

ANALIZA PROBLEMELOR
SECTORULUI
CONSTRUCTIILOR DIN MUN.
CHISINAU
Raport analitic

NOTA

Scopul cercetării a constituit identificarea problemelor strategice din sectorul construcțiilor din mun. Chisinau și formularea recomandărilor privind perfecționarea cadrului instituțional sectorial. Raportul este compus din două compartimente: (1) Concluzii și recomandări (2) Datele statistice privind încălcările depistate în dosarele proiectelor de construcție

Pe parcursul perioadei aprilie - septembrie a.c. a fost efectuat un complex de lucrări privind identificarea problemelor fundamentale ale Chișinăului și analiza lor. Mai jos prezentăm doar numai acele probleme care țin doar de un singur domeniu care are cel mai nefast impact asupra bunăstării orașenilor și activitatea orașului ca sistem tehnico-social.

În procesul acumulării informației, au fost identificate circa 20 de construcții masive (de blocuri) neautorizate. Numărul de construcții neautorizate de proporții mici este de peste 50 de unități. La fel au fost depistate peste 50 de construcții mari nefinalizate, cu un grad de întârziere mare sau conservate fără nici un temei juridic

Ca urmare a analizei a circa 200 de construcții și dosarele corespunzătoare au fost identificate 4 grupuri de probleme generice:

- A. Încălcarea cerințelor de urbanism pentru proiectare,
- B. Încălcarea cerințelor de proiectare,
- C. Încălcarea cerințelor în execuția lucrărilor,
- D. Încălcarea aspectelor juridice.

Colectarea informației și analiza acesteia a fost realizată în cadrul următoarelor grupuri de probleme:

1. Probleme fundamentale,
2. Certificatul de urbanism,
3. Documentație de proiect,
4. Verificarea proiectului,
5. Autorizația de construire,
6. Executarea lucrărilor de construcție, ,
7. Darea în exploatare (recepția finală),

8. Consiliul Național al Monumentelor Istorice
9. Neautorizate și/sau construite ilegal pe terenurile proprietate publică a statului sau a municipiului.

Din 184 de cazuri analizate, în baza de date statistică au fost incluse 164, celelalte, în special construcțiile din 2019, avînd lipsă schița de proiect, certificatul de urbanism sau autorizația de construcție:

- În toate cele 164 de cazuri prelucrate au fost depistate încălcări a normelor juridice de reglementare în sector.
- Maximul încălcărilor per dosar constituie 18 încălcări, minimul – două încălcări.
- În mediu într-un dosar în construcție din mun. Chișinău sînt 11 încălcări ale normelor juridice.
- Numărul mediu de încălcări per dosar în funcție de sector al orașului este relativ apropiat fapt ce indică asupra unor probleme sistemice
- Predomină încălcările cerințelor de urbanism și amenajarea a teritoriului
- Tipul încălcărilor este relativ omogen indiferent de forma de proprietate asupra terenului (public, privat) sau de regimul terenului (proprietate, locațiune, suprafață etc.)

Au fost identificate 20 de construcții masive (blocuri) neautorizate. Numărul de construcții neautorizate de proporții mici este de 2-3 ori mai mare în raport cu cele masive.

Totodată, au fost depistate 53 de construcții mari nefinalizate, cu un grad de întârziere mare (de peste 2 ani) la darea în exploatare sau conservate.

I. Probleme fundamentale

1. Sectorul construcțiilor capitalei reprezintă, pentru moment, un sistem care urmărește în mare parte generarea de profit maxim companiilor de construcții prin încălcarea premeditată a normelor de drept în detrimentul cetățenilor, municipiului și a statului.
2. **Guvernarea, alături de municipiu și orașeni, este în lista principalelor prejudiciați ai acestui sistem.** La nivelul opiniei publice, haosul din sectorul construcțiilor este perceput în calitate de demonstrație a ineficienței guvernării sau ca fiind direct provocat de guvernare.
3. Din punct de vedere instituțional **sectorul construcțiilor este practic abandonat de către stat și autoritățile municipale.**

Acest element important al economiei naționale este dezorganizat. **Nu există un organ central de specialitate al statului care ar asigura în mod eficient politica Guvernului în domeniul dat de activitate** și ar elabora politici, proiecte de acte normative calitative și adecvate, ar monitoriza sau ar avea posibilitatea de a interveni în procesul construcțiilor pentru asigurarea respectării imaginii localității, confortului, securității și bunăstării cetățenilor.

Pericolul constă în faptul că nu se cunoaște cu certitudine ce se va întâmpla cu construcțiile neautorizate sau construite cu încălcări în timpul exploatarei ulterioare sau în caz de vreo calamitate.

5. Una dintre cauzele fundamentale ale acestei stări de fapt se datorează instituțiilor de stat/ municipale slabe și ineficiente.
4. **Primăria este o structură ineficientă, paralizată, incapabilă să restabilească ordinea în municipiu.**

Pe parcursul mai multor ani, chiar zeci de ani, **Chișinăul nu a avut parte de un primar responsabil și cu autoritate.** La rîndul său, **Consiliul municipal Chișinău, pornind de la răspunderea solidară pentru activitatea consiliului și pentru deciziile acestuia pe care le-au votat consilierii, este o structură iresponsabilă în ceea ce ține de protejarea și dezvoltarea intereselor municipiului.**

5. **Neformal, locul abandonat de către stat a fost preluat de către cercurile de afaceri care activează în domeniu (investitorii).** Aceștia au modelat sistemul conform interesului lor principal - profitul. Astfel au fost reduse la maxim posibil orice obstacole din cadrul normativ, inclusiv prin coruperea instituțiilor municipale sau a celor de stat.

În calitate de exemplu de înlăturare a obstacolelor cadrului normativ poate servi sesizarea Curții Constituționale privind controlul constituționalității articolelor 439⁴ litera b) și 439⁶ (demolarea construcțiilor neautorizate ca măsură de siguranță) din Codul contravențional. Prin Decizia nr. 33 din 29 martie 2018, , Curtea a apreciat că *deși măsura demolării construcțiilor neautorizate este aplicabilă în cazul comiterii acestor contravenții, incidența ei nu este determinată de existența răspunderii contravenționale pentru fapta săvârșită, ci de existența stării de pericol relevată de acea faptă.* (Autor - fostul deputat PCRM, la momentul sesizării deputat PD – P. Porcescu).

6. **Investitorii au un statut privilegiat, special.** Ei au numai drepturi și practic nici o obligație față de municipiu, de sector, de cartier, de vecini și în general de cetățeni.

7. Orice proces este un fenomen dinamic care se desfășoară în direcția dezvoltării, ori în regres, pînă la prăbușire. **Dacă statul nu va reveni pentru a prelua controlul asupra sectorului construcțiilor, situația va degrada** pînă cînd vor apărea probleme urbanistice ireversibile cu mari șanse de producere a unor procese tehnogene de proporții.

8. **Sectorul construcțiilor este unul profund corupt.** Gradul de descompunere și de degradare a atins nivelul la care normele elementare de urbanism, proiectare, certificare etc. au devenit practic formalități. Importanța are doar ștampila aplicată pe actul permisiv. Conținutul actelor permissive este lipsit de orice corelare cu sistemul de norme în urbanism și construcție.

9. Practic toate instituțiile orășenești – **Primăria; Consiliului Municipal, Direcțiile (în special Urbanism și Funciară) – sînt componente ale acestui sistem corupt, anti-municipal și distructiv.** Obiectul de activitate al acestora se concentrează pe servirea intereselor investitorilor în schimbul mitei.

10. **Cadrul legal care reglementează domeniul construcțiilor nu se respectă.** El este ignorat și încălcat. Nu este respectat nici de autoritățile publice locale, nici

de specialiștii în domeniul (proiectanți, verificatori etc.), nici de către organele de drept.

11. **Cadrul legal este unul extrem de liberal.** Acesta facilitează activitatea investitorilor, reducând la maxim „obstacolele” (termene, controale, posibilitatea de intervenție a autorităților municipale și a celor de stat etc.)

Astfel, potrivit art. 5 alin. (1) al Legii privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, certificatul de urbanism pentru proiectare se elaborează și se eliberează solicitantului (beneficiarului) în cel mult 20 de zile lucrătoare de la data înregistrării cererii, iar autorizarea de construire – în 10 zile (art. 12, alin. (1).

În Republica Moldova termenul pentru eliberarea actelor permissive este unul extrem de redus. Acest fapt nu permite examinarea calitativă a actelor și efectuarea măsurilor de rigoare ce ar permite eliberarea unor acte permissive calitative în construcții. Mai mult, nerespectarea termenilor de către emitent, este considerată drept autorizare tacită.

12. **Instanțele de judecată facilitează oferirea actelor permissive companiilor de construcții, „asigură” realizarea proiectelor de construcție până la darea lor în exploatare.**

Sînt destul de frecvente cazurile cînd inspectorii Agenției Supraveghere Tehnică încearcă stoparea construcțiilor pentru încălcări, iar instanțele judecătorești, la cererea investitorilor, decid, **la intima convingere a judecătorului**, ridicarea interdicției și continuarea lucrărilor.

13. **De posibilitățile oferite de sistemul corupt s-au folosit din plin și jucătorii mai mici – companii mici și persoane fizice. Acest fapt a determinat ca haosul să atingă cele mai înalte cote.**

14. În afară de criza majoră la nivel de infrastructură (transport, apă, canalizare etc.) și socială, **sectorul construcțiilor municipiului ar putea provoca grave probleme economice.**

15. Din punct de vedere economic, **evoluțiile din sectorul construcțiilor pot crea o suprasolicitare a pieții imobiliare** cu consecințe economice și sociale de rigoare. În cel mai bun caz, aceasta poate să provoace investitorilor pierderi masive.

16. Pentru a evita acest fapt **este nevoie de acționat în direcția controlului asupra pieței imobiliare.** Este nevoie de a se interveni pentru a asigura un echilibru între numărul de populație, capacitatea de plată a acesteia și numărul spațiilor de locuit. Situația devine alarmantă în cazul în care exodul de populație este unul constant.

17. **Sectorul construcțiilor reprezintă pentru moment o piedică în dezvoltarea economică a capitalei.** Investitorii se concentrează pe segmentul construcțiilor blocurilor locative ca pe unul dintre cele mai profitabile, ignorând celelalte sectoare economice care aduc mai puțin profit. Schimbarea regulilor de joc în construcție ar presupune redirecționarea investițiilor în alte sectoare economice ale capitalei sau ale țării.

18. **Există posibilitatea obligării la demolarea construcțiilor neautorizate** în temeiul art. 439⁴ lit. b) și art. 439⁶ din Codul contravențional. **În practică, demolarea unor construcții/blocuri cu multe etaje construite neautorizat sau construite cu încălcări este foarte greu de realizat.**

Cauza principală - instanțele judecătorești tergiversează examinarea cazurilor construcțiilor neautorizate, aplică amenzi simbolice, precum și legalizează construcțiile fără aplicarea amenzii.

19. **Modul de demolare a construcțiilor neautorizate urmează a fi stabilit de către Guvern.** Deși prevederile Legii nr. 208/2016 privind modificarea și completarea Codului contravențional au intrat în vigoare la 16 martie 2017 2016, **modul de demolare a construcțiilor neautorizate nu a fost reglementat de Guvern pînă în prezent.**

20. **Amenzile aplicate pentru încălcarea normelor urbanistice și pentru construcțiile neautorizate sînt disproporținat de mici.** Amenzile nu sînt utile pentru că nu își realizează scopul, adică nu schimbă comportamentul celui care a săvîrșit contravenția.

Propuneri la cap. I:

1. Instituirea unui organ central de specialitate responsabil pentru elaborarea politicilor și a cadrului normativ în domeniu, pentru gestionarea și monitorizarea sectorului construcțiilor. (Ex. *Ministerul construcției și dezvoltării regionale*).

2. Starea de lucruri dezastruoasă impune crearea unui **grup de intervenție, instituit prin lege organică derogatorie**, care să preia controlul asupra sectorului construcțiilor în municipiul Chișinău pe perioada de reanimare a situației și de stabilizare a ei.

3. Grupul de intervenție va trebuie să asigure un interimat în sectorul construcțiilor

(1) **pînă la schimbarea cadrului normativ și instituțional,**

și după aceasta

(2) **pînă ce noile mecanisme legale și instituționale** vor începe să funcționeze (grupul de intervenție fiind schimbat în unul de monitorizare).

În alte condiții, distrugerea sistemului corupt și distructiv care funcționează de zeci de ani practic va fi imposibil de realizat.

4. Elaborarea **Planului general de dezvoltare al municipiului**. Pe lîngă multe alte aspecte, Planul respectiv trebuie să abordeze sectorul construcțiilor din perspectiva dezvoltării economice a orașului, nu a intereselor de profit a investitorilor.

5. Elaborarea unui **Plan urbanistic general al capitalei** care să corespundă necesităților de dezvoltare a capitalei.

Evident, perspectiva dezvoltării Chișinăului nu se poate realiza decît în cadrul perspectivei de dezvoltare a întregii zone Centru a țării. Aceasta, la rîndul ei, nu poate să fie realizată decît în cadrul **Strategiei de dezvoltare regională a RM** care, nu poate fi elaborată decît în baza **Strategiei de dezvoltare a economiei naționale**.

Ar fi firesc ca pînă la elaborarea acestor documente de politici să fie instituit un moratoriu asupra construirii blocurilor locative sau, cel puțin, sectorul construcțiilor trebuie preluat sub un control dur de către Grupul de intervenție.

6. Asigurarea implicării organelor de drept și instanțelor judecătorești în vederea pedepsirii persoanelor implicate în sistem și asigurarea respectării legislației.

7. Modificarea Codului contravențional prin majorarea cuantumului amenzilor pecuniare pentru genul dat de încălcări și instituirea expresă a obligativității demolării construcțiilor neautorizate, aplicate nemijlocit de agentul constatator, ar presupune efecte benefice în viitor prin disciplinarea celor implicați în sectorul construcțiilor.

În acest sens am putea prelua experiența Azerbaidjanului, a Federației Ruse și a altor state care au împuternicit Inspectoratul General pentru Situații de Urgență, inclusiv cu dreptul de a demola construcțiile neautorizate ce prezintă pericol sau ar putea declanșa situații excepționale în caz de calamitate.

II. Planurile urbanistice

1. În municipiul Chișinău, urbanismul și amenajarea teritoriului ca un complex de cunoștințe *științifice, tehnice, funcționale și estetice* ce ar servi la satisfacerea necesităților obiective ale colectivității umane **nu există**.

2. **Principala problemă identificată la acest capitol constă în lipsa unui Plan urbanistic general (PUG) adecvat cerințelor de dezvoltare a capitalei. Planul urbanistic general adoptat în 2008, cât și Regulamentul local de urbanism, sunt depășite și nu corespunde realităților (economice, sociale, de infrastructură etc) ale municipiului.**

Doar un simplu exemplu - Planul urbanistic general (2008) prevede 375 automobile la 1 000 de locuitori. În prezent, în municipiul Chișinău avem aproximativ 500 de automobile la 1 000 de locuitori.

3. **Primăria și Consiliul mun. Chișinău nu deține voință și capacități pentru dezvoltarea urbanistică a orașului.** Faptul este demonstrat calitatea Planului urbanistic general din 2008 și de felul cum au evoluat lucrurile ulterior pe segmentul urbanistic.

4. **Calitatea Planului urbanistic general din 2008 lasă mult de dorit. Nu a fost indicat care scopuri strategice urmau să fie atinse prin realizarea lui.** Majoritatea obiectivelor trasate nu țineau de dezvoltare, ci de rezolvarea unor probleme curente. Nu au fost indicate mecanismele de realizare, fapt care a transformat automat obiectivele propuse în lozinci (sau în cel mai bun caz de intenții frumoase).

5. Planul urbanistic general din 2008 nu a fost coordonat cu **autoritatea administrației publice centrale pentru urbanism și amenajare a teritoriului.**

Potrivit prevederilor art. 66 din Legea nr.835/1996 privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului, activitatea de urbanism și amenajare a teritoriului se desfășoară în conformitate cu legislația, **sub coordonarea autorității administrației publice centrale pentru urbanism și amenajare a teritoriului**, cu respectarea principiilor descentralizării și autonomiei locale, potrivit legislației.

Totodată, potrivit aceluiași articol, politica și strategia de stat în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului se stabilesc de autoritatea administrației publice centrale pentru urbanism și amenajarea teritoriului, iar serviciile de urbanism ale administrației publice locale contribuie la realizarea acestora.

6. **După adoptarea Planului Urbanistic General nu s-a purces la următoarea etapă urbanistică** - elaborarea Planurilor urbanistice zonale (PUZ) pentru fiecare sector sau regiune a capitalei, în special pentru zona istorică a capitalei.

7. **Planului Urbanistic General adoptat în 2008 nu s-a respectat și nu se respectă.** Atenția autorităților municipale (Primărie, Consiliu) era/este concentrată, practic, **exclusiv pe schimbarea zonei urbanistice a terenurilor.** În acest sens, majoritatea covârșitoare a Planurilor urbanistice zonale (PUZ) erau elaborate pentru a substitui prevederile Planului urbanistic general.

8. Planurile urbanistice zonale elaborate au ca scop schimbarea zonei urbanistice a terenului pe care urmează să se construiască și reglementează o zonă de 200-300 metri în jurul construcției. **Astfel de PUZ-uri nu pot fi catalogate drept planuri urbanistice zonale pentru că nu acoperă și nu reglementează un sector sau o zonă a orașului.**

9. **Aceste PUZ-uri sînt aprobate de către Consiliul municipal, fără a fi vizate de către organele de stat.** Faptul contravine Legii nr.835/1996 privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului, precum și și experienței statelor Uniunii Europene (în special, este vorba despre Franța).

10. PUZ-urile pot fi elaborate de Institutele de proiectări, de orice proiectant care deține licența A1, precum și de SRL care pot atrage, cel puțin la semnare, un proiectant cu licență A1. Printre deținătorii unei astfel de licențe există persoane care nu au studiile necesare (fapt confirmat de specialiști în domeniu).

11. Aprobarea pozitivă a proiectelor de demolare, construcție/ reconstrucție în centrul istoric al mun. Chișinău cu încălcarea Hotărîrii Guvernului nr. 978 din 02.09.2004 cu privire la stabilirea moratoriului la modificarea tramei stradale și amplasarea construcțiilor în centrul istoric și în spațiile verzi ale mun. Chișinău.

Propuneri la cap. II:

1. **Starea de lucruri de pe segmentul elaborării planurilor de urbanism demonstrează necesitatea instituirii unui organ central de specialitate responsabil** de elaborarea politicilor și a cadrului normativ în domeniu, de gestionarea și monitorizarea sectorului construcțiilor și al urbanismului.

De jure, norma legală (Legea nr.835/1996 privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului) prevede existența unui organ central de specialitate responsabil de domeniul urbanismului, *de facto*, Ministerul Economiei nu acoperă sectorul dat.

2. Planul urbanistic zonal trebuie să acopere o anumită regiune a orașului determinată în urma realizării Planului urbanistic general, sau, în cel mai rău caz, în urma unui studiu preliminar **în care să fie luați în calcul factorii demografici, economici, sociali, infrastructura etc.**

Municipiul trebuie „divizat” în zone urbane care să acopere toată suprafața orașului și pentru fiecare zonă să elaborat un PUZ, care odată aprobat să excludă orice intervenție.

3. Obligativitatea realizării Planurilor urbanistice zonale pentru întreaga suprafață a orașului trebuie să fie stipulată în Legea nr.835 din 17.05.1996 privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului.

4. **PUZ-urile trebuie elaborate numai de către instituții de proiectări atestate în acest sens.**

5. **Planurile urbanistice trebuie adoptate doar după vizarea de către organul central de specialitate.**

III. Certificatul de urbanism

1. **Certificatul de urbanism nu este abordat de către organele de stat și autoritățile municipale ca un act juridic cu caracter imperativ, obligatoriu pentru proiectanți și verifcătorii de proiecte.**

Sanctiunile aplicate sînt disproporționat de mici în raport cu profitul obținut de pe urma încălcărilor. Totodată, în practică, funcționarii primăriei nu pot fi sancționați pentru emiterea unor certificate de urbanism necalitative. Cauza o identificăm în neinformarea organelor de control privind emiterea certificatului de urbanism, iar după emiterea autorizației de construire termenul de prescripție este depășit.

Din cauza că autoritățile de control nu sunt informate despre emiterea certificatului de urbanism, funcționarii primăriei nu pot fi pedesiți după emiterea autorizației de construire.

2. Din punct de vedere a conținutului privind cerințele și reglementările tehnice, urbanistice, economice și juridice, **calitatea certificatelor de urbanism este nesatisfăcătoare.**

Identificăm trei categorii generale de Certificate de urbanism eliberate:

- a) Certificat de urbanism legal, care corespunde tuturor normelor imperative;
- b) Certificat de urbanism care formal corespunde normelor, dar este irealizabil în practică;
- c) Certificat de urbanism ilegal, eliberat cu încălcarea flagrantă a normelor legale

3. **Principala problemă identificată – ignorarea în certificatele de urbanism eliberate a prevederilor Planului urbanistic general.** La acest capitol au fost depistate următoarele situații:

- (1) eliberarea certificatului de urbanism în temeiul unui **Plan urbanistic zonal** trecut prin Consiliul municipal Chișinău, însă care contravine **Planului urbanistic general**, și
- (2) schimbarea zonei urbanistice fără **Planul urbanistic zonal** și contrar **Planului urbanistic general**.

Schimbarea zonei urbanistice fără **Planul urbanistic zonal** și contrar **Planului urbanistic general** se face prin formulări de genul - „*terenul este din zona*

urbanistică cu regimul RE (revitalizare) sau C (comerț), care se află în apropierea zonei cu regimul R7” - după care urmează descrierea condițiilor pentru zona R7. Asemenea Certificate de Urbanism sunt lipsite de logică, iar eliberarea acestora reprezintă încălcări comise de funcționarii din cadrul autorității publice locale.

3. **În marea majoritate a certificatelor de urbanism se operează cu date vădit false.** Persoanele responsabile de eliberarea certificatelor de urbanism comit abuz de situația de serviciu și emit acte ce nu corespund cerințelor cadrului normativ.

4. **În majoritatea covârșitoare a dosarelor examinate, condițiile sau parametrii pentru proiectare sînt incompatibili cu suprafața terenului pentru construcție.**

Exemplu str. Pietrăriei 15: pe un teren de 6 ari, conform certificatului de urbanism se permite construirea unui bloc locativ cu 9 niveluri, procentul de ocupare a teritoriului de 25-35%, coeficientul de utilizare a terenului 1.5 și asigurarea locuri de parcare pentru 70% din numărul apartamentelor construite. Un calcul elementar demonstrează că procentul de ocupare a teritoriului constituie în realitate aproximativ 60%, coeficientul de utilizare a terenului este de 3-4 ori mai mare decît cel indicat în actul permisiv, iar numărul de parcări asigură doar 40% din numărul apartamentelor.

5. **O altă încălcare premeditată extrem de frecventă este ignorarea sau neindicarea Procentul de ocupare a terenului (POT), Coeficientul de utilizare a terenului (CUT), a numărului de locuri de parcare necesare etc.** Motivul este același - imposibilitatea de a construi pe terenul deținut un proiect care să corespundă normativelor urbanistice.

6. Modelul certificatului de urbanism care se emite în prezent de autoritățile publice locale facilitează calitatea proastă a acestora. Este un model interpretabil, fără parametri concreți care să acopere toate elementele principale de proiectare.

7. Capitolul „regimul economic”, de cele mai multe ori, este formal și fără conținut.

Propuneri la cap. III:

1. Statutul certificatului de urbanism și autorizației de construcție trebuie să fie un act administrativ obligatoriu, cu caracter **imperativ**. Codul administrativ

intrat în vigoare la 1 aprilie 2019 prevede expres acest fapt fără a produce efecte de rigoare. Deci, **trebuie introdusă răspundere penală pentru întocmirea unor certificate de urbanism neconforme.**

2. Suplinirea **actelor cu caracter de reglementare** în domeniul urbanismului și construcțiilor:

(1) **acte permissive:** Certificat de urbanism, Autorizație de construire, Autorizație de desființare, Autorizație de schimbare a destinației *cu*

(2) **acte prohibitive:** Interdicția de efectuare a lucrărilor de construire, Prescripția de înlăturare a încălcărilor.

3. **AST trebuie dotat cu împuterniciri de eliberare a actelor prohibitive.** În acest sens; AST trebuie să aibă împuterniciri similare cu cele ale Cancelariei de Stat în raport cu deciziile consiliilor raionale, municipale și locale.

Emitentul, modalitatea de eliberare și statutul juridic al actelor permissive este reglementată de Legea Nr. 163/2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, Legea Nr. 160/2011 privind reglementarea prin autorizare a activității de întreprinzător.

Regulamentul de organizare și funcționare a AST (HG Nr. 1088/2017) acordă dreptul AST de a "sista lucrările de construcții-montaj în lipsa actelor permissive necesare, cu abateri de la proiect și de la documentele normative, fără proiect sau cu încălcări ale legislației în construcții, precum și cele care sînt executate de persoane neatestate", însă nu specifică prin ce instrument (act, document). Anume din acest considerent se propune amendarea HG Nr. 1088/2017 cu dotarea AST cu dreptul de a elibera acte prohibitive.

4. Mai mult, actele prohibitive se vor elibera și pentru situațiile în care **efectuarea construcțiilor nu va fi, în principiu, permisă în anumite regiuni sau pe anumite terenuri.** Urmează să fie elaborat **Regulamentul privind interdicțiile de construire.**

5. Termenul de eliberare a certificatului de urbanism trebuie exclus sau considerabil extins.

În Germania, perioada de eliberare a certificatului de urbanism pentru proiectare poate dura cîteva ani. În toată această perioadă, autoritățile conlucrează cu proiectantul în vederea aducerii proiectului la parametrii urbanistici necesari. Se iau în calcul toți parametrii posibili: impactul proiectului asupra zonei, asupra

mediul înconjurător, regimul de înălțime, utilizarea terenului, accesul la utilități, accesul la infrastructura socială și capacitatea infrastructurii sociale de a integra blocul etc.

6. **Schimbarea conținutului certificatului de urbanism în direcția evitării oricăror interpretări.** Certificatul trebuie să fie „informatic (soft/program)” să includă: parametrii urbanistici precum zona urbană, suprafața terenului, amenajarea teritoriului, impactul asupra zonei, regimul de înălțime, soluțiile de trafic, numărul de parcări necesare, canalizare, spații verzi etc.

Orice document sau documentație de proiect care ignoră sau încalcă parametrii certificatului de urbanism trebuie să fie lovit de nulitate.

7. Taxa pentru perfectarea actelor permise, inclusive a certificatului de urbanism, trebuie majorată considerabil. Faptul ar responsabiliza părțile implicate.

Spre exemplu, în Danemarca prețul pentru eliberarea actelor permise constituie 1.4% din suma întregului proiect de construire, iar în Italia - 1-2%.

8. Pentru emiterea unui certificat de urbanism contrar prevederilor PUZ-lui sau PUG-lui, cu date eronate/false etc., persoana responsabilă și șeful nemijlocit al ei trebuie să suporte consecințele de rigoare:

a) sancțiuni financiare (ex. un salariu cincinal de funcție sau mai mult, eventual lipsirea de dreptul de a lucra în instituții publice de orice nivel pentru o perioadă de cel puțin 5 ani). Abaterile repetate se pedepsesc cu eliberarea din funcție și retragerea definitivă a licenței,

sau, o variantă mai dură,

b) sancționarea prin prisma normelor Codului Penal.

IV. Documentația de proiect

1. **Segmentul specialiștilor în domeniu** – arhitecți, proiectanți, verificatori (din cadrul primăriei și din afara ei) – **este dezorganizat**. În prezent, nu există o autoritate competentă să reglementeze, monitorizeze și să evalueze adecvat activitatea arhitecților, proiectanților, verificatorilor de proiect și, după caz, să le aplice sancțiuni.

Cauza principală a haosului creat constă în liberalizarea sectorului construcțiilor și lipsa controlului din partea statului pe acest sector (similar sectorului proprietății publice de pînă la intervenția statului în 2018).

2. **Majoritatea covârșitoare a proiectelor** (cu excepția obiectivelor industriale) **nu corespund prevederilor Certificatelor de urbanism**.

3. **Scopul principal al proiectanților este realizarea comenzii investitorului** și nu este respectarea prevederilor certificatului de urbanism. Obiectivul fundamental – „cît mai mulți metri pătrați pentru vînzare”. Prevederile certificatului de urbanism și normele urbanistice sînt abordate de către proiectanți ca ceva mult prea secundar.

4. **În majoritatea covârșitoare a cazurilor proiectanții nu respectă Procentul de ocupare a terenului, Coeficientul de utilizare a terenului și numărul de parcări obligatorii**.

5. **Majoritatea proiectele depășesc limitele terenurilor pentru construcții**. În cele mai dese cazuri în afara terenului sînt *proiectate parcările, balcoanele, intrările în clădiri, terenurile de joacă platformele pentru gunoi* care ajung să fie amplasate pe partea pietonală a străzii, în fața blocurilor învecinate sau chiar pe străzile vecine.

6. **Cele mai dese cazuri, depășirea liniilor roșii ține de balcoane și scări**.

7. Proiectantul realizează **obiectivul fundamental** – „cît mai mulți metri pătrați pentru vînzare” și din contul spațiilor verzi și de joacă.

8. Numărul proiectelor care corespund tuturor normelor urbanistice și prevederilor certificatelor de urbanism este infim. În special este vorba de obiecte industriale și de proiecte comerciale.

9. **Numărul companiilor de proiectare este enorm**. Faptul este generat de

a. excluderea din anul 2017 a licenței pentru acest gen de activitate,

b. volumul mare de suprafețe solicitate pentru proiectare.

10. Deși semnează contracte de autor de proiect cu beneficiarul construcției, lipsește fenomenul necesar – controlul respectării proiectului de către autorul proiectului pe

Propuneri la cap. IV:

1. Re-atestarea proiectanților și arhitecților după rigori sporite la nivelul francez sau sovietic.

2. Licență de proiectare doar pentru birourile dotate (cu tehnică și specialiști) capabile să realizeze întreg complexul de lucrări de proiectare (cca 7 segmente/compartimente ale proiectului).

3. Pentru încălcarea prevederilor certificatului de urbanism și schimbarea neautorizată a proiectului la faza construcției, stabilirea unor amenzi concurente cu valoarea lucrărilor de proiectare (ex. 6 euro/mp). Repetarea încălcărilor – pierderea licenței.

V. Verificarea proiectului de construcție

1. **Instituția verificării proiectelor nu funcționează** și, în fapt, este doar o formalitate. În discuții particulare cu specialiștii din sistem, a fost recunoscut faptul că verificarea se rezumă la aplicarea ștampilei.

2. **Nu se respectă prevederile Legii nr.721/1996 privind calitatea în construcții, potrivit căreia activitatea de verificare a proiectelor poate fi desfășurată doar de către instituții și întreprinderi autorizate de către organul central de specialitate.** În realitate, verificarea proiectelor este făcută de către verificatori individuali.

Cauza – din 2017 și pînă în prezent, Ministrul Economiei și Infrastructurii nu a reușit să elaboreze și aprobe procedura de autorizare a întreprinderilor de verificare. **Faptul demonstrează o dată în plus necesitatea unui organ central de specialitate.**

3. **Contrar faptului că majoritatea covârșitoare a proiectelor pentru construcție nu corespund prevederilor certificatelor de urbanism (POT, CUT, număr de parcări etc.), nemaivorbind de cazurile de depășire a hotarelor terenului, acestea sînt avizate de către verificatori.**

4. Procesul de verificare funcționează ca și celelalte componente ale acestui sistem corupt. Verificatorii de proiect nu fac decît să continue lanțul încălcărilor în procesul de eliberare a actelor permissive.

Recomandări la cap. V:

1. Stabilirea unui mod informatic de verificare a proiectelor sub formă de tabel comparativ (soft/program) – (1) prevederile certificatului de urbanism, (2) proiectul și (3) greșeli/încalcări depistate.

2. Ca măsură pecuniară pentru verificatori ar putea servi stabilirea de amenzi mari (spre exemplu 50 lei/m² verificat). În cazul repetării încălcării - retragerea certificatului pe o perioadă de 3 – 5 ani.

3. Activitatea de **verificare a proiectelor pentru construcții** trebuie să fie efectuată exclusiv de către ÎS specializată (activitatea de verificare a proiectelor

pentru construcții a fost efectuată de către unica ÎS "Serviciul de Verificare și Expertizare a Proiectelor" până în 2011, data intrării în vigoare a *Legii Nr. 160/2011 privind reglementarea prin autorizare a activității de întreprinzător*).

Ulterior conform Legii Nr. 160/2011 Ministerul Economiei și Infrastructurii este împuternicit cu dreptul de a elibera autorizații (licențe) persoanelor fizice și persoanelor juridice în domeniul (1) verificării proiectelor pentru construcții, (2) eliberării autorizațiilor de construire (desființare) pentru lucrările de utilitate publică, (3) eliberării certificatelor de urbanism pentru proiectarea lucrărilor de utilitate publică de interes național, (4) atestării tehnico-profesionale a specialiștilor din construcții.

Prin această lege serviciile în domeniul amenajării și construcțiilor au fost **"liberalizate"**.

VI. Autorizația de construire

1. **Contrar faptului că în marea majoritate a cazurilor proiectele elaborate și vizate contravin prevederilor certificatelor de urbanism, autorizații de construire totuși au fost eliberate.**

2. În aproximativ o treime din cazurile examinate autorizațiile de construire au fost eliberate în lipsa avizelor instituțiilor specializate (medicina sanitară, situații excepționalele).

3. Consultațiile publice, în cele mai dese cazuri, sînt o formalitate. Acestea sînt folosite pentru a „legitimizea” construcția la nivelul opiniei publice.

În dese cazuri investitori nu anunță publicul interesat/afectat sau adună public comod care „își exprimă” acordul față de proiect. Ulterior dacă apar nemulțămiri pe marginea proiectului din partea localnicilor, beneficiarul argumentează cu consultările publice la care a fost exprimat acordul pe marginea proiectului, prezentînd dovezi (fotografii, video de rigoare). În cazurile în care consultațiile nu se desfășoară conform așteptărilor investitorului, acesta din urmă ignoră pur și simplu opinia persoanelor interesate (ex. Dimo 7a, Calea Ieșilor 24).

4. Totodată necesită de menționat că în foarte multe cazuri consultările publice sînt folosite de către așa ziiși „activiști obștești” pentru a șantaja investitorii. „Activiștii” adună lumea, provoacă conflicte, apoi propune investitorului încetarea protestului în schimbul de apartament/apartamente.

5. În jumătate dintre cazurile examinate lipsește acordul notarial al persoanelor ale căror interese puteau fi afectate. Este de specificat că nu toate cazurile examinate necesitau acordul dat.

Propuneri la cap. VI:

1. Pentru emiterea autorizației de construire contrar prevederilor PUZ și certificatului de urbanism, cu date eronate etc., persoana responsabilă și șeful nemijlocit al ei trebuie să suporte consecințele de rigoare:

- a) Ori, sancționați financiar (ex. un salariu cincinal de funcție sau mai mult, eventual lipsirea de dreptul de a lucra în instituții publice de orice nivel pe

timp de cel puțin 5 ani). Abaterile repetate se pedepsesc cu eliberarea din funcție și retragerea definitivă a licenței, sau, o variantă mai dură,

b) Abordarea prin prisma Codului Penal, articolul uz de fals.

2. Termenul de eliberare a autorizației de construire trebuie să fie de două luni

3. De introdus autorizația de construire preliminară. Se eliberează autorizația de construire pentru prima etapă – etapa S+P, după care are loc examinarea proiectului la fața locului. Dacă sînt încălcate prevederile certificatului de urbanism (POT, CUT etc.), autorizația pentru continuarea lucrărilor nu se eliberează și, dacă într-o perioadă determinată de timp investitorul nu rezolvă problema, atunci construcția este demolată.

4. Combaterea de către organele de drept a pseudo-activiștilor care șantajează investitorii.

VII. Executarea lucrărilor de construcție

1. **Supravegherea procesului de construire este insuficientă.** Inspectorii Agenția de Supraveghere Tehnică pot organiza doar controale planificate, informarea beneficiarului, și nu mia des de o dată pe an.
2. **Agencia de Supraveghere Tehnică (AST) este lipsită de împuterniciri de a monitoriza lucrările de construcții pe etape (faze determinante).**
3. Supravegherea de stat în domeniul proiectării și executării lucrărilor de construcție este în parte reglementată de Legea 131/2012 privind controlul de stat asupra activității de întreprinzător care prevede planificarea controalelor (anual).
4. Conform Legii 131/2012 privind controlul de stat asupra activității de întreprinzător, controalele inopinate pot fi inițiate doar dacă există pericol iminent pentru viață, sănătate, mediu etc. În cazul construcțiilor calificativul pericol iminent nu poate fi folosit.

Calitatea necorespunzătoare a lucrărilor și materialelor se răsfrânge negativ asupra rezistenței și stabilității construcțiilor, care, de regulă, poate fi afectată peste ani de zile în rezultatul diferitor acțiuni: exploatare, alunecări de teren, tasări neuniforme, acțiuni climatice, cutremure de pământ, accidente tehnogene.

Se confundă controlul calității lucrărilor care pot pune în pericol viața și sănătatea oamenilor cu controlul respectării activității de întreprinzător. Necesită a face o diferențiere clară, pentru a exclude confuziile. Verificarea calității armării (lucrărilor în construcție), nu are nimic cu activitatea de întreprinzător.

5. De regulă, **sistarea lucrărilor de către AST pentru încălcările normelor de construcție este contestată de beneficiari, iar ulterior anulată prin decizia instanței de judecată.**
6. În 9 cazuri au fost identificate supraetajări. Supraetajările (încălcările de volumetrie) reprezintă rezultatul direct al stării de lucruri din sector, în special al excluderii supravegherii de stat în domeniul proiectării și executării lucrărilor de construcție.

Recomandări la cap.VII:

1. Scoaterea AST din **subordinea MEI** cu definirea/determinarea funcțiilor în domeniul conceperii, proiectării, eliberării actelor permissive/prohibitive, recepției construcțiilor, post utilizare. Subordonarea AST Ministerului Construcțiilor și Dezvoltării Regionale.
2. **Introducerea obligativității avizării AST asupra emiterei Autorizației de construire și a începutului lucrărilor de construire.** Avizarea trebuie să cuprindă verificarea actelor permissive și corespunderea proiectului cu acestea.
3. **Excluderea activității AST de sub incidența Legii 131/2012** privind controlul de stat asupra activității de întreprinzător.
4. **Agencia de Supraveghere Tehnică trebuie să dispună de împuterniciri privind efectuarea controlului la fiecare etapă (faze determinante), inclusiv controale inopinate.** Republica Moldova se află în zonă seismică, iar acest fapt determină necesitatea unui control din partea statului prin restabilirea atribuțiilor funcționale depline ale AST.
5. Introducerea obligativității **asigurării** construcțiilor până la etapa de recepție finală precum și a penalităților pentru neîndeplinirea în termen a lucrărilor de construire.
6. Introducerea **mecanismului de garanție pecuniară** (sumă de bani prin care se garantează îndeplinirea unei anumite obligații) la proiectarea, verificarea proiectelor, executarea lucrărilor, recepția construcțiilor.
7. **Introducerea impozitului pentru construire** (spre exemplu dacă suprafața imobilului depășește 500 m²) în valoare de 0.3% din costul obiectului. Acest mecanism este răspândit în Europa (în Italia valoarea acestui impozit este de 0.4% în bugetul municipalității). Acest impozit se aplică pe perioada strict determinată în autorizația de construire.

Depășirea perioadei de finalizare a construcției se soldează cu creșterea aritmetică a impozitului (ex: peste 3 luni – crește cu 0.3%, peste – încă cu 0.6%, ș.a.).

8. Conectarea la rețelele tehnico-edilitare (apă, canalizare, curent electric, gaz natural) urmează a fi examinate numai după prezentarea actelor permisive și a avizului pozitiv din partea Agenției supraveghere tehnică.
9. Modificarea Codului contravențional, cu transmiterea împuternicirilor de constatare a contravențiilor în baza art. 179 Agenției pentru Supraveghere Tehnică.

VIII. Darea în exploatare (Recepția finală)

1. Darea în exploatarea a construcțiilor este o formalitate. A fost transformată într-un proces civil, care se realizează de către investitor și antreprenor.
2. Avem o **situație anormală când președintele comisiei este investitorul**. Adică persoana direct cointerесată ca obiectul construit să fie dat în exploatare conduce acest proces.
3. La procesul dării în exploatare a blocurilor multietajate participă reprezentantul Agenției Supraveghere Tehnică, însă, de fapt, acesta este pus în fața faptului împlinit. Argumentele prezentate de către beneficiar inspectorului: blocul este edificat, o parte din apartamente deja vândute și au alți proprietari etc.
4. Autoritatea Publică Locală, cea care a autorizat lucrările de construcție, care a impus niște cerințe de interes public, a fost categoric exclusă din procesul de recepție.
5. **Rolul inspectorului AST este doar de a participa în Comisia de recepție**. În fond, inspecția nu are drept de avizare, de atribuire de efecte juridice. Chiar dacă reprezentantul AST se opune semnării, reieșind din principiul luării de decizii colegiale, poziția lui nu influențează valabilitatea deciziei.
6. În dese cazuri, la inventarierea construcției de către inginerul cadastral lipsesc (1) compararea constatărilor făcute cu proiectul avizat și (2) concluzia privind corespunderea construcției cu proiectul.

Propuneri la cap.VIII:

1. Certificatul de inventariere trebuie să fie în format comparativ cu: (1) parametrii Certificatului de urbanism, (2) parametrii Proiectului avizat, (3) schimbările în proiect avizate în perioada construirii (4) rezultatele inventarierii.

Dacă rezultatul inventarierii contravine cu prevederile actelor permissive sau a proiectului avizat, inginerul cadastral refuză inventarierea (fără a întoarce plata pentru serviciu).

2. În cazul depistării încălcărilor în procesul inventarierii, inginerul cadastral trebuie obligat (prin normă legală) să anunțe în scris AST și autoritățile municipale.
3. Responsabilă de recepția finală a construcțiilor cu volum mare (ex. peste 500 mp) trebuie să fie Agenția Supraveghere Tehnică.
4. Autoritatea Publică Locală trebuie să participe la procesul de recepție finală.

IX. Consiliul Național al Monumentelor Istorice

1. Din Consiliul Național al Monumentelor Istorice nu fac parte proiectanți și specialiști în construcție. Totuși, instituția eliberează avize pentru construcție în centrul istoric al mun. Chișinău.
2. Consiliul Național al Monumentelor Istorice nu dispune de criterii de verificare (deci, nici de vreo concepție) la vizarea proiectelor din centrul istoric al mun. Chișinău.
3. Nu există claritate referitor la modul de păstrare și dezvoltare a centrului istoric. Acest fapt determină emiterea unor decizii aleatorii, deseori contradictorii și în detrimentul intereselor obștești.
4. Din discuțiile private cu unii membri ai Consiliului, problema principală se regăsește în Planul urbanistic general adoptat în 2008 în care centrul istoric al Chișinăului nu a fost supus nici unui regim de reglementare (înălțime, CUT, POT etc).

Recomandări:

1. **Sistarea activității de avizare a Consiliului Național al Monumentelor Istorice pînă la elaborarea unui Plan urbanistic pentru zona istorică a Chișinăului și elaborarea Concepției de protejare (și dezvoltare) a zonei respective.**
2. Pînă la elaborarea Planului de urbanism pentru zona istorică, Consiliului Național al Monumentelor Istorice i se vor solicita doar recomandări privind proiectele de construcție.

X. Neautorizate și construcția ilegală pe terenuri

1. **Componentele principale ale legalizării construcțiilor neautorizate sînt: Oficiile Cadastrale și Sistemul judecătoresc.**

2. Există posibilitatea obligării la demolarea construcțiilor neautorizate. Totuși, în practică, demolarea unor construcții/blocuri cu multe etaje construite neautorizat sau construite cu încălcări nu se realizează.

3. Demolarea construcțiilor neautorizate se aplică în procesul contravențional, **în scopul înlăturării consecințelor faptei, a unui pericol ori pentru prevenirea săvârșirii faptelor contravenționale** potrivit art. 439⁴ lit. b) și art. 439⁶ din Codul contravențional în cazul faptelor prevăzute la articolele:

- 116 (Abaterea neautorizată de la proiectele de organizare a teritoriului sau de folosință a terenului),
- 134 (Folosirea neautorizată a terenurilor din fondul forestier și spațiile verzi pentru defrișare, construcție de clădiri administrative, depozite și alte obiective),
- 168 (Încălcarea regulilor cu privire la protecția rețelelor termice),
- 177 alin. (3) (Încălcarea legislației și documentelor normative în construcții la reconstrucția încăperilor),
- 178 (Încălcarea regulilor de construire a caselor cu un nivel în localitățile rurale și a căsuțelor de livadă în întovărășirile pomicole),
- 179 (Construcții neautorizate și intervenții neautorizate la construcțiile existente) și
- 226 (Încălcarea regulilor de folosire a drumului, a zonei de protecție a acestuia și a regulilor de folosire și de protecție a zonei drumului)

și atrage, **după caz**, remedierea construcțiilor afectate în urma intervențiilor neautorizate executată de către contravenient pe cont propriu sau de către autoritățile administrației publice locale din contul proprietarului **dispuse de către instanța de judecată**.

4. În temeiul art. 395 alin. (1) pct. 1) lit. d) din Codul contravențional, **instanța este competentă să judece cauzele contravenționale în care agentul constatat/procurorul propun aplicarea unei măsuri de siguranță de demolare a construcției neautorizate.**

5. Instanțele de judecată nu aplică norma legală de demolare la examinarea cazurilor construcțiilor neautorizate. Ea aplică amenzi simbolice, precum și încetează cauzele contravenționale fără aplicarea amenzii și demolarea construcției neautorizate din motive tehnice de întocmire a proceselor-verbale, trecînd cu vederea fenomenului neautorizat.

6. Modul de demolare a construcțiilor neautorizate urmează a fi stabilit de către Guvern. Acest fapt rezultă din prevederile art. 439⁶ alin. (5) din Codul contravențional (Demolarea construcțiilor neautorizate și defrișarea arborilor și arbuștilor) instituit potrivit Legii nr. 208 din 17 noiembrie 2016 privind modificarea și completarea Codului contravențional.

Deși prevederile Legii nr. 208/2016 au intrat în vigoare la 16 martie 2017, din lipsa unui organ central de specialitate funcțional responsabil de domeniul construcțiilor sau din alte motive **modul de demolare a construcțiilor neautorizate nu a fost reglementat de Guvern pînă în prezent.**

7. Cumpărătorii de apartamente în blocuri neautorizate sînt folosiți ca mecanism pentru legalizarea prin intermediul instanțelor de judecată a construcțiilor neautorizate. În cazul în care statul intervine împotriva construcției neautorizate, investitorul mobilizează cumpărătorii de apartamente la proteste.

8. Este foarte răspîndită construirea blocurilor de pînă la 5 etaje în zonele rezidențiale în care se permite construirea de case particulare pentru una sau două familii. Actele permissive se eliberează pentru „casă particulară”, se construiește ca „bloc cu 3-5 etaje cu apartamente”, apoi se solicită formarea de bun imobil pentru fiecare apartament în parte.

9. Avem o situație anormală cînd construcțiile neautorizate mari (blocurile de locuit etc.) sînt conectate la sursele de curent electric și apă.

10. Administrația municipală eliberează acte permise pe terenuri proprietate a statului Republica Moldova fără acordul autorității publice centrale.

11. Cea mai răspîndită schemă legală de preluare a terenurilor municipale:

- i. arendarea terenului,
- ii. construirea blocului multietajat;

- iii. formarea Asociației Coproprietarilor în Condominiu (ACC),
- iv. cererea din partea ACC către primărie pentru acordarea terenului aferent blocului,
- v. transmiterea terenului de către Primărie coproprietarilor blocului în proprietate, respectiv ACC-ului în folosință.

12. Pentru investitor arendarea terenului municipal este mult mai profitabilă decât cumpărarea acestuia la preț de piață. Or, arenda unui ar de teren la preț normativ nu depășește 1 000 lei (în cele mai dese cazuri 700 – 800 lei), iar prețurile la apartamente în blocurile construite pe teren municipal arendat este egal cu prețurile din blocurile unde terenul este privat.

13. Altă schemă de legalizare și obținere a terenului dorit:

- i. obținerea unui teren prin licitație,
- ii. declararea faptului că din anumite motive terenul nu poate fi folosit conform destinației,
- iii. solicitarea în adresa Primăriei privind schimbul pe terenul dorit,
- iv. satisfacerea solicitării de către Primărie.

14. Nu există un regulament (respectiv formulă) care să stabilească suprafața terenului aferent ce urmează să fie atribuit unei proprietăți private. Astfel, se constată cazuri când în centrul mun. Chișinău, unui beci de 30 m² i se atribuie suprafața de 8 ari teren aferent prin decizia CMC.

Recomandări la cap. X:

1. Art. 179 din Codul contravențional prevede amenzi atât pentru efectuarea construcțiilor, cât și pentru intervențiile la construcțiile existente neautorizate.

În cazul persoanelor cu funcții de răspundere amenda urmează să fie de la 200 000 lei pînă la 350 000 lei.

Pentru persoanele juridice (**beneficiari**) sancțiunea pecuniară urmează să fie de la 3 000 000 lei pînă la 5 000 000 lei.

2. **Amendarea companiilor de construcție care construiesc neautorizat.** Mărimea amenzii - de la 3 000 000 lei pînă la 5 000 000 lei.

Totodată urmează să fie stabilite amenzi pentru persoanele responsabile, conducătorii companiilor respective și diriginții de șantier. Mărimea amenzii – pentru conducătorul companiei de la 300 000 lei pînă la 500 000 lei, pentru diriginții de șantier – de la 100 000 lei pînă la 150 000 lei.

3. Aplicarea art. 439⁴ lit. b) și art. 439⁶ din Codul contravențional care prevede demolarea construcțiilor neautorizate.

4. Acordarea competențelor AST să dispună aplicarea unei măsuri de siguranță de demolare a construcției neautorizate fără a fi necesară implicarea instanței de judecată.

4. Stabilirea de către Guvern a modului de demolare a construcțiilor neautorizate.

Acest fapt rezultă din prevederile art. 439⁶ alin. (5) din Codul contravențional (Demolarea construcțiilor neautorizate și defrișarea arborilor și arbuștilor) instituit potrivit Legii nr. 208 din 17 noiembrie 2016 privind modificarea și completarea Codului contravențional. Deși prevederile Legii nr. 208/2016 au intrat în vigoare la 16 martie 2017, din lipsa unui organ central de specialitate responsabil de domeniul construcțiilor sau din alte motive modul de demolare a construcțiilor neautorizate nu a fost reglementat de Guvern pînă în prezent.

5. Interdicția de conectare la rețelele de curent electric apă/canalizare fără prezentarea actelor permissive și avizului AST. (ANRE – în cazul distribuitorilor de energie electrică, Primăria – în cazul Apă Canal).

6. Eliminarea factorului de transmitere a terenurilor sub construcție în arendă pe anumite perioade la prețuri de nimic, cu permisiunea construirii imobilelor care ulterior sunt înregistrate în registrul bunurilor imobile, fapt ce cauzează cauzează pierderi financiare masive în bugetul municipal.

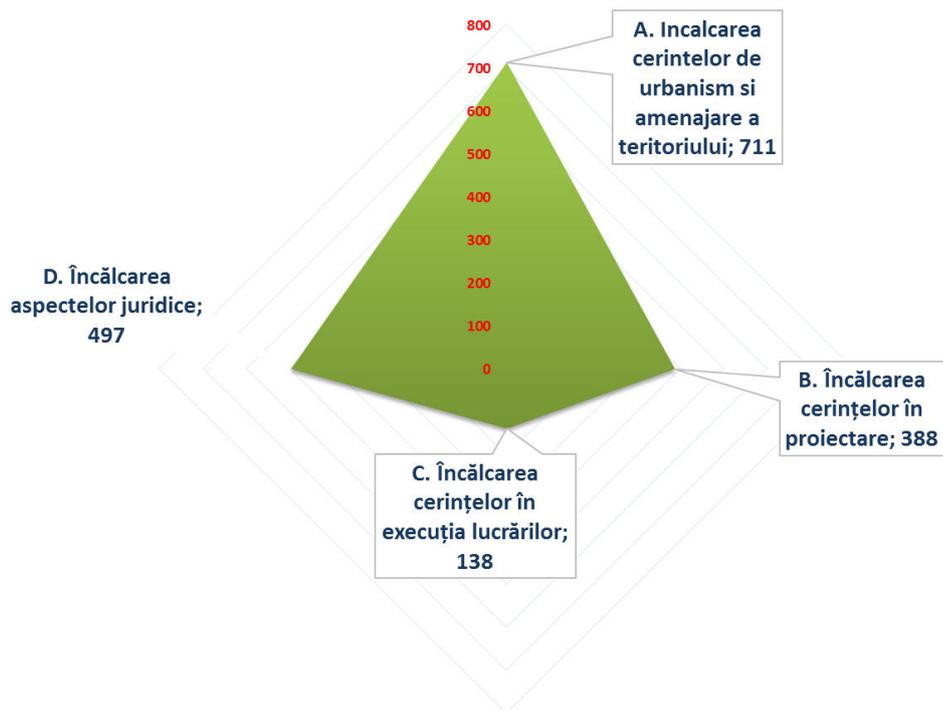
ANEXA

**Raport statistic privind incalcarile depistate în
dosarele proiectelor de construcție din mun. Chișinău
(dosarele proiectelor blocurilor de locuit,
perioada 2017-2019)**

DOSARE PRELUCRATE	164
ÎNCĂLCAREA CERINȚELOR DE URBANISM ȘI AMENAJARE A TERITORIULUI	711
Nu sînt respectate planurile urbanistice generale, zonale și de detaliu la amplasarea construcțiilor și amenajărilor privind aliniamentele stradale	89
Nu sînt respectate planurile urbanistice generale, zonale și de detaliu la amplasarea construcțiilor și amenajărilor privind regimul de înălțime	98
Nu sînt respectate planurile urbanistice generale, zonale și de detaliu la amplasarea construcțiilor și amenajărilor privind procentul de ocupare teritoriului?	115
Nu sînt respectate planurile urbanistice generale, zonale și de detaliu la amplasarea construcțiilor și amenajărilor privind coeficientul de utilizare a terenului?	110
Nu este respectat regimul de protecție a spațiilor verzi și a zonelor de protecție	26
Conținutul certificatului de urbanism pentru proiectare nu corespunde prevederilor legale	116
Autorizația de construire nu a fost elaborată în condițiile prezentării tuturor actelor prevăzute de legislație	81
Nu a fost respectat de către emitent termenul legal de elaborare și eliberare a autorizației de construire și a certificatului de urbanism pentru proiectare	76
Încălcarea cerințelor în proiectare	388
La elaborarea documentației de proiect nu au fost respectate aliniamentele stradale, conform certificatului de urbanism pentru proiectare	71
La elaborarea documentației de proiect nu a fost respectat regimul de înălțime, conform certificatului de urbanism pentru proiectare	51
La elaborarea documentației de proiect nu a fost respectat procentul de ocupare a teritoriului, conform certificatului de urbanism pentru proiectare	98
La elaborarea documentației de proiect nu a fost respectat coeficientul de utilizare a terenului, conform certificatului de urbanism pentru proiectare	102
Modificările operate de către proiectant în documentația de proiect nu sînt în corespundere cu procedura legală stabilită	66
Încălcarea cerințelor în execuția lucrărilor	74
Nu există autorizația de construire/desființare și proiect sau certificatul constatator în cazul autorizării tacite	9
Nu există certificatul de urbanism pentru proiectare	0
Supraetajarea	20
Nu există documentația de proiect verificată și avizată conform prevederilor legale	17
Nu există avizele de verificare a documentației de proiect necesare conform prevederilor legale	23
Nu corespund lucrările de construcții-montaj cu documentația de proiect verificată și anume: compartimentul „Arhitectură”	5
Încălcarea aspectelor juridice	408
Nu există sechestrul sau interdicția asupra terenului	33
Nu există actul de stabilire a hotarelor fixe ale terenului (cu borne de hotar)	112
Nu există acordul autentificat notarial al proprietarului, gestionarului, coproprietarilor de imobil/teren ale căror interese pot fi afectate	87
Destinația terenului nu este pentru construcții	9
Nu există acordul creditorului ipotecar al terenului	18
Nu este prezentat planul geometric al bunului imobil cu parametrii hotarului și coordonatele executate în sistemul Moldref 99	39
Construcția depășește limitele hotarului terenului	55
Nu a fost achitată plata pentru folosința terenului	22
Nu există actele de proprietate / locațiune / arendă a bunului imobil	26
Nu există autorizația de construire/desființare sau certificatul constatator în cazul autorizării tacite	7
Nu sînt finalizate toate lucrările de construcții	
Substituirea actelor permissive prin hotărîri ale instanțelor și executorilor judecătorești	
INCALCARI DEPISTATE	1581

Top – 15: incalcati depistate

TOP INCALCARI - 15		NR.
1	Conținutul certificatului de urbanism pentru proiectare nu corespunde prevederilor legale	116
2	Nu sînt respectate planurile urbanistice generale, zonale și de detaliu la amplasarea construcțiilor și amenajărilor privind procentul de ocupare teritoriului?	115
3	Nu există actul de stabilire a hotarelor fixe ale terenului (cu borne de hotar)	112
4	Nu sînt respectate planurile urbanistice generale, zonale și de detaliu la amplasarea construcțiilor și amenajărilor privind coeficientul de utilizare a terenului?	110
5	La elaborarea documentației de proiect nu a fost respectat coeficientul de utilizare a terenului, conform certificatului de urbanism pentru proiectare	102
6	Nu sînt respectate planurile urbanistice generale, zonale și de detaliu la amplasarea construcțiilor și amenajărilor privind regimul de înălțime	98
7	La elaborarea documentației de proiect nu a fost respectat procentul de ocupare a teritoriului, conform certificatului de urbanism pentru proiectare	98
8	Nu sînt respectate planurile urbanistice generale, zonale și de detaliu la amplasarea construcțiilor și amenajărilor privind aliniamentele stradale	89
9	Nu există acordul autentificat notarial al proprietarului, gestionarului, coproprietarilor de imobil/teren ale căror interese pot fi afectate	87
10	Autorizația de construire nu a fost elaborată în condițiile prezentării tuturor actelor prevăzute de legislație	81
11	Nu a fost respectat de către emitent termenul legal de elaborare și eliberare a autorizației de construire și a certificatului de urbanism pentru proiectare	76
12	La elaborarea documentației de proiect nu au fost respectate aliniamentele stradale, conform certificatului de urbanism pentru proiectare	71
13	Modificările operate de către proiectant în documentația de proiect nu sînt în corespundere cu procedura legală stabilită	66
14	Construcția depășește limitele hotarului terenului	55
15	La elaborarea documentației de proiect nu a fost respectat regimul de înălțime, conform certificatului de urbanism pentru proiectare	51



Directiile prioritare ale incalcarilor

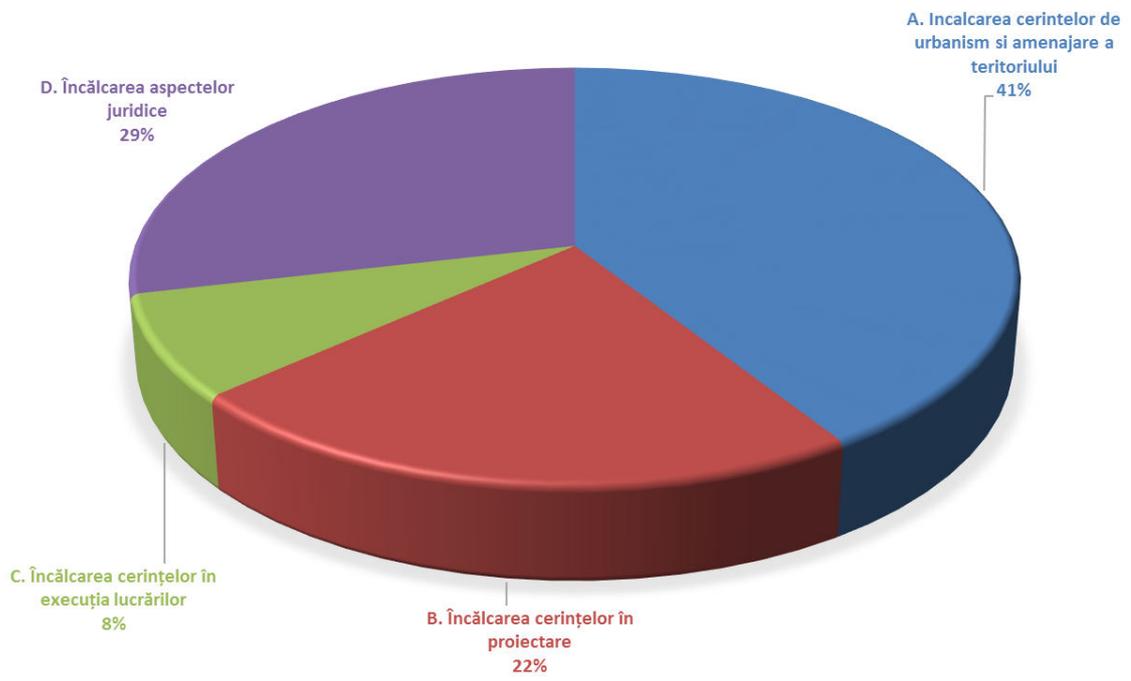
ÎNCĂLCAREA CERINȚELOR DE URBANISM ȘI AMENAJARE A TERITORIULUI	NR. DE INCALCARI
Conținutul certificatului de urbanism pentru proiectare nu corespunde prevederilor legale	116
Nu sînt respectate planurile urbanistice generale, zonale și de detaliu la amplasarea construcțiilor și amenajărilor privind procentul de ocupare teritoriului?	115
Nu sînt respectate planurile urbanistice generale, zonale și de detaliu la amplasarea construcțiilor și amenajărilor privind coeficientul de utilizare a terenului?	110
Nu sînt respectate planurile urbanistice generale, zonale și de detaliu la amplasarea construcțiilor și amenajărilor privind regimul de înălțime	98
Nu sînt respectate planurile urbanistice generale, zonale și de detaliu la amplasarea construcțiilor și amenajărilor privind aliniamentele stradale	89
Autorizația de construire nu a fost elaborată în condițiile prezentării tuturor actelor prevăzute de legislație	81
Nu a fost respectat de către emitent termenul legal de elaborare și eliberare a autorizației de construire și a certificatului de urbanism pentru proiectare	76
Nu este respectat regimul de protecție a spațiilor verzi și a zonelor de protecție	26
	711

Încălcarea cerințelor în proiectare	NR. DE INCALCARI
La elaborarea documentației de proiect nu a fost respectat coeficientul de utilizare a terenului, conform certificatului de urbanism pentru proiectare	102
La elaborarea documentației de proiect nu a fost respectat procentul de ocupare a teritoriului, conform certificatului de urbanism pentru proiectare	98
La elaborarea documentației de proiect nu au fost respectate aliniamentele stradale, conform certificatului de urbanism pentru proiectare	71
Modificările operate de către proiectant în documentația de proiect nu sînt în corespundere cu procedura legală stabilită	66
La elaborarea documentației de proiect nu a fost respectat regimul de înălțime, conform certificatului de urbanism pentru proiectare	51
	388

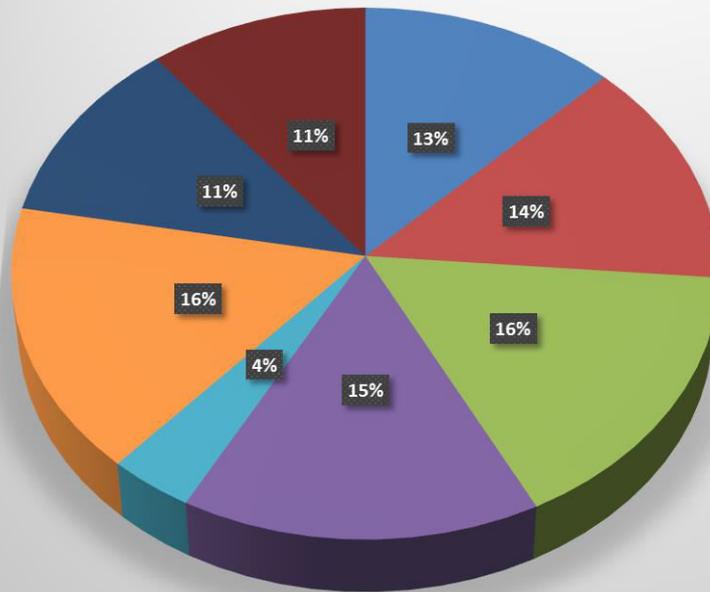
Încălcarea cerințelor în execuția lucrărilor	NR. DE INCALCARI
Nu există avizele de verificare a documentației de proiect necesare conform prevederilor legale	23
Supraetajarea	20
Nu există documentația de proiect verificată și avizată conform prevederilor legale	17
Nu există autorizația de construire/desființare și proiect sau certificatul constatator în cazul autorizării tacite	9
Nu corespund lucrările de construcții-montaj cu documentația de proiect verificată și anume: compartimentul „Arhitectură”	5
Nu există certificatul de urbanism pentru proiectare	0
	74

Încălcarea aspectelor juridice	NR. DE INCALCARI
Nu există actul de stabilire a hotarelor fixe ale terenului (cu borne de hotar)	112
Nu există acordul autentificat notarial al proprietarului, gestionarului, coproprietarilor de imobil/teren ale căror interese pot fi afectate	87
Construcția depășește limitele hotarului terenului	55
Nu este prezentat planul geometric al bunului imobil cu parametrii hotarului și coordonatele executate în sistemul Moldref 99	39
Nu există sechestrul sau interdicție asupra terenului	33
Nu există actele de proprietate / locațiune / arendă a bunului imobil	26
Nu a fost achitată plata pentru folosința terenului	22
Nu există acordul creditorului ipotecar al terenului	18
Destinația terenului nu este pentru construcții	9
Nu există autorizația de construire/desființare sau certificatul constatator în cazul autorizării tacite	7
	408

COTA INCALCARILOR PE CATEGORII

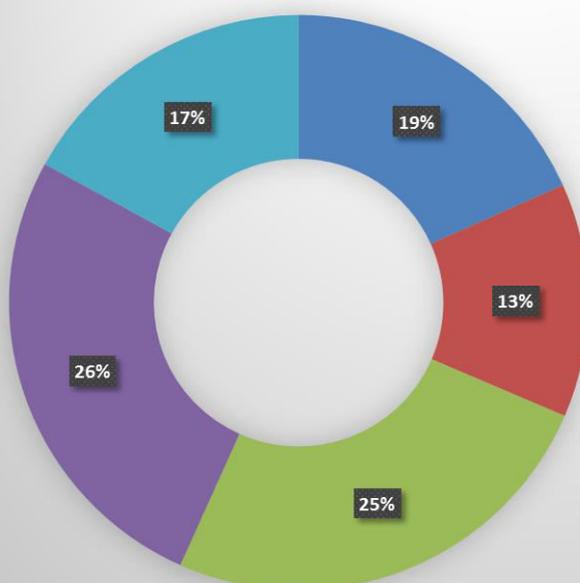


A. Incalcare cerintelor de urbanism si amenajare a teritoriului



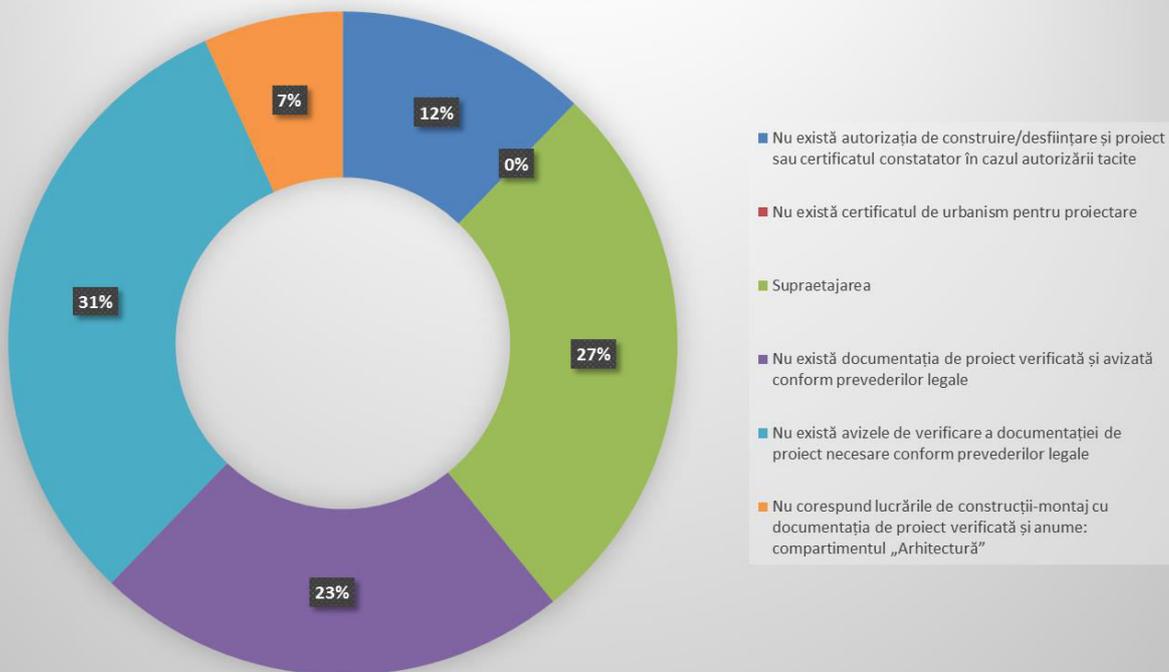
- Nu sînt respectate planurile urbanistice generale, zonele și de detaliu la amplasarea construcțiilor și amenajărilor privind aliniamentele stradale
- Nu sînt respectate planurile urbanistice generale, zonele și de detaliu la amplasarea construcțiilor și amenajărilor privind regimul de înălțime
- Nu sînt respectate planurile urbanistice generale, zonele și de detaliu la amplasarea construcțiilor și amenajărilor privind procentul de ocupare teritoriului?
- Nu sînt respectate planurile urbanistice generale, zonele și de detaliu la amplasarea construcțiilor și amenajărilor privind coeficientul de utilizare a terenului?
- Nu este respectat regimul de protecție a spațiilor verzi și a zonelor de protecție
- Conținutul certificatului de urbanism pentru proiectare nu corespunde prevederilor legale
- Autorizația de construire nu a fost elaborată în condițiile prezentării tuturor actelor prevăzute de legislație
- Nu a fost respectat de către emitent termenul legal de elaborare și eliberare a autorizației de construire și a certificatului de urbanism pentru proiectare

B. Încălcarea cerințelor în proiectare

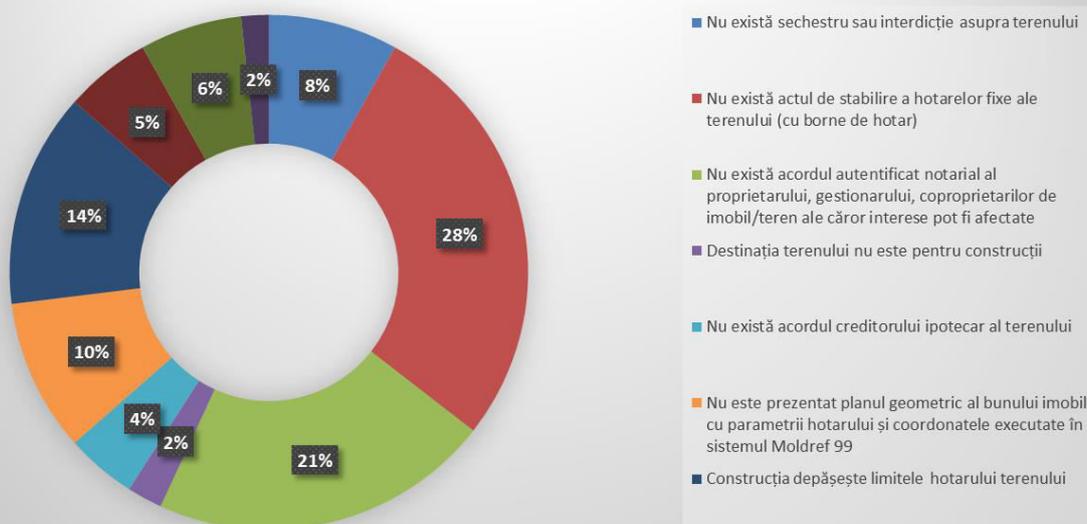


- La elaborarea documentației de proiect nu au fost respectate aliniamentele stradale, conform certificatului de urbanism pentru proiectare
- La elaborarea documentației de proiect nu a fost respectat regimul de înălțime, conform certificatului de urbanism pentru proiectare
- La elaborarea documentației de proiect nu a fost respectat procentul de ocupare a teritoriului, conform certificatului de urbanism pentru proiectare
- La elaborarea documentației de proiect nu a fost respectat coeficientul de utilizare a terenului, conform certificatului de urbanism pentru proiectare
- Modificările operate de către proiectant în documentația de proiect nu sînt în corespundere cu procedura legală stabilită

C. Încălcarea cerințelor în execuția lucrărilor



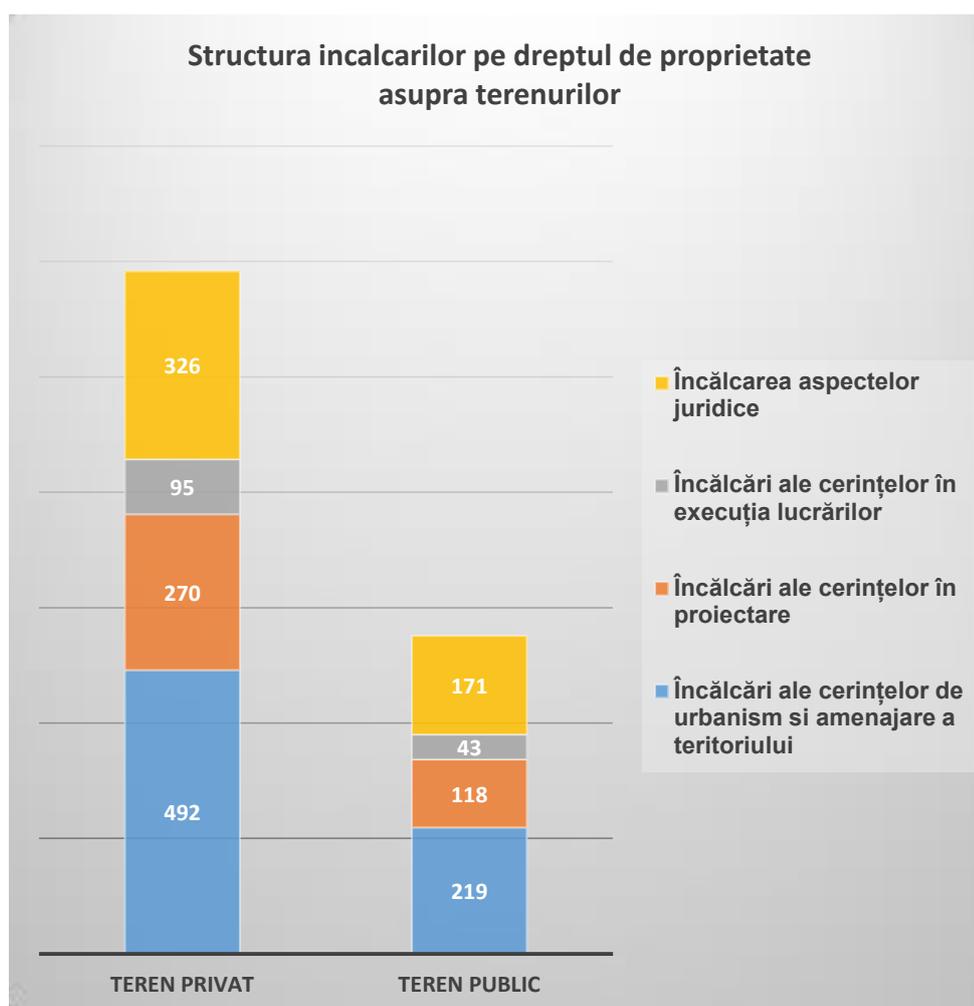
D. Încălcarea aspectelor juridice



Încălări pe sectoare

Sector	Numar de dosare examinate	Încălări ale cerințelor de urbanism si amenajare a teritoriului	Încălări ale cerințelor în proiectare	Încălări ale cerințelor în execuția lucrărilor	Încălcare aspectelor juridice	TOTAL incalcri	proportia incalcri per dosar
BUIUCANI	44	200	124	41	144	509	12
RISCANI	39	174	95	30	116	415	11
CENTRU	36	157	78	32	105	372	10
BOTANICA	22	106	54	16	73	249	11
CIOCANA	18	65	34	15	50	164	9
BACIOI	1	7	3	3	5	18	18
DURLESTI	1	2	0	1	4	7	7

Încălări conform dreptului de proprietate asupra terenurilor



Încălcări conform regimului juridic al terenurilor

Regim juridic al terenurilor	Încălcări ale cerințelor de urbanism și amenajare a teritoriului	Încălcări ale cerințelor în proiectare	Încălcări ale cerințelor în execuția lucrărilor	Încălcarea aspectelor juridice	TOTAL încălcări
PROPRIETATE	493	263	90	329	1175
LOCATIUNE	160	95	36	121	412
SUPERFICIU	14	11	3	13	41
FOLOSINTA	44	19	9	34	106
	711	388	138	497	

