



Nr. 144 din 02 iunie 2023

Ministerul Infrastructurii și Dezvoltării
Regionale al Republicii Moldova
secretariat@midr.gov.md

copie:
Cancelaria de Stat
cancelaria@gov.md

Aviz

repetat la proiectul hotărârii de Guvern cu privire la aprobarea proiectului Codului urbanismului și construcțiilor (număr unic 28/MIDR/2023)

1. Considerații generale

Congresul Autorităților Locale din Moldova (CALM) a examinat solicitarea Ministerului Infrastructurii și Dezvoltării Regionale Nr. 10-2562 din 15.05.2023 de a prezenta aviz repetat asupra proiectului hotărârii de Guvern cu privire la aprobarea proiectului Codului urbanismului și construcțiilor (număr unic 28/MIDR/2023) [în continuare - proiectul Codului].

CALM a analizat prevederile proiectului Codului prin prisma respectării principiilor constituționale ale autonomiei locale, descentralizării serviciilor publice și ale consultării cetățenilor în problemele locale de interes deosebit, precum și intereselor autorităților administrației publice locale, corelate cu interesele cetățeanului și ale mediului de afaceri.

2. Legislația aplicabilă

- Carta Europeană a Autonomiei Locale din 15.10.1985, publicată în ediția oficială „Tratate internaționale”, 1999, volumul 14, pag.14
- Constituția Republicii Moldova, adoptată la 29 iulie 1994;
- Codul civil nr.1107/2002;
- Codul funciar nr. 828/1991;
- Codul contravențional nr. 218/2008;
- Codul administrativ nr. 116/2018;
- Legea privind descentralizarea administrativă nr.435/2006;
- Legea privind administrația publică locală nr.436/2006;
- Legea exproprierii pentru cauză de utilitate publică nr.488/1999;
- Legea privind delimitarea proprietății publice nr.29/2018;
- Legea nr.100/2017 cu privire la actele normative;
- Legea nr.1543/1998 cadastrului bunurilor imobile;
- Legea nr. 438/2006 privind dezvoltarea regională în Republica Moldova;
- Legea cu privire la calitatea în construcții nr.721/1996;

- Legea privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului nr.835/1996;
- Legea cu privire la autorizarea executării lucrărilor de construcție nr.163/2010;
- Legea nr. 235/2006 cu privire la principiile de bază de reglementare a activității de întreprinzător;
- Legea nr. 778/2001 cu privire la geodezie, cartografie și geoinformatică;
- Legea metrologiei nr.19/2016;
- Hotărârea Guvernului nr.56/2017 cu privire la Consiliul Național de Planificare a Teritoriului;
- Hotărârea Guvernului nr.285/1996 cu privire la aprobarea Regulamentului de recepție a construcțiilor și instalațiilor aferente;
- Hotărârea Guvernului nr.329/2009 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la atestarea tehnico-profesională a specialiștilor cu activități în construcții;
- Hotărârea Guvernului nr.1088/2017 cu privire la organizarea și funcționarea Agenției pentru Supraveghere Tehnică.

3. Constatări principale:

Se remarcă faptul că proiectul Codului în versiunea prezentată spre avizare repetată este una îmbunătățită față de cele anterioare, pe care o salutăm, considerând că oferă speranța realizării unor așteptări de creștere a calității vieții oamenilor și asigurarea unui mediu investițional mai atractiv, urmarea unei mai bune predictibilități și securități juridice a investițiilor.

Totuși, considerăm că, pe alocuri, proiectul Codului este excesiv de birocratizat, fiind necesare numeroase avize, uneori repetate, ale autorităților, serviciilor de stat (la etapa aprobării documentației de urbanism, la etapa de proiectare), adică mai este loc încă pentru simplificarea procedurilor, inclusiv în scopul îmbunătățirii poziției Republicii Moldova în clasamentul „Doing Business”, ce reflectă imaginea Republicii Moldova pe piața mondială, cu efecte economice și sociale conexe.

Actualmente, pentru a obține o autorizație de construire, conform regulilor din „Doing Business”, sunt necesare peste 20 de proceduri, cu realizarea lor în termen de 278 zile. Respectiv, cel mai prost clasată Republica Moldova este la compartimentul eliberării actelor permise în construcții - locul 172 din 190 (<https://archive.doingbusiness.org/ru/data/exploretopics/dealing-with-construction-permits>). Cel mai bun punctaj Republica Moldova l-a înregistrat la categoria ce vizează deschiderea unei afaceri, unde se clasează pe poziția a 14-a.

Având în vedere că Agenția pentru Supraveghere Tehnică se află în proces de reorganizare în Inspectoratul Național de Supraveghere Tehnică, este necesară ajustarea terminologiei utilizate în proiectul Codului, cu referință la instituția de stat.

Proiectul Codului nu conține unele reglementări urbanistice de bază necesare în privința aprecierii (criterii de determinare) terenurilor construibile și neconstruibile (care nu suportă o funcție urbanistică de sine stătătoare).

Se recomandă constituirea și ținerea unui registru național al documentației de urbanism aprobate sau cel puțin plasarea sistematizată a acestei documentații pe pagina oficială de internet a organului central de specialitate.

Proiectul Codului nu dă o apreciere întinderii valabilității documentației în vigoare a Planului de Amenajare a Teritoriului Național.

De asemenea, proiectul Codului nu stabilește care vor fi alternativele/soluțiile aplicabile pentru asigurarea dezvoltării urbanistice a localităților și emiterea actelor permissive în construcții, în cazul în care se va tergiversa elaborarea, avizarea și aprobarea documentației respective la nivel

național (dacă nu va fi aprobată documentația la nivel național, nu va fi posibilă aprobarea documentației la nivel local, având în vedere, de ex. art. 35 alin. (2) din Cod, care prevede că „Documentația de urbanism transpune la nivelul localităților propunerile cuprinse în planurile de amenajare a teritoriului național, regionale, municipale (locale)”; art. 25: „Adoptarea Planului de amenajare a teritoriului regiunilor de dezvoltare Planul de amenajare a teritoriului regiunilor de dezvoltare, aprobat de Consiliul Național de Planificare a Teritoriului, se adoptă prin hotărâre de Guvern și constituie **baza** pentru elaborarea planurilor urbanistice generale a localităților și a regulamentelor locale aferente”; art. 35 alin. (2) „Documentația de urbanism transpune la nivelul localităților propunerile cuprinse în planurile de amenajare a teritoriului național, regionale, municipale (locale)”. În acest aspect, persistă riscul de blocaj sistemic în sfera urbanismului, proiectării și, în special, a construcțiilor, care este unul din „motoarele” economiei naționale.

Propunem redactarea textului proiectului Codului pentru înlăturarea multiplelor greșeli gramaticale.

4. Propuneri asupra proiectului Codului.

Se propun atenției următoarele mențiuni, modificări și completări ale proiectului Codului:

4.1. Referitor la Articolul 2 alin. (7) „Construcțiile prevăzute la alin. (4), lit.c) și d) nu se supun procedurii de recepție și nu se înregistrează în registrul bunurilor imobile”, menționăm că centralele electrice, specificate la lit. b) alin. (4) ar putea fi obiecte de infrastructură, care se înregistrează în registrul obiectelor de infrastructură sau pur și simplu un utilaj sau instalație, motiv din care, **se propune examinarea oportunității includerii și lit. b) în alin. (7), în sensul că nu se înregistrează în registrul bunurilor imobile.**

4.2.1. La Articolul 3 (Noțiuni), în noțiunea „autorizație de construire” (act, eliberat de către emitent, prin care se autorizează executarea lucrărilor de construcție, în temeiul și cu respectarea documentației de urbanism aprobate/certificatului de urbanism, **după caz, și a documentației de proiect elaborate și verificate), se propune transferarea cuvintelor „după caz,” după cuvintele „elaborate și”.** Temeiul propunerii constă în faptul că **documentația de proiect servește drept bază tehnică pentru executarea lucrărilor de construcții, inclusiv pentru obținerea autorizației de construire și doar documentațiile de proiect pentru anumite obiective (de ex. construcții provizorii) nu se supun verificării.**

4.2.2. Cuvântul „imobilului” din art. 3 (noțiunea „certificat de urbanism informativ”) și din art. 151 alin. (1), cuvântul „imobilul” din art. 3 (noțiunea „certificat de inspecție a construcției”), cuvântul „imobilelor” din art. 3 (noțiunea „unități teritoriale de referință”) și art. 275 alin. (5) și cuvântul „imobile” din art. 94 alin. (2) urmează a fi substituite cu cuvintele „bun imobil” la forma gramaticală corespunzătoare (singular sau plural). Prin cuvântul „imobil”, în accepțiunea Codului civil modernizat se înțelege terenul, iar construcțiile și încăperile sunt părți componente ale „bunului imobil”.

4.2.3. La Articolul 3, în noțiunea „certificat de urbanism informativ” (act cu caracter facultativ, eliberat de către emitent, prin care se fac cunoscute solicitantului (beneficiarului) elementele ce caracterizează regimul juridic, tehnic, economic și arhitectural-urbanistic al unei construcții/ teren, stabilite prin documentația de urbanism și de amenajare a teritoriului, necesar în cazul **vânzării-cumpărării, dării în arendă, dezmembrării, parcelării, comasării, partajării, moștenirii terenului destinat construcției sau a imobilului în care se preconizează lucrări de reconstrucție, precum și în cazul apariției unor litigii patrimoniale), se propune substituirea cuvintelor „vânzării-cumpărării, dării în arendă”, cu cuvintele „stabilirii relațiilor funciare, înstrăinării”, pe motiv că este o sintagmă generică potrivită, or, „vânzarea-cumpărarea” și**

„darea în arendă” nu sunt unicele instituții de drept civil operabile, iar „darea în arendă”, în general, conform Codului civil, este posibilă doar în privința terenurilor agricole și altor bunuri agricole, nu și pentru „terenul destinat construcției”, terminologie utilizată în noțiunea vizată.

4.2.4. La Articolul 3, în noțiunea „certificat de inspecție a construcției” (document, elaborat și semnat de **organul teritorial cadastral**, care reflectă rezultatele efectuării măsurătorilor la **imobilul** construit și pregătit pentru recepție) se propune substituirea cuvintelor „organul teritorial cadastral” cu cuvintele „către executantul lucrărilor cadastrale”. Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998 prevede, la art. 15 alin. (1) (Executanții lucrărilor cadastrale), că „lucrările cadastrale se execută de către Agenția Servicii Publice și structurile teritoriale ale acesteia, de întreprinderi de stat și private. Inginerul cadastral certificat din cadrul entității executante poartă răspundere pentru corectitudinea lucrărilor cadastrale”. Astfel, **nu pot fi excluși ceilalți executanți ai lucrărilor cadastrale (decât Agenția Servicii Publice și structurile teritoriale ale acesteia), de la executarea lucrărilor cadastrale și perfectarea certificatelor de inspecție a construcțiilor.**

4.2.5. La Articolul 3, în noțiunea „cod practic în construcții” (document care recomandă reguli tehnice sau proceduri de proiectare, fabricare, instalare, exploatare, întreținere ori utilizare a echipamentelor, produselor, construcțiilor, precum și demolarea acestora”, **având în vedere caracterul de recomandare, dar și denumirea de „cod”, care ar putea crea confuzii cu „Codul urbanismului și construcțiilor”, se propune examinarea oportunității substituirii cuvintelor „cod practic” cu cuvintele „bune practici”.** Această propunere este valabilă și pentru noțiunea „normativ tehnic în construcții” (documente care stabilesc condițiile minime de calitate cerute construcțiilor, produselor și procedeele utilizate în construcții, precum și modul de determinare și verificare a acestora, exprimate prin: documente normative, **coduri practice**, specificații tehnice și ghiduri) și art. 345 alin. (3).

4.2.6. La Articolul 3, în noțiunea „emitent al certificatului de urbanism și al autorizației de construire” (autoritatea executivă a administrației publice locale), **se propune completarea la final cu cuvintele „cu excepțiile prevăzute la art. 112 alin. (9) și art. 159 alin. (2) și (3)”.** Propunerea este argumentată de faptul că proiectul Codului prevede că pentru lucrările declarate de utilitate publică de interes național, actele permissive se emit de către instituția din subordinea organului central de specialitate, responsabilă de implementarea politicii în domeniile de competență ale organului central de specialitate.

4.2.7. La Articolul 3, în noțiunea „parter” (nivelul unei clădiri situat la nivelul solului (sau puțin deasupra lui) sau deasupra subsolului și demisolului), **se propune substituirea cuvântului „și” cu textul „și/sau”.** Propunerea este argumentată de faptul că parterul poate fi și (doar) deasupra demisolului, nu doar deasupra subsolului și demisolului.

4.2.8. La Articolul 3, în noțiunea „regim juridic al terenurilor” (totalitate a prevederilor **legale** prin care se definesc drepturile și obligațiile legate de deținerea sau exploatarea terenurilor), **se propune completarea după cuvântul „legale”, cu cuvintele „, administrative și convenționale”.** De regulă, regimul juridic al terenurilor este stabilit prin acte administrative și juridice, care completează prevederile legale (de ex. un teren din categoria terenurilor din intravilan destinat pentru construcție, poate fi atribuit printr-o decizie a consiliului local pentru construcție locativă individuală sau colectivă). **Prevederile legale nu descriu complet regimul juridic al terenurilor.**

4.2.9. La Articolul 3, în noțiunea „solicitant al actelor permissive” (proprietarul terenului sau superficiarului cu **acordul scris al proprietarului**, iar în cazul rețelelor edilitare (ingineresti)

și de comunicații electronice și elementelor de infrastructură asociată acestor rețele, investitorul/beneficiarul sau furnizorul de rețele publice de comunicații electronice), **se propune completarea după cuvintele „acordul scris al proprietarului”, cu cuvintele „dacă un asemenea acord nu este prevăzut în actul juridic de constituire a superficiei”**. Propunerea este necesară având în vedere faptul că esența instituției juridice de drept civil „superficia” este „construirea pentru sine pe un teren străin”, raport, în care cel puțin se prezumă „acordul proprietarului” (la constituirea superficiei) la construcție. În caz contrar, vor fi frecvente situațiile (inadecvate) în care persoanele obțin drepturi de superficie la licitație publică organizată de autoritățile administrației publice locale în scop de construire a bunurilor imobile concrete, însă vor fi obligați să se mai adreseze consiliului local, pentru a obține decizii suplimentare (afară de deciziile consiliului de aprobare a adjudecării prin licitație publică a drepturilor de superficie pentru o anumită construcție) prin care să „îi permită” expres „construirea”. Această situație va crea dificultăți majore atât pentru autoritățile publice locale, dar, în special, va crea serioase bariere birocratice pentru adjudecarea terenurilor la licitație publică (toate terenurile libere de construcție se adjudecă prin licitație publică, după regula generală stabilită la art. 77 din Legea nr. 436/2006). **Această propunere este valabilă și pentru art. 110 alin. (2) lit. b), și pentru art. 151 alin. (1) lit. c).**

4.2.10. La Articolul 3, în noțiunea „teritoriu intravilan” (totalitatea suprafețelor construite și amenajate ale localităților ce compun unitatea administrativ-teritorială de bază, delimitate prin planul urbanistic general aprobat și în cadrul căroră se poate autoriza execuția de construcții și amenajări), **se propune completarea la final cu cuvintele „de regulă, clădiri rezidențiale”, precum și noțiunea „teritoriu extravilan” (suprafața cuprinsă între limita administrativ-teritorială a unității de bază (municipiu, oraș, comună, sat) și limita teritoriului intravilan), se propune completarea cu o nouă propoziție, în următoarea redacție: „În teritoriul extravilan se poate autoriza execuția de construcții și amenajări altele decât clădirile rezidențiale”. Conform redacției actuale a proiectului Codului, în afara intravilanului nu se permite nici un fel de construcții, inclusiv cele nerezidențiale, care se construiesc în extravilan (stații de alimentare cu combustibil, stații auto, construcții speciale, obiecte de alimentație publică, construcții hidrotehnice, căi de comunicație, ș.a.).**

4.2.11. La Articolul 3, în noțiunea „zona cu regim special” (teritoriu **propus** pentru un anumit tip de folosire a cărui caracteristică nu permite clasificarea în zone de locuire, comerciale ori industrial, existența căroră este necesară pentru viabilitatea socio-economică a comunității), se propune excluderea cuvântului „propus”, pe motiv, că „teritoriul” poate fi și „delimitat” („zonificat”), și „aprobat”, și „destinat”.

4.3. La Articolul 14 alin. (1) lit. d) (planurile urbanistice zonale (PUZ), **se propune completarea cu cuvintele „și regulamentele locale de urbanism aferente” în mod similar cu reglementările de la art. 36 (Tipurile documentației de urbanism) lit. b) - „planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent”**.

4.4. Referitor la Articolul 42 alin. (3) (Autoritățile administrației publice locale decid asupra necesității elaborării unui plan urbanistic de detaliu și comunică acest fapt persoanelor fizice și juridice interesate, **prin intermediul certificatului de urbanism pentru proiectare) menționăm, că proiectul Codului nu a propus niciun mecanism prin care se va asigura realizarea acestui alineat, având în vedere că certificatul de urbanism este facultativ. În acest sens, se va propune un mecanism *infra* (a se vedea propunerea de completare a art. 109 alin. (3)).**

4.5. La Articolul 44 alin. (1) (La inițiativa autorităților administrației publice locale, documentația de urbanism se reexaminează periodic, cel mult o dată pe an, și se actualizează, fără modificarea conceptului inițial pentru a fi adaptată noilor condiții economice, sociale și tehnice. Actualizarea se adoptă prin decizia **consiliului municipal sau local**), **se propune substituirea cuvintelor „consiliului municipal sau local” prin cuvintele „autorității administrației publice locale de nivelul al doilea sau întâi, conform competențelor ce le revin”**. În primul rând și consiliul municipal este un consiliu local, adică de nivelul întâi (poate fi și raional în raport cu localitățile din componența municipiului), în al doilea rând, se unifică terminologia (propusă) cu cea utilizată în alte articole ale proiectului Codului.

4.6. La Articolul 53 alin. (3) este necesară corectarea corespunzătoare a textului eronat **„inițiator** planurile urbanistice și de amenajare a teritoriului și programele de urbanism și amenajare a teritoriului la nivel **inițiat**, regional, **inițiat**, local”.

4.7. Articolul 54, **de principiu, urmează a fi completat cu un nou alineat (4), în următoarea redacție: „Avizul general negativ poate fi contestat în Consiliul Național de Planificare a Teritoriului și, după caz, în instanța de judecată, în modul stabilit de Codul administrativ”**. Alin. (3) al art. 54 admite existența unui **„aviz general pozitiv”, respectiv, este necesară precizarea că un eventual „aviz negativ”, care va fi act administrativ cu potențial (efect) de vătămare a drepturilor autorităților administrației publice locale, va putea fi contestat în mod corespunzător.**

4.8. La Articolul 107 alin. (2) (**Autoritățile** administrației publice locale verifică autenticitatea datelor din cererea de eliberare a certificatului de urbanism informativ utilizând serviciul de acces la date, parte componentă a platformei de interoperabilitate, în conformitate cu actele normative cu privire la schimbul de date și interoperabilitate), **se propune substituirea cuvântului „Autoritățile” cu cuvântul „Autoritatea”, având în vedere că cererea de eliberare a certificatului de urbanism informativ o examinează și eliberează actul (doar) autoritatea executivă, iar cuvintele „autoritățile administrației publice” poate însemna (eronat) că participă în procesul administrativ și autoritatea deliberativă.**

4.9. La Articolul 109 alin. (3) (În cazul în care documentația de amenajare a teritoriului și de urbanism și este mai nouă de 10 ani, certificatul de urbanism pentru proiectare are caracter facultativ), **se propune completarea cu o frază în următoarea redacție: „Investitorii interesați vor notifica autoritățile administrației publice locale despre faptul începerii lucrărilor de proiectare în privința bunului imobil, comunicând datele beneficiarului, numărul cadastral al bunului imobil și scopul lucrărilor de proiectare, după caz, anexând și documentele prevăzute la art. 110 din Cod, iar autoritățile administrației publice locale vor înregistra notificările în registru pe care îl vor publica pe pagina oficială de internet, în mod similar cu publicarea informațiilor despre certificatele de urbanism emise”**. A se vedea și argumentarea de la pct. 4.4. din aviz.

4.10. La Articolul 110 alin. (2) lit. c) (acordul de mediu obținut în rezultatul evaluării impactului asupra mediului în conformitate cu prevederile Legii nr. 86/2014 privind evaluarea impactului asupra mediului) **se propune substituirea cuvintelor „în conformitate cu prevederile Legii” cu cuvintele „pentru activitățile planificate prevăzute în anexa nr.1 sau anexa nr.2 la Legea”**. Propunerea este necesară în scopul asigurării previzibilității și clarității.

4.11. La Articolul 113 alin. (2) (Certificatul de urbanism pentru proiectare se elaborează în 2 exemplare, dintre care unul se eliberează solicitantului, iar altul se păstrează în arhiva emitentului și se semnează de primarul localității) **se propune completarea cu textul în următoarea redacție: „sau, după caz, președintele raionului, de secretarul consiliului local**

și de arhitectul-șef, iar, în cazul lucrărilor declarate de utilitate publică de interes național, de către conducătorul instituției din subordinea organului central de specialitate. Dacă în structura autorității administrației publice locale de nivelul întâi nu este prevăzută funcția de arhitect-șef, actul se semnează de către arhitectul-șef al autorității administrației publice locale de nivelul al doilea sau de către arhitectul din cadrul asociației de dezvoltare intercomunitară din care face parte unitatea administrativ-teritorială respectivă, cu respectarea termenului prevăzut de Cod. Activitățile în cauză vor fi realizate de emitent fără implicarea solicitantului (beneficiarului)”. Menționăm, că această propunere are în vedere și redacția art. 22 din Legea nr. 63/2010, modificată recent prin Legea nr. 18/2023, care intră în vigoare la 07.06.2023. Aceleași prevederi privind semnatarul actului permisiv, se propun a fi introduse și în cazul semnării autorizației de construire (Art. 152). În același context, menționăm, că Articolul 164 din proiectul Codului (Responsabilitatea pentru corectitudinea emiterii autorizației de construire/desființare revine solidar **semnatarilor** acesteia), prevede mai mulți „semnatar” ai autorizației de construire/desființare.

4.12. La Articolul 130 alin. (7) (Schema de trasare a rețelelor se eliberează **gratuit** solicitantului (beneficiarului) de către autoritățile publice locale în cel mult 10 zile lucrătoare de la data solicitării), menționăm, că **în cazul în care se impune autorităților administrației publice locale perfectarea cu titlu gratuit a documentului tehnic (perfectarea unei scheme de trasare a rețelelor poate necesita mai multe resurse umane și de timp decât perfectarea unui certificat de urbanism), conform principiului autonomiei locale financiare, statul trebuie să compenseze costurile aferente. Conform prevederilor art. 6 alin. (4) și alin. (6) din Legea nr. 435/2006 - delegarea de competențe este însoțită obligatoriu de asigurarea resurselor financiare necesare și suficiente realizării acestora. Delegarea de competențe este efectivă doar din momentul în care a avut loc transferul resurselor financiare și materiale necesare și suficiente. Prin urmare, este necesară înlocuirea cuvântului „gratuit” cu cuvintele „conform tarifelor aprobate de către consiliul local” sau prevederea de compensare a costurilor perfectării documentului în cauză.**

4.13.1. Referitor la Articolul 151 alin. (1) (Autorizația de construire se emite în baza cererii depuse în numele primarului localității, în cel mult 30 zile de la data înregistrării acesteia, în mod prioritar, în formă electronică prin intermediul SIA GEAP și, doar, cu titlu de excepție, la solicitarea titularului, pe suport de hârtie. La cerere, solicitantul autorizației de construire va anexa următoarele documente: a) extrasul din documentația de proiect, elaborată și coordonată în conformitate cu prevederile art. 133, cuprinzând memoriul explicativ, planul general (plan de situație, plan trasare), fațadele, soluțiile cromatice, proiectul de organizare a executării lucrărilor de construcție. Pentru autorizarea lucrărilor de infrastructură tehnico-edilitară, fațadele și soluțiile cromatice nu se prezintă în extrasul documentației de proiect), **se propune completarea cuvintelor „proiectul de organizare a executării” cu cuvintele „inclusiv graficul de executare a”.** Propunerea este întemeiată pe faptul că graficul executării lucrărilor de construcție este necesar pentru aprecierea duratei lucrărilor, dar și pentru stabilirea unor plăți la bugetul public, în cazul folosirii temporare a unor suprafețe de domeniu public, la îngrădirea șantierului (această prevedere există în municipiul Chișinău).

4.13.2. Referitor la Articolul 151 alin. (5) (În cazul în care nu au fost anexate toate documentele prevăzute la alin. (1) din prezentul articol, emitentul va refuza în scris primirea setului de documente la momentul depunerii cererii), menționăm, că pentru examinarea setului de documente depus, inclusiv dacă acestea sunt complete și veridice, este necesară examinarea profesională de către specialiști, după caz, și în mod colegial, care necesită o

perioadă de timp suficient și mijloace tehnice de verificare a datelor prezentate (acces la baze de date). Prin urmare, se propune substituirea cuvintelor „la momentul depunerii cererii” cu cuvintele „în termen de zece zile lucrătoare de la înregistrarea cererii, și căile de atac, cu indicarea în scris a motivelor refuzului”. Această propunere este valabilă, în mod corespunzător și pentru art. 156 alin. (2). Menționăm, că propunerea este în conformitate cu prevederile proiectului Codului de la art. 162 alin. (3) (Funcționarul responsabil de recepționarea cererilor de eliberare a certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire/desființare, nu este în drept să examineze conținutul cererilor depuse și al actelor anexate, să refuze recepționarea acestora sau să solicite prezentarea unor documente și informații suplimentare, competența acestuia limitându-se doar la procedura de înregistrare a cererii și de eliberare a certificatului constatator conform alin. (1) lit. a), formulare care **intră în contradicție cu prevederile actuale ale proiectului Codului de la art. 151 alin. (5) și art. 156 alin. (2).**

4.14. La Articolul 153 alin. (1) lit. q) (Se pot executa fără certificat de urbanism pentru proiectare și fără autorizație de construire lucrările care nu modifică structura de rezistență, aspectul exterior, caracteristicile inițiale ale construcțiilor și ale instalațiilor aferente. Din categoria acestor lucrări fac parte: **panouri fotovoltaice** pe acoperișul blocurilor locative, destinate alimentării cu energie electrică a locurilor de uz comun, instalate conform documentației de proiect elaborate doar pentru compartimentele de electricitate și rezistență), **se propune, la începutul literei (q) completarea cu cuvintele „centrale electrice care utilizează surse regenerabile de energie, în cazul caselor individuale (inclusiv case familiale, case duplex, case înșiruite), în limita terenului privat pe care se amenajează centrala electrică, precum și”.** Temeiul propunerii: art. 14 alin. (3) în redacția modificată recent a Legii nr. 163/2010.

4.15.1. La Articolul 179 alin. (1) (Investitorii, indiferent de sursa de finanțare a investiției, publică sau privată, sunt responsabili de respectarea legislației și normativelor tehnice în construcții conform sarcinilor ce le revin, pe toată perioada de realizare a investițiilor – concepere, proiectare, execuție, recepție la terminarea lucrărilor și recepție finală, după caz, și punere în funcțiune), **se propune completarea cu cuvintele „precum și de elaborarea și/sau obținerea documentele inițiale pentru proiectare”.**

4.15.2. La Articolul 179 alin. (2) lit. j) (Investitorii au următoarele obligații: notificarea **autorităților administrației publice** despre recepția lucrărilor ajunse în următoarele faze determinante ale construcției: trasarea axelor clădirii pe teren, planșeul la cota 0.000, planșeul ultimului nivel autorizat și amenajarea terenului) **se propune completarea cu propoziția în următoarea redacție: „Structurile de specialitate ale autorităților administrației publice pot efectua controale inopinate, în termen de 15 zile lucrătoare de la depunerea notificării”.**

4.15.3. La Articolul 179 alin. (2) lit. g) urmează a fi transferată ca o propoziție distinctă la lit. f), sau ca un alineat distinct. Pentru că nu este „o obligație a investitorilor”. De asemenea, alineate distincte, din același motiv, urmează a fi și literele actuale h) și i).

4.16. Referitor la Articolul 200 alin. (7) (Pentru recepția construcțiilor de importanță redusă conform anexei nr.10 la prezentul Cod, comisiile de recepție a construcțiilor vor fi alcătuite din 3 membri dintre care **unul va fi reprezentantul autorității publice locale**), **menționăm, că în anexa nr. 11 la proiectul Codului este prevăzută componența din reprezentantul autorității publice locale și arhitectul șef. În acest sens, se propune înlăturarea divergențelor respective (considerăm necesar să fie în ambele norme inclusiv arhitectul șef).**

4.17. La Articolul 223 alin. (4) (Planul topografic privind amplasarea reală a rețelelor edilitare (ingineresti) nou construite, se prezintă, în format electronic și pe suport de hârtie, în termen de 30 zile de la data punerii în funcțiune, de către operatorii de sistem, autorităților

administrației publice locale, pentru a fi transpuse pe hărțile funciare raionale/municipal/urbane/rurale), se propune substituirea cuvintelor „hărțile funciare raionale/municipal/urbane/rurale” cu cuvintele „materialele topografo-geodezice și cartografice utilizate, inclusiv în format electronic”. Temeiul propunerii: terminologia utilizată de Legea nr. 778/2001 cu privire la geodezie, cartografie și geoinformatică.

4.18. La Articolul 251 alin. (2) (Dispozițiile prezentului capitol sînt obligatorii pentru organele administrației publice locale și pentru toți factorii implicați prevăzuți la art.339, pe întreaga durată de existență a acestor construcții), este necesară substituirea cuvântului „organele” cu cuvintele „structurile specializate ale”. Ca alternativă, poate fi completarea după cuvântul „organele” cu cuvintele „de arhitectură ale”, însă considerăm că prima opțiune este mai potrivită, în special că această terminologie proiectul Codului o utilizează în alte norme ale proiectului (ex. Art. 373 alin. (4) și cuvântul „organ” nu este specific autorităților publice locale, ci de stat. Propunerea este valabilă și pentru art. 255 alin. (1), art. 328 și art. 329 alin. (1) și alin. (2).

4.19. La Articolul 279 (Proprietarii construcțiilor, persoanele fizice sau juridice și asociațiile de proprietari în condominiu, precum și persoanele juridice care au în administrare construcții vor acționa pentru), este necesară substituirea cuvintelor „în condominiu” cu cuvintele „din condominiu”. Temei: terminologia Legii nr. 187/2022.

4.20. La Articolul 285 alin. (1) lit. b) (Fondurile necesare pentru finanțarea cheltuielilor privind proiectarea și execuția lucrărilor de consolidare a clădirilor incluse în programele anuale de acțiuni privind reducerea riscului seismic se vor asigura: din bugetul de stat, din bugetele locale sau din alte surse ce nu contravin legislației, după caz, în limitele fondurilor stabilite anual cu această destinație pentru locuințele și spațiile cu altă destinație decît cea de locuință, existente în proprietatea sau în administrarea celorlalte instituții publice), este necesară substituirea cuvântului „stabilite” prin cuvintele „disponibile aprobate”.

4.21. La Articolul 324 alin. (3) (Se consideră construcții neautorizate - construcțiile de orice categorie, indiferent de forma de proprietate și destinație, executate fără autorizația de construire, eliberată conform prevederilor prezentului Cod sau cu încălcarea documentației de proiect și a autorizației de construire, amplasate atît pe terenurile atribuite în modul stabilit, cît și pe terenurile ocupate în mod ilicit), se propune substituirea cuvintelor „atribuite în modul stabilit” cu cuvintele „deținute în baza actelor ce confirmă dreptul deținătorului de teren”. Terenurile pot fi atribuite (prin decizii administrative), însă persoanele cărora le-au fost atribuite pot să nu dețină actele privind dreptul deținătorului de teren (contracte, titlu), care generează efectele juridice supuse înregistrării de stat.

4.22. Din Articolul 330 alin. (2) (În cazul neîndeplinirii de către persoanele vinovate a hotărîrii instanței de judecată în termenele stabilite, demolarea construcțiilor neautorizate și remedierea construcțiilor afectate în urma intervențiilor neautorizate se efectuează în mod silit de către autoritățile publice locale, în conformitate cu Regulamentul aprobat de Guvern), se propune excluderea cuvintelor „de către autoritățile publice locale”. Conform Codului de executare al RM, sarcina de executare silită a hotărârilor de judecată definitive și irevocabile (dacă nu au fost executate benevol de debitorii executării) revine executorilor judecătorești care deschid procedura de executare silită și implică/angajează după caz alte autorități, executoranți, mecanisme etc și poate întocmi procese verbale de amendare a făptuitorilor din cauza cărora se îngreunează executarea silită. În privința hotărârilor contravenționale de demolare/defrișare, statul urma prin lege să reglementeze o procedură derogatorie de executare. Însă, Guvernul a aprobat Regulamentul respectiv, care prevede

că sarcina de executare a acestora revine administrației publice locale, care trebuie să prevadă resurse financiare în bugetele locale anuale pentru executarea lucrărilor și să încheie prin achiziții publice contracte cu executanții lucrărilor (dacă nu dețin întreprinderi cu personal și mecanisme proprii), care să desfășoare activitatea de demolare/ defrișare, cu pornirea ulterioară a unor procese față de contravenienții sancționați care nu au executat pe cheltuiala proprie de sine stătător hotărârile, în vederea compensării (încasării) cheltuielilor efectuate din bugetul local. Adică, Guvernul a delegat competențe fără acoperire financiară, contrar principiului de autonomie financiară și prevederilor art. 6 alin. (4) și alin. (6) din Legea nr. 435/2006, prin urmare, Regulamentul respectiv aprobat de Guvern va trebui ajustat la statuările și reglementările ierarhic superioare.

4.23. În punctele 2 din Anexa nr. 1 și Anexa nr. 2 (În conformitate cu prevederile Codului urbanismului și construcțiilor, solicit eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectare pentru terenul și construcțiile situate), se propune substituirea cuvintelor „și construcțiile” cu cuvintele „și/sau construcțiile”, din motiv că certificatul de urbanism informativ și certificatul de urbanism pentru proiectare pot fi emise pentru un teren pe care nu există construcții sau doar pentru o construcție de pe un anumit teren (de exemplu, pentru reconstrucție).

În contextul celor expuse, susținem aprobarea proiectului Codului, cu propunerile sus-menționate de ajustare, modificare și completare.

Cu respect,

Viorel FURDUI
Director Executiv al CALM



Exec: Igor Cristal, expert CALM,
tel. 22 35 09