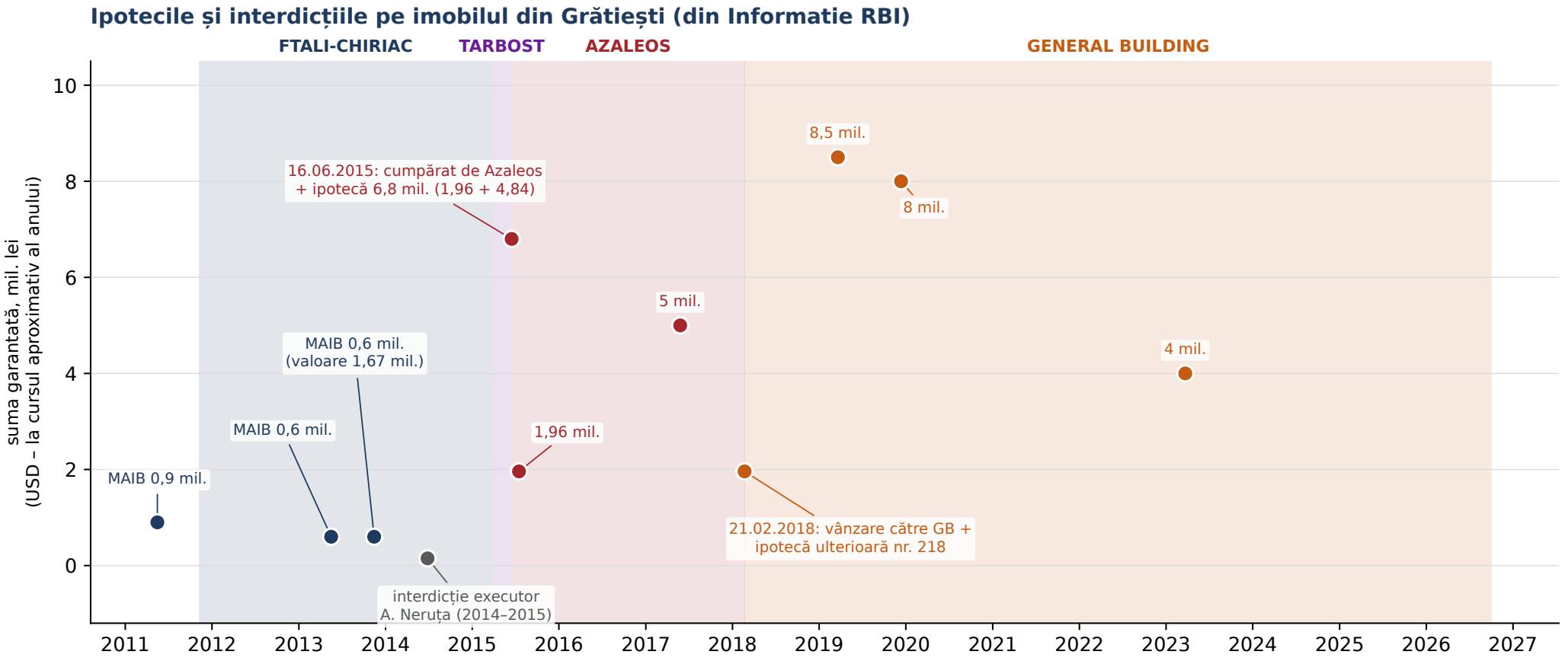
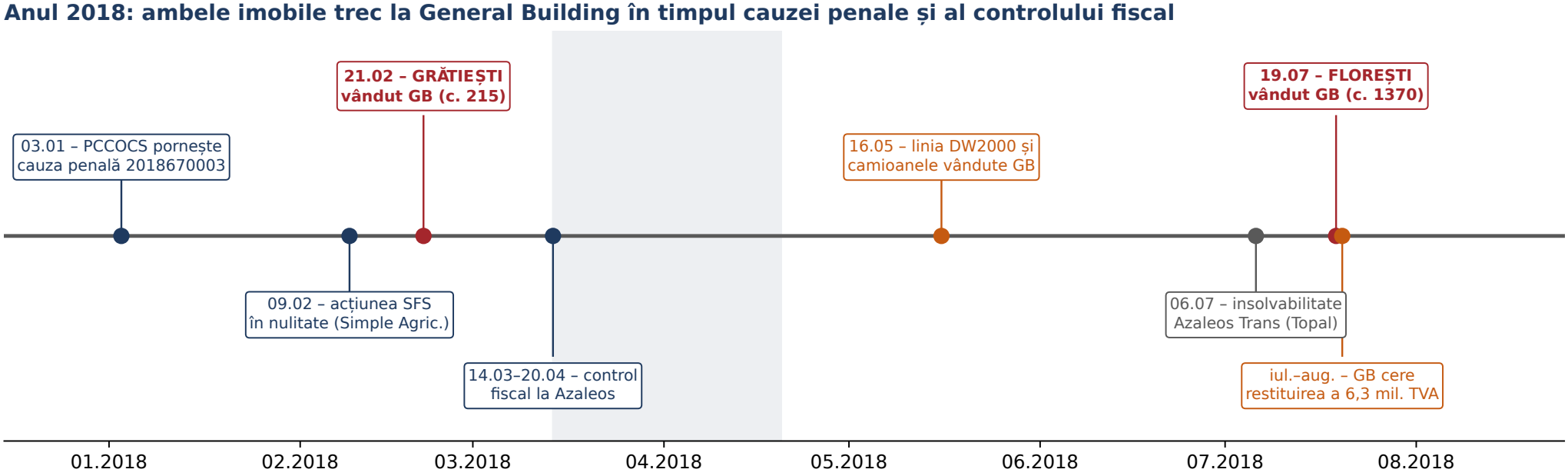


Figura 5. Anul 2018: imobilele trec la General Building în timpul cauzei penale și al controlului fiscal



Tabelul 1. Identificarea bunurilor

Element	Date (Informatie RBI / e-Cadastru)
Teren	**0155213.126** – mun. Chișinău, com. Grătiești, sat. Grătiești, str. Miron Costin 29; 0,25 ha, pentru construcții, utilizare industrială; valoare estimată 426.178 lei (2009); 5 tranzacții
Construcție	**0155213.126.01** – clădire industrială 1.027,8 m² (clădiri și edificii de producere); valoare estimată 1.361.895 lei (2009); 3 tranzacții
Proprietar actual	**S.R.L. „GENERAL BUILDING”** (IDNO 1016600002116) – c. v-c nr. 215 din 21.02.2018 și procesul-verbal de recepție finală nr. 5 din 30.10.2020; înregistrat 22.02.2018
Grevări active	ipoteci BC „Comerțbank” S.A.: nr. 1130 din 16.06.2015 (6,8 mil.), acordul nr. 1390 din 17.07.2015 (1,96 mil.), acordul nr. 1185 din 26.05.2017 (5 mil.), ipoteca ulterioară nr. 218 din 21.02.2018 (1,96 mil.; 4,84 mil.; 0,5 mil.), acordurile nr. 702/2019 (8,5 mil.), nr. 3842/2019 (8 mil.), nr. 1-239/2023 (4 mil.)
Terenul public alăturat	**0155213.131** – 0,15 ha, pentru construcții, proprietate **publică**, 0 tranzacții, „notări: există”; dat în arendă doar pentru depozitare (Decizia nr. 11/13 din 10.12.2010); pe el sunt amplasate parțial 4 silozuri și o rampă ale S.R.L. „SMC-GANGAN”, închiriate GB (contractul nr. 1 din 01.02.2020)
Utilizare actuală	fabrica de adezivi/amestecuri uscate a GB (brand building.md); aviz de racordare la rețeaua electrică pentru GB din 12.02.2025 (114 kW); sediul juridic al S.R.L. „TARBOST” (în faliment) – la aceeași adresă

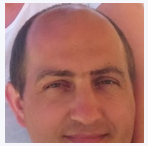
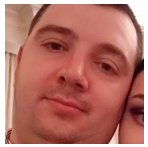
Tabelul 2. Istoricul juridic al bunului

Data	Eveniment (din Informatie RBI și alte acte)	Observații
21.12.2009	Administrația publică locală – proprietar (extras nr. 851 din 18.12.2009)	
15.01.2010	**c. v-c nr. 92** → S.R.L. „SMC-GANGAN” (fondator/administrator Chiriac Vitalie), înregistrat 27.01.2010	notare: **plata în rate** către or. Codru
10.12.2010	Decizia nr. 11/13 – terenul public alăturat 0155213.131 dat în arendă pentru depozitare	pe el se construiesc ulterior silozuri (certificat nr. 43515 din 04.11.2013)
01.11.2011	**c. v-c nr. 8277** → Î.I. „FTALI-CHIRIAC” (titular Chiriac Vitalie), înregistrat 08.11.2011	**aceeași persoană** de ambele părți
16.05.2011 – 14.11.2013	ipoteci BC „Moldova-Agroindbank” S.A.: 900.000 lei (c. 3282), 600.000 lei (c. 2075), 600.000 lei (c. 6023; valoarea bunului – 1.673.300 lei)	credite pentru construcția fabricii
19.02.2013	recepția finală a clădirii industriale 1.027,8 m² (PV nr. 05/02), înregistrată 06.08.2013 pe Ftali-Chiriac	
27.06.2014 – 17.01.2015	**interdicția executorului judecătoresc A. Neruța** (nr. 068-281/14) pe teren și clădire	radiată la 17–19.01.2015 – de stabilit cum a fost stinsă datoria
04.03.2015	se înregistrează S.R.L. „TARBOST” (fondator Darovanîi Vladimir) **la adresa Ftali-Chiriac** (Cricova, Moldovița 2)	
24.03.2015	radierea restricțiilor contractuale MAIB (actul nr. 20004/71)	
26.03.2015	**aport la capitalul S.R.L. „TARBOST”** (act adițional f/n; Decizia CIS din 26.03.2015)	la **22 de zile** după înregistrarea Tarbost; Ftali-Chiriac rămâne fără imobile
16.06.2015	**c. v-c nr. 1127 → S.R.L. „AZALEOS”** (Palade D.), înregistrat 17.06.2015; notare „achitarea în rate” în favoarea Tarbost (16–18.06.2015); **aceeași zi – ipoteca nr. 1130** la Comerțbank, 6,8 mil. lei (credite Azaleos CR1-1673/OC din 15.06.2015 – 1,96 mil.; CR1-1692/OC din 17.07.2015 – 4,84 mil.)	bunul garantează creditele cumpărătorului din prima zi
14.07.2015	S.R.L. „TARBOST” își mută sediul la str. Miron Costin 29 (pleacă în 2017 la Florești și revine la 23.01.2018)	Tarbost rămâne la adresă și după ce bunul trece la GB
2016–2017	Ftali-Chiriac (cu statutul de plătitor TVA anulat) facturează către Tarbost; TVA dedus în lanț Tarbost → Azaleos → GB	Ftali-Chiriac – decizia SFS nr. 657/3293 din 02.09.2021
03.01.2018	PCCOCS pornește cauza penală nr. 2018670003 (art. 244 CP) privind Azaleos	
09.02.2018	SFS depune acțiunea în nulitate privind tranzacțiile Simple Agriculture – Azaleos (NI 4)	
21.02.2018	**c. v-c nr. 215 → S.R.L. „GENERAL BUILDING”** (atunci – Uțica Natalia), înregistrat 22.02.2018; **aceeași zi – ipoteca ulterioară nr. 218** pentru creditele Azaleos	la **7 săptămâni** după pornirea cauzei penale; prețul și plata – de stabilit
2018–2019	PALADE Diana devine asociat, administrator și asociat unic al GB	
01.02.2020	contractul de locațiune nr. 1: SMC-GANGAN (99,94% Tarbost) închiriază silozurile către GB	chiria nu ajunge în masa debitoare a Tarbost
30.10.2020	PV de recepție finală nr. 5 (GB, Grătiești) și **nr. 6** (Î.I. Palade Dionisie) – numere consecutive, aceeași zi	coordonare evidentă
2022 – 24.02.2025	dosarul nr. 2-22115590-12-3-05082022: GB c. Primăria și Consiliul Grătiești (contestarea actelor administrative, obligarea emiterii unui act), **TARBOST – terț**; acțiunea GB respinsă la 24.02.2025	în nota informativă nr. 17 – dosarul nr. 3-2066/2022 (construcțiile de pe terenul public)
2019 – 2023	acordurile Comerțbank: 8,5 mil. (21.03.2019), 8 mil. (12.12.2019), 4 mil. (23.03.2023)	

Tabelul 3. Datoriile la buget ale foștilor proprietari

Fostul proprietar	Perioada de proprietate	Situația	Datoria la buget (lei)
Î.I. „FTALI-CHIRIAC” (1003600033941)	08.11.2011 – 26.03.2015	faliment (2i-448/24); executare – 0 lei	**5.073.062,96**
S.R.L. „TARBOST” (1015600007871)	26.03.2015 – 17.06.2015	faliment (2i-538/21); lichidator Topal Ș.	**38.818.917,37** *(SFS 38.323.458,37 + CNAS 495.459,00)*
S.R.L. „AZALEOS” (1004600015928)	17.06.2015 – 22.02.2018	faliment (2i-449/21); „niciun activ”	**27.200.629,06**
TOTAL			**71.092.609,39**
S.R.L. „SMC-GANGAN” (1003600053367)	27.01.2010 – 08.11.2011	activă; 99,94% – activ al Tarbost	fără restanțe
S.R.L. „GENERAL BUILDING” (1016600002116)	din 22.02.2018	activă; active ≈158,9 mil. lei	**0 – fără restanțe**

Tabelul 4. Persoanele implicate – roluri presupuse

Foto	Persoana	Rol presupus în privința imobilului
	**PALADE Dionisie** administrator autorizat nr. 109	proprietarul S.R.L. „Azaleos”, care a cumpărat (2015) și a vândut (2018) imobilul către firma soției; beneficiarul creditelor garantate cu imobilul – **organizator presupus**
	**PALADE Diana** soția	asociat unic și administrator al S.R.L. „General Building” – proprietarul actual; beneficiar al bunului (art. 243 CP)
	**CHIRIAC Vitalie**	de ambele părți ale contractului nr. 8277/2011 (SMC-Gangan → Ftali-Chiriac); a transmis imobilul ca aport la Tarbost (2015); creditor personal al lui Palade D. (230.000 USD + 2.897.316,16 lei)
	**DAROVANÎI Vladimir**	fondator 100% și administrator al S.R.L. „Tarbost” – persoană interpusă presupusă; răspunderea sa pentru 38,3 mil. lei – respinsă
	**TOPAL Ștefan** administrator autorizat nr. 147	lichidatorul S.R.L. „Tarbost” (propus de debitor) – nu a valorificat părțile sociale în SMC-Gangan și chiria de la GB; „la discreția instanței” la răspunderea subsidiară
	**UȚICA Natalia**	fondator/administrator al S.R.L. „General Building” la data cumpărării (21.02.2018), înainte de trecerea firmei pe Palade Diana
	**HARITON Eugeniu** administrator autorizat nr. 138	administrator al S.R.L. „SMC-Gangan” (99,94% Tarbost), care închiriază silozurile către GB

Tabelul 5. Încadrarea juridică propusă

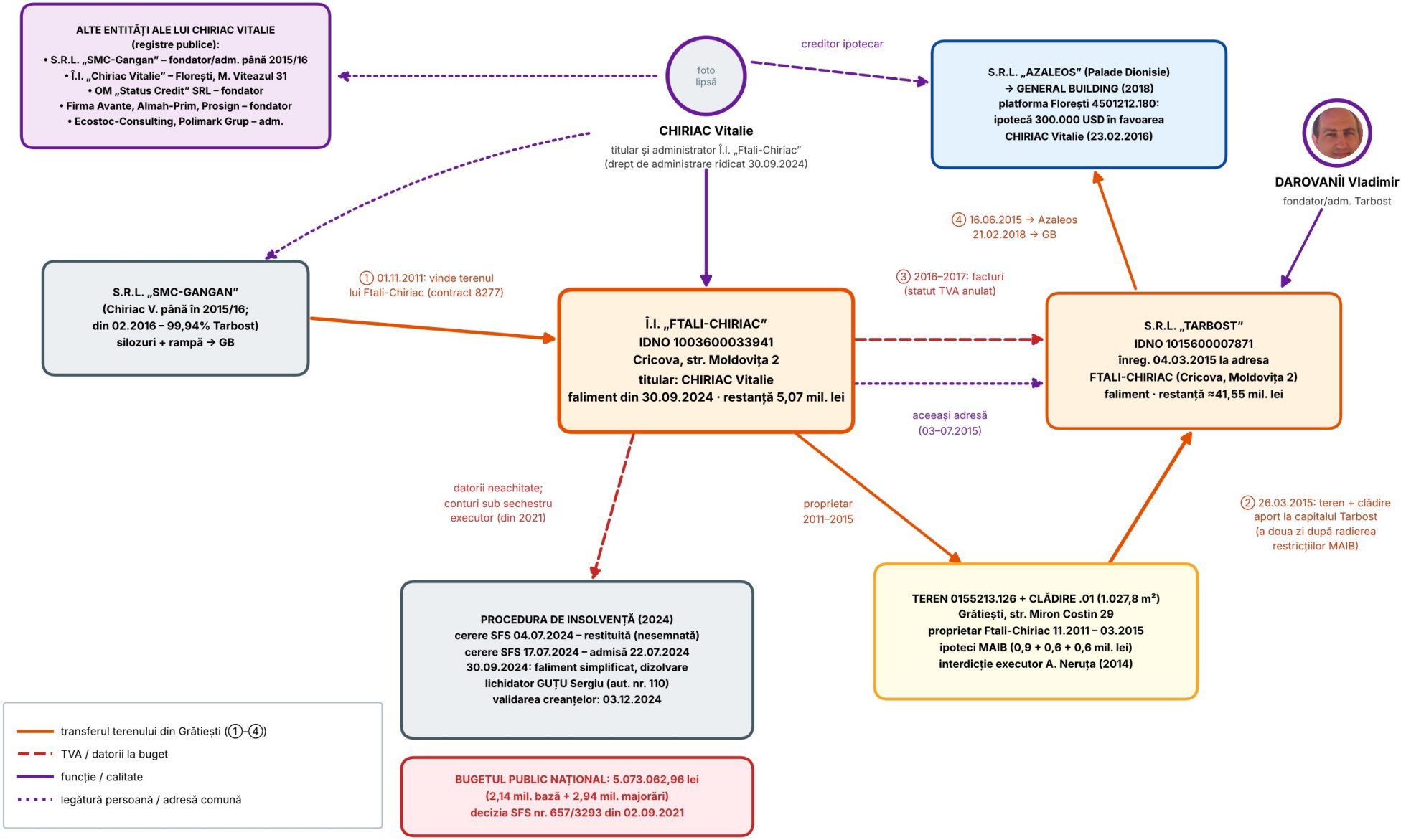
Articolul (Codul penal)	Faptele
art. 243 alin. (3) lit. b) – spălarea banilor în proporții deosebit de mari	dobândirea, posesia și utilizarea imobilului de către GB (Palade Diana), cunoscând proveniența lui; activitate **continuă** până în prezent
art. 190 alin. (5) și **art. 27** – escrocheria / tentativa de escrocherie	circuitul TVA Ftali-Chiriac → Tarbost → Azaleos → GB; cererile GB de restituire a 6,3 mil. lei TVA (2,6 + 3,7 mil.), refuzate
art. 244 alin. (2) – evaziunea fiscală a întreprinderilor	TVA dedus pe facturile unui „furnizor dubios” (Ftali-Chiriac) și neachitat de vânzători
art. 252, art. 253 – insolvabilitatea intenționată și fictivă	scoaterea imobilului din patrimoniul Ftali-Chiriac, Tarbost și Azaleos în timp ce acestea acumulau datorii la buget
art. 193 – ocuparea bunului imobil străin	folosirea terenului public 0155213.131 pentru construcții neautorizate exploatate de GB
art. 327 / art. 335 – abuzul de serviciu / abuzul de putere	nevalorificarea de către lichidatorul Tarbost a activelor (părțile sociale SMC-Gangan, chiria); nesusținerea răspunderii administratorilor
art. 42, 46 – participația, grupul criminal organizat	acțiuni coordonate ale lui Palade D., Palade Diana, Chiriac V., Darovanîi V., Topal Ș. și ale altor persoane

Tabelul 6. Probele existente

Nr.	Proba	Ce dovedește
1	Informația din Registrul bunurilor imobile nr. 0155213126 (IP „Cadastrul Bunurilor Imobile”)	toți proprietarii, contractele, datele, ipotecile și interdicțiile din 2009 până azi
2	Extrasul APL nr. 851 din 18.12.2009; contractele nr. 92/2010, nr. 8277/2011; PV nr. 05/02 din 19.02.2013; actul adițional f/n și Decizia CIS din 26.03.2015; contractele nr. 1127/2015 și nr. 215/2018; PV de recepție finală nr. 5 din 30.10.2020	lanțul înstrăinărilor; prețurile și plățile (de ridicat din dosarul cadastral)
3	Ipotecile MAIB nr. 3282/2011, nr. 2075/2013, nr. 6023/2013; ipotecile Comerțbank nr. 1130/2015, acordurile nr. 1390/2015, nr. 1185/2017, ipoteca ulterioară nr. 218/2018, acordurile nr. 702/2019, nr. 3842/2019, nr. 1-239/2023; contractele de credit CR1-1673/OC, CR1-1692/OC	creditarea Azaleos garantată cu imobilul, inclusiv după vânzarea lui
4	Încheierea executorului judecătoresc A. Neruța nr. 068-281/14 și actul de radiere din 17.01.2015	datoria Ftali-Chiriac și modul de ridicare a interdicției înaintea aportului
5	Fișele e-Cadastru 0155213.126, 0155213.126.01, 0155213.131; planul cadastral; fotografiile aeriene	obiectul, valoarea estimată și folosirea terenului public
6	Datele ASP privind sediile S.R.L. „Tarbost” (14.07.2015; 23.01.2018) și înregistrarea Tarbost la 04.03.2015 la adresa Ftali-Chiriac	legătura dintre entitățile din lanț
7	Decizia SFS nr. 657/3293 din 02.09.2021; hotărârea din 30.09.2024, dosarul nr. 2i-448/24	datoria Ftali-Chiriac de 5,07 mil. lei; falimentul
8	Dosarul nr. 2i-538/21 (Tarbost) – încheierea din 16.09.2024 și hotărârea din 09.03.2026 (2i-538-3/21)	creanța SFS de 38,3 mil. lei; respingerea răspunderii lui Darovanîi V.
9	Dosarul nr. 2i-449/21 (Azaleos) – hotărârea din 09.04.2026 (2i-449-4/21); apelul nr. 2-21126357-02-2ai-13052026	creanța SFS de 27,2 mil. lei; răspunderea lui Palade D.
10	Cauza penală PCCOCS nr. 2018670003 (03.01.2018); acțiunea SFS din 09.02.2018	contextul vânzării din 21.02.2018
11	Dosarele nr. 3-958/2019 (CA 3a-1741/19) și nr. 3-6/2019 (CA 3a-73/20); deciziile SFS nr. 18/120/T/661 din 20.09.2018, nr. 18/120/T/779 din 26.10.2018, nr. 406 din 29.11.2018	circuitul TVA (instanța a constatat Ftali-Chiriac printre furnizorii cu TVA anulat din lanțul Azaleos) și tentativa de obținere a 6,3 mil. lei
12	Dosarul nr. 2-22115590-12-3-05082022 (GB c. Primăria și Consiliul Grătiești; Tarbost – terț), hotărârea din 24.02.2025; Decizia nr. 11/13 din 10.12.2010; certificatul nr. 43515 din 04.11.2013; contractul de locațiune nr. 1 din 01.02.2020	folosirea terenului public; legătura GB – Tarbost – SMC-Gangan
13	PV de recepție finală nr. 5 și nr. 6 din 30.10.2020	coordonarea între GB și Î.I. Palade Dionisie
14	Avizul de racordare la rețeaua electrică pentru GB din 12.02.2025 (114 kW)	exploatarea efectivă de către GB

SCHEMA RELAȚIILOR – Î.I. „FTALI-CHIRIAC" (IDNO 1003600033941)

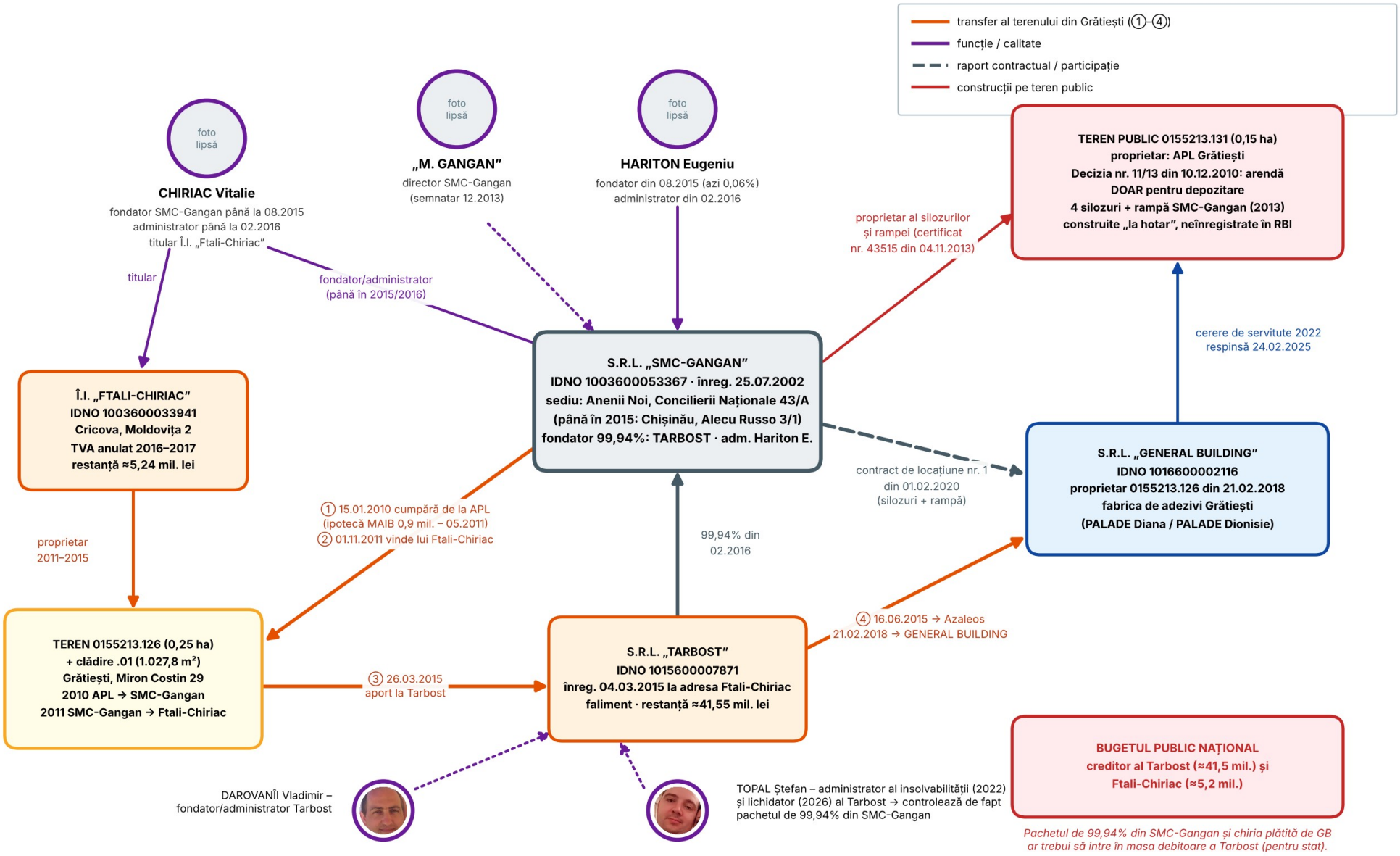
Titularul CHIRIAC Vitalie: teren Grătiești → Tarbost (aport 2015), „furnizor dubios" al Tarbost (2016–2017), datorii la buget 5,07 mil. lei, faliment (2024)



Sursa: Nota informativă nr. 16 (Î.I. „FTALI-CHIRIAC") – Schema relațiilor

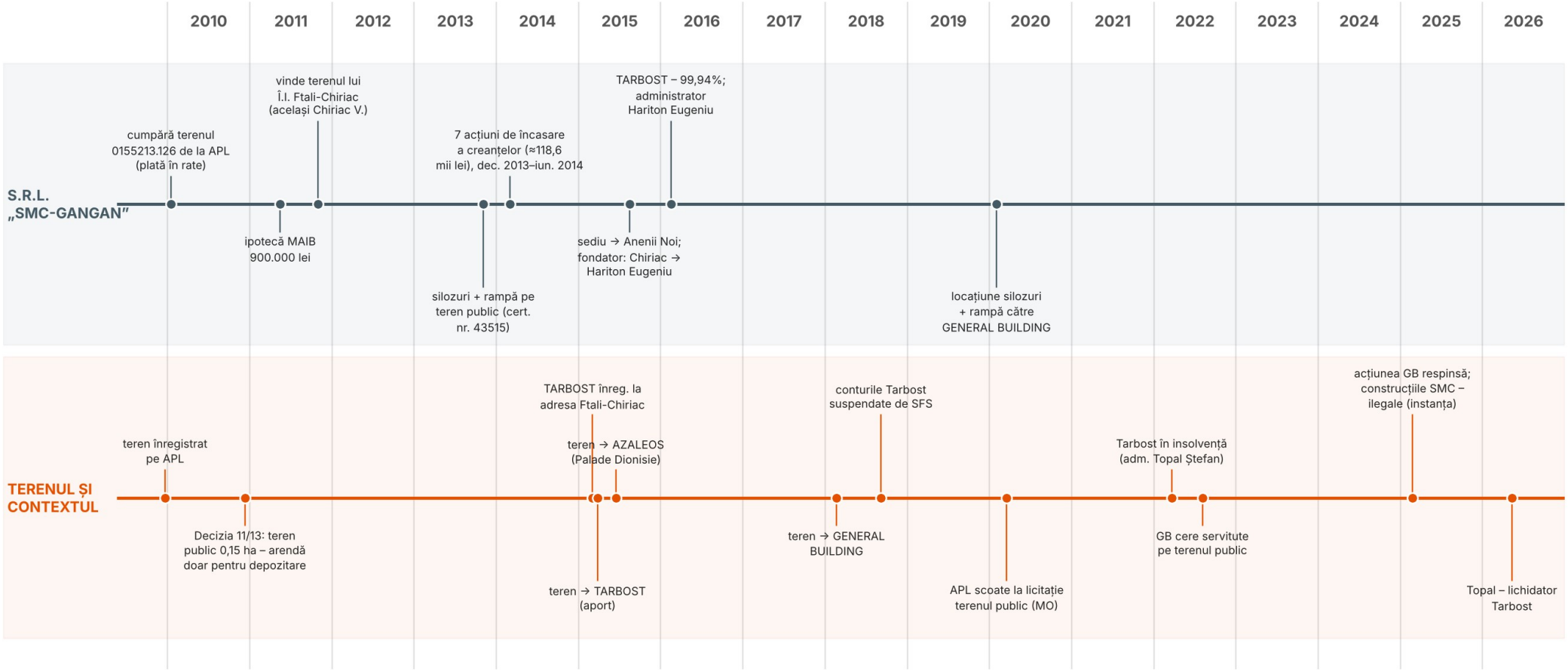
SCHEMA RELAȚIILOR – S.R.L. „SMC-GANGAN" (IDNO 1003600053367)

De la vânzător al terenului din Grătiești (2010–2011) la „cutia" care deține silozurile și rampa folosite de S.R.L. „General Building"



Sursa: Nota informativă nr. 17 (SRL „SMC-GANGAN") – Schema relațiilor și terenul public

CRONOLOGIA – S.R.L. „SMC-GANGAN" ȘI TERENUL DIN GRĂTIEȘTI (2009–2026)



Sursa: Nota informativă nr. 17 – Cronologia SRL „SMC-GANGAN" și a terenului din Grătiești (2009–2026)