



## Secretariatul Parlamentului Republicii Moldova

### Direcția generală juridică

#### AVIZ

la proiectul de lege pentru modificarea Legii nr.163/2010  
privind autorizarea executării lucrărilor de construcție  
(nr.49 din 21.05.2019)

Direcția generală juridică a examinat proiectul de lege sus-menționat în conformitate cu art.54 din Regulamentul Parlamentului și Legea cu privire la actele normative nr.100/2017 și expune următoarele considerente.

1. Proiectul de lege este înaintat cu titlu de inițiativă legislativă de către deputații Vladimir Bolea și Radu Marian, fapt ce corespunde prevederilor art.73 din Constituție și art.47 din Regulamentul Parlamentului.
2. Domeniul dat ține de competența Parlamentului și este în concordanță cu art.66 din Constituție.
3. Prin natura relațiilor sociale reglementate, inițiativa legislativă face parte din categoria legilor organice.
4. Potrivit Notei informative, proiectul de lege a fost elaborat în scopul creării unei previzibilități și clarități în ceea ce ține de construcția noilor obiective fără ca să se încalce drepturile și interesele atât ale administrației publice locale cât și ale persoanelor interesate, evitând crearea unor circumstanțe care generează litigii judiciare.

#### I. Aspecte generale și concordanța cu legislația în vigoare

- Prin proiectul de lege se propune completarea Legii nr.163/2010 cu prevederi care să stabilească că, la depunerea documentelor pentru obținerea certificatului de urbanism pentru proiectare urmează a fi prezentat acordul autentificat notarial nu numai al coproprietarilor de teren/imobil dar și al **coproprietarilor/vecini** de imobil ale căror interese pot fi afectate nemijlocit în procesul executării lucrărilor de construcție și în perioada exploatării obiectului construit și procesul verbal care va conține rezultatul pozitiv al consultărilor publice. În acest sens menționăm că, potrivit art.16 din Legea nr.835/1996 privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului, **planul urbanistic de detaliu** este documentația prin care se stabilesc condițiile de amplasare și executare într-un anumit teren a uneia sau mai multor construcții cu destinație precizată. Această

documentație se întocmește numai în baza planului urbanistic general aprobat. 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.

Certificatul de urbanism este actul cu caracter informativ și reglementativ, emis de autoritatea administrației publice locale abilitată prin lege, la cererea oricărei persoane fizice sau juridice interesate, prin care se aduc la cunoștința solicitantului date privind regimul juridic, economic, tehnic și arhitectural-urbanistic de exploatare a terenurilor și construcțiilor pentru care a fost solicitat.

Modul de utilizare a terenurilor pentru orice fel de construcții este reglementat prin planuri urbanistice și planuri de amenajare a teritoriului, care constituie documentația de urbanism și amenajare a teritoriului. În temeiul acesteia, se eliberează certificatul de urbanism și autorizația de construire.

- Suplimentar, invocăm și articolele 3 și 4 din Legea nr.163/2010 care la fel, stipulează că, certificatul de urbanism pentru proiectare se elaborează și se emite de către organele locale de arhitectură și urbanism din cadrul administrației publice locale în baza cererii depuse de către persoană fizică sau juridică, iar în lipsa documentației de urbanism și de amenajare a teritoriului, **emitentul** este obligat să elaboreze, prin intermediul serviciilor sale abilitate, o schemă de amplasare a imobilului/terenului și a rețelelor edilitare, care, fiind avizată de către arhitectul-șef, organele supravegherii de stat (Agenția Națională pentru Sănătate Publică, Agenția de Mediu, organul supravegherii de stat a măsurilor contra incendiilor în comun cu serviciul de salvatori și pompieri), INCP “Urbanproiect” (pentru toate localitățile, cu excepția municipiului Chișinău), IMP “Chișinăuproiect” (pentru municipiul Chișinău), care va servi drept temei pentru elaborarea și emiterea certificatului de urbanism pentru proiectare.

În acest context, atragem atenția că, în conformitate cu art.6 din Codul administrativ, la emiterea unui act administrativ individual, încheierea unui contract administrativ sau întreprinderea unei măsuri strict de autoritate publică sînt părți ale procedurii administrative. Astfel, realizarea procedurii administrative de emitere a certificatului de urbanism de proiectare ține de competența autorității publice locale care, potrivit art.44 alin.(3) din cod, este obligată să atragă în procedura administrativă, din oficiu sau la cerere, persoanele ale căror drepturi pot fi afectate prin procedura administrativă. Dacă are cunoștință despre astfel de persoane, autoritatea publică le informează despre inițierea sau desfășurarea procedurii administrative, prin urmare obligația de a proteja drepturile terților este pusă în seama autorităților administrației publice locale și nu a solicitantului.

- Cu referire la **consultările publice**, reieșind din cele expuse mai sus și luând în considerație prevederile articolelor 27-29 din Legea nr.835/1996, relevăm că **consultarea populației** se face anterior aprobării tuturor categoriilor de planuri urbanistice și de planuri de amenajare a teritoriului, cu excepția planului de amenajare a teritoriului național și a planurilor urbanistice de detaliu care nu afectează domeniul public. Prin urmare, observăm o etapizare a acțiunilor în acest sens, menționînd că consultarea publică la care se face referire în proiectul de lege este contrară reglementărilor de sistem.

- În cazul în care se va decide de către Parlament includerea în lista documentelor pentru obținerea certificatului de urbanism pentru proiectare *a procesului-verbal care va conține rezultatul pozitiv al consultărilor publice*, rezultă că va fi necesară efectuarea unei noi consultări publice, ceea ce nu este elocvent și respectiv, va demara elemente de coruptibilitate, prin răscumpărarea tăcerii coproprietarilor/vecini care vor manifesta dezacordul la amplasarea obiectelor noi în interiorul cartierelor locative existente. Semnalăm că, **consultările publice necesită a fi efectuate de autoritățile competente și nu de către proprietari de teren/imobil.**

- De asemenea considerăm că, completările propuse prin proiectul de lege ar putea încălca dreptul de proprietate. În acest sens invocăm: art.46 alineatele (1) și (2) din Constituție care statuează că *dreptul la proprietate privată, precum și creanțele asupra statului, sînt garantate și nimeni nu poate fi expropriat decît pentru o cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, cu dreptă și prealabilă despăgubire* și art.500 alin.(1) din Codul civil, care prevede că proprietarul are dreptul de posesiune, **de folosință** și de dispoziție asupra bunului.

## II. Observații de conținut și tehnică legislativă

- Deoarece se propune modificarea unui singur articol din Legea nr.163/2010, în titlul proiectului de lege și dispoziția articolului I se va face trimitere expresă la articolul care se propune a fi modificat, iar sursa publicării necesită a fi completată cu anul acesteia;

- Atenționăm asupra noțiunii „coproprietari/vecini”, dat fiind faptul ca aceasta nu este definită, și ar putea crea probleme în aplicare. În temeiul art.586 din Codul civil, *vecin* se consideră orice **teren** sau alt bun imobil de unde se pot produce influențe reciproce.

Întru respectarea prevederilor art.54 din Legea nr.100/2017 care stabilesc că, terminologia utilizată este constantă, uniformă și corespunde celei utilizate în alte acte normative și noțiunea se redă prin termenul respectiv, evitîndu-se definiția acesteia sau utilizarea frazeologică, aceleași noțiuni se exprimă prin aceiași termeni, considerăm oportun revizuirea prevederilor **pct.1** din Art.I al proiectului de lege în coroborare cu prevederile legale menționate;

- **la pct.2**, conținutul propus spre completare este foarte general. Deoarece nu este prevăzut mecanismul de implementare a acestor prevederi, va fi complicată aplicarea acestora. Prin proiectul de lege se propune completarea listei documentelor necesare pentru obținerea certificatului de urbanism pentru proiectare cu 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 acest sens, menționăm, noțiunea „consultare publică” presupune comunicarea reciprocă între părțile interesate în rezultatul căreia părțile sunt informate asupra unei chestiuni. Proiectul de lege nu conține reglementări asupra noțiunii „rezultat pozitiv” nefiind stabilită nici procedura de determinare a acestui termen, din care considerente este necesar a se concretiza prevederea în cauză întru evitarea tălmăcirilor diferite;

- la fel, necesită a se concretiza procedura de înmânare a avizului, cât și subiecții care se atribuie la categoria de coproprietari de imobil/teren învecinate

(avizul este necesar a fi înmănat fiecărui coproprietar în parte sau asociației de coproprietari în cazul în care aceasta există în condițiile art.16 din Legea condominiului în fondul locativ nr.913/2000, ori să fie afișat pe tabloul informativ al blocului);

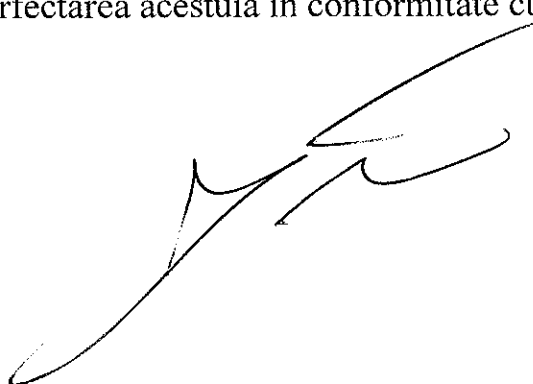
- **la pct.3**, după cuvântul „urbanism” se va completa cu cuvintele „de proiectare”, fiind astfel în corespundere cu noțiunea definită în Legea nr.163/2010. Cuvântul „obiectivele” se va substitui cu cuvântul „obiectele”, fiind astfel în corespundere cu terminologia utilizată în Legea nr.163/2010.

- Cu scop de referire redacțională, sugerăm comasarea punctelor 2 și 3 din Art.I cu indicarea în dispoziția pct.2 că ”Articolul 3 alin.(1) se completează cu literele d1) și d2) cu următorul cuprins”.

- **La art.II**, referitor la intrarea în vigoare a legii la data publicării menționăm că, potrivit art.56 alin.(1) din Legea nr.100/2017 actele normative intră în vigoare peste o lună de la data publicării în Monitorul Oficial al Republicii Moldova sau la data indicată în textul actului normativ, care nu poate fi anterioară datei publicării. Alin.(3) din art.56 stabilește că, intrarea în vigoare a actelor normative poate fi stabilită pentru o altă dată doar în cazul în care se urmărește protecția drepturilor și libertăților fundamentale ale omului, realizarea angajamentelor internaționale ale Republicii Moldova, conformarea cadrului normativ hotărîrilor Curții Constituționale, eliminarea unor lacune din legislație sau contradicții între actele normative ori dacă există alte circumstanțe obiective. În acest context, relevăm că, Nota informativă la proiectul de lege nu conține informații care ar argumenta necesitatea urgentării intrării în vigoare înainte de termenul general stabilit în articolul 56 alin.(1) din Legea nr.100/2017.

- Prevederile Art.II și Art.III din proiect urmează a fi incluse într-un articol distinct ca dispoziții finale.

În concluzie, reieșind din cele expuse, recomandăm autorilor retragerea proiectului de lege și reperfectarea acestuia în conformitate cu cerințele legale.



**Șef direcție generală  
Ion Creangă**