

АНАЛИЗ ПРОБЛЕМ СТРОИТЕЛЬНОГО СЕКТОРА В МУНИЦИПИИ КИШИНЕВ

Аналитический отчет

СПРАВКА

Целью данного исследования было выявление самых неотложных стратегических проблем в строительном секторе мун. Кишинева и подготовка рекомендаций по совершенствованию институциональной базы данного сектора. Отчет состоит из двух частей: (1) Выводы и рекомендации (2) Статистические данные о нарушениях, выявленных в строительной проектной документации

В период с апреля по сентябрь текущего года был выполнен комплекс работ по выявлению фундаментальных проблем, с которыми сталкивается город Кишинев и их анализу. Ниже представлены проблемы, касающиеся только одного сектора, который оказывает самое неблагоприятное воздействие на состояние здоровья горожан, а также на функционирование города в качестве технико-экономической и социальной системы.

В процессе сбора информации, было выявлено около 20 массивных (блочных) неавторизованных строительных объектов. Количество неавторизованных строительных объектов меньшего масштаба составляет более 50. Кроме того, было обнаружено более 50 незавершенных строительных объектов со значительным отставанием от сроков сдачи в эксплуатацию или законсервированных без каких-либо на то законных оснований.

В результате анализа около 200 строительных объектов и соответствующей проектной документации, удалось выделить 4 группы характерных проблем:

- A. Нарушение градостроительных требований при проектировании,
- B. Нарушение проектных требований,
- C. Нарушение требований при выполнении работ,
- D. Нарушение требований законодательства.

Сбор информации и ее анализ осуществлялись по следующим группам проблем:

1. Фундаментальные проблемы,
2. Градостроительный сертификат,
3. Проектная документация,
4. Проверка проекта,
5. Разрешение на строительство,
6. Выполнение строительных работ,
7. Сдача в эксплуатацию (окончательная приемка),
8. Национальный совет исторических памятников
9. Неавторизованные объекты и/или объекты, незаконно построенные на участках, находящихся в собственности государства или муниципалитета.

Из 184 исследованных случаев, 164 были включены в статистическую базу данных, а все остальные, особенно строительные объекты 2019 года, были отмечены

отсутствием эскиза проекта, градостроительного сертификата или разрешения на выполнение строительных работ:

- Во всех 164 рассмотренных случаях были выявлены нарушения юридических норм, регулирующих деятельность сектора.
- Максимальное число правовых нарушений по каждому случаю составило 18, а минимальное два.
- В среднем на каждое дело, касающееся строительства, приходится не менее 11 нарушений правовых норм.
- Среднее число нарушений по каждому случаю, в зависимости от городского сектора, примерно одинаково, что указывает на наличие системных проблем.
- Превалируют нарушения требований градостроительства и обустройства территории.
- Тип нарушений сравнительно однороден независимо от формы собственности на землю (государственная, частная) или режима земельного участка (право собственности, договор аренды, право на застройку и др.).

Было выявлено 20 крупных (панельных) неавторизованных строительных объектов. Число менее масштабных неавторизованных строительных объектов в два-три раза больше по сравнению с крупными застройками.

В то же время, было выявлено 53 крупных объекта незавершенного строительства со значительным отставанием по срокам сдачи в эксплуатацию (более 2-х лет) или законсервированных.

I. Фундаментальные проблемы

1. В настоящее время сектор капитального строительства представляет собой систему, которая, по большому счету, преследует цель извлечения максимальной прибыли строительными компаниями за счет преднамеренного нарушения правовых норм, нанося, таким образом ущерб гражданам, муниципалитету и государству в целом.

2. **Органы государственного управления, наряду с муниципалитетом и горожанами, находятся в списке основных пострадавших от этой системы.** На уровне общественного мнения, хаос в строительном секторе воспринимается как проявление неэффективности управления или как явление, непосредственно спровоцированное властями.

3. **С институциональной точки зрения, строительный сектор практически заброшен государством и муниципальными властями.**

Этот важный элемент национальной экономики – полностью дезорганизован. **Отсутствует какой-либо специализированный центральный орган, который мог бы обеспечить эффективную реализацию политики Правительства в данном секторе** и разрабатывать политики, качественные и адекватные проекты нормативно-правовых актов, осуществлять мониторинг или иметь возможность вмешиваться в строительный процесс с тем, чтобы обеспечить соблюдение облика городского ландшафта, повысить безопасность и качество жизни горожан.

Опасность заключается в том, что доподлинно неизвестно каково будущее неавторизованных или возведенных с нарушениями строительных объектов во время их последующей эксплуатации или наступления каких-либо стихийных бедствий.

5. Собственно говоря, одной из главных причин подобного состояния дел является неэффективность и бездеятельность государственных /муниципальных институтов.

4. **Примэрия представляет собой неэффективную, аморфную структуру, неспособную восстановить порядок в муниципалитете.**

На протяжении многих лет, скорее даже десятилетий, **в Кишиневе не было ни одного ответственного примара, пользующегося авторитетом.** В свою очередь, Кишиневский муниципальный совет, опираясь на солидарную ответственность за деятельность совета и принятых им решений, за которые проголосовали советники, представляет собой безответственную структуру в том, что касается защита и продвижение интересов муниципалитета.

5. **Формально, место, покинутое государством, было подхвачено заинтересованными в этом секторе деловыми кругами (инвесторами),**

которые смоделировали систему в соответствии со своим главным интересом, а именно – извлечением прибыли. Таким образом, были сокращены до максимально возможного минимума любые препятствия нормативно-правового характера, в том числе, через коррумпирование муниципальных и государственных институтов.

В качестве примера устранения нормативно-правовых препятствий может послужить определение Конституционного суда о контроле конституционности статей 439⁴ п. б) и 439⁶ (снос несанкционированных строений как мера безопасности) Кодекса правонарушений. Определением № 33 от 29 марта 2018, Суд вынес определение о том, что *несмотря на то, что мера по сносу несанкционированных строений применима в случае совершения этих правонарушений, ее действие определяется не наличием ответственности за совершенное правонарушение, а наличием состояния опасности, вызванного данным деянием.* (Автор – бывший депутат ПКРМ, в настоящее время, депутат ДПМ – П. Порческу).

6. **Инвесторы обладают специальным, привилегированным статусом.** У них есть только права и практически никаких обязательств перед муниципалитетом, сектором, жилыми районами, соседями и, в целом, перед гражданами.

7. Любой процесс представляет собой динамическое явление, которое стремится к развитию или к регрессу до полного разрушения. **Если государство не предпримет усилия по восстановлению контроля над строительным сектором, то ситуация будет деградировать** до тех пор, пока не возникнут необратимые градостроительные проблемы с высокими шансами проявления масштабных техногенных процессов.

8. **Строительный сектор глубоко коррумпирован.** Степень разложения и деградации достиг такого уровня, при котором элементарные нормы урбанизма, проектирования, сертификации и др., практически превратились в формальность. Значение имеет только наличие печати на разрешительном документе. Содержание разрешительных документов никоим образом не связано с нормами проектирования городской архитектурной среды и строительства, в частности.

9. Практически все городские институты – **Примэрия, Муниципальный совет, Управления (главным образом, управление архитектуры, урбанизма и земельных отношений)** – являются звеньями этой коррумпированной,

анти-муниципальной и деструктивной системы. Цель их деятельности целиком направлена на обслуживание интересов инвесторов в обмен на взятки.

10. Требования нормативно-правовой базы, регламентирующей строительную отрасль, не соблюдаются. Эти требования игнорируются, нарушаются и не соблюдаются, как органами местного управления, так и отраслевыми специалистами (проектировщиками, проверяющими и др.) не говоря уже о правоохранительных органах.

11. Нормативно-правовая база крайне либеральна, что поддерживает деятельность инвесторов, максимально удаляя все „препятствия” (сроки, контроль, возможность вмешательства представителей муниципальных и государственных властей и т.д.).

Таким образом, в соответствии со Статьей 5 ч. (1) закона о разрешении выполнения строительных работ, градостроительный сертификат для проектирования разрабатывается и выдается заявителю (заказчику) в срок до 20 рабочих дней со дня регистрации заявления, а разрешение на строительство – в срок до 10 дней (Ст. 12, ч. (1)).

В Республике Молдова, срок выдачи разрешительных документов крайне мал. Такая ситуация не позволяет выполнять их качественное рассмотрение и применять жесткие меры, которые позволили бы выдавать качественные разрешительные документы в сфере строительства. Более того, при несоблюдении сроков органом-эмитентом, разрешительный документ считается выданным с его молчаливого согласия.

12. Судебные инстанции оказывают строительным компаниям содействие в получении разрешительных документов, а также «обеспечивают» реализацию строительных проектов вплоть до их сдачи в эксплуатацию.

Достаточно часто отмечаются случаи, когда инспектора Агентства по техническому надзору, предпринимают попытки остановить строительство в связи с нарушениями, но судебные инстанции, **под воздействием убедительных доводов судьи,** снимают запрет на продолжение строительных работ.

13. Возможностями, предлагаемыми коррумпированной системой, полностью воспользовались и более мелкие игроки – малые компании и физические лица. Все это привело к тому, что хаос в секторе достиг небывалых высот.

14. Кроме масштабного кризиса на уровне инфраструктуры (транспорт, водоснабжение, канализация и др.) и социальной сферы, **муниципальный строительный сектор может спровоцировать тяжелейшие экономические проблемы.**

15. С экономической точки зрения, **развитие процессов в строительном секторе может спровоцировать чрезмерный спрос на рынке недвижимости** с соответствующими экономическими и социальными последствиями. В лучшем случае, такое развитие событий может привести к масштабным потерям вложенных инвестиций.

16. Во избежание подобной ситуации, **необходимо действовать в направлении осуществления контроля за рынком недвижимости.** Необходимо вмешаться в процесс для установления равновесия между численностью населения, его платежеспособностью и количеством жилья. Ситуация становится угрожающей, на фоне постоянного оттока населения.

17. На данный момент времени, **строительный сектор представляет собой препятствие на пути развития экономики столицы.** Инвесторы сконцентрированы в сегменте строительства жилых комплексов, как на одном из самых прибыльных, игнорируя, при этом, все остальные секторы экономики, которые приносят меньшую прибыль. Изменение правил игры в строительстве, предполагает перенаправление инвестиций в другие секторы экономики столицы или страны в целом.

18. Существует возможность принуждения к сносу **несанкционированных строений** на основании Ст. 439⁴ п. б) и Ст. 439⁶ Кодекса о правонарушениях. На практике же, **снос некоторых незаконно возведенных или построенных с нарушениями строений /многоэтажных жилых домов очень сложно осуществить.**

Основная причина состоит в том, что **судебные инстанции затягивают рассмотрение дел, касающихся несанкционированных строений, накладывают символический штрафы, а также узаконивают подобные строения без наложения штрафных санкций.**

19. Процедура сноса **несанкционированных строений должна быть установлена Правительством.** Несмотря на то, что положения закона № 208/2016 о внесении дополнений и изменений в Кодекс о правонарушениях

вступили в силу 16 марта 2017, процедура сноса несанкционированных строений остается нерегламентированной и по сей день.

20. **Штрафы, налагаемые за нарушение норм градостроительства и возведение несанкционированных строений, являются диспропорционально малыми.** Штрафы не являются полезной мерой, поскольку они не достигают поставленной цели, то есть не приводят к изменению образца поведения правонарушителя.

Предложения к первому разделу:

1. Учредить специализированный центральный орган, ответственный за разработку политик и нормативно-правовой базы, для осуществления управления и мониторинга строительного сектора. (Например, *Министерство строительства и регионального развития*).

2. Критическое состояние дел, требует создания **группы интервенции, учрежденной на основании органического закона по упрощенной процедуре,** которая возьмет на себя функцию контроля над строительным сектором в муниципалитете Кишинева на период реанимации и стабилизации ситуации.

3. В задачу группы интервенции входит обеспечение посредничества в строительном секторе на период:

(1) **до изменения нормативно-правовой и институциональной базы,**

после чего,

(2) **до начала функционирования новых нормативно-правовых и институциональных механизмов** (с заменой группы интервенции, на группу по осуществлению мониторинга).

При всех прочих условиях, разрушение коррумпированной и деструктивной системы, действующей на протяжении десятков лет, окажется неразрешимой задачей.

4. Разработать **Генеральный план развития муниципалитета.** Наряду со многими другими аспектами, соответствующий план должен быть направлен на строительный сектор с позиций экономического развития города, а не ради интересов извлечения прибыли инвесторами.

5. Разработать **Генеральный градостроительный план столицы**, который бы соответствовал потребностям ее развития.

Несомненно, что перспектива развития Кишинева может быть реализована только в условиях развития центральной зоны республики в целом. А это, в свою очередь, неосуществимо без наличия **Стратегии регионального развития РМ**, разработка которой возможна только на основе **Стратегии развития национальной экономики**.

Было бы закономерно, до начала разработки указанных документов политик, установить мораторий на строительство жилья, или, по крайней мере, установить над строительным сектором жесткий контроль со стороны группы интервенции.

6. Обеспечить привлечение правоохранительных органов и судебных инстанций, с целью применения наказаний по отношению к лицам, вовлеченным в систему и обеспечения соблюдения требований законодательства.

7. Внести изменения в Кодекс о правонарушениях, касающиеся увеличения размера денежных штрафов за данный вид нарушений и четкое установление обязательств, связанных со сносом несанкционированных объектов, применяемых непосредственно органом, установившим сей факт, может дать позитивный эффект в будущем за счет повышения уровня дисциплинированности лиц, занятых в строительном секторе.

В этом смысле, можно прибегнуть к опыту Азербайджана, Российской Федерации и других государств, которые наделили полномочиями Генеральный инспекторат по чрезвычайным ситуациям, в том числе, право сноса несанкционированных объектов, которые представляют опасность или могут привести к возникновению чрезвычайных ситуаций в случае стихийных бедствий.

II. Градостроительные планы

1. В Кишиневском муниципалитете, градостроительство и благоустройство городских территории, как комплекс научных, технических и эстетических знаний, которые служили бы для удовлетворения объективных нужд человеческого сообщества, попросту не существует.

2. Основная проблема, выделенная в данном разделе, касается отсутствия Генерального градостроительного плана (ГП),

соответствующего требованиям развития столицы. **Генеральный градостроительный план, принятый в 2008 году, а также общее градостроительное Положение,** утратили актуальность и не соответствуют (экономическим, социальным, инфраструктурным и др.) реальностям муниципалитета.

Одни только пример – Генеральный план (2008 года) предусматривает 375 автомобилей на тысячу жителей. В настоящее время, в Кишиневском муниципалитете насчитывается примерно 500 автомобилей на тысячу жителей.

3. Примерия и муниципальный совет не горят желанием и не располагают компетенциями, необходимыми для развития города с точки зрения урбанистики. Этот факт был продемонстрирован качеством Генерального плана 2008 года, а также развитием ситуации в секторе градостроительства в последующий период.

4. Качество Генерального плана 2008 года оставляет желать лучшего. Не указано какие стратегические цели преследовала его реализация. Большая часть поставленных задач не имели ничего общего с развитием и касались, в основном, решения текущих проблем. Механизмы реализации задач не были указаны, что автоматически превратило поставленные задачи в лозунги (или, в лучшем случае, в красивые намерения).

5. Генеральный план 2008 года не был согласован с органом центрального публичного управления по градостроительству и благоустройству городских территорий.

Согласно Ст. 66 Закона №. 835/1996 об основах градостроительства и благоустройства территории, деятельность по градостроительству и обустройству территории осуществляется в соответствии с законодательством и координируется **органом центрального публичного управления градостроительства и обустройства территории** с соблюдением принципов децентрализации и местной автономии согласно законодательству.

В то же время, согласно вышеуказанной статье, государственная политика и стратегия в области градостроительства и обустройства территории определяются **органом центрального публичного управления градостроительства и обустройства территории**, а службы градостроительства и обустройства территории органов местного публичного управления способствуют их реализации.

6. После утверждения Генерального градостроительного плана не был осуществлен переход к следующему градостроительному этапу, а именно, к разработке зональных градостроительных планов (ЗП) для каждого городского сектора или района, в особенности для исторической зоны столицы.

7. Положения, предусмотренные генеральным градостроительным план, принятым в 2008 году, не соблюдались ранее и не соблюдаются в настоящий момент. Внимание муниципальных властей (Примэрия, Муниципальный совет) была, и по-прежнему остается сконцентрированной, практически исключительно, на изменении территориальной зоны земельных участков. В этом смысле, подавляющее большинство зональных градостроительных планов (ЗП) разрабатывались с целью замещения Генерального градостроительного плана.

8. Разработанные зональные градостроительные планы преследуют цель изменения территориальной зоны земельного участка, на котором впоследствии планируется осуществить строительство, устанавливая, при этом прилегающую зону в 200-300 метров. Такого рода ЗП не могут рассматриваться, как действительные зональные градостроительные планы, поскольку они не распространяются и не регламентируют какой-либо городской сектор или зону.

9. Подобного рода ЗП утверждаются муниципальным советом без согласования с какими-либо государственными органами, что противоречит положениям закона № 835/1996 об основах градостроительства и обустройства территории, а также опыту государств-членов Европейского Союза (в частности, Франции).

10. Разработкой ЗП могут заниматься проектными институтами, любыми проектантами, обладателями лицензии A1, а также ООО, которые могут привлечь, по крайней мере на период подписания, проектанта с лицензией A1. Среди обладателей указанной лицензии, есть лица, не имеющие соответствующего образования (факт, подтвержденный специалистами в данной области).

11. Положительное утверждение проектов сноса строений, строительства/реконструкции в историческом центре Кишинева с нарушением Постановления Правительства № 978 от 02.09.2004 об установлении моратория на

изменение уличной сети и размещение строений в историческом центре и зеленых зонах мун. Кишинева.

Предложения ко второму разделу:

1. **Состояние дел в сегменте разработки планов градостроительства, указывает на необходимость создания специализированного центрального органа, ответственного за разработку политик и нормативно-правовой базы в секторе, а также за управление и осуществление мониторинга в секторе строительства и урбанизма.**

De jure, правовая норма (Закон № 835/1996 об основах градостроительства и обустройства территории) предусматривает наличие специализированного центрального органа, ответственного за сферу урбанизма, однако *de facto*, Министерство экономики на несет ответственности за данный сектор.

2. **Зональный градостроительный план должен охватывать определенную городскую зону, определяемую в результате реализации Генерального градостроительного плана, или, в самом плохом случае, в результате предварительного исследования, с учетом демографических, экономических, социальных, инфраструктурных и других факторов.**

Муниципалитет необходимо „подразделить” на городские зоны, покрывающие всю площадь столицы и разработать ЗП для каждой из зон. Причем, после его утверждения какие-либо интервенции должны быть исключены.

3. **Обязательность реализации зональных градостроительных планов для всей площади города, должны быть отражена в Законе № 835 от 17.05.1996 г. Об основах градостроительства и обустройстве территории.**

4. **Разработку ЗП должны осуществлять исключительно аттестованные проектные институты.**

5. **Градостроительные планы следует утверждать только после соответствующего согласования с центральным специализированным органом.**

III. Градостроительный сертификат

1. Градостроительный сертификат не рассматривается государственными органами и муниципальными властями в качестве законного акта императивного характера, обязательного как для проектантов, так и для верификаторов проектов.

Применяемые штрафные санкции являются диспропорционально малыми по сравнению с прибылью, полученной в результате нарушений. В то же время, на практике, к служащим примэрии не могут быть применены санкции за выдачу некачественных градостроительных сертификатов. Причину выявляем в случае неинформирования контролирующих органов о выдаче градостроительного сертификата, а после выдачи разрешения на строительство, срок давности сертификата считается истекшим.

Поскольку контролирующие органы не получают информацию о выдаче градостроительного сертификата, то служащие примэрии не могут быть наказаны после выдачи ими разрешения на строительство.

2. С точки зрения содержания технических, градостроительных, экономических и правовых требований и регламентов, **качество градостроительных сертификатов является неудовлетворительным.**

Приводим три общих категории выдаваемых градостроительных сертификата:

- а) Законный градостроительный сертификат, который полностью соответствует всем императивным нормам;
- б) Градостроительный сертификат, который формально соответствует нормам, но является практически нереализуемым;
- с) Незаконный градостроительный сертификат, выданный с грубым нарушением правовых норм.

3. Основной выявленной проблемой является игнорирование в выданных градостроительных сертификатах положений Генерального градостроительного плана. По данному разделу было выявлено следующее состояние дел:

- (1) выдача градостроительного сертификата на основании **Зонального градостроительного плана**, который прошел стадию рассмотрения муниципальным советом, но, тем не менее, противоречит **Генеральному градостроительному плану**, и

- (2) изменение градостроительной зоны без представления **Зонального градостроительного плана** и при наличии позиций, противоречащих **Генеральному градостроительному плану**.

Изменение территориальной зоны земельного участка при отсутствии **Зонального градостроительного плана** и при наличии противоречий с **Генеральным градостроительным планом**, производится с использованием следующих формулировок - *„земельный участок расположен в территориальной зоне с режимом RE (регенерация) или С (торговля), которая находится в непосредственной близости к зоне с режимом care R7”* – после чего следует описание условий для зоны R7. Подобного рода градостроительные сертификаты лишены логики, а их выдача представляет собой нарушение допущенное служащими органов местного публичного управления.

3. **В большинстве случаев, при выдаче градостроительных сертификатов используются заведомо ложные данные.** Лица, ответственные за выдачу градостроительных сертификатов, совершают должностной подлог и выдают документы, которые не соответствуют требованиям нормативно-правовой базы.

4. **В подавляющем большинстве исследованных случаев, условия или параметры проектирования несовместимы с площадью земельного участка, выделяемого под строительство.**

Пример. Улица Пьетрэрией 15: на площади в 6 соток, в соответствии с градостроительным сертификатом, разрешено строительство 9-этажного жилого дома, процент застройки составляет 25-35%, коэффициент использования территории 1.5. Предусматриваются парковочные места для 70% от общего числа строящихся квартир. Элементарный расчет показывает, что в действительности, процент застройки составляет около 60%, коэффициент использования территории в 3-4 раза больше того, который указан в разрешительном документе, а число парковочных мест обеспечивает только 40% от общего числа квартир.

5. **Еще одним, крайне часто встречающимся преднамеренным нарушением является игнорирование или отсутствие указания процента застройки участка (ПЗУ), коэффициента использования территории (КИТ), числа необходимых парковочных мест и т.д.** Причина та же, а именно, невозможность построить на располагаемом участке такой объект, который соответствовал бы нормативам градостроительного проектирования.

6. Та модель градостроительного сертификата, которую выдают в настоящее время местные органы публичного управления, способствует тому, чтобы их качество оставалось плохим. Данная модель оставляет поле для интерпретации и не содержит конкретных параметров, способных охватить все основные элементы проектирования.

7. Раздел „экономический режим” объекта недвижимости является формальным и не содержит описания.

Предложения к третьему разделу:

1. Статус градостроительного сертификата и разрешения на строительство должен представлять собой обязательный к исполнению административный документ **императивного** характера. Административный кодекс РМ, вступивший в силу с 1 апреля 2019 года, четко предусматривает эту меру, но не содержит каких-либо жестких мер. Следовательно, **необходимо предусмотреть уголовную ответственность за выдачу градостроительных сертификатов несоответствующих требованиям.**

2. Внести дополнения **в регламентирующие документы** в сфере урбанизма и строительства:

(1) **разрешительные документы:** Градостроительный сертификат, Разрешение на строительство объекта, Разрешение на снос, Разрешение на изменение целевого назначения объекта

(2) **запретительные документы:** Запрет на проведение строительных работ, Предписание об устранении нарушений.

3. **Агентство по техническому надзору (АТН) необходимо наделить полномочиями по выдаче запретительных документов.** В этом смысле, необходимо, чтобы АТН обладала такими же полномочиями, какими обладает Государственная канцелярия по отношению к решениям районных, муниципальных и местных советов.

Эмитент, порядок выдачи разрешительных документов и придание им правового статуса, регламентируются Законом № 163/2010 о разрешении проведения строительных работ и Законом № 160/2011 о регулировании предпринимательской деятельности путем разрешения.

Постановление об организации и функционировании АТН (ПП № 1088/2017) наделяет АТН правом *”приостанавливать* *строительно-монтажные работы при*

отсутствии необходимых разрешительных документов, наличии отклонений от проектной и нормативной документации, при отсутствии проекта или выполнении работ с нарушениями законодательства в строительстве, а также тех работ, которые осуществляются неаттестованными специалистами”, но, при этом, не указывает с помощью какого инструмента (акта, документа) необходимо осуществлять это право. Исходя из этих соображений, предлагается дополнить ПП № 1088/2017 наделением АТН правом выдачи запретительных документов.

4. Более того, запретительные документы следует также выдавать и в тех случаях, когда **проведение строительных работ в определенных районах или на земельных участках не разрешено, в принципе. Необходимо разработать Положение о запрете выполнения строительных работ.**

5. Срок действия градостроительного сертификата необходимо исключить или существенно продлить.

В Германии, срок выдачи градостроительного сертификата для проектирования может растянуться на несколько лет. На протяжении этого периода, ответственные органы сотрудничают с проектантом для приведения проекта в соответствие с требуемыми градостроительными параметрами. При этом берется в расчет весь спектр возможных параметров: воздействие проекта на зону, окружающую среду, высотный режим, использование земельного участка, доступ к инженерным коммуникациям, к объектам социальной инфраструктуры и возможности интеграции строительного объекта в социальную инфраструктуру и т.д.

6. **Изменение содержания градостроительного сертификата во избежание каких-либо интерпретаций.** Сертификат должен быть „информационным документом (в виде софта/программы)” и включать следующие градостроительные параметры: городская зона, площадь земельного участка, обустройство территории, воздействие на зону, высотный режим, транспортные решения, необходимое число парковочных мест, канализация, зеленые насаждения и т.д.

Любой документ или проектная документация, в которых игнорируются или нарушаются параметры, указанные в градостроительном сертификате, должны быть аннулированы.

7. Сбор за выдачу разрешительных документов, в том числе и градостроительного сертификата, необходимо значительно увеличить, что привело бы к повышению уровня ответственности всех вовлеченных сторон.

Например, в Дании, сбор за выдачу разрешительных документов, составляет 1.4% от общей стоимости всего проекта, а в Италии, этот показатель составляет от 1 до 2%.

8. За выдачу градостроительного сертификата с нарушением положений ЗП или ГП и включением недостоверных/фиктивных данных, ответственное лицо и его/ее непосредственный руководитель должны понести соответствующее наказание:

a) Финансовые санкции (например, в пятикратном размере должностного оклада и более, возможное лишение права работать в государственных учреждениях любого уровня на период не менее 5 лет). За повторные нарушения, можно предусмотреть такую меру как освобождение от занимаемой должности и постоянный отзыв лицензии,

или, еще более жесткую меру,

b) штрафные санкции, предусмотренные Уголовным кодексом.

IV. Проектная документация

1. **Сегмент отраслевых специалистов** – архитекторы, проектанты, верификаторы (из примэрии и привлеченные извне) – **полностью дезорганизован**. В данный момент, не существует какой-либо компетентной организации, ответственной за регламентацию, мониторинг и проведение адекватной оценки деятельности архитекторов, проектантов, верификаторов проектов, обладающих полномочиями наложения санкций при необходимости.

Основная причина образовавшегося хаоса кроется в либерализации строительного сектора и отсутствии контроля со стороны государства в данном секторе (подобно сектору публичной собственности до интервенции государства в 2018 году).

2. **Подавляющее большинство проектов** (кроме объектов промышленного назначения) **не соответствуют условиям Градостроительного сертификата**.

3. **Основной задачей проектантов является выполнение заказа инвестора**, а не соблюдение условий градостроительного сертификата. Главная цель – „как можно больше квадратных метров на продажу“. Условия

градостроительного сертификата и градостроительные нормы рассматриваются проектантами, как нечто сутоубо второстепенное.

4. В подавляющем большинстве случаев, проектанты не соблюдают такие условия, как процент застройки земельного участка, коэффициент использования участка и обязательное число парковочных мест.

5. В большинстве случаев, проекты нарушают границы земельных участков, предназначенных для строительства. Наиболее частыми являются случаи выноса за пределы установленных границ *парковочных мест, балконов, входов в здания, игровые площадки и мусоросборники*, которые размещаются на уличных тротуарах, перед соседними жилыми зданиями или даже на соседних улицах.

6. Самые частые случаи пересечения красной линии относятся к балконам и лестничным пролетам.

7. Задача проектанта сводится к достижению фундаментальной цели – „как можно больше квадратных метров на продажу” будь то за счет зеленых насаждений или игровых площадок.

8. Число проектов, соответствующих всем градостроительным нормам и условиям градостроительных сертификатов ничтожно мало и в основном касается объектов промышленного и коммерческого назначения.

9. Число компаний, занимающихся проектированием огромно. Причины такой ситуации связаны с:

а. исключением (начиная с 2017 года) требования приобретать лицензию для данного вида деятельности,

б. наличием повышенного спроса на проектирование земельных участков.

10. Несмотря на подписание контрактов с заказчиком строительного объекта на осуществление авторского надзора, контроль за соблюдением условий проекта со стороны автора, практически отсутствует.

Предложения к четвертому разделу:

1. Провести переаттестацию проектантов и архитекторов в соответствии с повышенными требованиями на уровне тех, которые применяются во Франции или применялись в бывшем Союзе.
2. Лицензия на проектирование должна выдаваться только хорошо укомплектованным бюро (техникой и специалистами), способным выполнить весь комплекс проектных работ (примерно 7 сегментов/разделов проекта).
3. За нарушение условий градостроительного сертификата и несанкционированное изменение проекта на этапе строительства объекта, необходимо установить штрафные санкции сопоставимые со стоимостью проектных работ (например, 6 евро/кв.м.). За повторное нарушение – лишении лицензии.

V. Верификация строительного проекта

1. **Институт верификации проектов не функционирует, и, по сути, является лишь формальностью.** Из частных дискуссий с отраслевыми специалистами, можно заключить, что верификация сводится к скреплению документа печатью.
2. **Не соблюдается положение Закона № 721/1996 о качестве в строительстве, в соответствии с которым деятельность, связанная с верификацией проектов может проводиться только институтами и учреждениями, авторизованными центральным специализированным органом.** В действительности, верификация проектов выполняется частными верификаторами.

Причина кроется в том, что с 2017 и до сего дня, Министерство экономики и инфраструктуры, не смогло разработать и утвердить процедуру авторизации органа, ответственного за верификацию. **Этот факт еще раз демонстрирует необходимость создания специализированного центрального органа.**

3. **Несмотря на тот факт, что подавляющее большинство строительных проектов не соответствуют условиям градостроительных сертификатов**

(ПЗУ, КИУ, число парковочных мест и т.д.), не говоря уже о случаях нарушения границ участка, **верификаторы подтверждают их безоговорочно.**

4. Процесс верификации функционирует таким же образом, как в остальные составляющие этой коррумпированной системы. Верификаторы проекта не делают ничего, кроме продления цепочки нарушений в процессе выдачи разрешительных документов.

Рекомендации к пятому разделу:

1. Установить информационный способ верификации проектов в виде сравнительной таблицы (в виде софта/программы) – (1) условия градостроительного сертификата, (2) проект и (3) выявленные погрешности /нарушения.

2. В качестве финансовой меры для верификаторов могло бы послужить установление высоких штрафов (например, 50 лей/м²). А в случае повторных нарушений – отзыв лицензии на период от 3 до 5 лет.

3. Деятельность по **верификации строительных проектов** должна проводиться специализированным государственным предприятием (до 2011 года, то есть, до вступления в силу *Закона № 160/2011 о регулировании предпринимательской деятельности путем разрешения*, деятельность, связанная с верификацией проектов, выполнялась ГП «Служба верификации и экспертизы проектов»).

Позже, согласно закону № 160/2011 Министерству экономики и инфраструктуры были предоставлены полномочия выдачи авторизаций (лицензии) физическим и юридическим лицам в области (1) верификации строительных проектов, (2) выдачи разрешений на строительство (снос) для общественно полезных работ, (3) выдачи градостроительных сертификатов для проектирования общественно-полезных работ национального значения, (4) профессионально-техническая аттестация специалистов в области строительства.

На основании данного закона услуги в области благоустройства и строительства были «либерализованы».

VI. Разрешение на строительство

1. Невзирая на то, что в большинстве случаев разработанные и завизированные проекты противоречат условиям градостроительных сертификатов, разрешения на строительство все же выдаются.

2. Примерно одна треть рассмотренных разрешений на строительство выдавалась без заключения специализированных учреждений (СЭС, МЧС).

3. Публичные консультации, в большинстве случаев, носят формальный характер и используются для «придания видимости законности» строительству на уровне общественного мнения.

Во многих случаях, инвесторы не делают никаких заявлений для заинтересованной/ущемленной публики или собирают удобную аудиторию, которая «выражает» согласие по отношению к проекту. Если же впоследствии возникает недовольство проектом со стороны местного населения, то бенефициар аргументирует проведением публичных консультаций, в ходе которых было выражено согласие по проекту и предоставляет доказательства (фотографии, убедительные видео записи). В тех случаях, когда консультации проходят не в том ключе, который ожидали инвесторы, то в этом случае мнение заинтересованных лиц, попросту игнорируется (примеры, ул. Димо 7а и Каля Ешилор 24).

4. В то же время, необходимо отметить, что зачастую публичные консультации используются так-называемыми «общественными активистами» для того, чтобы шантажировать инвесторов. «Активисты» собирают народ, провоцируют конфликты, а затем предлагают инвестору прекращение протеста взамен на одну или несколько квартир.

5. В половине исследованных случаев, было установлено отсутствие нотариально заверенного согласия лиц, чьи интересы могут быть ущемлены. Следует отметить, что не во всех исследованных случаях требовалось наличие подобного согласия.

Предложения к шестому разделу:

1. За выдачу разрешения на строительство в нарушение условий ЗП и градостроительного сертификата, содержащего недостоверные данные, ответственное лицо и его непосредственный руководитель должны понести соответствующее наказание:

а) с применением финансовых санкций (например, в пятикратном размере должностного оклада и более, возможное лишение права работать в государственных учреждениях любого уровня на период не менее 5 лет). За повторные нарушения, можно предусмотреть такую меру как освобождение от занимаемой должности и постоянный отзыв лицензии).

или, еще более жесткую меру,

б) штрафные санкции, предусмотренные Уголовным кодексом.

2. Срок действия разрешения на строительство должен составлять два месяца.

3. Необходимо ввести предварительное разрешение на строительство. Сначала выдается разрешение на первый этап строительства (S+P), после чего, провести экспертизу проекта на месте. При наличии нарушений условий градостроительного сертификата (ПЗУ, КИУ и т.д.), отказать в выдаче разрешения на продолжение работ и осуществлять снос объекта, если инвестор не решит выявленные проблемы в оговоренные сроки.

4. Осуществление правоохрнительными органами борьбы с псевдо-активистами, шантажирующими инвесторов.

5.

VII. Выполнение строительных работ

1. **Надзор за процессом строительства объектов недостаточен.** Инспекторы Агентства по техническому надзору могут организовать только запланированные проверки, информирование бенефициара и не чаще одного раза в год.

2. **Агентство по техническому надзору (АТН) не обладает полномочиями** для осуществления мониторинга строительных работ по этапам (установленным фазам).

3. Государственный надзор в области проектирования и выполнения строительных работ в части регламентируемой Законом № 131/2012 о государственном контроле предпринимательской деятельности, который предусматривает планирование контроля (ежегодно).

4. Согласно Закону № 131/2012 о государственном контроле предпринимательской деятельности, выборочный контроль может быть инициирован только если существует неотвратимая угроза жизни, здоровью, окружающей среде и т.д. В случае строительства определение неотвратимая угроза не может быть использовано.

Несоответствующее качество работ и материалов негативно сказывается на устойчивости и стабильности строительных объектов, что, как правило, проявляется через годы в результате различных воздействий: в процессе эксплуатации, оползней, неоднородности усадки, климатических воздействий, землетрясений и техногенных катастроф.

Не делается различия между контролем качества работ, представляющих угрозу для жизни и здоровья людей и контролем за соблюдением правил предпринимательской деятельности. Необходимо установить четкое различие, с тем, чтобы исключить разночтения. Контроль качества арматуры (в строительных работах) не имеет ничего общего с предпринимательской деятельностью.

5. Как правило, **остановка работ Агентством по техническому надзору в связи с нарушением строительных норм оспаривается бенефициарами, а впоследствии аннулируется по решению судебной инстанции.**

6. В 9 случаях было выявлено наращивание этажности объектов. Наращивание этажности (нарушение строительного объема) является прямым следствием состояния дел в секторе, особенно в том, что касается исключения государственного надзора в сфере проектирования и выполнения строительных работ.

Рекомендации к седьмому разделу:

1. Вывести АТН из подчинения МЕИ с определением его функций в сфере разработки, проектирования, выдачи разрешительных/запретительных документов, приемки строительных объектов и пост-эксплуатации. Перевести АТН в подчинение Министерству строительства и регионального развития.

2. Ввести обязательность получения одобрения АТН на выдачу разрешения на строительство и начало строительных работ. Одобрение

должно касаться проверки соответствия проекта условиям разрешительных документов.

3. **Прекратить действие закона № 131/2012 о государственном контроле предпринимательской деятельности в отношении АТН.**

4. **Необходимо наделить Агентство по техническому надзору полномочиями для проведения контроля на каждом этапе (установленных фазах), в том числе, проведение внеплановых проверок.** Республика Молдова расположена в сейсмической зоне, что определяет необходимость осуществления контроля со стороны государства через восстановление полноты функциональных компетенций АТН.

5. Ввести обязательное условие **страхования** объектов до этапа окончательной приемки, а также предусмотреть штрафные санкции за несвоевременное завершение строительных работ.

6. Ввести **механизм финансовой гарантии** (сумма денег, гарантирующая выполнение определенных обязательств) для проектирования, верификации проектов, выполнения работ и приемки объектов.

7. **Ввести налог на строительство** (например, для случаев, когда площадь недвижимости превышает 500 м²) в размере 0.3% от стоимости объекта. Подобный механизм распространен в Европе (в Италии, этот налог составляет 0.4% муниципального бюджета). Данный налог применяется на четко определенный период, указанный в разрешении на строительство.

Нарушение срока завершения строительства приводит к росту суммы налога в арифметической прогрессии (например, через 3 месяца – налог возрастает на 0.3%, еще через три – на 0.6%, и т.д.).

8. Подключение к инженерно-техническим сетям (вода, канализация, электричество, природный газ), следует проверять только после представления разрешительных документов и положительного заключения Агентства по техническому надзору.

9. Внести изменения в Кодекс о правонарушениях, с передачей полномочий констатации нарушений Агентству по техническому надзору на основании Ст. 179.

VIII. Сдача в эксплуатацию (Окончательная приемка)

1. Сдача строительных объектов в эксплуатацию, является формальностью, превращенной в гражданский процесс, реализуемый совместно инвестором и предпринимателем.

2. Создается **аномальная ситуация, при которой председателем комиссии является сам инвестор.** То есть, лицо, непосредственно заинтересованное в сдаче объекта в эксплуатацию, руководит этим процессом. Деле,

3. В процессе сдачи многоэтажных жилых домов также принимает участие представитель Агентства по техническому надзору, однако на деле, его просто ставят перед свершившимся фактом. Бенефициар предъявляет инспектору следующие аргументы: объект построен, часть квартир уже продана и у них другой собственник т.д.

4. Местный орган публичного управления, который выдал разрешение на строительство и выдвинул определенные требования, представляющие общественный интерес, был категорически исключен из процесса приемки.

5. **Роль инспектора АТН заключается лишь в участии в приемной комиссии.** Фактически, инспектор не обладает правом давать заключения или принимать решения имеющие юридическую силу. Даже если представитель АТН откажется подписывать акт приемки, то исходя из принципа коллегиальности принятия решений, его позиция не повлияет на исход процесса.

6. Зачастую, в процессе технической инвентаризации объекта кадастровым инженером отсутствуют (1) сравнение сделанных заключений с утвержденным проектом и (2) заключение о соответствии объекта установленному проекту.

Предложения к восьмому разделу:

1. Сертификат по технической инвентаризации необходимо привести в форму сопоставимую с (1) параметрами градостроительного сертификата, (2) параметрами одобренного проекта, (3) изменениями в проекте одобренными в течение периода строительства и (4) результатами инвентаризации.

Если результат инвентаризации противоречит условиям разрешительных документов или утвержденному проекту, то кадастровый инженер должен отказаться от проведения инвентаризации (без возврата платы за услугу).

2. В случае выявления нарушений в процессе инвентаризации, кадастровый инженер должен быть обязан (на основании закона) уведомить об этом АТН и муниципальные власти (в письменном виде).

3. Ответственность за окончательную приемку объектов большого объема (например, более 500 м²) необходимо возложить на Агентство по техническому надзору.

4. Местный орган публичного управления должен принимать участие в процессе окончательной приемки.

IX. Национальный совет исторических памятников

1. Проектанты и специалисты в сфере строительства не входят в состав Национального совета исторических памятников. Несмотря на этот факт, организация выдает заключения по новым застройкам в историческом центре муниципия Кишинев.

2. Национальный совет исторических памятников не располагает критериями для верификации (то есть, нет даже какой-либо концепции) при выдаче заключений по проектам, размещаемым в историческом центре муниципия Кишинев.

3. Отсутствует ясность в том, что касается сохранения и развития исторического центра. Этот факт объясняет случаи принятия произвольных решений, зачастую противоречивых и наносящих ущерб общественным интересам.

4. Из частных бесед с некоторыми членами Совета, можно сделать вывод, что главная причина заключена в Генеральном плане, принятом в 2008 году, в котором для исторического центра Кишинева не было установлено какого-либо регламентирующего режима (этажность, ПЗУ, КИТ и т.д.).

Рекомендации к девятому разделу:

1. **Приостановить деятельность Национального совета исторических памятников, связанную с выдачей заключений до разработки нового градостроительного плана для исторической зоны Кишинева и Концепции ее охраны (и развития).**

2. До разработки градостроительного плана для исторической зоны Кишинев, от Национального совета исторических памятников потребуются только выдача рекомендаций по проектам застройки.

Х. Несанкционированное и незаконное строительство

1. **Основными институтами для легализации несанкционированного строительства являются: органы кадастрового учета и судебная система.**

2. Принуждение к сносу несанкционированных объектов строительства возможно, однако на практике снос некоторых строений/многоэтажных жилых зданий, несанкционированных объектов или таковых возведенных с нарушениями, не производится.

3. Снос несанкционированных объектов применяется в рамках процесса о правонарушениях **с целью устранения последствий деяния, наличия опасности или с целью предотвращения совершения правонарушений**, предусмотренных Ст. 439⁴ п. b) и Ст. 439⁶ Кодекса о правонарушениях и следующими статьями:

- 116 (Несанкционированное отклонение от проектов организации территории или использования земельного участка),
- 134 (Самовольное использование земель лесного фонда и зеленых насаждений в целях раскорчевки, возведения административных построек, складов и других объектов),
- 168 (Нарушение правил охраны тепловых сетей),

- 177 ч. (3) (Нарушение законодательства при реконструкции помещений),
- 178 (Нарушение правил строительства одноуровневых домов в сельских населенных пунктах и садовых домиков в садоводческих товариществах),
- 179 (Несанкционированное строительство и вмешательство в существующие сооружения), и
- 226 (Нарушение правила использования автомобильной дороги с ее охранной зоны, а также правил использования и охраны зоны автомобильной дороги),

и, **при необходимости** влечет за собой восстановление строений, поврежденных в результате несанкционированного вмешательства, выполняются правонарушителем за свой счет или органами местного публичного управления за счет собственника, **по решению судебной инстанции.**

4. На основании Ст. 395 ч. (1) п. 1) пп. d) Кодекса о правонарушениях, судебная инстанция вправе выносить решение о правонарушениях, по которым констатирующий субъект, прокурор предлагают назначить одну из следующих мер безопасности: снос несанкционированного строения.

5. Судебные инстанции не применяют правовую норму, предусмотренная для сноса при рассмотрении случаев несанкционированных строений. Инстанция ограничивается наложением символических штрафов, а также прекращает дела о правонарушениях без наложения штрафов и сноса несанкционированных строений по техническим причинам, связанным с составлением протоколов, оставляя, при этом, без внимания собственно феномен возведения несанкционированных строений.

6. Порядок сноса несанкционированных строений должен быть установлен Правительством, что следует из положений Ст. 439⁶ ч. (5) Кодекса о правонарушениях (Порядок сноса несанкционированных строений и вырубки деревьев и кустарников устанавливается Правительством) установленных в соответствии с предшествующим Законом № 208 от 17 ноября 2016 о внесении изменений и дополнений в Кодекс о правонарушениях.

Несмотря на то, что положения Закона № 208/2016 вступили в силу 16 марта 2017 года, в связи с отсутствием действующего специализированного центрального органа, ответственного за строительный сектор или в силу других причин, **порядок сноса несанкционированных строений и по сей день не установлен Правительством.**

7. Покупатели квартир в несанкционированных строениях используются в качестве механизма для узаконивания через судебные инстанции этих несанкционированных строений. В том случае, когда государство выступает против несанкционированных строений, инвестор мобилизует покупателей квартир на протесты.

8. Крайне широко распространена практика строительства объектов, высотой до 5 этажей в жилых районах, в которых разрешено возводить частные дома для одной или двух семей. Разрешительные документы выдаются на возведение «частного дома», который возводится как «многоквартирный дом с 3-5 этажами», после чего запрашивается оформление недвижимости для каждой квартиры отдельно.

9. Город сталкивается с аномальной ситуацией, при которой крупные несанкционированные объекты (жилые комплексы и т.д.) подсоединяются к источникам водоснабжения и электросетям.

10. Муниципальные власти выдают разрешительные документы на земельные участки, находящиеся в государственной собственности Республики Молдова без согласия центральных органов государственного управления.

11. Приводим перечень наиболее распространенных законных схем приобретения муниципальной земли:

- i. аренда земельного участка,
- ii. строительство многоэтажного здания;
- iii. создание Ассоциации совладельцев в кондоминиуме (АСК),
- iv. заявление от имени АСК, в адрес прмэрии о выделении участка под строительство жилья,
- v. передача земельного участка Примэрией в собственность совладельцев, соответственно, в пользование АСК.

12. Для инвестора, аренда муниципальной земли, является намного более выгодным вариантом по сравнению с ее приобретением по рыночной цене. Аренда одной сотки земли по нормативной цене не превышает 1000 лей (в большинстве случаев от 700 до 800 лей), в то время как цены на квартиры в домах, построенных на арендованной муниципальной земле сопоставимы с ценами в зданиях, возведенных на земле, находящейся в частном владении.

13. Еще одна схема узаконивания и получения желаемого участка:
- i. приобретение участка на аукционе,
 - ii. заявление о том, что по какой-либо причине приобретенный участок не может быть использован в соответствии с его назначением,
 - iii. запрос в Примэрию об изменении назначения земельного участка на желаемый,
 - iv. удовлетворение запроса Примэрией.
14. Отсутствует положение (соответственно, формула) об установлении территории площади, прилегающей к частной собственности. Таким образом, отмечаются случаи, когда в центре муниципия Кишинев, по решению муниципального совета, какому-либо подвалу площадью 30 м² выделяется прилегающая площадь, равная 8 соткам.

Рекомендации к десятому разделу:

1. Ст. 179 Кодекса о правонарушениях предусматривает штрафные санкции как для случая выполнения строительных работ, так и для случаев вмешательства в уже существующие несанкционированные объекты.

В отношении лиц, занимающих ответственные должности, установить сумму штрафа на уровне от 200000 до 350000 лей.

Для юридических лиц (**бенефициаров**) установить сумму штрафа на уровне от 3000000 до 5000000 лей.

2. **Ввести штрафные санкции на строительные компании, занимающиеся несанкционированным строительством.** Сумму штрафа установить на уровне от 3000000 до 5000000 лей.

В то же время, необходимо установить штрафные санкции в отношении ответственных лиц, управляющих соответствующих компаний и прорабов. Сумма штрафа – для управляющего компании от 300000 до 500000 лей, для прорабов – от 100000 до 150000 лей.

3. **Применять положения Ст. 439⁴ п. b) и Ст 439⁶ Кодекса о правонарушениях, касающиеся сноса несанкционированных строений.**

4. **Наделить АТН полномочиями применять меры безопасности при сносе несанкционированных строений без необходимости вовлечения в процесс судебной инстанции.**

4. Правительству необходимо установить процедуру сноса несанкционированных строений.

Данный факт следует из положений Ст. 439⁶ ч. (5) Кодекса о правонарушениях (Порядок сноса несанкционированных строений и вырубки деревьев и кустарников) установленного в соответствии с Законом № 208 от 17 ноября 2016 года о внесении изменений и дополнений в Кодекс о правонарушениях. Несмотря на то, что положения Закона № 208/2016 вступили в силу 16 марта 2017 года, в связи с отсутствием действующего специализированного центрального органа, ответственного за строительный сектор или в силу других причин, порядок сноса несанкционированных строений не установлен Правительством и по сей день.

5. Запретить подключение к электросетям, водоснабжению /канализации без представления разрешительных документов и заключения АТН. (НАРЭ – в случае электрораспределительных сетей, Примэрия – в случае Апэ Канал).

6. Отказаться от практики сдачи в аренду участков под строительство на какой-либо период времени по бросовым ценам и от выдачи разрешений на строительство, с последующим занесением в реестр объектов недвижимости, что приводит к огромным финансовым потерям для муниципального бюджета.

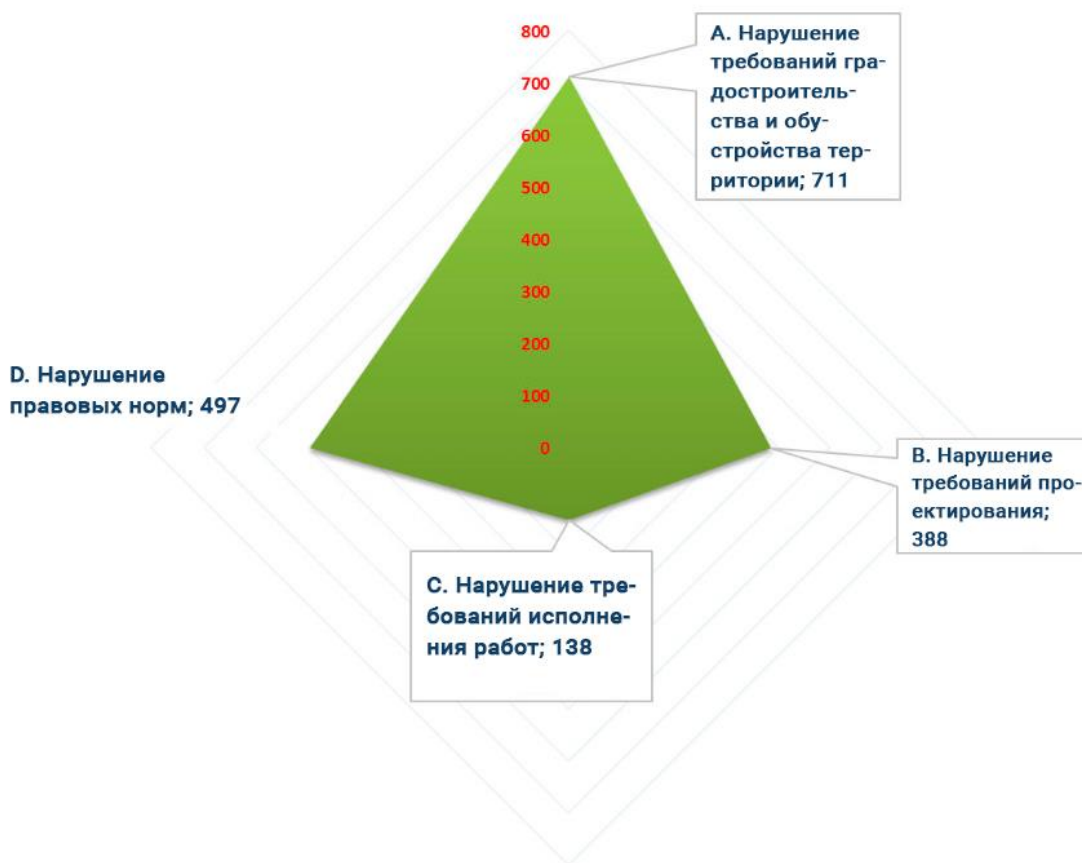
ПРИЛОЖЕНИЕ

**Статистический отчет о нарушениях,
выявленных в процессе изучения проектной
документации на строительство
в муниципии Кишинев
(проектная документация на строительство жилых
домов, за период 2017-2019 гг.)**

ОБРАБОТАННАЯ ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ	164
НАРУШЕНИЕ УСЛОВИЙ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА И ОБУСТРОЙСТВА ТЕРРИТОРИИ	711
Несоблюдение условий генеральных, зональных и детальных градостроительных планов, размещения, обустройства и линии застройки	899
Несоблюдение условий генеральных, зональных и детальных градостроительных планов размещения, обустройства, а также высотных параметров	98
Несоблюдение условий генеральных, зональных и детальных градостроительных планов, размещения, обустройства, процент занятости участка	115
Несоблюдение условий генеральных, зональных и детальных градостроительных планов, размещения, обустройства, коэффициент использования территории	110
Несоблюдение режима защиты зеленых насаждений и охраняемых зон	26
Содержание градостроительного сертификата на проектирование не соответствует нормам	116
Разрешение на строительство выдано без предъявления всех документов, предусмотренных законодательством	81
Несоблюдение эмитентом законного срока разработки и выдачи разрешения на строительство и градостроительного сертификата на проектирование	76
Нарушение условий проектирования	388
При разработке проектной документации не соблюдались требования линии застройки, в соответствии с градостроительным сертификатом и разрешением на строительство	71
При разработке проектной документации не соблюдался режим высотности, в соответствии с градостроительным сертификатом на проектирование	51
При разработке проектной документации не соблюдался ПЗУ, в соответствии с градостроительным сертификатом на проектирование	98
При разработке проектной документации не соблюдался КИТ, в соответствии с градостроительным сертификатом на проектирование	102
Изменения, внесенные разработчиком в проектную документацию, не соответствуют установленной процедуре	66
Нарушение требований при выполнении работ	74
Отсутствует разрешение на строительство/снос и проект или сертификат, полученные с молчаливого согласия	99
Отсутствует градостроительный сертификат на проектирование	0
Превышение этажности	20
Отсутствует проектная документация проверенная и согласованная в соответствии с законом	17
Отсутствует заключение об экспертизе проектной документации, как того требует законодательство	23
Строительно-монтажные работы не соответствуют проектной документации, а именно: по разделу «Архитектура»	5
Нарушение нормативно-правовых аспектов	408
Отсутствует секвестр или запрет на использование земельного участка	33
Отсутствует документ устанавливающий фиксированные границы участка (с межевой разметкой)	112
Отсутствует нотариально заверенное согласие собственника, управляющего, совладельцев недвижимости/участка, чьи интересы могут быть ущемлены	87
Участок не предназначен для строительства	9
Отсутствует согласие ипотечного кредитора участка	18
Не представлен геометрический план недвижимости с параметрами границ и координатами выполненными в системе Moldref 99	39
Строительный объект превышает границы земельного участка	55
Не произведена оплата за использование земельного участка	22
Отсутствуют документы на право собственности / лизинга / аренды недвижимости	26
Отсутствует разрешение на строительство/снос или устанавливающий сертификат, выданный с молчаливого согласия	7
Не завершены все строительные работы	
Подмена разрешительных документов решениями судебных инстанций и суд.исполнителей	
ВЫЯВЛЕНО НАРУШЕНИЙ	1581

Главные – 15: выявленные нарушения

Главные нарушения - 15		№
1	Содержание градостроительного сертификата для проектирования не соответствует нормам	116
2	Не соблюдаются условия ГП, ЗП и детальных градостроительных планов, размещения объектов и благоустройства в отношении ПУЗ	115
3	Отсутствует документ устанавливающий границы участка (с межевой разметкой)	112
4	Не соблюдаются условия ГП, ЗП и детальных градостроительных планов, размещения объектов и благоустройства в отношении КИТ	110
5	При разработке проектной документации, не соблюдался КИТ, в соответствии градостроительным сертификатом для проектирования	102
6	При разработке проектной документации не соблюдался режим высотности, в соответствии с градостроительным сертификатом на проектирование	98
7	При разработке проектной документации не соблюдался ПЗУ, в соответствии с градостроительным сертификатом на проектирование	98
8	Несоблюдение условий генеральных, зональных и детальных градостроительных планов, размещения, обустройства и линии застройки	89
9	Отсутствует нотариально заверенное согласие собственника, управляющего, совладельцев недвижимости/участка, чьи интересы могут быть ущемлены	87
10	Разрешение на строительство не было разработано в условиях представления всех документов, предусмотренных законодательством	81
11	Несоблюдение эмитентом законного срока разработки и выдачи разрешения на строительство и градостроительного сертификата на проектирование	
12	При разработке проектной документации не соблюдались требования линии застройки, в соответствии с градостроительным сертификатом и разрешением на строительство	71
13	Изменения, внесенные разработчиком в проектную документацию, не соответствуют установленной процедуре	
14	Строительный объект превышает лимит границы участка	55
15	При разработке проектной документации не соблюдался режим высотности, в соответствии с градостроительным сертификатом на проектирование	51



Основной спектр нарушений

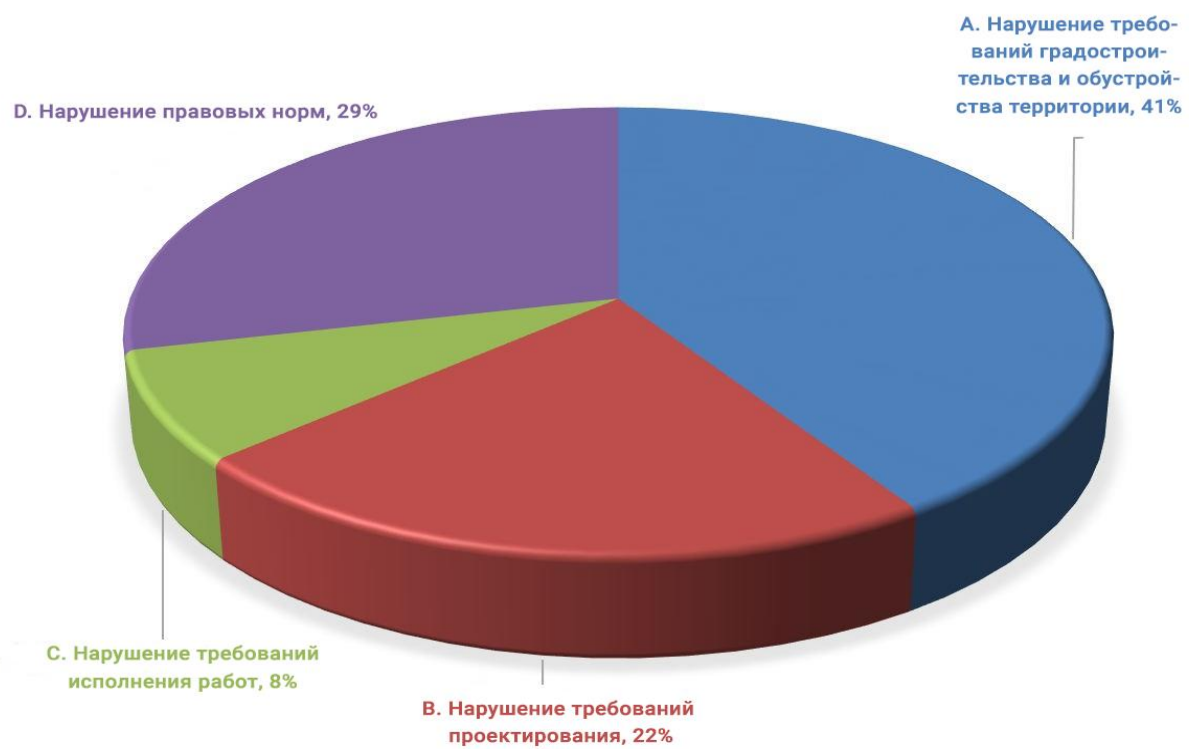
НАРУШЕНИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ ТРЕБОВАНИЙ И БЛАГОУСТРОЙСТВА ТЕРРИТОРИИ	К-ВО НАРУШЕНИЙ
Содержание градостроительного сертификата на проектирование не соответствует законодательным нормам	116
Не соблюдаются условия ГП, ЗП и детальных планов размещения конструкций и обустройства территории в том, что касается процента занятости участка	115
Не соблюдаются условия ГП, ЗП и детальных планов размещения конструкций и обустройства территории в том, что касается коэффициента использования территории	110
Не соблюдаются условия ГП, ЗП и детальных планов размещения конструкций и обустройства территории в том, что касается соблюдения требований высотного режима	98
Не соблюдаются условия ГП, ЗП и детальных планов размещения конструкций и обустройства территории в том, что касается требований красной линии застройки	89
Разрешение на строительство не было подготовлено при наличии всего пакета документации, предусмотренной законодательством	81
Не соблюдены эмитентом установленные сроки разработки и выдачи разрешения на строительство и градостроительного сертификата для проектирования	76
Не соблюдается режим защиты зеленых насаждений и охраняемых зон	26
	711

Нарушение требований проектирования	К-ВО НАРУШЕНИЙ
При разработке проектной документации не соблюдался коэффициент использования территории, в соответствии с требованиями градостроительного сертификата для проектирования	102
При разработке проектной документации не соблюдался процент занятости участка, в соответствии с требованиями градостроительного сертификата для проектирования	98
При разработке проектной документации не соблюдалась красная линия застройки, в соответствии с требованиями градостроительного сертификата для проектирования	71
Изменения внесенные проектантом в проектную документацию не соответствуют процедуре, установленной законодательством	66
При разработке проектной документации не соблюдался режим этажности, установленный градостроительным сертификатом для проектирования	51
	388

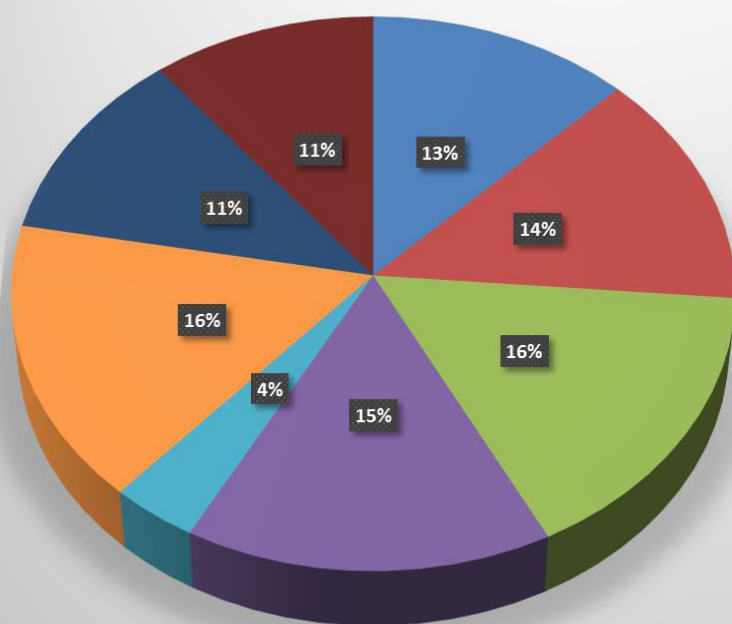
Нарушение требований при выполнении работ	К-ВО НАРУШЕНИЙ
Отсутствует подтверждение верификации проектной документации, необходимой в соответствии с требованием законодательства	23
Нарращивание этажности	20
Отсутствует проектная документация, подвергнутая верификации и согласованная законным образом	17
Отсутствует разрешение на строительство /снос и устанавливающий проект или сертификат в случае молчаливой авторизации	9
Строительно-монтажные работы не соответствуют проектной документации, прошедшей верификацию, а именно по разделу «Архитектура»	5
Отсутствует градостроительный сертификат для проектирования	0
	74

Нарушение правовых норм	К-ВО НАРУШЕНИЙ
Отсутствует акт установления фиксированных границ участка (с межевой разметкой)	112
Отсутствует нотариально заверенное согласие собственника, управляющего, совладельцев недвижимости /участка, чьи интересы могут быть ущемлены	87
Строительный объект превышает установленные границы участка	55
Не представлен геометрический план недвижимости с параметрами границ и координатами в системе Moldref 99	39
Отсутствует секвестр или запрет на использование земельного участка	33
Отсутствуют документы на право собственности / лизинга / аренды недвижимости	26
Не произведена оплата за использование земельного участка	22
Отсутствует согласие ипотечного кредитора	18
Участок не предназначен для строительства	9
Отсутствует разрешение на строительство/снос или устанавливающий сертификат, выданный с молчаливого согласия	7
	408

ПРОЦЕНТ НАРУШЕНИЙ ПО КАТЕГОРИЯМ

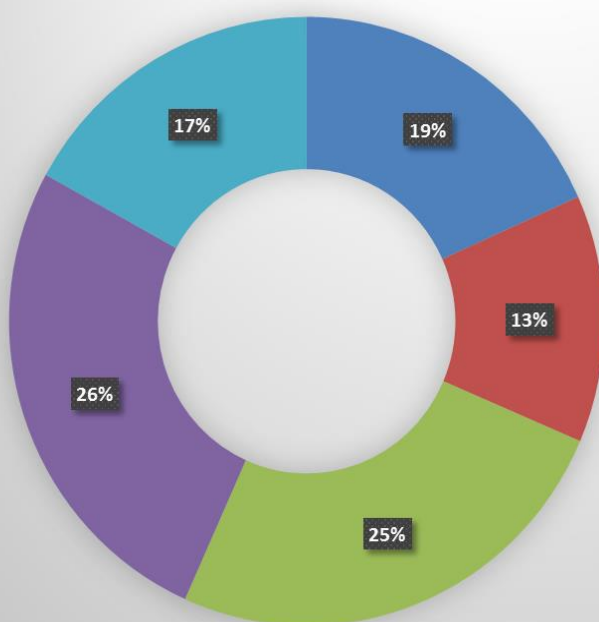


А. Нарушение требований градостроительства и обустройства территории



- Не соблюдаются генеральные, зональные и детальные планы размещения объектов и обустройства в отношении красной линии застройки
- Не соблюдаются генеральные, зональные и детальные планы размещения объектов и обустройства в отношении режима этажности
- Не соблюдаются генеральные, зональные и детальные планы размещения объектов и обустройства в отношении процента застройки участка
- Не соблюдаются генеральные, зональные и детальные планы размещения объектов и Обустройства в отношении коэффициента использования территории
- Не соблюдается режим защиты зеленых насаждений и охраняемых зон
- Содержание градостроительного сертификата для проектирования не соответствует положениям законодательства
- Разрешение на строительство разрабатывалось без представления всего пакета документации, предусмотренного законодательством
- Эмитент не соблюдал установленные законом сроки разработки и выдачи разрешения на строительство и градостроительного сертификата

В. Нарушение требований проектирования

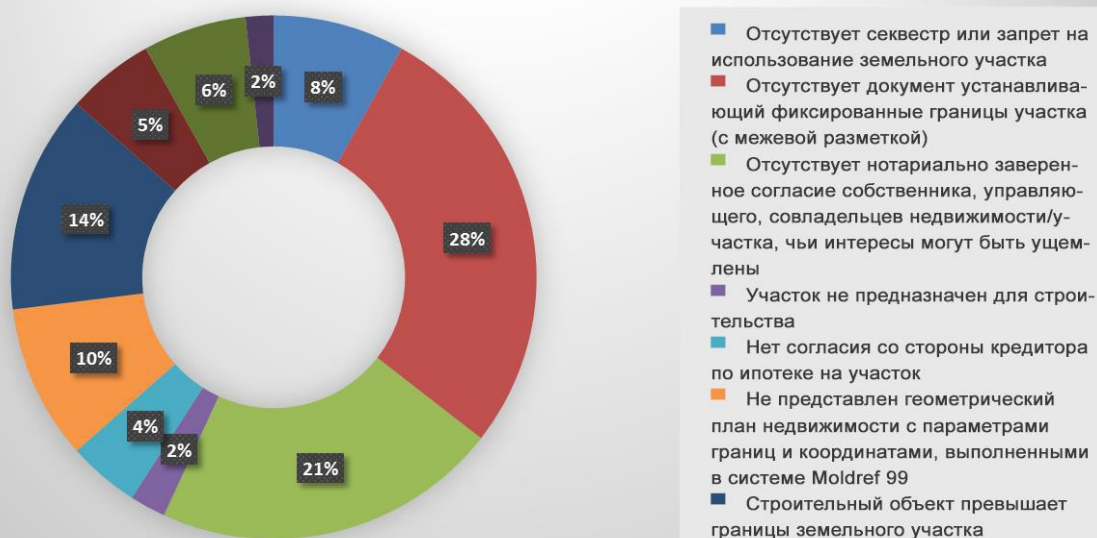


- При разработке проектной документации, не соблюдалось требование красной линии застройки, в соответствии с градостроительным сертификатом для проектирования
- При разработке проектной документации, не соблюдался режим этажности, в соответствии с градостроительным сертификатом для проектирования
- При разработке проектной документации, не соблюдался процент застройки участка, в соответствии с градостроительным сертификатом для проектирования
- При разработке проектной документации, не соблюдался коэффициент использования территории, в соответствии с градостроительным сертификатом для проектирования
- Изменения, внесенные проектантом в проектную документацию, не соответствуют установленной законодательством процедуре

С. Нарушение требований выполнения работ



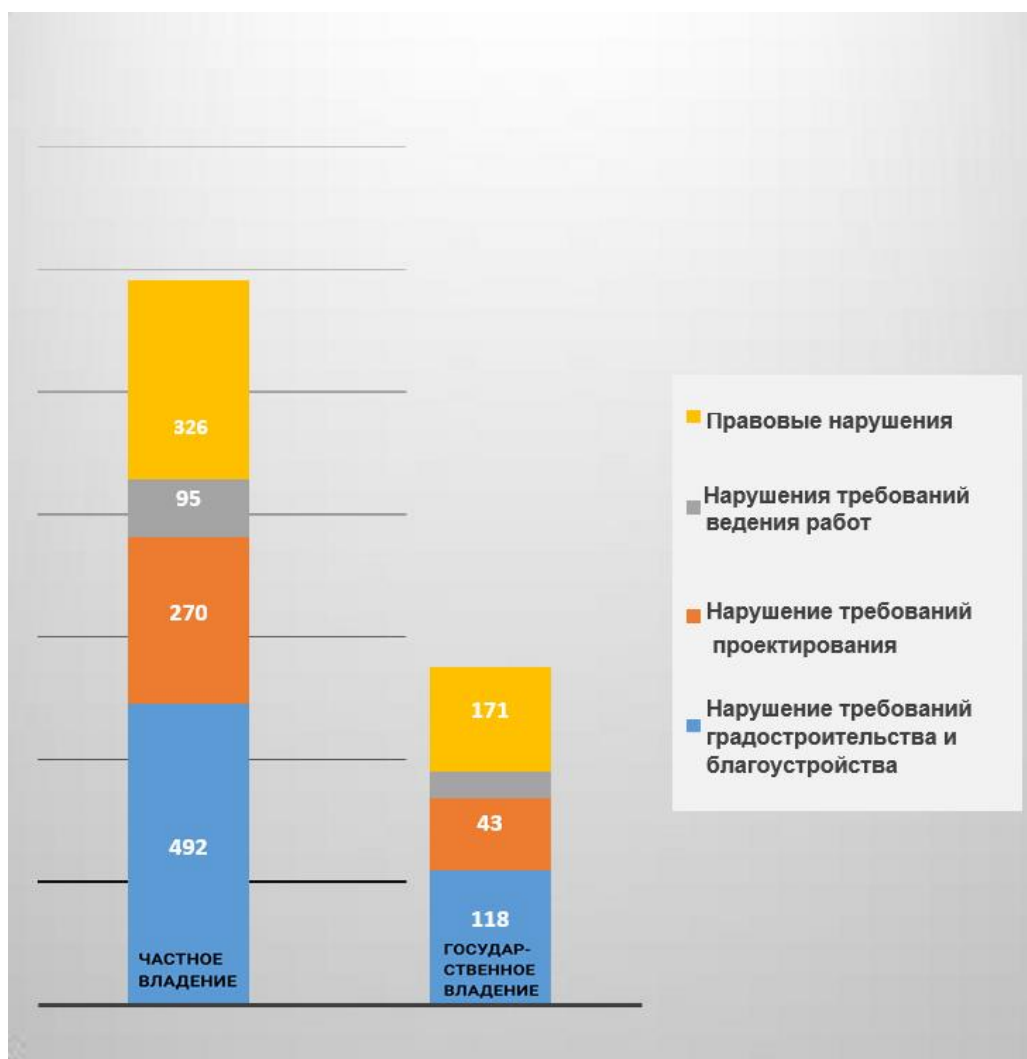
D. Нарушение правовых норм



	К-во рас- смотрен Случаев	Нарушение градостроит требований и обустройства территории	Нарушение требований проектирования	Нарушения требований исполнения работ	Нарушение законодат. норм	ВСЕГО нарушений	Процент нарушений на случай	Сектор
БУЮКАНЫ	44	200	124	41	144	509		12
РЫШКАНОВКА	39	174	95	30	116	415		11
ЦЕНТР	36	157	78	32	105	372		10
БОТАНИКА	22	106	54	16	73	249		11
БАЧОИ								9
ЧОКАНЫ	18	65	34	15	50	164		18
БАЧОИ	1	7	3	3	5	18		7
ДУРЛЕШТЫ	1	2	0	1	4	7		

Нарушения, связанные с правом собственности на земельные участки

Структура нарушений прав собственности на земельные участки



Нарушение земельно-правовых требований

Правовой режим участков	Нарушение градостроительных требований и обустройства территории	Нарушение требований проектирования	Нарушение требований выполнения работ	Нарушение правовых норм	ВСЕГО нарушений
СОБСТВЕННОСТЬ	493	263	90	329	1175
АРЕНДА	160	95	36	121	412
ПРАВО ЗАСТРОЙКИ	14	11	3	13	41
ПРАВО ПОЛЬЗОВАНИЯ	44	19	9	34	106
	711	388	138	497	

