



Parlamentul
Republicii Moldova

V.B. nr. 27

21 mai 2019

Deputat în Parlamentul Republicii Moldova

Parlamentul Republicii Moldova

În conformitate cu articolul 73 din Constituția Republicii Moldova și articolul 47 din Regulamentul Parlamentului, se înaintează cu titlu de inițiativă legislativă proiectul de lege pentru modificarea Legii nr. 163/2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție.

Anexă:

1. Proiectul de lege;
2. Nota informativă.

Deputat în Parlamentul

Republicii Moldova:

Bolea Vladimir

Preda Mariou



PARLAMENTUL REPUBLICII MOLDOVA

LEGE

**pentru modificarea Legii nr. 163/2010
privind autorizarea executării lucrărilor de construcție**

Parlamentul adoptă prezentă lege organică.

Art. I. – Legea nr. 163/2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, nr. 155-158, art. 549), cu modificările ulterioare, se modifică după cum urmează:

1. Articolul 3 alineatul (1) la litera d) după cuvântul ”coproprietarilor” se va introduce sintagma ”și coproprietarilor/vecini”.

2. Articolul 3 alin. (1) se completează cu lit. d¹) după litera d), cu următorul cuprins:
d¹) procesul-verbal care va conține rezultatul pozitiv al consultărilor publice și dovada înmânării avizului coproprietarilor de imobil/teren învecinate despre data organizării consultărilor publice, în cazul în care obiectivele noi vor fi amplasate în interiorul cartierelor locative existente și distanța dintre clădiri pe orizontală nu va depăși înălțimea celei mai înalte clădiri;

3. Art. 3 se completează cu lit. d²) după litera d¹), care va avea următorul cuprins:
d²) contractul de suprafață autentificat notarial, în cazul în care certificatul de urbanism este solicitat de către persoane care au alte drepturi asupra terenului decât dreptul de proprietate;

Art. II. Prezenta lege intră în vigoare la data publicării în Monitorul Oficial al Republicii Moldova.

Art. III. - Guvernul, în termen de 3 luni, va aduce actele sale normative în concordanță cu prezenta lege.

PREȘEDINTELE PARLAMENTULUI

NOTĂ INFORMATIVĂ
la proiectul de lege privind completarea Legii nr. 163/2010
privind autorizarea executării lucrărilor de construcție

1. Numele, prenumele autorului și, după caz, numele, prenumele participanților la elaborarea proiectului

Vladimir BOLEA, deputat în Parlamentul Republicii Moldova

2. Condițiile ce au impus elaborarea proiectului de act normativ și finalitățile urmărite

Construcția caselor de locuit constituie un element de bază al planificării urbane. Fiecare bloc rezidențial trebuie să fie edificat conform planurilor urbanistice generale, zonale și de detaliu; să respecte reglementările ce țin de accesul la locurile de parcare, grădinițe, spitale, transportul public; să aibă spațiu verde, lumină și teren de joacă; să respecte normele de securitate, mai ales într-o țară cu potențial seismic ridicat; și să se integreze în contextul și istoricul locului.

În ultimii ani, Chișinăul este înghesuit de blocuri noi de locuit cu multe etaje, care rareori prevăd acces la infrastructura socială, iar uneori se extind asupra spațiului public al altor blocuri.

Urmare a situației dezastruoase din domeniul autorizării executării lucrărilor de construcție, Consiliul municipal Chișinău a aprobat la 18 iulie 2017 Decizia nr. 6/14 prin care a interzis construcția obiectivelor noi în spațiul din interiorul cartierelor locative cu clădiri existente din subzonele rezidențiale de tipul R6 și R7.

Cu toate acestea, chiar și după aprobarea acestei decizii, administrația publică locală înstrăinează ilegal terenuri în acest scop și autorizează construcția de obiective noi în interiorul cartierelor locative cu încălcarea propriei decizii, a legislației ce ține de obligativitatea organizării consultărilor publice și a licitației. Exemple:

- darea în locațiune a unui teren de 18 ari contra unei plăți lunare de 9 600 de lei pentru construcția unui bloc locativ cu prețul de piață de aproximativ 500 000 euro situat pe str. Alba Iulia 23/6 fără organizarea licitației, consultărilor publice etc.;
- autorizarea construcției blocului locativ cu depășirea hotarelor pe str. Alba Iulia 2/6, necalcularea contrar constatărilor Agenției Supraveghere Tehnică a normativelor POT și CUT;
- Aprobarea în zona R2 a construcției unei clădiri cu 11 niveluri pe str. Visarion Belinski 4;

Astfel, numai în sectorul Buiucani al capitalei au fost identificate, conform petițiilor locatarilor, 20 astfel de cazuri.

Acest fenomen ia amploare îngrijorătoare în întreg municipiul Chișinău. În pofida faptului că locatarii vizați obțin câștig de cauză prin hotărâri de judecată, iar Agenția Supraveghere Tehnică înaintează prescripții de retragere a autorizațiilor de construcții și stoparea lor, administrația publică locală ignoră prevederile legale și favorizează companiile de construcții.

Astfel, se atestă o situație alarmantă la capitolul autorizării executării lucrărilor de construcție la următoarele compartimente, care necesită amendamente legislative:

- I. autorizarea edificării diferitor obiective, inclusiv a blocurilor locative multietajate în curțile blocurilor locative,
- II. edificarea acestor obiective pe teren proprietate publică cu încheierea unor contracte de chirie/locațiune pe un termen de 3-5 ani la un preț de arendă derizoriu, precum și
- III. încălcarea flagrantă a normativelor în construcții pentru proprietarii din obiectivele deja construite la autorizarea mai multor lucrări.

I. Prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 6/14 din 18 iulie 2017, a fost impusă o serie de restricții față de executarea lucrărilor de construcții, printre care: construcția obiectivelor noi în spațiul dintre clădirile existente (amplasate pe frontul stradal), construcția obiectivelor noi în spațiul din interiorul cartierelor locative existente, autorizarea fără consultarea prealabilă a locuitorilor din zonă pe terenurile deja repartizate subzonelor rezidențiale de tipul R6 și R7, încadrarea obiectivelor noi etc.

În pofida acestor interdicții exprese, practica respectivă continuă și până în prezent: cazul autorizării unității de construcției de pe str. Alba Iulia 23/6, Alba Iulia 6/4, str. Visarion Belinski 4, str. E. Coca 7 (exemple documentate numai în sectorul Buiucani din mun. Chișinău) ș.a.

Datele statistice arată că în Chișinău numărul noilor blocuri locative este în continuă creștere. În anul 2012 a fost începută construcția a 96 de blocuri rezidențiale, în 2013 – 88 de blocuri, iar în anul 2016 deja 216 blocuri multietajate erau în proces de construcție, numărul lor fiind în creștere și în perioada anilor 2017-2019.

Astfel, este extrem de importantă impunerea unor restricții exprese la nivel legislativ prin care la eliberarea certificatului de urbanism să fie prezentat în mod obligatoriu ”procesul-verbal care să conțină rezultatul pozitiv al consultărilor publice și dovada înmânării avizului coproprietarilor de imobil/teren învecinate despre data organizării consultărilor publice, în cazul în care obiectivele noi urmează a fi amplasate în interiorul cartierelor locative existente și distanța dintre clădiri pe orizontală nu va depăși înălțimea celei mai înalte clădiri.”.

II. Contrar prevederilor legale ce țin de organizarea licitațiilor, consultărilor publice, autoritățile publice locale transmit în arendă persoanelor juridice și fizice terenuri proprietate publică, pe termen de 3-5 ani. Pe baza contractului de arendă aceste persoane obțin certificate de urbanism și autorizații de construire pe terenul arendat. Astfel, bunul imobil nou construit este înregistrat în registrul bunurilor imobile ca proprietate privată. La expirarea contractului de arendă, terenul proprietate publică nu este liber și fără grevări, iar autoritatea publică locală ca proprietar nu îl mai poate folosi și valorifica conform destinației. Ulterior, terenul este privatizat în baza Legii nr. 1308 din 25.07.1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului sau în temeiul Legii nr. 913 din 30.03.2000 a condominiului în fondul locativ.

Conform rapoartelor Curții de Conturi, Deciziei Comisiei securitate națională, apărare și ordine publică nr. CSNg 445 din 28.11.2018 a Parlamentului din legislatura precedentă asupra audierilor privind fenomenul corupției în administrația publică locală, precum și a cazului elucidat din sectorul Buiucani al mun. Chișinău – autorizarea construirii blocurilor locative pe un teren cu suprafața de 18 ari alocat fără organizarea licitației, contra unei plăți anuale de 9600 lei pe un termen de 5 ani pe str. Alba Iulia 23/6, se atestă continuarea acestei practici vicioase în mun. Chișinău.

Urmare a investigațiilor efectuate de către Centrul Național Anticorupție, au fost deschise 62 de cauze penale, iar în calitate de subiecți figurează primari, președinți de raion, secretari ai

consiliilor locale, șefi ai direcțiilor în competența cărora intră domeniul arhitectural-urbanistic și de construcții capitale, ingineri funciari etc. Printre faptele frecvent săvârșite de către reprezentanții administrației publice locale, care conduc la prejudicierea bugetului de stat, a intereselor publice, precum și a drepturilor și libertăților persoanelor fizice și juridice, au fost stabilite următoarele:

- atribuirea terenurilor în arendă fără organizarea de licitații publice;
- stabilirea prețurilor de arendă sau de vânzare a terenurilor ce nu corespund prețurilor reglementate de stat;
- perfectarea certificatelor de urbanism pentru proiectarea unor obiecte ce nu corespund zonei și locului de amplasare, fără schimbarea codului ce reglementează regimul urbanistic al terenului;
- perfectarea certificatelor de urbanism în lipsa avizului pozitiv al ministerului de resort sau al Consiliului Național al Monumentelor Istorice;
- perfectarea autorizațiilor de construire în lipsa documentelor obligatorii prevăzute de Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcție;

Respectiv, este extrem de importantă impunerea la nivel legislativ a obligației de a fi prezentat contractul de suprafață asupra terenului, în cazul în care certificatul de urbanism este solicitat de către persoane care au alte drepturi asupra terenului decât dreptul de proprietate în scopul prevenirii actelor de corupție și prejudicierii bugetelor administrațiilor publice locale.

III. Totodată, există situații când la edificarea unei noi construcții le sunt afectate drepturile vecinilor/coproprietarilor. În prezent legea prevede numai acordul coproprietarilor de teren/imobil, dar nu și al vecinilor în cazul în care acestora le sunt încălcate drepturile și interesele, ceea ce crează o serie de litigii judiciare, având consecințe inevitabile, construcțiile fiind edificate în cele mai multe cazuri. Astfel, în lipsa acordului din partea vecinilor/coproprietarilor de teren/imobil, conform modificărilor, litigiile urmează a fi soluționate de către instanțele de judecată, ceea ce va elimina prejudiciile inevitabile care în majoritatea cazurilor nu pot fi remediate.

În vederea prevenirii proliferării în continuare a situației descrise mai sus, se impune modificarea legislației astfel încât să poată fi creată o previzibilitate și claritate în ceea ce ține de construcția de noi obiective fără ca să fie încălcate drepturile și interesele atât ale administrației publice locale, cât și ale persoanelor interesate, evitând crearea unor circumstanțe care generează litigii judiciare.

3. Descrierea gradului de compatibilitate pentru proiectele care au ca scop armonizarea legislației naționale cu legislația Uniunii Europene

4. Principalele prevederi ale proiectului și evidențierea elementelor noi

Prezentul proiect de lege modifică și completează art. 3 alin. (1) din Legea nr. 163 din 9 iulie 2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2010, nr. 155-158, art. 549), cu modificările ulterioare, prin care se va stabili obligatoriu că la depunerea documentelor pentru obținerea certificatului de urbanism pentru proiectare, urmează a fi prezentat și

- acordul autentificat notarial nu numai al coproprietarilor de teren/imobil, dar și al coproprietarilor/vecinilor de imobil în cazul în care interesele acestora pot fi afectate nemijlocit în procesul executării lucrărilor de construcție și în perioada exploatării obiectului construit;
- procesul-verbal care să conțină rezultatul pozitiv al consultărilor publice și dovada înmânării avizului coproprietarilor de imobil/teren învecinate despre data organizării

Prezentul proiect de lege modifică și completează art. 3 alin. (1) din Legea nr. 163 din 9 iulie 2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2010, nr. 155-158, art. 549), cu modificările ulterioare, prin care se va stabili obligatoriu că la depunerea documentelor pentru obținerea certificatului de urbanism pentru proiectare, urmează a fi prezentat și

acordul autentificat notarial nu numai al coproprietarilor de teren/imobil, dar și al coproprietarilor/vecinilor de imobil în cazul în care interesele acestora pot fi afectate nemijlocit în procesul executării lucrărilor de construcție și în perioada exploatării obiectului construit; procesul-verbal care să conțină rezultatul pozitiv al consultărilor publice și dovada înmânării avizului coproprietarilor de imobil/teren învecinate despre data organizării consultărilor publice, în cazul în care obiectivele noi vor fi amplasate în interiorul cartierelor locative existente și distanța dintre clădiri pe orizontală nu va depăși înălțimea celei mai înalte clădiri; contractul de suprafață asupra terenului, în cazul în care certificatul de urbanism este solicitat de către persoane care au alte drepturi asupra terenului decât dreptul de proprietate;

5. Fundamentarea economico-financiară

Implementarea acestui proiect de lege nu implică cheltuieli bugetare.

6. Modul de încorporare a actului în cadrul normativ în vigoare

7. Avizarea și consultarea publică a proiectului

8. Constatările expertizei anticorupție

9. Constatările expertizei de compatibilitate

10. Constatările expertizei juridice

11. Constatările altor expertize

Deputat în Parlament

Bolee Kostin
[Signature]