



Direcția
Analitică

CENTRUL NAȚIONAL ANTICORUPȚIE

ANALIZA STRATEGICĂ

privind tendințele de corupție în procesul autorizării,
construirii și înregistrării bunurilor imobile în mun. Chișinău, Bălți și Cahul

Chișinău 2021

Cuprins

1. Introducere.....	4
1.1 Inițierea și metodologia de efectuare a studiului.....	5
1.2 Perioada și eșantionul datelor analizate.....	6
2. Problematika documentelor urbanistice.....	8
2.1 Vulnerabilități și riscuri în lipsa planurilor urbanistice.....	8
2.2 Aspecte vulnerabile în procesul de aprobare a planurilor urbanistice zonale și de detaliu.....	12
2.3 Măsurile întreprinse de APL în vederea actualizării PUG.....	15
2.4 Aspecte legale contradictorii de reglementare a procesului de elaborare a planurilor urbanstice.....	18
3. Eliberarea actelor permise din domeniul construcțiilor.....	20
3.1 Date statistice privind eliberarea actelor permise.....	20
3.2 Riscurile și vulnerabilitățile ale procesului de eliberare a actelor permise.....	22
3.3 Modalitatea de aprobare tacită a actelor permise.....	24
4. Procesul de monitorizare a efectuării construcțiilor.....	26
4.1 Rolul și atribuțiile instituțiilor statului.....	26
4.2 Lacunele legale în procesul de documentare a construcțiilor ilegale.....	28
5. Aspecte vulnerabile în procesul înregistrării construcțiilor în RBI de către ASP.....	34
5.1 Date statistice privind înregistrarea bunurilor	34
5.2 Problematici identificate în procesul înregistrării bunurilor.....	36
5.3 Imperfecțiuni legale care favorizează procesul defect de înregistrare a bunurilor mobile.....	41
Concluzii.....	43
Recomandări.....	46
<i>Anexe</i>	

LISTA ABREVIERI

PUG – Plan urbanistic general

PUD – Plan urbanistic de detaliu

PUZ – Plan urbanistic Zonal

APL – Administrația Publică Locală

DGAURF – Direcția Generală Arhitectură Urbanism și Relații Funciare

RBI - Registrul Bunurilor Imobile

ASP – Agenția Servicii Publice

AST – Agenția Supraveghere Tehnică

BNS – Biroul național de statistică

P/V – Procese verbale

1. INTRODUCERE

Potrivit datelor statistice¹, în ultima perioadă de timp domeniul construcțiilor înregistrează o dezvoltare intensă, manifestată prin creșterea constantă de la an la an a numărului construcțiilor.

Deși extinderea construcțiilor noi ar putea fi încurajată și apreciată pozitiv, dezvoltarea respectivă ar comporta și unele riscuri, cum ar fi supraaglomerarea orașelor cu diferite construcții care în consecință duc la limitarea posibilităților de dezvoltare a infrastructurii drumurilor, parcurilor, limitarea spațiilor pentru amenajarea parcurilor, terenurilor de joacă pentru copii, locurilor de recreere etc.

De asemenea, creșterea foarte mare a numărului unităților de transport favorizează crearea ambuteiajelor și complică foarte mult deplasarea transportului public, accesibilitatea la diferite instituții, poluarea mediului, stabilindu-se în consecință o presiune foarte mare pe infrastructura localităților.

În aceste condiții, s-ar impune necesitatea reglementării stricte a domeniului construcțiilor, prin prisma strategiilor clare și transparente de dezvoltare, iar evitarea normelor sau chiar opunerea în sensul reglementării, ar putea dezvolta ipoteza prezenței factorului coruptibil.

Anterior, Direcția analitică a efectuat mai multe produse analitice, inclusiv de nivel strategic, în care a fost vizat domeniul construcțiilor, în care au fost relevate riscuri de comitere a actelor de corupție de către factorii de decizie. Acestea, s-au manifestat prin neîntreprinderea acțiunilor ce se impun și tolerarea efectuării construcțiilor ilegale sau a celor realizate cu abateri de la prevederile legale², măsuri insuficiente în cazurile de ocupare ilegală a terenurilor pe care de regulă sunt efectuate diferite construcții neautorizate³, încetarea proceselor contravenționale

¹ <https://statistica.gov.md/newsview.php?l=ro&idc=168&id=7182>

² **Analiza strategică** privind evoluția manifestării actelor de corupție în contextul fenomenului construcțiilor ilegale a constatat neîntreprinderea, de către factorii de decizie, a măsurilor ce se impun în vederea combaterii fenomenului respectiv. În perioada 2017 – 2019, de către pretura Buiucani au fost întocmite doar 8 procese contravenționale pe cazurile de construcții ilegale, pretura Ciocana - doar 4 cazuri etc.

³ **Analiza strategică** privind amenințările și tendințele de corupție în procesul constatării ocupării ilegale a terenurilor, a stabilit prezența factorilor coruptibili și, respectiv, tolerarea de către factorii de decizie a ocupării ilegale a terenurilor pe care sunt efectuate diferite construcții neautorizate. Neaplicarea demolării construcțiilor respective, conduc spre folosirea și până în prezent a terenurilor ocupate ilegal.

întocmite pe cazurile de construcții ilegale de către instanțele de judecată sau neaplicarea demolării în cazurile respective⁴ etc.

În concluzie, un aspect destul de important constată că deși construcțiile sunt construite ilegal, sau cu abateri de la normele legale, în final se reușește legalizarea, darea în exploatare și utilizare acestora.

Constatarea respectivă a generat necesitatea inițierii analizei strategice, obiectivele căreia au fost orientate spre identificarea vulnerabilităților și riscurilor de corupție a întregului proces aferent construcțiilor.

Fiind studiate toate etapele procesului, au fost analizate datele începând cu planificarea și respectarea regimului urbanistic al construcțiilor, eliberarea actelor permissive (certIFICATE de urbanism și autorizații de construcție), monitorizarea procesului de construcție a obiectivelor, iar în final, un aspect foarte important, care ține de darea în exploatare, inclusiv înregistrarea construcțiilor.

1.1 Inițierea și metodologia de efectuare a analizei

Efectuarea analizei strategice a fost stabilită ca sarcină la pct. 57 din Planul de acțiuni al Centrului pentru perioada anului 2021⁵.

În vederea realizării obiectivelor propuse, de la instituțiile cu atribuții în domeniul de referință a fost solicitată următoarea informație:

- Măsurile întreprinse în vederea ajustării planurilor urbanistice generale care stau la baza eliberării actelor permissive;
- Date statistice referitoare la eliberarea certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construcții;
- Măsurile întreprinse și rezultatele obținute de către instituțiile competente urmarea monitorizării proceselor în contextul efectuării construcțiilor;

⁴ **Analiza strategică** privind practica judiciară pe cazurile contravenționale de construcții neautorizate unde s-a constatat că 51% din cazuri examinate de către instanțele de judecată au fost încetate.

⁵ Având în vedere că acest domeniu are un impact major și direct asupra cetățenilor, care până în prezent este afectat profund de factorul coruptibil, a apărut necesitatea planificării și elaborării analizei pe toate etapele procesului aferent domeniului construcțiilor.

- Practica de înregistrare în registrul bunurilor imobile a construcțiilor de către Agenția Servicii Publice.

Fiind acumulat un volum imens de date, pentru prelucrarea, extragerea și formularea concluziilor în baza acestora, s-a recurs la aplicarea metodelor de eșantionare⁶. Astfel, a fost ales și examinat constant o parte de date, încât studiul realizat să genereze concluzii valabile pentru întregul volum de informație.

În acest sens, au fost analizate toate înregistrările din RBI pe fiecare compartiment separat, numărul cărora a fost mai mic sau egal cu 100 de dosare tehnice, iar în cazul depășirii acestui cuantum, au fost analizate 10% din numărul total de dosare pe fiecare compartiment.

Ca exemplu, din numărul total de 2 484 de dosare tehnice, în temeiul cărora au fost înregistrate și date în exploatare casele de locuit individuale în perioada 2018–2020, au fost analizate 10%, adică 248 de dosare. Un dosar tehnic poate conține un număr imens de acte, precum autorizații de construire, certificate de urbanism, planuri geometrice, fișe cu privire la rezultatele lucrărilor cadastrale, descriere tehnică a clădirilor, schițe de lucru, acte de constatare în teren etc. Unele dosare conțin și până la 1 300 de documente.

Ținând cont de obiectivele propuse, analiza documentelor din dosarele tehnice respective a fost orientată spre a identifica dacă construcțiile dispun, în primul rând, de actele permissive necesare (autorizații de construire și certificate de urbanism), dacă au fost construite conform autorizațiilor nefiind admise devieri, dacă s-a respectat proiectul de execuție (fără abateri), precum mărirea în dimensiuni a construcțiilor sau etaje suplimentare neautorizate, replanificări și anexe neautorizate etc.

1.2 Perioada și eșantionul datelor analizate

În cadrul analizei strategice a fost stabilită perioada de referință de bază 2018 - 2021.

⁶ <https://www.studocu.com/ro/document/universitatea-constantin-brancusi-din-targu-jiu/statistica/tipuri-de-esantionare/7966061>

Reieșind din ponderea și ritmul intens de dezvoltare, a fost propusă efectuarea analizei pe eșantionul de date disponibile pentru municipiile Chișinău, Bălți și Cahul.

Astfel, au fost supuse procesului de analiză următoarele volume de date:

1. Informațiile statistice referitor la **4 498** de certificate de urbanism și **2 190** de autorizații de construcție prezentate de către Primăria mun. Chișinău;
2. **792** de autorizații de construire și **2 196** de certificate de urbanism eliberate de către APL din mun. Bălți;
3. **292** de autorizații de construire și **436** de certificate de urbanism eliberate de către Primăria mun. Cahul;
4. Informația referitoare la **7 498** de dosare tehnice înregistrate în Registrul bunurilor imobile de către Agenția Servicii Publice.

Informația solicitată a fost prezentată de către autorități pentru fiecare trimestru în parte, în vederea monitorizării evoluțiilor înregistrate și rezultatelor obținute pe fiecare compartiment în parte. *Concluziile în acest sens sunt expuse în studiu.*

2. PROBLEMATICA DOCUMENTELOR URBANISTICE

2.1 Vulnerabilități și riscuri în lipsa planurilor urbanistice.

Potrivit prevederilor Legii nr.835-XIII din 17.05.96 privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului, planurile urbanistice generale reprezintă documentele de bază, extrem de importante, pentru dezvoltarea armonioasă și uniformă a infrastructurilor localităților. Totodată, în condițiile prevederilor Legii nr.163 din 09.07.2010 privind autorizarea lucrărilor de construcție, autoritățile publice locale eliberează, în baza cerințelor planurilor urbanistice generale, certificatele de urbanism pentru proiectare, precum și autorizațiile de construire.

Problema neactualizării planurilor urbanistice generale se atestă în ultima perioadă de timp, îndeosebi în localitățile supuse analizei (mun. Chișinău, Bălți și Cahul). Faptul tergiversării actualizării acestor documente ar presupune unele probleme de nivel economic, argumentate oficial, însă amploarea și interesul sporit al fenomenului construcțiilor ar determina și existența unor vulnerabilități și riscuri cu caracter coruptibil. Dacă acel economic s-ar regăsi în motivul unui preț costisitor de elaborare a unui PUG, acel coruptibil s-ar deduce din circumstanțele favorizate la autorizarea construcțiilor fără respectarea normelor impuse de Planul Urbanistic General.

Prin urmare, în condițiile incerte ale Planurilor urbanistice generale neactualizate, se atestă mai multe riscuri. În primul rând, autoritățile publice locale recurg la aprobarea planurilor urbanistice zonale sau de detaliu, sub pretextul de revitalizare a zonelor, sectoarelor, terenurilor etc. Astfel, sunt create condiții favorabile pentru admiterea actelor de corupție de către funcționarii publici, care dispun de libertate în procesul eliberării actelor permissive, conform solicitărilor și dorințelor companiilor de construcții (*referitor la zonalitate, regim de înălțime, destinație etc.*). În consecință, este admisă amplasarea haotică a clădirilor, care determină dezvoltarea neuniformă și neatractivă a localităților.

De asemenea, mai există și alte consecințe periculoase care pot surveni în lipsa planurilor urbanistice generale actualizate, precum admiterea efectuării

construcțiilor pe terenurile problematice, care sunt sub influența factorilor distructivi precum ape subterane, eroziuni ale solului, alunecări de teren etc.

Potrivit surselor deschise, în cadrul unor investigații efectuate anterior, mai mulți experți au declarat că *„În capitală demult nu mai există terenuri potrivite pentru construcții, cel puțin terenuri ce pot fi utilizate fără a face cercetări și activități suplimentare, deseori extrem de costisitoare. Anterior, Direcția municipală arhitectură, urbanism și relații funciare interzicea construcțiile pe aceste terenuri, acum însă permite”*.⁷

Constatându-se posibilitatea construirii clădirilor pe terenurile problematice, se menționează și despre necesitatea unor intervenții suplimentare în acest sens, inclusiv investirea mai multor surse financiare. Pornind de la necesitatea oferirii siguranței maxime beneficiarilor de construcții, ar fi recomandabil APL să evalueze și să asigure evidența tuturor sectoarele respective, iar în contextul acestora să impună condiții speciale în procesul eliberării actelor permissive (certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire).

Unii experți constată că funcționarii publici (ca exemplu, din cadrul APL din **mun. Chișinău**) aleg o cale mai ușoară. *„Cât ține de securitate, autoritățile municipale au ales o a treia cale – atribuirea pentru construcții (netransparentă) a terenurilor cu risc de alunecări și alte probleme. În același timp, evaluarea riscului de alunecare și a stabilității terenului este lăsată pe seama companiilor de construcții și a dezvoltărilor privați.”*⁸

În acest context, s-ar putea menționa că efectuarea lucrărilor geologice pentru stabilirea structurii solului și identificării problemelor, rămâne la discreția companiilor de construcții. În asemenea circumstanțe, ar exista riscul ca aceste expertize costisitoare să nu fie efectuate, iar construcțiile admise pe terenurile problematice ar putea prezenta pericol pentru securitatea beneficiarilor/locatarilor.

⁷ <https://www.investigatii.md/ro/investigatii/economic/pana-la-primul-cutremur-de-pamant>

⁸ <https://www.investigatii.md/ro/investigatii/economic/pana-la-primul-cutremur-de-pamant>

Ca exemplu în acest sens, reprezintă construcția efectuată pe terenul cu numărul cadastral 01[] amplasat în mun. Chișinău, str. [] [].

Reieșind din certificatul de urbanism de proiectare, la compartimentul regimul tehnic este menționat expres că „terenul prevăzut pentru proiectare este amplasat în pantă abruptă mai mult de 6°, nefavorabil pentru construcții din cauza degradării coastelor de alunecări de teren (*contemporane, vechi și străvechi*), potențialului pericol de alunecări, dezvoltării eroziunilor de coastă. Necesitatea efectuării prospecțiunilor ingineresti de detaliu, cu calcularea stabilității de echilibru a coastelor, se impune în scopul evitării alunecărilor de teren.”

În această ordine de idei, apare întrebarea **dacă compania de construcție a respectat și a realizat condițiile tehnice impuse întru evitarea alunecărilor de teren, precum și dacă instituțiile de control ale statului au verificat la rândul lor procesul respectiv.**

Imobilul menționat a fost dat în exploatare și înscris în RBI la 18.10.2019, în temeiul actului de recepție finală nr. [] din ([]).

Un alt aspect foarte important care necesită atenție, este infrastructura foarte învechită a drumurilor, iar în condițiile autorizării construcțiilor abundente și haotice, pe unele porțiuni de drumuri și sectoare se creează fluxuri majore de transport, ambuteiaje și lipsa locurilor de parcare. Mai mult decât atât, în ultima perioadă de timp se înregistrează o creștere record a importurilor de automobile⁹, iar în condițiile respective, problema devine una tot mai stringentă.

Din sursele mass-media se constată unele tentative ale autorităților publice locale de a crea în mun. Chișinău locuri de parcare multietajate¹⁰, însă nu se identifică întreprinderea de către autorități a măsurilor întru realizarea proiectelor majore de infrastructură ce țin de lărgirea/extinderea drumurilor, construirea și

⁹ <https://stiri.md/article/social/expert-nu-avem-multe-masini-ci-putine-drumuri-lucrul-necesar-urgent>

¹⁰ <https://protv.md/actualitate/a-inceput-construcția-primei-parcari-cu-patru-etaje-cum-va-arata-aceasta-video---2568667.html>

reparația podurilor, drumurilor de ocolire etc., menite să fluidizeze traficul masiv pe unele porțiuni.

În lipsa unui plan actualizat al **orașului Bălți** există riscuri similare celor menționate în cazul mun. Chișinău. Pe lângă faptul autorizării în vederea efectuării construcțiilor în lipsa unui document de urbanism și o strategie de dezvoltare care crește riscul construcțiilor haotice, acestea ar putea fi efectuate pe terenuri cu alunecări de teren. Potrivit surselor mass media se menționează că „*În prezent relieful este supus unor procese exogene de modelare ca alunecările de teren. Procese vechi de alunecări se manifestă pe partea inferioară a versantului r. Răut, în preajma cartierului Soroca. Alte zone afectate de alunecări, mai noi, sunt în perimetrul străzilor Ceahlău – 9 ianuarie – Stradela de Sus (Țigănia) și Arhanghel Mihail – Cupcea – Koșevoi (Bălții Noi)*”¹¹.

Municipiul Cahul, la rândul său, nu reprezintă o excepție de la problematica respectivă. Potrivit surselor deschise, anterior au fost publicate articole despre alunecările de teren pe unele străzi¹² și din acest oraș.

În concluzia celor menționate supra, ar rezulta că neactualizarea planurilor urbanistice creează condiții favorabile admiterii actelor de corupție și autorizării abundente și haotice a construcțiilor, care la rândul lor generează:

- pericol pentru securitatea beneficiarilor/locatarilor;
- dezvoltare neuniformă și neatractivă a orașelor;
- supraaglomerarea acestor localități cu diferite construcții;
- complexitatea deplasării atât a transportului public cât și celui privat;
- impedimente în dezvoltarea mediului de afaceri;
- poluarea mediului orașelor și afectarea sănătății locuitorilor;
- lipsa locurilor de parcare și blocarea căilor de acces către instituțiile statului;
- etc.

¹¹ https://ro.wikipedia.org/wiki/Geografia_municipiului_B%C4%83I%C8%9Bi

¹² <https://ziuadeazi.md/doua-sute-mii-lei-pentru-combaterea-alunecarilor-de-teren-de-pe-str-haiducilor-din-cahul/>

2.2 Aspecte vulnerabile în procesul de aprobare a planurilor urbanistice zonale și de detaliu.

După cum a fost menționat supra, neactualizarea PUG ar dezvolta practica vicioasă de elaborare a planurilor urbanistice zonale sau de detaliu, în baza cărora s-ar autoriza și efectua construcții la preferința solicitantului, în locul și cu regimul de înălțime dorit.

Aceste riscuri au fost identificate în constatările Curții de Conturi, expuse în „*Raportul auditului conformității eliberării documentelor permise în construcție*”, aprobat prin Hotărârea nr.31 din 17 iulie 2020, în care sunt vizate orașele Chișinău și Bălți.

În mun. Chișinău, Curtea a constatat că „Din motivul neactualizării Planului Urbanistic General, metoda cel mai des folosită de către DGAURF pentru ocolirea prevederilor planurilor de dezvoltare urbană, este elaborarea și aprobarea în CMC a modificărilor la Regulamentul local de Urbanism al mun. Chișinău sau elaborarea unui plan de detaliu. Acesta permite derogarea de la Planul de amenajare a teritoriului și Planul urbanistic General (schimbarea codului zonei), legalizând modificările de care are nevoie solicitantul pentru construcția obiectului dorit: limitele zonării, destinația terenului, codul zonei, regimul de înălțime. Astfel, în cadrul auditului au fost constatate 5 cazuri de schimbare a zonei urbanistice a terenului în scopul efectuării construcției blocurilor locative multietajate”¹³.

Prin decizia nr.3/8 din 20.04.2021¹⁴, Primăria mun. Chișinău și-a asumat angajamentul să remedieze aceste deficiențe, precum și altele constatate, și să implementeze recomandările înaintate în Raportul Curții de Conturi. La pct.2 al deciziei respective este prevăzut expres că până la actualizarea și adaptarea PUG, inițierea documentației de urbanism (PUZ și PUD), se vor efectua pentru zonele în care lipsesc reglementări urbanistice sau pentru un teritoriu predestinat funcționării și dezvoltării localității. Însă, în circumstanțele respective pot exista condiții

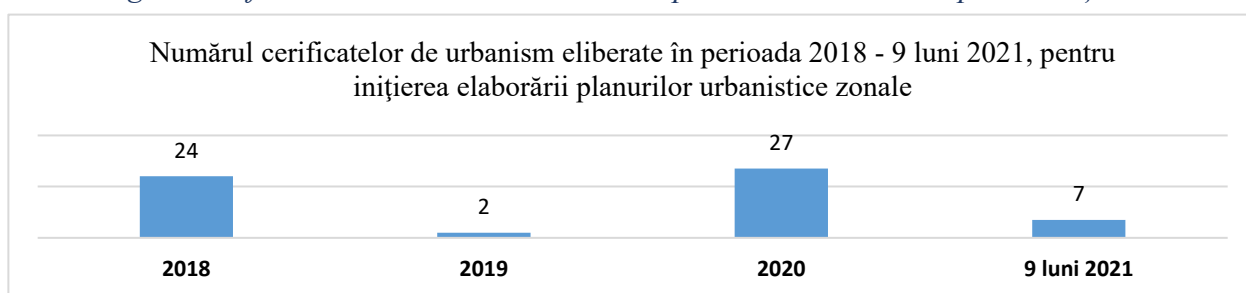
¹³ https://www.ccrm.md/ro/decision_details/1039/hotararea-nr-31-din-17-iulie-2020-cu-privire-la

¹⁴ <https://www.chisinau.md/doct.php?l=ro&idc=408&id=33520>

favorabile de comitere a actelor de corupție. Astfel, dacă persoanele fizice și juridice se vor adresa pentru inițierea unui PUZ sau PUD, doleanțele pot fi satisfăcute fiind invocat motivul lipsei reglementărilor urbanistice pentru teritoriul respectiv.

Cu referință la datele prezentate de către Primăria mun. Chișinău, se constată că, în perioada anului 2018 au fost eliberate 24 de certificate pentru elaborarea planurilor urbanistice zonale, în perioada anului 2019 au fost eliberate 2 certificate de urbanism în acest sens, în perioada anului 2020 au fost emise 27 de astfel de acte permissive, iar în perioada anului 2021 (în decursul a 9 luni) au fost eliberate 7 certificate de urbanism pentru elaborarea planurilor urbanistice zonale.

Fig.1 Certificatele de urbanism eliberate în perioada anului 2021 pentru inițierea PUZ



Deși funcționarii publici din cadrul APL susțin că planurile urbanistice zonale sunt elaborate pentru valorificarea terenurilor din mun. Chișinău, fapt ce ar presupune că solicitant în acest sens este DGAURF din cadrul Consiliului mun. Chișinău, datele analizate denotă că, în perioada 2018 – 2019, solicitanții certificatelor de urbanism pentru elaborarea planurilor urbanistice zonale au fost doar persoane fizice și juridice.

Mai mult decât atât, din numărul total de 24 de beneficiari ai PUZ în anul 2018, aproximativ 13, sau 54 %, au fost persoanele juridice, majoritatea fiind specializate în domeniul construcțiilor.

În 5 cazuri din perioada anului 2020, drept solicitant al certificatelor de urbanism este menționată DGAURF, totodată fiind indicată persoana fizică sau juridică care ar beneficia de facto, în rezultatul elaborării planurilor urbanistice zonale.

În perioada anului 2021, doar într-un caz este menționat faptul că solicitantul PUZ pentru perimetrul străzilor „Toma Ciorbă - Mitropolit Dosoftei - bd. Ștefan cel

Mare” este SRL „Optimart Group” SRL, care intenționează să construiască o clădire multietajată cu spații locative și comerciale. În rest, toate certificatele de urbanism eliberate pentru elaborarea PUZ sunt emise la solicitarea DGAURF.

Astfel, s-ar deduce că APL din mun. Chișinău elaborează în perioada anului 2021, prin intermediul DGAURF, planuri urbanistice zonale pentru a revitaliza și a eficientiza unele sectoare ale mun. Chișinău. Dacă acest fapt ar presupune dezvoltarea localității în contextul elaborării PUG, analiza și contrapunerea datelor disponibile ar indica în privința interesului direct al agenților economici în calitate de beneficiari.

Recent Primăria mun. Chișinău a eliberat (la 26.07.2021) certificatul de urbanism privind elaborarea PUZ pentru perimetrul străzilor Vasile Lupu - Vissarion Belinski - Ioana Radu – Constituției.

Deși solicitantul oficial al actului respectiv este DGAURF, totuși unele surse mass-media menționează despre vânzarea de către Agenția Proprietății Publice în beneficiul companiei de construcții „Exfactor Group” SRL a două terenuri cu suprafață totală de 7 ha amplasate la intersecția străzilor Vasile Lupu și Vissarion Belinski (la 21.10.2020)¹⁵.

Astfel, inițierea PUZ a fost solicitată de către DGAURF, beneficiarul final este compania de construcție menționată, care, probabil, în viitorul apropiat va solicita eliberarea autorizației de construire pentru edificarea blocurilor locative pe terenul respectiv.

În concluzia celor expuse, s-ar presupune că Primăria mun. Chișinău ar fi implicată în eliberarea Planurilor Urbanistice Zonale în beneficiul companiilor de construcții, satisfăcând astfel interesele acestora.

Elaborarea PUZ la moment comportă unele riscuri, care s-ar putea materializa în viitorul apropiat, deoarece la elaborarea viitorului Plan Urbanistic General al mun. Chișinău, suplimentar recomandărilor studiilor (teoretice) și necesităților de dezvoltare eficientă a orașului, va trebui să se conformeze și la condițiile dictate de

¹⁵ <https://www.zdg.md/stiri/stiri-economice/doc-compania-ex-factor-grup-a-castigat-licitatia-app-privind-terenul-de-7-ha-din-strada-vasile-lupu-a-platit-300-de-milioane-din-surse-proprii/>

multiplele Planuri Urbanistice Zonale și de Detaliu autorizate până la moment.

Fiecare plan urbanistic zonal (în lipsa unui PUG) ar presupune riscuri sau incomodități în detrimentul viitorului Plan Urbanistic General, determinând APL să modeleze documentul urbanistic de bază al mun. Chișinău reieșind din PUZ și PUD deja existente.

2.3 Măsurile întreprinse de APL în vederea actualizării PUG

APL mun. Chișinău

Potrivit informației prezentată de autoritățile publice locale din mun. Chișinău, în luna decembrie 2020, precum și lunile ianuarie - februarie 2021, instituțiile de proiectări au prezentat pentru consultare cu populația și specialiștii în domeniul urbanismului documentele cu referire la „*Etapa I a documentației urbanistice*”, „*Planul de amenajare a teritoriului municipiului Chișinău*”, „*Studiul de fundamentare*” și „*Analiza completă în contextul dezvoltării teritoriului*”.

Totodată, potrivit graficului, Etapa II a documentației urbanistice care se referă la „*Planul de amenajare a teritoriului municipiului Chișinău*”, compartimentul „*Strategia dezvoltării socio-economice și spațiale durabile a municipiului Chișinău*”, a fost supusă consultărilor cu populația și specialiștii în domeniul urbanismului pentru lunile iunie - septembrie 2021, cu definitivarea lucrărilor de proiectare în luna octombrie 2021.

Concomitent, prin dispoziția primarului general al municipiului Chișinău nr.166-d din 12.04.2021, a fost dispusă inițierea consultărilor publice asupra caietului de sarcini pentru elaborarea Planului urbanistic general al orașului Chișinău.

Consultările pe grupuri țintă cu referire la caietul de sarcini au avut loc în lunile aprilie și mai ale anului 2021, la care au participat membrii grupului de lucru stabilit prin dispoziția primarului general al mun. Chișinău nr.185-d din 23.04.2020, precum și specialiști pe diverse domenii (cultură, economie, comerț, urbanism), organizații obștești nonguvernamentale. În procesul de monitorizare, pe parcursul

anului, a activităților susmenționate, s-au constatat și unele situații cu riscuri sporite de comitere a actelor de corupție.

La 29.04.2021, de către Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare au fost inițiate 2 proceduri de achiziție: nr.ocds-b3wdp1-MD-1619705062832, cu valoarea estimativă de **1 100 000 lei** (obiectul achiziției: „*Servicii de asistență a activității grupului de supraveghere a elaborării Planului Urbanistic General și Planului de amenajare a teritoriului mun. Chișinău*”) și nr.ocds-b3wdp1-MD-1619705435782, cu valoarea estimativă de **1 500 000 lei** (obiectul achiziției: „*Servicii de consultanță conexe elaborării Planului Urbanistic General și Planului de amenajare a teritoriului mun. Chișinău*”). La ambele proceduri de achiziție au fost depuse câte o ofertă, care au fost desemnate câștigătoare în final.

În cadrul primei proceduri a fost depusă oferta „Graffiti-Studio” SRL, în sumă de **1 072 451 lei**, iar în cadrul celei de-a doua proceduri a fost depusă oferta „Independent Media” SRL în valoare de **1 103 300 lei**. În calitate de fondator la ambele companii este înregistrată una și aceeași persoană (*Sîrbu Angela*).

Depunerea ofertelor doar de companiile fondate de aceeași persoană și desemnarea în calitate de câștigătoare a acestora, precum și elementele comune ale obiectului achiziției, care ar presupune divizarea procedurii cu implicarea a 2 companii, pot fi considerați indicii privind trucarea procesului de achiziție, care ar comporta și riscuri coruptibile.

Actualmente, pe pagina web www.mtender.gov.md este publicată procedura de achiziție „*Servicii de reactualizare a Planului Urbanistic general al Orașului Chișinău, inclusiv elaborarea Planurilor Urbanistice Zonale și a Planurilor Urbanistice de Detaliu*”. Procedura este demarată de către Direcția Generală de Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a Primăriei mun. Chișinău, iar valoarea estimativă a acesteia este de **15 801 000 lei**.

APL mun. Bălți

PUG al mun. Bălți a fost aprobat prin Decizia Consiliului municipal nr.8/1 din 27.10.2005, care poate fi considerat deja depășit, fapt constatat și de Curtea de Conturi în raportul aprobat prin Hotărârea nr.31 din 17 iulie 2020, în care este statuată necesitatea reexaminării și modificării acestuia.

Auditul Curții de Conturi a mai stabilit că documentația de urbanism a mun. Bălți, contrar prevederilor art.66 alin. (1) din Legea nr.835 din 17.05.1996, nu a fost coordonată cu Ministerul Economiei și Infrastructurii până în prezent, care reprezintă autoritatea administrației publice centrale pentru urbanism și amenajare a teritoriului.

Urmarea solicitării informației cu referire la acest subiect, autoritățile locale din Bălți informează că perioada de calcul a Planului Urbanistic General al mun. Bălți a constituit 15 ani, fapt ce ar indica în privința valabilității acestuia până în anul 2020.

De asemenea, potrivit informației prezentate se atestă că procedura de achiziții publice a serviciilor „Actualizarea Planului Urbanistic General al mun. Bălți”, a fost demarată în temeiul contractului nr.68/15893 din 29.05.2018 (semnat cu INCP Urbanproiect). Ulterior, la 02.09.2019, a fost aprobată Dispoziția primarului nr.216 ”Cu privire la desfășurarea consultării publice pe marginea proiectului de decizie cu privire la aprobarea Planului Urbanistic General al mun. Bălți. Mai recent, a fost stabilită perioada de consultare publică, de 04.01.2021 - 12.02.2021. În prezent, este în proces preluarea proiectului final definitivat pe suport de hârtie pentru a obține avizele necesare în condițiile anexei la Legea nr.835/1996 ”Privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului”. Totodată, APL Bălți informează despre înregistrarea unor aspecte problematice ce țin de elaborarea „*Raportului privind evaluare strategică de mediu*” la proiectul PUG. Cu toate că prevederile legale cu referire la procedura de evaluare de mediu au fost modificate recent, acestea n-au fost convenite de către reprezentanții APL Bălți la momentul încheierii contractului pentru elaborarea PUG cu INCP Urbanproiect (29.05.2018).

În asemenea condiții, APL Bălți urmează să stabilească volumul resurselor financiare necesare pentru achiziționarea Raportului evaluării strategice de mediu, prin angajarea elaboratorilor de realizare a evaluării strategice de mediu și elementelor de bază pentru caietul de sarcini.

APL mun. Cahul

Planul urbanistic general al mun. Cahul este unul relativ mai nou, elaborat în anul 2012, fiind însă aprobat abia prin Decizia Consiliului local nr.9/27(14/27)-XXV din 27.12.2016. Totodată, potrivit informației prezentate de APL Cahul rezultă că *„pe parcursul ultimilor ani au fost elaborate o serie de fundamentări urbanistice/planuri urbanistice de detaliu, prin care treptat se actualizează PUG. La moment este inițiată procedura de elaborare a Planului urbanistic Zonal Centru, pentru actualizarea/detaliera soluțiilor urbanistice și de amenajare a teritoriului în zona centrală a localității.”*

Pe pagina web a primăriei mun. Cahul este publicat un document care reprezintă o strategie de dezvoltare a municipiului în perioada 2019 - 2025, unde autoritățile își propun ca scop dezvoltarea multilaterală a localității, însă nu se constată vre-o strategie privind reactualizarea și aprobarea PUG.

În concluzie, dacă, aparent, autoritățile publice locale din mun. Chișinău, Bălți și Cahul întreprind măsuri întru actualizarea PUG, aceste acțiuni sunt foarte lente și tergiversate din diferite motive. Între timp, numărul certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construcție înregistrează o tendință de creștere, cu o accentuare specifică în perioada anului 2021.

2.4 Aspecte legale contradictorii de reglementare a procesului de elaborare a planurilor urbanistice.

Din analiza cadrului legal, s-ar presupune că neactualizarea Planurilor Urbanistice General ar fi generată de omisiunea sau reglementarea insuficientă în

legislație, oferind factorilor de decizie din cadrul administrațiilor publice locale spațiu de manevră în acest sens.

Prevederile art.74 din Legea nr.835-XIII din 17.05.1996 *privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului* stabilește că Planurile Urbanistice Generale se aprobă în termen de 4 ani, iar Regulamentele locale de urbanism în termen de 5 ani, însă, aceste prevederi se referă la aprobarea documentelor respective de la intrarea în vigoare a legii menționate supra.

Ce ține de modificarea Planurilor Urbanistice Generale, art. 33 prevede că “1) *La propunerea autorității administrației publice centrale pentru urbanism și amenajare a teritoriului, documentația de urbanism și amenajare a teritoriului se reexaminează periodic și se modifică pentru a fi adaptată noilor condiții economice, sociale și tehnice.*”

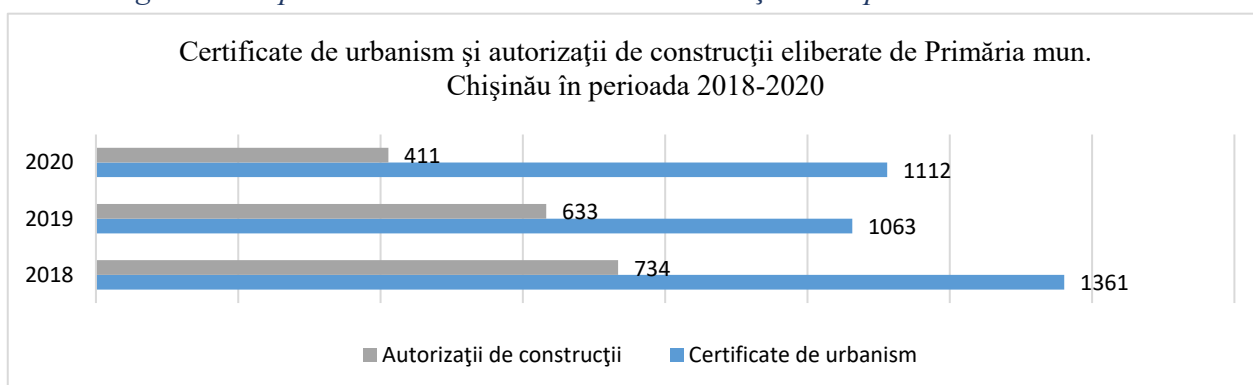
Lipsa unor termeni optimi legali expres stabiliți oferă libertate reprezentanților autorităților publice locale, iar discreția oferită acestora în sensul deciderii în privința inițierii elaborării, revizuirii și actualizării Planurilor Urbanistice Generale determină în consecință tergiversări, chiar de zeci de ani.

3. ELIBERAREA ACTELOR PERMISIVE DIN DOMENIUL CONSTRUCȚIILOR.

3.1 Date statistice privind eliberarea actelor permise.

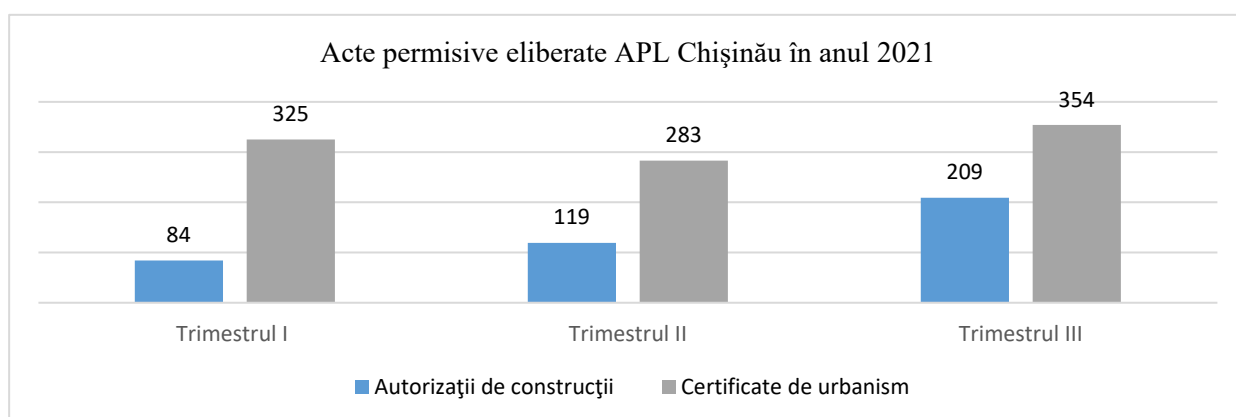
În perioada 2018 – 2020, DGAURF din cadrul **Consiliului mun. Chișinău** a eliberat în total **3 536** de certificate de urbanism și **1 778** de autorizații de construcție.

Fig. 2 Actele permise eliberate de APL mun. Chișinău în perioada 2018-2020



În perioada anului **2021** (9 luni) au fost eliberate 412 de autorizații de construcții și 962 de certificate de urbanism. În al 3-lea trimestru al anului 2021 poate fi observată o intensificare a eliberării actelor permise.

Fig. 3 Actele permise eliberate de APL mun. Chișinău în perioada anului 2021



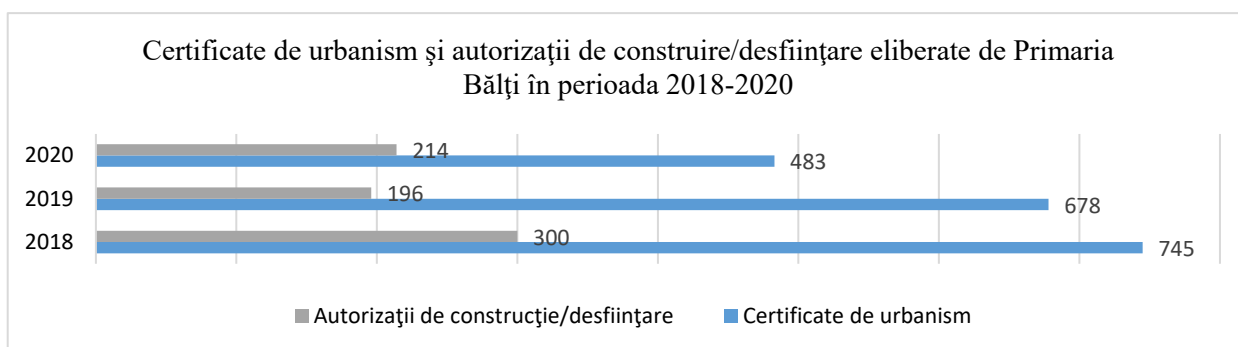
La începutul lunii septembrie 2021, primarul mun. Chișinău a anunțat despre instituirea moratoriului pentru eliberarea actelor permise în zona centrală a capitalei, până la 01.04.2022. Analiza datelor prezentate constată eliberarea, în perioada imediat următoare (la 24.09.2021), a autorizației de construire (nr. 398-c/21) companiei „47HParallel” SRL, pentru replanificarea încăperilor private

precum și amenajarea terenului cu numărul cadastral 0100101.878, amplasat în zona centrală a mun. Chișinău (str. Lev Tolstoi 30).

Mai mult, sursele mass-media menționează că pe șantierul de unde au fost făcute declarațiile de instituire a moratoriului (intersecția str.Dosoftei/Lazo) construcția continuă în aceleași ritmuri¹⁶.

Primăria mun. Bălți a eliberat, prin intermediul Direcției Arhitectură și Urbanism, **710** autorizații de construcție și **1 906** de certificate de urbanism.

Fig. 4 Actele permise eliberate de APL mun. Bălți în perioada 2018-2020



Este important de reiterat faptul că, în perioada anului 2021, APL Bălți s-a conformat prevederilor legale și a demarat procedura de publicare a actelor permise pe pagina oficială a instituției.

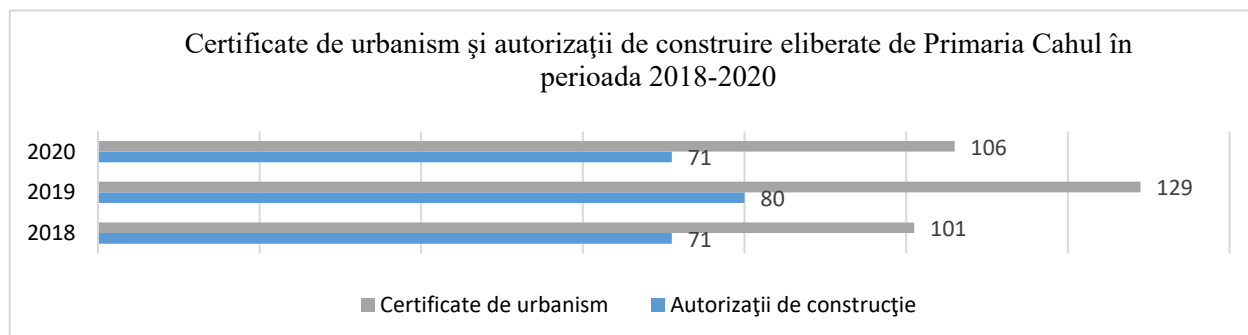
În perioada anului **2021**, au fost eliberate **82** de autorizații de construire, **26** de autorizații de desființare, precum și **290** de certificate urbanism. Reducerea eliberării autorizațiilor cu aproximativ 50% și a certificatelor de urbanism cu aproximativ 40% comparativ cu anul precedent ar putea fi motivată de rezultatele controlului efectuat de către Curtea de Conturi în perioada anului 2020.

Primăria mun. Cahul a eliberat, în perioada 2018 – 2020, **222** de autorizații de construire și **336** de certificate de urbanism. Atât actele permise eliberate, cât și cele refuzate, nu sunt publicate pe pagina web al instituției, fapt ce contravine

¹⁶ <https://www.jurnal.md/ro/news/e152ec4a3c3ca861/video-moratoriul-asupra-construcțiilor-despre-care-ion-ceban-anunta-inca-in-septembrie-nu-a-intrat-in-vigoare.html>

prevederilor Legii nr.163 din 09.07.2010 *privind autorizarea executării lucrărilor de construcție*.

Fig. 5 Actele permise eliberate de APL mun. Cahul în perioada 2018-2020



În perioada anului **2021**, APL mun. Cahul a eliberat **100** de certificate de urbanism și **70** de autorizații de construire, iar numărul acestora este aproximativ egal cu cele eliberate în perioada anului 2020.

Datele analizate constată că în perioada trimestrului III al anului 2021 APL mun. Cahul a intensificat eliberarea actelor permise pentru edificarea mai multor blocuri locative multietajate¹⁷.

3.2 Riscurile și vulnerabilitățile procesului de eliberare a actelor permise.

Încălcările admise de către funcționarii publici în procesul eliberării actelor permise din domeniul construcțiilor, pot fi identificate doar din analiza detaliată a materialelor dosarelor depuse la autoritățile publice locale, însă lipsa accesului la dosarele respective a determinat stabilirea concluziilor exclusiv în baza informației din sursele mass-media și rapoartele de audit ale Curții de Conturi.

Auditul Curții de Conturi din anul 2020, efectuat pentru perioada 2018 – 2019, a constatat multiple încălcări aferente procesului de eliberare a actelor permise de către **Primăria mun. Chișinău**. Din analiza a doar 60 de certificate de urbanism, eliberate cu destinația „construcția blocurilor locative” sau „construcția

¹⁷ Potrivit datelor prezentate de către APL mun. Cahul, au fost eliberate acte permise pentru edificare mai multor blocuri locative multietajate companiilor:

- SRL Topconstruct-BNN, bloc locativ (S+P+9E) cu parcare subterană;
- SC „Basarab Construct” SRL, bloc locativ cu regim de înălțime S+P+7E+M cu garaje și spații comerciale la parter;
- SRL „Schif-1”, bloc locativ cu obiecte socio-culturale.

ansamblurilor rezidențiale cu centre comerciale și parcare auto subterană”, au fost constatate mai multe abateri de la prevederile legale precum¹⁸:

1. Proiectarea construcțiilor pe terenurile municipale;
2. Eliberarea documentelor permissive în baza unor contracte expirate dearendă a terenului;
3. Eliberarea autorizațiilor de construire, cu încălcarea regimului arhitectural-urbanistic stabilit de certificatul de urbanism emis anterior, precum și prescripțiile Regulamentului local de urbanism, fiind emise autorizații pentru construirea unor imobile la care nu se respectă procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului;
4. Eliberarea autorizațiilor de construire în baza unor certificate de urbanism de proiectare expirate;
5. Eliberarea autorizațiilor de construire cu abateri de la prevederile art.12 din Legea nr.163 din 09.07.2010, inclusiv în lipsa contractelor privind supravegherea de autor, semnate de către solicitant (beneficiar) și proiectant, precum și în lipsa extraselor din documentația de proiect în volum (memoriu explicativ, plan general (plan de construire, plan trasare), fațade, soluții cromatice, proiect de organizare a executării lucrărilor de construcție).

Curtea de Conturi s-a expus și în privința abaterilor **APL mun. Bălți** de la prevederile legale în procesul aprobării și eliberării autorizațiilor de construire, în perioada 2018 – 2019.

În acest sens, s-a făcut referință la:

1. Lipsa în pachetul de acte depuse a contractelor privind supravegherea de autor, semnate de către solicitant (beneficiar) și proiectant;
2. Lipsa avizelor de verificare a documentației de proiect;
3. Eliberarea autorizațiilor de construcție cu încălcarea procentului de ocupare a terenului prevăzut în certificatul de urbanism eliberat anterior, etc.

¹⁸ https://www.ccrm.md/ro/decision_details/1039/hotararea-nr-31-din-17-iulie-2020-cu-privire-la

În procesul eliberării certificatelor de urbanism, Curtea de Conturi, de asemenea, a constatat încălcări. Potrivit raportului, „în toate cele 90 de cazuri verificate, sau la nivel de 100%, conținutul certificatelor de urbanism pentru proiectare eliberate de către Primăria mun. Bălți nu corespund prevederilor art.6 din Legea nr. 163 din 09.07.2010.”¹⁹

3.3. Modalitatea de aprobare tacită a actelor permissive.

Suplimentar riscurilor coruptibile, procesul eliberării actelor permissive este însoțit și de vulnerabilități de ordin legal, care oferă posibilitatea autorizării lucrărilor de construcție, chiar dacă acestea puteau fi demarate cu abateri.

Prevederile art.28¹ al Legii nr.163 din 09.07.2010 *privind autorizarea executării lucrărilor de construcție*, obligă autoritatea publică locală să emită un certificat constatator persoanelor fizice sau juridice care au solicitat actul permisiv, chiar dacă eliberarea acestuia a fost tergiversată sau refuzată.²⁰

Totodată, art.24 alin.(1) lit.a¹) al aceleiași Legi constată obligativitatea emitentului în privința eliberării necondiționate a certificatului constatator.²¹

Mai mult, potrivit art.24 alin.(3) „Funcționarul din cadrul emitentului, 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.a¹).”

¹⁹ <http://www.ccrm.md/hotariri-si-rapoarte-1-95?idh=1039>

²⁰ Prevederile art.28¹ al Legii nr.163 din 09.07.2010:

„(2) Solicitanții (beneficiarii) care nu au obținut în termenul stabilit de lege unul dintre actele prevăzute la alin.(1) din prezentul articol sau refuzul oficial de eliberare a acestui act sînt în drept să aplice, în baza certificatului stipulat la art.24 alin.(1) lit.a1) din prezenta lege, principiul aprobării tacite, conform procedurii stabilite la art.62 din Legea nr.160/2011 privind reglementarea prin autorizare a activității de întreprinzător, informînd în scris despre aceasta Agenția pentru Supravegherea Tehnică.”

²¹ „a1) eliberarea necondiționată a certificatului constatator solicitantului (beneficiarului), conform modelului stabilit în anexa nr.6.”

Anexa 6 a Legii menționate conține un ghid informativ prin care este descrisă procedura amplă de aplicare a Certificatului constatator.

„Încălcarea de către funcționar a acestei norme atrage aplicarea, inclusiv în baza demersului solicitantului, a sancțiunilor contravenționale prevăzute la art.350 din Codul Contravențional. Conform art.28¹ din Legea nr.163/2010, solicitantul poate aplica acest certificat în procedura aprobării tacite și poate desfășura activitatea pentru care a solicitat actul permisiv. În acest scop, solicitantul va expedia, prin poșta recomandată, în adresa Inspectoratului General al Poliției al Ministerului Afacerilor Interne copia de pe acest certificat, în care va completa declarația pe propria răspundere de mai jos. Data aprobării tacite a actului permisiv și, respectiv, data din care solicitantul poate desfășura activitatea pentru care a solicitat actul permisiv se consideră data confirmării recepționării de către Inspectoratul General al Poliției al Ministerului Afacerilor Interne a scrisorii recomandate prin care solicitantul i-a expedit acest certificat.”

Prevederile respective au fost promovate la 21.09.2017, odată cu operarea modificărilor la Legea nr.163 din 09.07.2010. Prin urmare, acestea comportă riscuri de corupție, care generează în final edificarea construcțiilor în lipsa certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire.

4. PROCESUL DE MONITORIZARE A EFECTUĂRII CONSTRUCȚIILOR.

4.1 Rolul și atribuțiile instituțiilor statului

Monitorizarea procesului de efectuare a construcțiilor este atribuit Agenției Supraveghere Tehnică, care, potrivit prevederilor art.177 CC, are competența de aplicare a sancțiunilor contravenționale, pentru încălcarea legislației și documentelor normative în construcții și încălcarea legislației la reconstrucția încăperilor.

Totodată, prevederile Hotărârii Guvernului nr.285 din 23.05.1996, *cu privire la regulamentul de recepție a construcțiilor și instalațiilor aferente*, oferă atribuții AST de participare la lucrările comisiilor de recepție finală a construcțiilor și a instalațiilor aferente, finanțate din bugetul de stat sau din bugetele locale, stabilirea gradului de avariere a construcțiilor și, în cazul în care construcțiile prezintă pericol, interzicerea exploatării acestora. Ce ține de recepția construcțiilor efectuate din mijloace financiare proprietate privată, aceasta participă doar la recepția blocurilor locative care depășesc 5 niveluri.

În conformitate cu prevederile Hotărârii Guvernului nr.360 din 25.06.1996, *cu privire la controlul de stat al calității în construcții*, AST mai are și atribuții de efectuare a controalelor conform programelor anuale și trimestriale, la toate fazele de executare și utilizare a construcțiilor.

Legislația, însă, nu indică expres în privința obligativității AST de verificare a fazelor executării lucrărilor și de efectuare a cărorva mențiuni în cartea tehnică.

Chiar dacă unele companii ar intenționa edificarea construcțiilor pe terenuri afectate de eroziuni, alunecări de teren, ape subterane etc., iar activitatea acestora nu ar fi inclusă în planul controalelor AST, executarea calitativă a fundațiilor, precum și respectarea tuturor normelor de siguranță, ar putea fi compromisă.

Responsabilitatea calității și normelor de siguranță poate fi redusă până la limita dezvoltatorului imobiliar, iar reprezentanții AST ar putea admite semnături pe

actele de recepție fără a cunoaște situația reală despre realizarea lucrărilor de construcție.

Asemenea circumstanțe ar putea dezvolta concluzia controlului insuficient din partea statului, iar în cazurile admiterii obiectivelor de importanță majoră, precum blocuri locative sau alte construcții de menire socială, s-ar putea genera situații catastrofale.

Fiind solicitată informația referitoare la controalele efectuate, AST a refuzat motivând că nu dispune de o evidență centralizată a tuturor controalelor efectuate de către subdiviziunile teritoriale.²²

Evitarea prezentării de către Agenția Supraveghere Tehnică a informației referitoare la efectuarea controalelor conform programelor anuale și trimestriale determină ipoteza ineficienței acestei instituții pe segmentul respectiv de activitate.

Analiza datelor publice pe portalul instanțelor de judecată din mun. Chișinău, Bălți și Cahul constată că, în perioada analizată, magistrații au examinat 118 contestări ale proceselor verbale întocmite de către agenții constatatori din cadrul AST, în temeiul prevederilor art. 177 CC.

Tabel: Contestările proceselor verbale întocmite în temeiul prevederilor art. 177 CC

	Anul 2018	Anul 2019	Anul 2020	Anul 2021	Total
Chisinau	2	3	3	9	17
Balti	2	13	20	63	98
Cahul	0	0	0	3	3
Total	4	16	23	75	118
	118				

Cele mai multe cazuri (98, sau 83%) au fost examinate de către instanța de judecată din Bălți. Instanța din mun. Chișinău a examinat 17 cazuri, 10 fiind întocmite în temeiul prevederilor alin.(3), iar 7 conform prevederilor alin.(2) ale art.177 CC. În cazul aplicării alin.(3) al art.177 CC, este necesară și măsura de siguranță privind demolarea construcției neautorizate și, respectiv, examinarea acestor procese verbale ține de competența instanței de judecată.

²² Potrivit explicațiilor reprezentanților AST, doar în anul 2020 a fost inițiată procedura de acumulare și stocare a informației la nivel central, privind controalele efectuate și rezultatele obținute.

În acest context, s-ar deduce că în perioada 2018-2021, angajații AST din mun. Chișinău ar fi întocmit doar 10 procese verbale în temeiul art.177 alin.(3), sau nu a fost aplicată conform legii măsura asiguratorie de demolare.

Astfel, s-ar deduce că urmarea efectuării tuturor controalelor în mun. Chișinău, în domeniul respectării legislației și documentelor normative în construcții, doar 7 contravenienți ar fi manifestat dezacordul pe marginea deciziilor adoptate de către agentul constatator din cadrul AST, contestând procesul verbal în instanța de judecată. În așa mod, ar interveni logica ineficienței AST pe segmentul respectiv de activitate, sau lipsa obiecțiilor în privința contraveniențelor aplicate și necontestarea acestora.

Situație similară se atestă și în mun. Cahul unde, în perioada analizată, au fost identificate contestarea a doar 3 procese verbale, întocmite doar în perioada anului 2021. Restul cazurilor, ar fi fost examinate anterior anului 2017.

Un alt aspect important este faptul că urmarea modificărilor legislației în anul 2017, competențele de constatare, documentare și contracarare a construcțiilor ilegale au fost transferate către administrația publică locală. Complexitatea misiunii atribuite a pus în dificultate reprezentanții APL, iar lipsa specialiștilor instruiți în domeniu a stagnat gestionarea eficientă a segmentului respectiv.

Interesul sporit în privința construcțiilor, inclusiv intenția protejării construcțiilor ilegale, a determinat avansarea apărării pe aceste cazuri și tergiversarea examinării proceselor contravenționale în instanțele de judecată. Cu toate acestea, din cauza inacțiunilor reprezentanților APL foarte multe cazuri rămân nedocumentate, în unele situații fiind invocat interesul persoanelor cointeresate și admiterea actelor de corupție, îndeosebi în mun. Chișinău.

Există situații când, chiar și în cazurile întocmirii proceselor verbale conform prevederilor art.179 CC, cu concursul instanțelor de judecată, este tergiversată examinarea până la definitivarea construcțiilor sau sunt încetate procesele contravenționale cu aplicarea (doar) amenzii fără demolare.

Demararea (ilegală)²³ de către compania „[redacted]” SRL a construcției blocurilor locative din bd. N [redacted] 5, încă din anul 2017, este unul dintre cazurile relevante în acest sens.

Prin intermediul instanțelor de judecată, acest caz este foarte mult tergiversat, ultima hotărâre (în dosarul nr. 2-20067974-02-3a-16072021) fiind adoptată de către Curtea de Apel la 13.10.2021 (a fost menținută decizia de anulare a actului administrativ emis de Pretura sectorului Ciocana)²⁴.

Chiar dacă actele permissive au fost revocate, între timp, lucrările de construcție s-au desfășurat, la moment fiind în proces de definitivare.

Datele furnizate de compania de construcție indică în privința disponibilității, în anul 2022, a complexului de tip premium amplasat pe bd. [redacted]²⁵.

Subiectul construcțiilor ilegale a fost abordat în analiza strategică elaborată în perioada anului 2020, conform căreia, din numărul total de 120 de procese verbale întocmite de agenții constatatori din mun. Chișinău, 50 de procese verbale, sau 41,6%, au fost încetate de către instanțele de judecată, în final fiind legalizate prin înregistrarea în registrul bunurilor imobile.

4.3. Lacunele legislative în procesul documentării construcțiilor ilegale.

Dreptul „discreționar” la sistarea și demolarea construcțiilor

Transferarea competenței de constatare, documentare și contracarare a construcțiilor ilegale către administrația publică locală (în anul 2017) a lăsat în umbră aplicarea măsurii de siguranță privind demolarea construcțiilor ilegale. Dacă art.179 CC prevede expres doar amendă în cazul construcțiilor neautorizate²⁶,

²³ <https://agora.md/stiri/82336/construcția-braus-imobiliare-de-pe-bd-mircea-cel-batran-primaria-intentioneaza-sa-sisteze-lucrările-pentru-doua-din-trei-blocuri>

²⁴ https://cac.instante.justice.md/ro/court-decisions?dossier_number=2-20067974-02-3a-16072021&type=Any&apply_filter=1

²⁵ <https://braus.md/ro/royal>

²⁶ Extras din **Articolul 179. Construcții neautorizate și intervenții neautorizate la construcțiile existente**
Executarea construcțiilor de orice categorie, a lucrărilor de modificare, reamenajare, consolidare și reparație capitală a clădirilor și edificiilor, indiferent de tipul de proprietate și de destinație, fără autorizație de construcție, precum și a construcțiilor ce cad sub incidența legislației privind calitatea în construcții fără licență eliberată în modul stabilit,

art.439⁶ intervine în scopul demolării acestora și remedierii construcțiilor afectate în urma intervențiilor neautorizate.²⁷

Sistarea executării lucrărilor de construcție și solicitarea instanței de judecată privind aplicarea măsurii de siguranță prevăzute la art.439⁶ CC, în cazul construcțiilor neautorizate, poate fi considerat un drept discreționar atribuit în competența APL în baza art.423¹⁰ alin.(4) CC.²⁸

Discreția oferită agentului constatator privind dispunerea sistării executării lucrărilor de construcție și solicitării aplicării măsurii de siguranță privind demolarea poate fi considerat elementul esențial în dezvoltarea riscurilor și vulnerabilităților din domeniul construcțiilor. Neaplicarea acestui drept, generează de fapt admiterea construcțiilor neconforme și chiar provocarea lansării altor obiective noi.

Potrivit studiului efectuat în perioada anului 2018 de către Direcția analitică, s-a constatat că odată cu transferarea atribuțiilor de constatare și documentare a construcțiilor ilegale, agenții constatori din cadrul preturilor mun. Chișinău au aplicat selectiv măsura de siguranță privind demolarea. Astfel, s-a constatat că din totalul de 30 de procese verbale întocmite în perioada 16.03.2017 - 26.11.2018, în 6 cazuri sau 20 % din procesele verbale întocmite nu prevedeau aplicarea măsurării de siguranță privind demolarea.

Fig. 6. Extras din analiza Strategică privind practica judiciară pe cauzele contravenționale de construcții neautorizate efectuată în perioada anului 2018.

Procesele verbale (art. 179 CC) întocmite de către agenții constatori din cadrul preturilor mun. Chișinău în perioada 16.03.2017 - 26.11.2018					
Agentul constatator (reprezentanții)	Numărul total P/V întocmite	Sanctiunea aplicată		Deciziile instanțelor de judecată	
		Amendă cu demolare	Amendă fără demolare	Încetat/ Anulat	În proces de examinare în instanță
Pretura Botanica	24	24	0	2	22
Pretura Centru	2	0	2	0	0
Pretura Rîșcani	4	0	4	0	0
TOTAL	30	24	6	2	22

²⁷ Extras din **Articolul 439⁶. Demolarea construcțiilor neautorizate și defrișarea arborilor și arbuștilor** (1) Demolarea construcțiilor neautorizate se aplică în cazul faptelor prevăzute la art.116, 134, 168, art.177 alin.(3), art.178, 179 și 226 și atrage, după caz, remedierea construcțiilor afectate în urma intervențiilor neautorizate.

²⁸ Extras din **Articolul 423¹⁰. Administrația publică locală** (4) În cazul constatării contravențiilor prevăzute la art.178 și 179, agentul constatator este în drept să dispună sistarea executării lucrărilor de construcție și să solicite instanței de judecată aplicarea măsurii de siguranță prevăzute la art.439⁶.

În perioada următoare, în cadrul studiului efectuat în anul 2020, s-a constatat că neaplicarea măsurii de demolare de asemenea persistă. Potrivit analizei, din momentul atribuirii competențelor administrației publice locale de a constata și examina cazurile de construcții ilegale și până la finele anului 2019, agenții constatatori din cadrul Preturilor mun. Chișinău au întocmit în total **120** de procese verbale²⁹ în temeiul prevederilor art. 179 CC. În rezultatul examinării acestora, au rămas definitive doar 22 P/V cu aplicarea demolării și 20 P/V în care a fost aplicată amendă fără a fi aplicată măsurii de demolare. În rest, o mare parte din procesele verbale pe cazurile de construcții ilegale, au fost anulate de către instanțele de judecată.

Stabilirea modului de demolare a construcțiilor neautorizate

Potrivit prevederilor art. 439⁶ alin.(5), modul de demolare a construcțiilor neautorizate se stabilește de către Guvern.³⁰ În realitate însă, până la moment nu a fost aprobat un Regulament care ar prevedea procedura demolării construcțiilor neautorizate.

În anul 2019, Ministerul Justiției a anunțat despre intenția elaborării unui astfel de proiect de hotărâre de Guvern, care urma să includă prevederi referitoare la competențele, modul și condițiile de executare silită a lucrărilor de demolare a construcțiilor neautorizate, metodologia evaluării cheltuielilor necesare pentru executarea lucrărilor și criteriile de recuperare a acestor cheltuieli din contul contraveniențelor, cu remedierea, după caz, a construcțiilor afectate în urma intervențiilor neautorizate și alte aspecte relevante³¹.

Atât dreptul „discreționar” la sistarea și demolarea construcțiilor, cât și stabilirea modului de demolare a construcțiilor neautorizate au fost abordate în cadrul *analizei strategice privind practica judiciară pe cazurile contravenționale de construcții neautorizate*. Concluziile analizei cu recomandările de rigoare au fost

²⁹ Datele respective au fost furnizate de către Primăria mun. Chișinău la solicitarea Centrului.

³⁰ Extras din **Articolul 439⁶. Demolarea construcțiilor neautorizate și defrișarea arborilor și arbuștilor** (5) Modul de demolare a construcțiilor neautorizate și de defrișare a arborilor și arbuștilor se stabilește de către Guvern.

³¹ <https://www.bizlaw.md/demolarea-construcțiilor-neautorizate-va-fi-reglementata-de-un-regulament>

expediate Ministerului Justiției, care, considerând propunerile judicioase, a asigurat intenția operării modificărilor necesare la Codul Contravențional pentru ajustarea prevederilor legale în acest sens.

Până la moment, nu au fost operate careva modificări în sensul obligării agenților constatatori pe sistarea și demolarea construcțiilor neautorizate, precum nici nu a intervenit în sensul stabilirii modului de demolare a acestor construcții.

Mai recent, potrivit datelor publicate pe pagina web a Cancelariei de Stat, la 28.10.2021 ar fi avut loc ședința Secretarilor generali, conform căreia ar fi înaintat proiectul Regulamentului cu privire la modul de demolare a construcțiilor neautorizate și de defrișare a arborilor și arbuștilor³².

În concluzie, toate etapele procesului construcțiilor ar putea fi afectat de riscul admiterii actelor de corupție, de la planificarea (*defectuoasă*) a construcțiilor prin nerespectarea regimului urbanistic și normelor impuse, eliberarea (*compromisă*) actelor permissive (*certIFICATE de urbanism și autorizații de construcție*), monitorizarea ineficientă a efectuării construcțiilor sau neîntreprinderea măsurilor necesare în acest sens, iar în final, admiterea dării în exploatare a construcțiilor neautorizate și înregistrarea acestora în registrul bunurilor imobile.

Un exemplu relevant, în acest sens, este construcția blocului locativ din str. Burebista 22 din mun. Chișinău, care a fost planificată și demarată ilegal de către SRL „Apartament Confortabil” la 01.12.2017. *Anexa nr. 1*

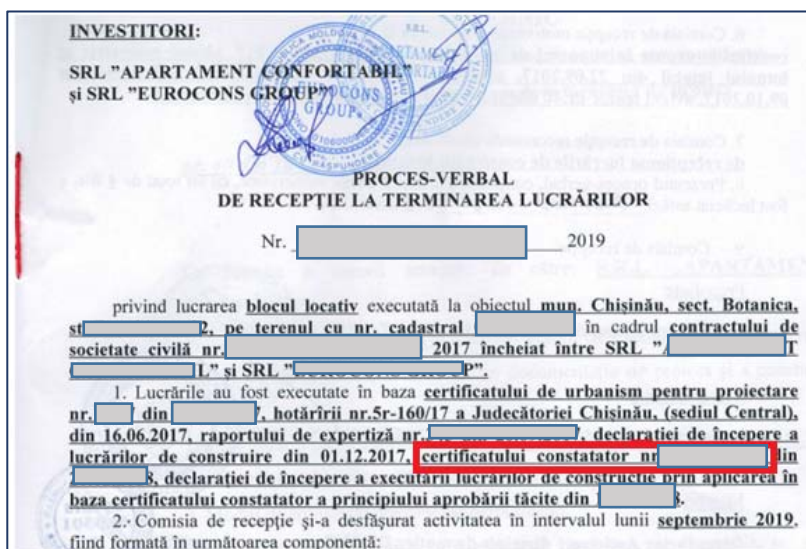
Pentru încălcarea admisă, de către agentul constatat din cadrul Preturii Botanica a fost întocmit proces verbal contravențional nr.18/130 seria JC 000011. Fiind contestat, cazul respectiv s-a tergiversat prin examinările judiciare în *Judecătoria mun. Chișinău (oficiul Centru), Curtea de Apel și Curtea Supremă de Justiție.*

³² <https://cancelaria.gov.md/ro/apc/sedinta-secretarilor-general-din-28-octombrie-2021-ora-1400>

În decizia Curții Supreme de Justiție se menționează că, deși, pe numele companiei a fost întocmit proces-verbal contravențional, înaintată prescripție de sistare a lucrărilor, aceasta a construit în continuu.

Între timp, la 20.02.2018, utilizând procedura lacunară privind modalitatea de aprobare tacită a actelor permissive, SRL „Apartament Confortabil” și SRL „Eurocons Grup” au obținut certificatul constatator nr.0[redacted].

În final, deși blocul respectiv a fost demarat ilegal, documentat de către agenții constatori, dispusă sistarea lucrărilor de către instanța de judecată, care n-a fost respectată, în temeiul procesului verbal de recepție finală nr. [redacted] din



[redacted] blocul locativ, (la 14.06.2021) a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile și, respectiv, legalizat.

4. ASPECTE VULNERABILE ÎN ACTIVITATEA AGENȚIEI SERVICII PUBLICE ÎN PROCESUL ÎNREGISTRĂRII CONSTRUCȚIILOR ÎN REGICTRUL BUNURILOR IMOBILE

Înregistrarea, de către Agenția Servicii Publice, a bunurilor imobile în RBI este considerată etapa finală și decisivă în legalizarea construcțiilor, care este afectată de unele lacune legislative și riscul admiterii actelor de corupție.

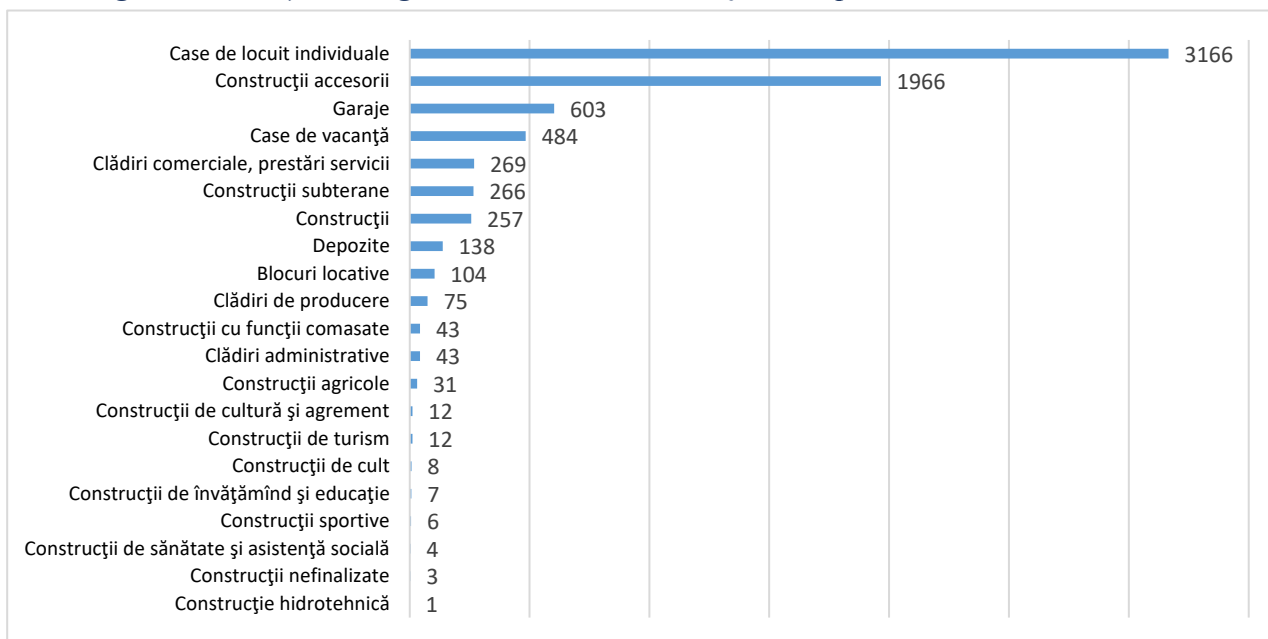
Aceste lacune legislative oferă posibilitatea înregistrării în RBI a tuturor bunurilor, inclusiv a celor construite cu încălcări. Potrivit legislației actuale, dacă comisia de recepție finală propune recepția bunului în baza constatărilor efectuate, acesta va fi înscris în RBI chiar dacă a fost construit în lipsa autorizației de construire și certificatului de urbanism sau cu abateri de la proiectul de execuție.

În consecință, poate fi menționat că într-un număr mare de cazuri analizate au fost constatate încălcarea prevederilor legale la edificarea bunurilor imobile.

5.1. Date statistice privind înregistrarea bunurilor în RBI.

Din analiza datelor prezentate de către ASP, în perioada 2018 – 2021 (9 luni) în mun. Chișinău au fost înregistrate **7 498** de bunuri imobile.³³

Fig. 7 Construcțiile înregistrate RBI din mun. Chișinău în perioada 2018-2021

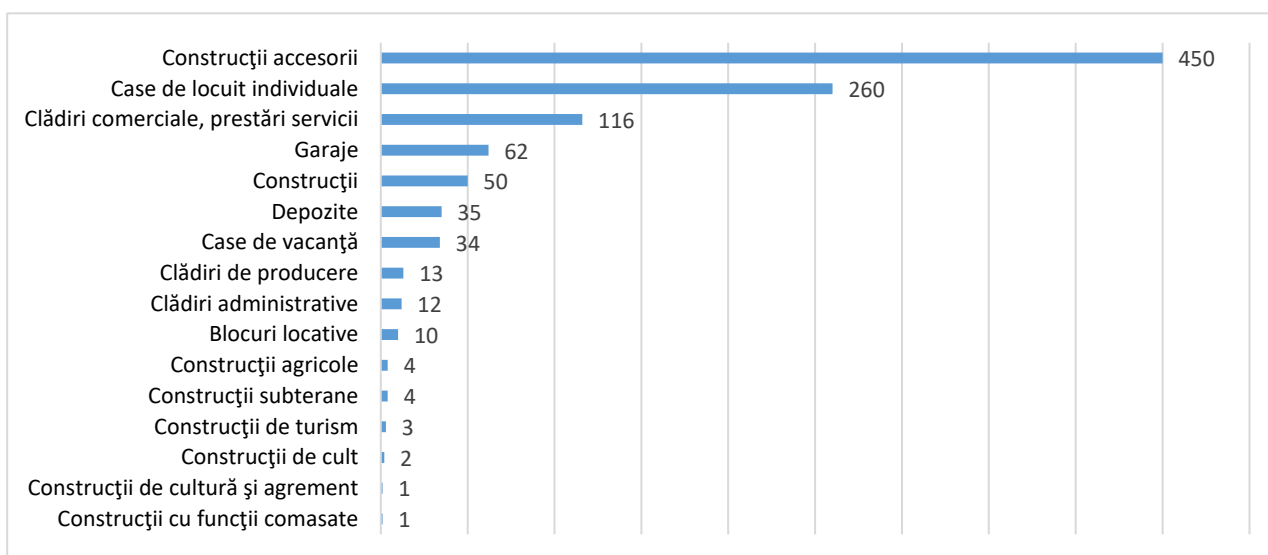


³³ Nu toate 7 498 de bunuri imobile au fost construite în perioada supusă analizei. Acestea au fost construite și în perioada anterioară.

Cele mai multe obiective înregistrate (3 166, sau 42,2%) au fost casele individuale de locuit, urmate de construcțiile accesorii (1 966, sau 26,2%), garaje (603, sau 8%), case de vacanță (484, sau 6,4%) etc.

În **mun. Bălți**, au fost date în exploatare și înscrise în registrul bunurilor imobile **1 057** de bunuri imobile.

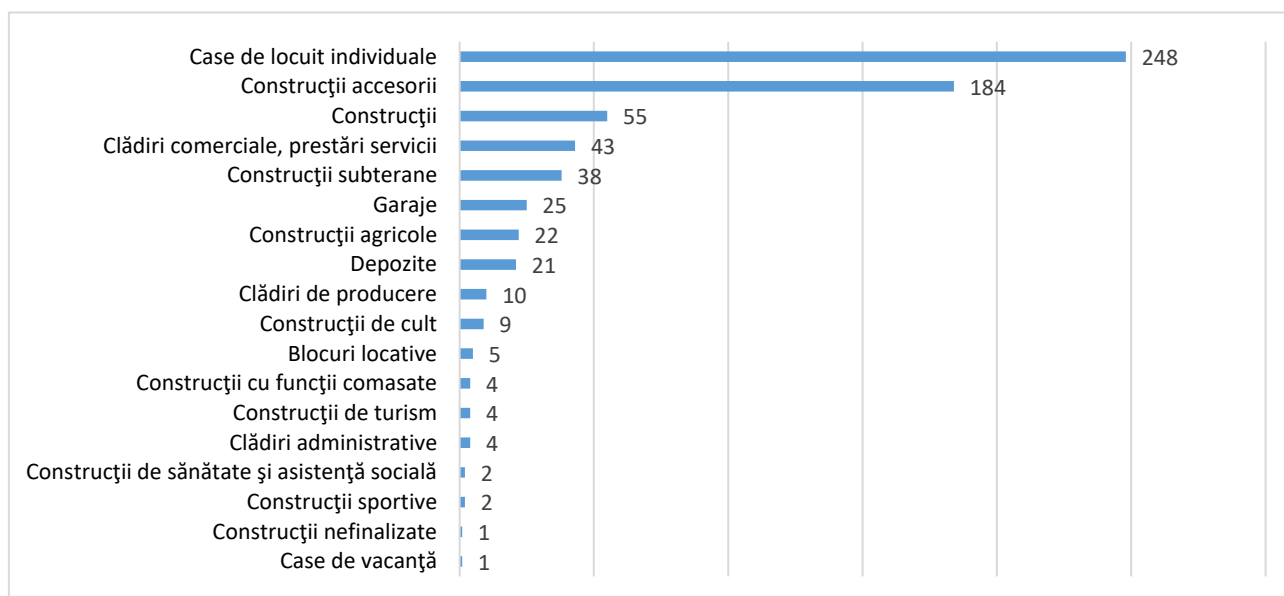
Fig.8 Construcțiile înregistrate RBI din mun. Bălți în perioada 2018-2021



Dintre acestea, cele mai multe bunuri înregistrate (450, sau 42,5%) reprezintă construcțiile accesorii, urmate de casele de locuit individuale (260, sau 24,5%), construcțiile comerciale pentru prestarea de servicii (116, sau 10,9%) etc.

În **mun. Cahul** au fost înscrise în registrul bunurilor imobile **678** de bunuri imobile.

Fig. 9 Construcțiile înregistrate RBI din mun. Cahul în perioada 2018-2021



Casele de locuit individuale înregistrate, sunt cele mai multe (248, sau 36,5%), urmate de construcțiile accesorii (184, sau 27,1%), diferite construcții³⁴ (55, sau 8,1%), clădiri comerciale și prestări servicii (43, sau 6,3%) etc.

5.2. Problematici identificate în procesul înregistrării bunurilor imobile.

Fiind analizate dosarele tehnice în temeiul cărora au fost înregistrate bunurile în RBI, s-a constatat un număr impunător de construcții efectuate cu abateri de la normele prevăzute de legislația în vigoare. Aceste concluzii sunt formulate urmarea mențiunilor efectuate în actele de constatare în teren, întocmite de către companiile specializate în domeniu, sau în actele de recepție finală întocmite de către comisia de recepție finală.

Abaterile menționate sunt caracteristice pentru toate zonele/localitățile supuse analizei.

mun. Chișinău

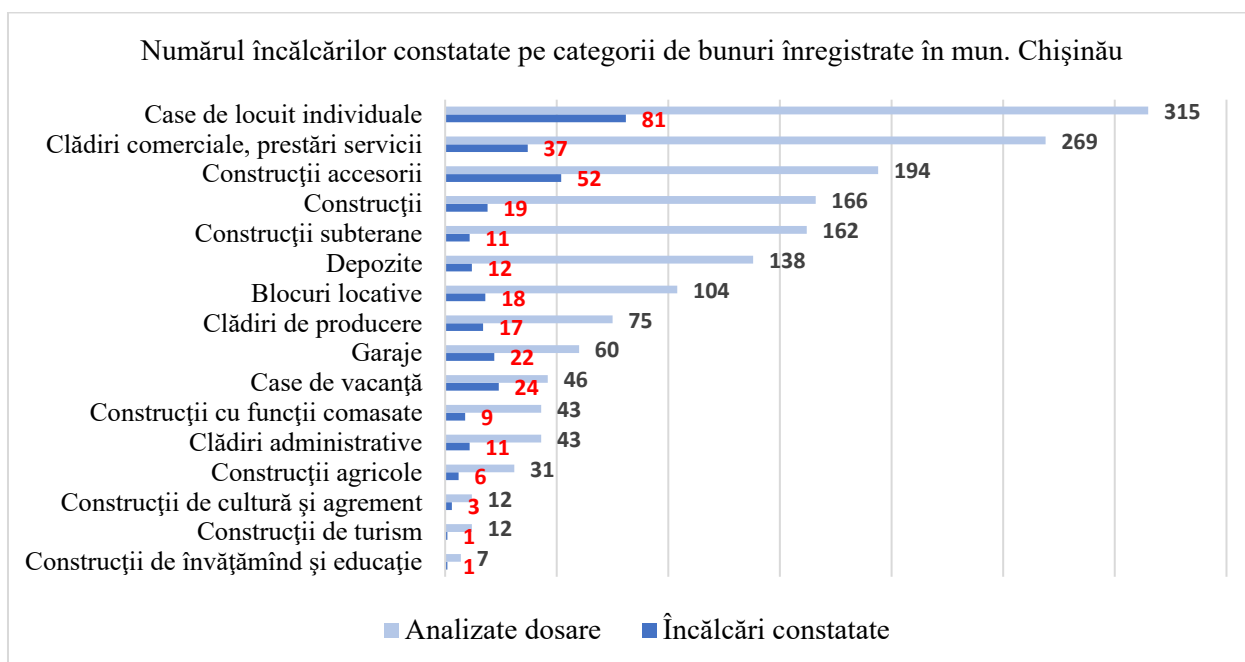
Aplicând metoda de eșantionare menționată (în partea introductivă), în cadrul studiului au fost analizate **1 699, sau 22,65%** din numărul total de **7 498** de dosare tehnice ale construcțiilor înregistrate în perioada de referință.

Prin urmare, în **324** de cazuri, sau **19%**, construcțiile au fost efectuate ilegal sau cu abateri de la prevederile legale, precum:

- nerespectări ale proiectului de execuție;
- construirea nivelelor suplimentare fără autorizare;
- mansarde și anexe neautorizate.

³⁴ Notă: La categoria „Construcții” (din diagramele prezentate) sunt incluse toate construcțiile ce nu pot fi clasificate conform denumirilor prevăzute în anexa nr.5 a Instrucțiunii nr.112 din 22.06.2005 „Cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor”, aprobat de Agenția Relații Funciare și Cadastru.

Fig. 10 Numărul încălcărilor separate pe categorii în mun. Chișinău

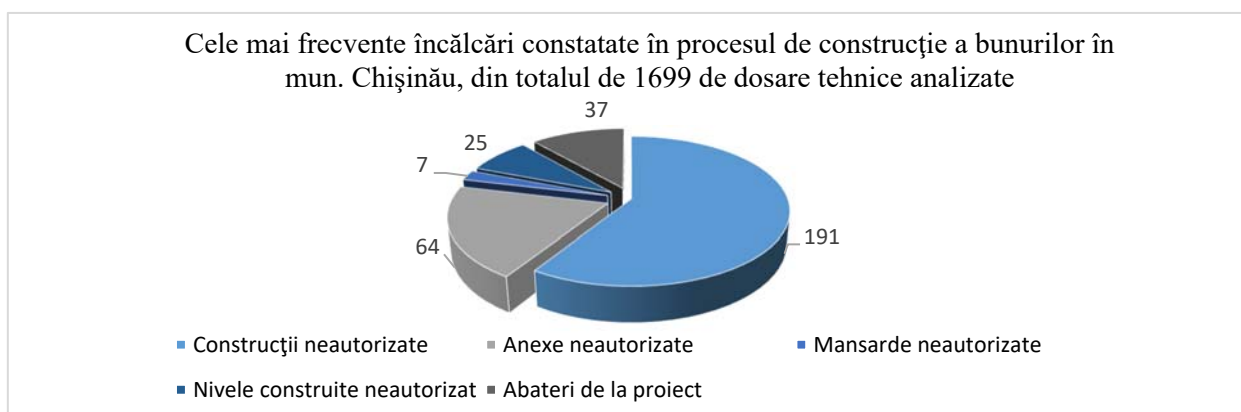


Cel mai des sunt admise încălcări ale prevederilor legale în cazul construirii caselor de locuit individuale. Din numărul total de 315 de dosare analizate, în 81 de cazuri, sau 25,7%, construcțiile au fost efectuate cu încălcări. În Anexa nr.2 este expus un caz relevant (ca exemplu).

În cazul construcțiilor accesorii, de asemenea, sunt întâlnite foarte frecvent ilegalități. Din numărul total de 194 de dosare analizate, în 52 de cazuri, sau 26,8%, au fost admise construcții cu încălcări.

Din numărul total de 324 de încălcări constatate, cele mai frecvente cazuri au fost admise în cadrul efectuării construcțiilor ilegale (191 de cazuri, sau 58,9%) și construcțiile neautorizate ale anexelor (64, sau 19,7%).

Fig. 11. Încălările admise la construcția bunurilor imobile în mun. Chișinău



Oferind importanță blocurilor de locuit și construcțiilor de menire socială, în sensul analizei datelor, deoarece comportă riscuri esențiale pentru securitatea cetățenilor, reieșind din numărul mare de persoane concentrate, precum și infrastructurii mun. Chișinău, de asemenea, se poate de menționat despre admiterea încălcărilor prevederilor legale.

Din totalul de 104 de dosare tehnice de înregistrare a blocurilor locative aflate la evidență în registrul bunurilor imobile în perioada 2018 – 2021 (9 luni), în 18 cazuri, sau 17,3%, au fost admise încălcări în procesul edificării. În 5 cazuri, au fost construite clădirile neautorizat, în 5 cazuri au fost admise abateri de la proiect, în 7 cazuri au fost construite nivele sau etaje suplimentare, iar într-un caz a fost construită mansardă ilegală.

În *Anexa nr.3* sunt expuse studii de caz pentru exemplificarea încălcărilor admise în acest sens.

În context, se menționează și despre multiple încălcări identificate în procesul dării în exploatare și a altor clădiri, precum:

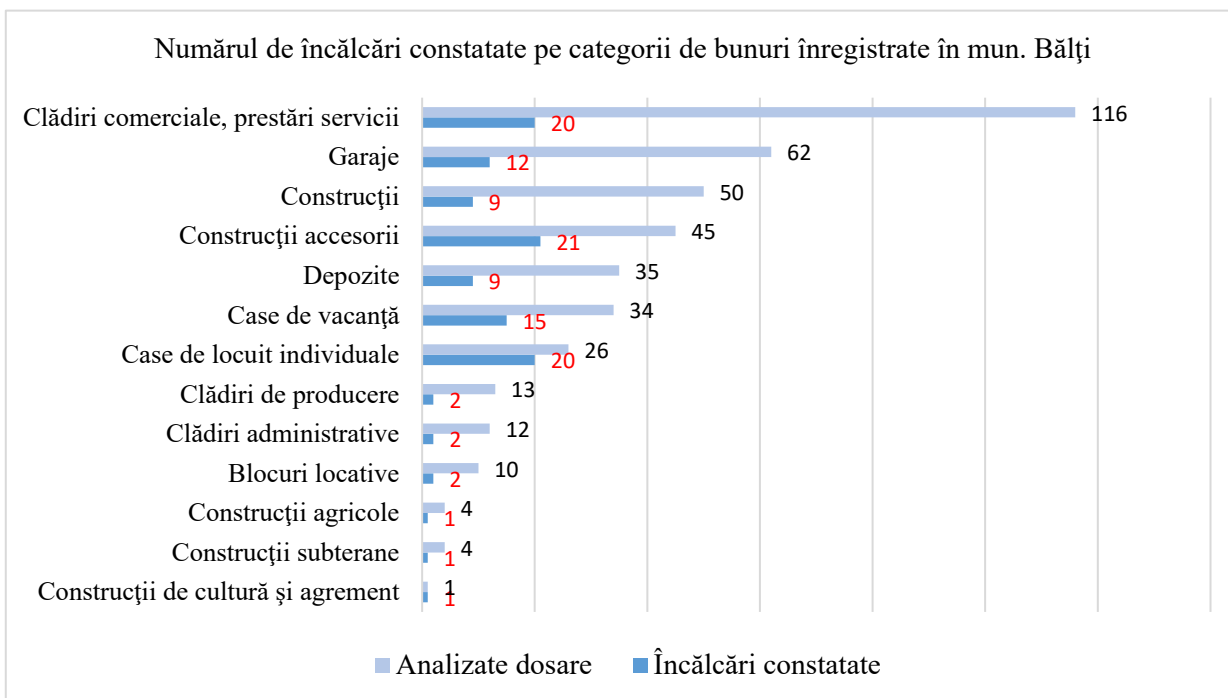
- Construcții comerciale, prestări servicii (*în Anexa nr.4 sunt expuse studii de caz pentru exemplificare*);
- Construcții cu funcții comasate (*în Anexa nr.5 sunt expuse studii de caz pentru exemplificare*);
- Bunuri imobile înregistrate cu modul de folosință „Construcții” (*în Anexa nr.6 sunt expuse studii de caz pentru exemplificare*).

mun. Bălți

Darea în exploatare a bunurilor imobile construite în mun. Bălți, de asemenea, este un proces însoțit de riscuri de comitere a actelor de corupție și, respectiv, înregistrarea în Registrul Bunurilor Imobile a construcțiilor efectuate cu încălcări de legislație.

Astfel, fiind analizate 417 de dosare tehnice, sau 39,4% (din totalul de 1 057 construcții înregistrate în RBI) în 115 cazuri, sau 27,6%, construcțiile au fost efectuate cu încălcarea legislației.

Fig. 12. Numărul de încălcări separat pe categorii în mun. Bălți

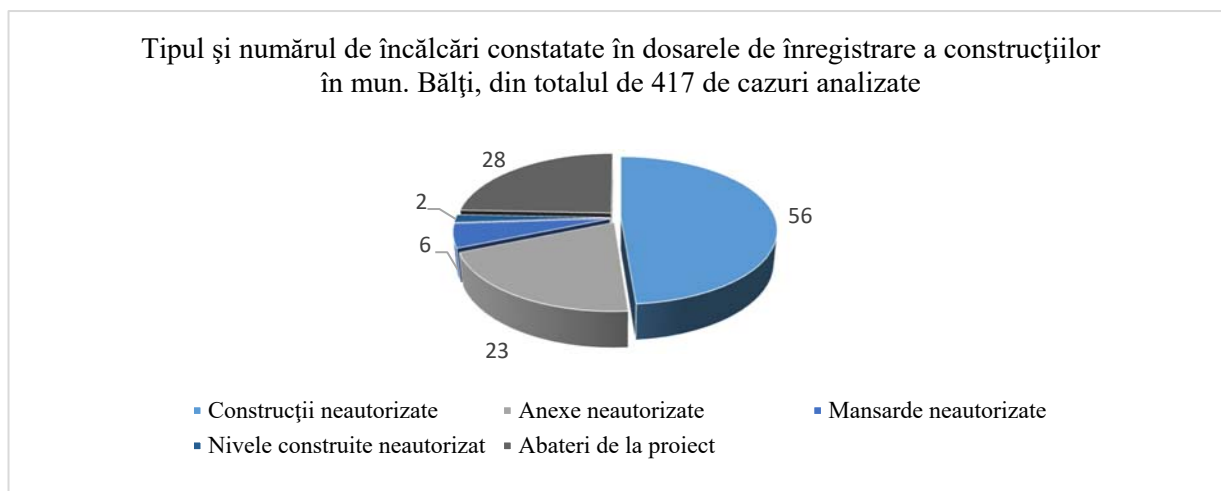


Din numărul total de 45 de construcții accesorii, 21, sau 46,6%, au fost construite cu abateri de la legislație. De asemenea, clădirile comerciale, de prestări servicii, precum și casele de locuit individuale sunt afectate de acest fenomen.

În acest sens, ca exemplu se expune studiul de caz în Anexa 7.

Sistematizând datele supuse analizei, construcțiile neautorizate sunt cele mai frecvent admise (56 de cazuri, sau 48,7%), acestea fiind urmate de abaterile de la proiect (23 de cazuri, sau 20%).

Fig. 13. Tipurile de încălcări admise în procesul de construcție a bunurilor imobile în mun. Bălți

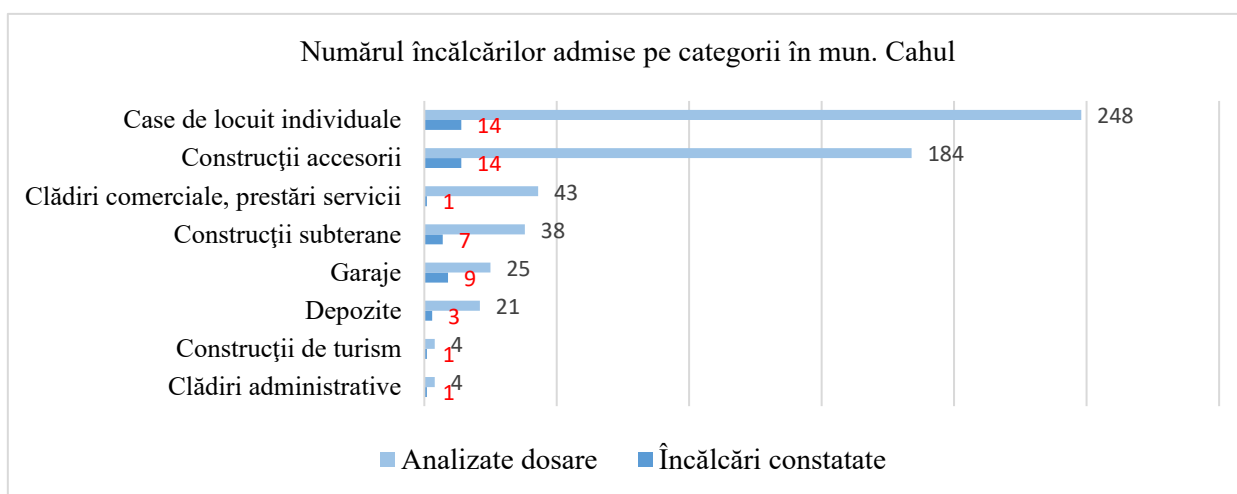


mun. Cahul

Urmarea analizei dosarelor înregistrate în RBI referitor la darea în exploatare a construcțiilor în mun. Cahul, din numărul total 678 de înregistrări, au fost stabilite încălcări doar în 50 de cazuri, sau 7,3 %.

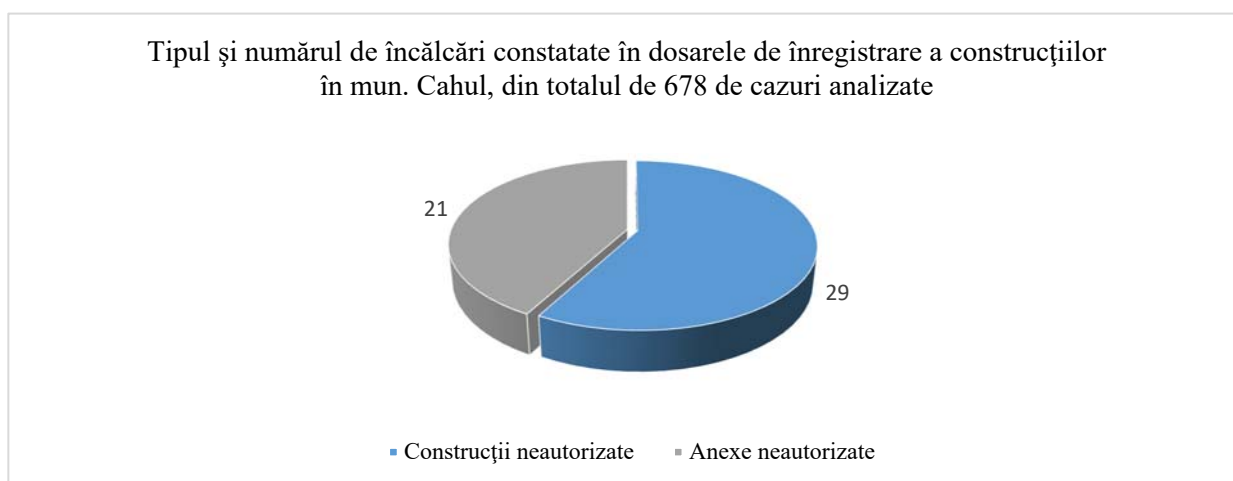
Analiza pe compartimente denotă că cele mai multe încălcări se admit în procesul de construcție a caselor individuale și construcțiilor accesorii.

Fig. 14. Numărul de încălcări separat pe categorii în mun. Cahul



Cele mai frecvente încălcări, au fost manifestate prin admiterea construcțiilor neautorizate (29 de cazuri, sau 58%), iar restul (21 de cazuri, sau 42%) prin construirea anexelor neautorizate.

Fig.15. Tipurile de încălcări admise în procesul de construcțiilor în mun. Cahul



În concluzie, imperfecțiunile cadrului legal de reglementare a procesului dării în exploatare și înregistrării construcțiilor de către Agenția Servicii Publice ar putea motiva, sau chiar încuraja, pe alocuri, admiterea actelor de corupție.

4.3 Imperfecțiuni legale care favorizează procesul defect de înregistrare a bunurilor imobile

Recepția construcțiilor finanțate din bugetul de stat sau locale, precum și a celor finanțate din mijloace private, se efectuează în temeiul aceluiași Regulament de recepție a construcțiilor și instalațiilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.285/1996.

Regulamentul conține mai multe ambiguități și neclarități. În cuprinsul acestuia se face distincție dintre Comisia de recepție (*membrii căruia urmează să semneze actul de recepție*) și persoanele participante la recepție (*dar care nu sunt membri ai comisiei de recepție și nu semnează actul de recepție*). Concomitent, pct.52 prevede că “Investitorul, executantul, președintele comisiei de recepție și membrii ei, precum și **toate persoanele participante la recepția construcției** poartă răspunderea prevăzută de lege, în cazul încălcării prevederilor Regulamentului”, cu toate că aceștia nu semnează careva acte.

În context, Regulamentul nu specifică expres componența comisiei de recepție și numărul membrilor acesteia, iar asemenea aspecte ar putea fi tratate diferit în practică.

În procesul de recepție a construcțiilor finanțate din mijloace financiare private, sunt prevăzute unele aspecte specifice expuse doar la capitolul III¹ al Regulamentului, care, de asemenea, constată incertitudini în privința componenței comisiei de recepție a lucrărilor (nu este stabilită expres). Pct. 43² reglementează că la recepția construcțiilor din mijloace financiare private este obligatorie participarea proiectantului, dirigintelui de șantier și responsabilul tehnic. Chiar dacă investitorul poate invita și alte persoane, nu sunt referințe sau specificații referitoare la acestea.

Doar la recepția blocurilor locative care depășesc 5 nivele este obligatorie includerea în comisie și a reprezentantului Agenției pentru Supraveghere Tehnică.

Dacă pentru construcțiile finanțate din bugetul public, în anexe sunt prevăzute modelele proceselor verbale de recepție finală, atunci pentru construcțiile finanțate din mijloace proprietate privată, regulamentul nu stabilește nici măcar clauzele obligatorii ce urmează a fi incluse în actul de recepție. Asemenea circumstanțe, ar putea fi favorabile admiterii actelor de corupție, deoarece conținutul actului de recepție poate fi tratat aleatoriu și discreționar.

Partea finală a procesului poate fi argumentată cu prevederile pct.89 al Instrucțiunii nr.112 din 22.06.2005 „Cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și drepturilor asupra lor”, aprobate de Agenția Relații Funciare. *Construcțiile ridicate se înregistrează în folosul beneficiarului (investitorului), dacă anterior sau concomitent se înregistrează dreptul de proprietate sau suprafață asupra terenului al beneficiarului (investitorului) construcției. De asemenea, se prezintă documentele ce confirmă recepția lucrărilor de construcție (proces-verbal de recepție la terminarea lucrărilor, după caz, proces-verbal de recepție finală).*

Agenția Servicii Publice doar înregistrează bunurile în registrul bunurilor imobile, iar toată responsabilitatea privind verificarea legalității efectuării construcției îi revine comisiei de recepție finală. În cazul în care comisia respectivă este instituită în condițiile prevederilor incerte ale Regulamentului de recepție a construcțiilor și instalațiilor aferente la discreția investitorului, se atestă un risc sporit de înregistrare și, respectiv, legalizare a tuturor construcțiilor efectuate cu abateri de la prevederile legale, sau chiar construite ilegal.

CONCLUZII

Datele statistice relevă o creștere constantă anuală a numărului construcțiilor noi. Cu toate că acest fapt poate fi apreciat pozitiv și atribuit dezvoltării progresive a economiei, deficiențele și vulnerabilitățile admise în proces, care comportă și riscuri coruptibile, influențează negativ dezvoltarea infrastructurilor celor mai importante localități din Republica Moldova.

Fiind scanată fiecare etapă a procesului elaborării construcțiilor, analiza strategică a identificat mai multe aspecte problematice, resimțite din faza incipientă de planificare, cu accentuarea gravă a acestora până la cea finală de recepție și înregistrare (legalizare) a bunurilor imobile.

Riscuri identificate la compartimentul Planurilor urbanistice generale

- Procesul tergiversat în vederea aprobării Planului Urbanistic General și interesul sporit al funcționarilor publici de autorizare a construcțiilor doar în baza planurilor urbanistice zonale sau de detaliu, cresc în proporții geometrice riscurile de *sufocare a mai multor sectoare* cu blocuri locative, distrugerea parcurilor, clădirilor istorice și infrastructurii orașului.
- Lipsa unui termen expres prevăzut în legislație pentru actualizarea Planurilor Urbanistice Generale, oferă discreție administrațiilor publice locale, iar acest fapt generează tergiversarea îndelungată a procesului.
- Planurile Urbanistice Generale depășite, justifică alternativa aplicării Planurilor Urbanistice Zonale în favoarea solicitanților de construcții.
- Lipsa unui Plan Urbanistic General actualizat dezvoltă riscul efectuării construcțiilor pe terenuri afectate de eroziuni, alunecări de teren, ape subterane etc.

Dacă la nivel oficial, autoritățile publice locale întreprind măsuri întru actualizarea planurilor urbanistice generale, acestea sunt foarte lente, ineficiente

sau chiar tergiversate din diferite motive (chiar de zeci de ani). Între timp, numărul certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construcție înregistrează o tendință de creștere, cu o accentuare specifică în perioada anului 2021.

Riscurile procesului de eliberare a actelor permise din domeniul construcțiilor

În procesul eliberării actelor permise sunt admise multiple abateri, iar cele mai semnificative dintre acestea reflectă proiectarea construcțiilor pe terenuri municipale, recunoașterea unor contracte expirate de arendă a terenului, eliberarea autorizațiilor de construire în baza certificatelor de urbanism de proiectare expirate și cu încălcarea regimului arhitectural-urbanistic stabilit de certificatul de urbanism emis anterior, admiterea abaterilor de la prevederile art.12 din Legea nr.163 din 09.07.2010 etc.

Suplimentar riscurilor coruptibile menționate, procesul eliberării actelor permise este însoțit și de vulnerabilități de ordin legal, care oferă posibilitatea aprobării tacite, generând în final posibilitatea edificării construcțiilor în lipsa certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire (propriu zise).

Riscuri aferente procesului de construire a bunurilor imobile

Monitorizarea construcțiilor, participarea la lucrările comisiilor de recepție finală, stabilirea gradului de avariere în cazul în care construcțiile prezintă pericol și interzicerea exploatării acestora, precum și recepția în cazul blocurilor locative care depășesc 5 niveluri, sunt atribuite în competența Agenției Supraveghere Tehnică, însă legislația nu indică expres în privința obligativității verificării fazelor executării lucrărilor care ar determina efectuarea cărorva mențiuni în cartea tehnică.

Evitarea prezentării de către Agenția Supraveghere Tehnică a informației referitoare la efectuarea controalelor conform programelor anuale și trimestriale determină ipoteza ineficienței acestei instituții pe segmentul respectiv de activitate. Analiza datelor publicate pe portalul informațional al instanțelor de judecată ar

confirma logica ineficienței AST pe segmentul respectiv de activitate, sau lipsa obiecțiilor în privința contraveniențelor aplicate și necontestarea acestora, îndeosebi în mun. Chișinău și mun. Cahul.

Dreptul *discreționar* oferit agentului constatator în privința dispunerii sistării executării lucrărilor de construcție și solicitării aplicării măsurii de siguranță privind demolarea, care poate fi considerat elementul esențial în dezvoltarea riscurilor și vulnerabilităților din domeniul construcțiilor, generează de fapt admiterea construcțiilor neconforme și chiar provocarea lansării altor obiective noi. Stabilirea modului de demolare a construcțiilor neautorizate este, *deocamdată*, afectată de inexistența unui Regulament care ar prevedea procedura demolării construcțiilor neautorizate.

Riscuri identificate în procesul înregistrării construcțiilor în Registrul Bunurilor Imobile

Agenția Servicii Publice are atribuții (*doar*) de înregistrare a bunurilor în registrul bunurilor imobile, iar responsabilitatea privind verificarea legalității efectuării construcției îi revine comisiei de recepție finală, care este instituită în condițiile prevederilor incerte ale Regulamentului de recepție a construcțiilor și instalațiilor aferente (*la discreția investitorului*). Asemenea circumstanțe, atestă riscul înregistrării și, respectiv, legalizării tuturor construcțiilor efectuate cu abateri de la prevederile legale, sau chiar construite ilegal.

Analiza dosarelor tehnice ale bunurilor imobile înregistrate, a constatat construcții ilegale în mun. Chișinău în 19% din cazuri, în mun. Bălți în peste 27% din cazuri, iar în mun. Cahul în peste 7% din cazuri.

Construcțiile ilegale au fost manifestate prin nerespectarea proiectului de execuție, construirea nivelelor suplimentare fără autorizare, a mansardelor și anexelor neautorizate, iar cele mai multe ilegalități au fost admise în cazul construirii *caselor de locuit individuale și construcțiilor accesorii*.

Blocurile de locuit și construcțiile de menire socială, care comportă riscuri esențiale pentru securitatea cetățenilor, reieșind din numărul mare de persoane concentrate, precum și infrastructurii mun. Chișinău, de asemenea, au fost construite cu încălcarea prevederilor legale. Din totalul de 104 de dosare tehnice analizate, în 18 cazuri, sau 17,3%, au fost admise încălcări în procesul edificării. În 7 cazuri au fost construite nivele sau etaje suplimentare, în câte 5 cazuri au fost construite clădirile neautorizat și admise abateri de la proiect, iar într-un caz a fost construită mansardă ilegală.

Imperfecțiunile cadrului legal de reglementare a procedurii privind darea în exploatare și înregistrarea construcțiilor de către Agenția Servicii Publice ar putea motiva, sau chiar încuraja, pe alocuri, admiterea actelor de corupție.

RECOMANDĂRI

Administrația Publică Locală

1. Intensificarea măsurilor necesare în vederea aprobării Planurilor Urbanistice Generale;
2. Monitorizarea procesului de eliberare a actelor permissive din domeniul construcțiilor în scopul neadmiterii abaterilor aferente (*proiectarea construcțiilor pe terenuri municipale, recunoașterea unor contracte expirate de arendă a terenului, eliberarea autorizațiilor de construire în baza certificatelor de urbanism de proiectare expirate și cu încălcarea regimului arhitectural-urbanistic stabilit de certificatul de urbanism emis anterior, admiterea abaterilor de la prevederile art.12 din Legea nr.163 din 09.07.2010 etc.*);
3. Dezvoltarea competențelor de constatare, documentare și contracarare a construcțiilor ilegale și instruirea specialiștilor în domeniu reieșind din complexitatea activităților ce se impun, precum și evitarea cazurilor de

tergiversare a examinării proceselor contravenționale, inclusiv în instanțele de judecată;

Ministerul Justiției

1. Impulsionarea activităților necesare aprobării regulamentului de demolare a construcțiilor ilegale;
2. Ajustarea cadrului legal privind eficientizarea aplicării măsurii de demolare a construcțiilor ilegale conform prevederilor art. 439⁶ CC;
3. Analiza profundă a posibilității aprobării tacite a actelor permissive, care poate genera în final edificarea construcțiilor în lipsa certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire (propriu zise), în scopul excluderii acestora și neadmiterii vulnerabilităților aferente.

Agenția Servicii Publice

1. Inițierea modificării cadrului legal în vederea ajustării Regulamentului de recepție a construcțiilor și instalațiilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.285/1996, în special a construcțiilor și instalațiilor aferente finanțate din surse private.
2. Revizuirea și ajustarea Instrucțiunii nr.112 din 22.06.2005 „Cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și drepturilor asupra lor”, în vederea impunerii obligativității solicitării actelor permissive pentru efectuarea construcțiilor, în momentul înregistrării acestora în registrul bunurilor imobile.

Studiu de caz

Compania de construcție SRL „Apartament Confortabil” a demarat construcția ilegală a unui bloc locativ pe str. Burebista 22 din mun. Chișinău.

Pentru încălcarea admisă la 01.12.2017, de către agentul constatator din cadrul Preturii Botanica, a fost întocmit proces verbal contravențional nr.18/130 seria JC 000011. Respectiv, procesul verbal a fost contestat în instanța de judecată (*Judecătoria Chișinău sediul Centru*), iar prin Hotărârea din 04.04.2018 acesta a fost anulat din motiv că agentul constatator nu a consemnat în procesul verbal datele și faptele indicate în art.443 alin.(1) Cod Contravențional.

Ulterior, prin decizia Colegiului Penal al Curții de Apel Chișinău din 04 iunie 2018, hotărârea Judecătoriai Chișinău (sediul Central) din 04 aprilie 2018 a fost casată și remisă la rejudecare în prima instanță, în alt complet de judecată. De menționat, că alte date în privința hotărârii instanței de judecată Chișinău (sediul Centru) precum și deciziei Curții de Apel pe acest caz, nu au fost identificate conform portalului <https://instante.justice.md/>.

Informația privind evoluția cazului respectiv, a fost extrasă din decizia Curții Supreme de Justiție¹ din 03.07.2019 (*dosarulul nr.1re-60/2019*), în care a fost examinată admisibilitatea în principiu a recursului în anulare declarat de contravenientul SRL „Apartament Confortabil”, prin care se solicită casarea deciziei Colegiului Penal al Curții de Apel Chișinău din 04 iunie 2018, în cauza contravențională intentată în privința sa.

Din decizia Curții Supreme de Justiție se constată faptul că deși pe numele companiei a fost întocmit proces-verbal contravențional, înaintată prescripție de sistare a lucrărilor, aceasta a construit în continuu.

Extras din decizia Curții Supreme de Justiție (dosarul nr.1re-60/2019)

2. Pentru a pronunța hotărârea instanța a constatat că, potrivit procesului-verbal cu privire la contravenție Nr.18/130 Seria JC Nr.000011 din 01.12.2017, întocmit de către șeful Serviciului Arhitectură a Preturii sect. Botanica, mun. Chișinău, Iurie Casap, în perioada 28.08.2017 - noiembrie 2017 în or. Chișinău, str. Burebista, 22, persoana juridică SRL „Apartament Confortabil” în continuu construiește în mod neautorizat, un bloc cu multe nivele, fapt ce contravine art. 22 alin.(1) lit. b) al Legii nr.721 din 02.02.1996 privind calitatea în construcții și Legea nr.163 din 09.07.2010 cu privire la autorizare lucrărilor de construire, odată ce lucrările de construcție au fost sistate conform Prescripției Nr.8 din 21.11.2017 până la prezentarea Autorizației de Construcție, iar prevederile prescripției fiind ignorate.

¹ http://jurisprudenta.csj.md/search_col_penal.php?id=13774

Mai mult decât atât, în cazul respectiv, blocul de pe str. Burebista 22, este construit cu multiple încălcări ale prevederilor legale, fiind lezate drepturile mai multor persoane care locuiesc în vecinătate.

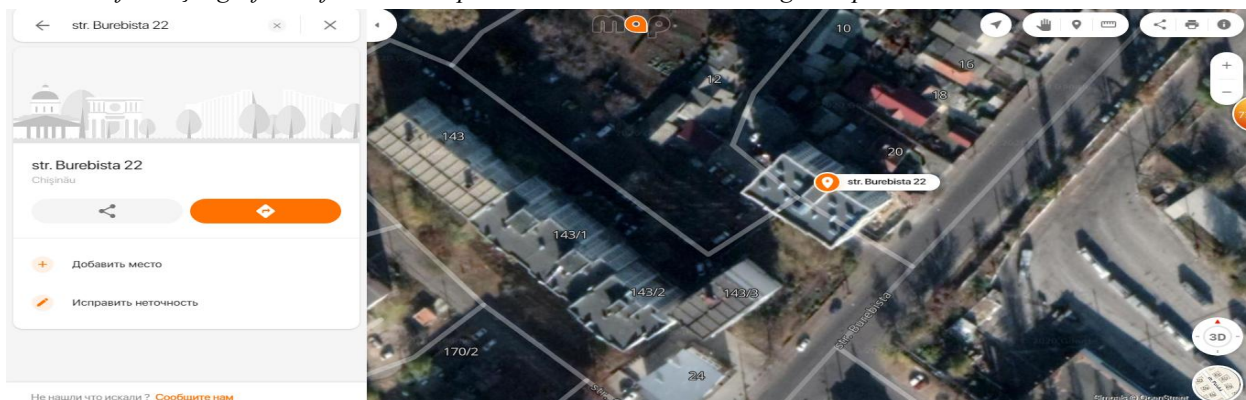
Extras din decizia Curții Supreme de Justiție (dosarul nr. Ire-60/2019)

– fotografiile anexate la recurs demonstrează evident faptul că construcția ilegală ridicată de către contravenientul SRL „Apartament Confortabil”, începând cu etajul 3 atârână în spațiul proprietății părților vătămate și astfel părților vătămate li se îngreăște dreptul lor legal de a se deplasa prin curtea casei sale proprietate privată/deoarece de la etajele construcției etajate nelegal/ se aruncă gunoi, bucăți de cărămidă, ciment, iar când vor locui noii locatari în casa etajată, în permanență părțile vătămate vor fi sub vizorul acestor locatari din apartamente;

– de asemenea părților vătămate li se îngreăște dreptul de exploatare a caselor lor de jur împrejur, deoarece spațiul de cel puțin 2 metri de la hotarul imobilelor n-a fost respectat în cazul dat.

Astfel, procesul contravențional intentat în privința SRL „Apartament Confortabil”, care a început în anul 2017, a fost unul de durată. Între timp, blocul cu multe apartamente de pe str. Burebista 22 a fost construit.

Informația grafică referitor la amplasarea blocului construit ilegal de pe str. Burebista 22



Din surse deschise, se constată că apartamentele din blocul amplasat pe str. Burebista 22, au fost vândute la prețul de 650 Euro m².

Potrivit informației prezentate de Primăria Chișinăui, SRL „Apartament Confortabil” a fost identificat faptul că agentul economic respectiv a solicitat și a obținut la 12.01.2018, doar **certificat de urbanism** informativ din cadrul Primăriei, dar care, nu permite executarea lucrărilor de proiectare sau de construcție.

Extras din informația prezentată de PMC referitor la certificatul de urbanism informativ eliberat pe numele SRL „Apartament Confortabil”

Nr. cererii	Data cererii	Nr. înregistrării CU	Data înregistrării CU	Data eliberării certificat	Solicitantul	Destinația	Dosarul	Sector	Adresa	Executor	Utilizator
8				12.01.2018	SRL Apartament Confortabil	Informativ		Botanica	Chișinău Burebista 22		

Ulterior, la 20.02.2018, se menționează că SRL „Apartament Confortabil” de comun acord cu SRL „Eurocons Grup”, utilizând procedura lacunară privind modalitatea de aprobare tacită a actelor permissive, au obținut certificatul constatator nr. ().

Concluzii la studiul de caz

În final, chiar dacă blocul locativ amplasat pe str. Burebista 22 a fost inițiat și construit ilegal, fapt documentat conform legii de către reprezentanții statului, în final, la 14.06.2021 în temeiul procesului verbal de recepție finală nr. () din () acesta a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile și, respectiv, legalizat.

Construcție ilegală

Prin procesul verbal de recepție finală nr. [] din [] comisia de recepție finală a propus darea în exploatare a casei de locuit individuale amplasate pe terenul cu nr. cadastral [] amplasat în mun. Chișinău, str. [].

Din analiza datelor referitor la imobilul respectiv s-a constatat că acesta a fost efectuat în lipsa actelor permissive de către cet. C [] S []. Mai mult decât atât, de către reprezentanții Inspecției de Stat în Construcții a fost întocmit proces verbal în temeiul prevederilor art. 179 CC. Însă, în rezultatul mai multor ședințe de judecată, contestații în instanța de apel și rejudecări în instanțele de fond, la 20 octombrie 2016, în dosarul nr. 4A-336/2016 magistrații au hotărât încetarea procedurii contravenționale pe motivul intervenirii termenului de prescripție.

Astfel, după terminarea lucrărilor de construcție, în perioada anului 2018, C [] S [] a întrunit comisia de recepție finală care a propus darea în exploatare a casei de locuit. În final aceasta a fost înregistrată în RBI.

Nivel construit neautorizat

Conform Autorizației de construire nr. [] din 10.04.2019 a fost permis executarea lucrărilor de construire a casei de locuit individuală cu regimul de înălțime P+M și a construcțiilor gospodărești, în limitele terenului privat cu nr. cadastral [], însă, de facto a fost construit casa cu regimul de înălțime D+P+M. Astfel, demisolul a fost efectuat neautorizat iar bunul respectiv a fost înregistrat în RBI și dat în exploatare.

Nivele construite neautorizat

Studiu de caz nr. 1

Bunul cu numărul cadastral 01[] amplasat în mun. Chișinău, str. [], a fost construit în temeiul autorizației de construire nr. [] din [] de către SRL „C[]”. Potrivit actului permisiv respectiv, au fost aprobate executarea lucrărilor de construire a casei de locuit particulare cu regimul de înălțime **D+P+M**. În consecință, a fost construit un bloc locativ cu regimul de înălțime **D+P+3E+M**.

În final, deși abaterile de la proiect au fost constatate, construcția respectivă a fost înscrisă în RBI și dată în exploatare.

Studiu de caz nr. 2

Bunul cu nr. cadastral 01[] amplasat în mun. Chișinău, str. [] a fost construit în temeiul autorizației de construire nr. [] din 11.04.2018 de către compania de construcție „[]” SRL . Prin urmare, în procesul de întocmire a documentelor pentru recepția finală și înscrierea acestuia în Registrul bunurilor imobile, s-a constatat că nivelul 6 cu suprafața de 952,4 m² și nivelul 7 (mansardă) cu suprafața de 934 m² , au fost construite în lipsa autorizației pentru construire. De asemenea, deși această încălcare gravă a fost constată și înregistrată în actul de constatare în teren, clădirea respectivă, în final, a fost înregistrată în RBI și, respectiv, dată în exploatare.

Construcții neautorizate

Studiu de caz nr. 1

Potrivit actului de constatare, pe terenul cu nr. cadastral 01[] amplasat în mun. Chișinău, str. V[], anterior se afla o casă de locuit individuală în privința căreia, cetățenii B[] I[] și B[] P[], au obținut autorizația de desființare nr. 1[] din [] .

Ulterior, pe terenul respectiv a fost construit un bloc locativ cu regimul de înălțime **S+P+E+2E** care consta din 4 încăperi izolate (apartamente) și 2 încăperi izolate (nelocative) în lipsa autorizației de construire.

Deși a fost constatate aspectele respective, bunul imobil este înregistrat în RBI și dat în exploatare, fiind atribuite la toate încăperile numere cadastrale separate.

Abateri de la proiect

Potrivit actului de constatare nr. 1 [redacted] din [redacted] iulie 2020, extras din dosarul lucrărilor cadastrale, pentru darea în exploatare a bunului imobil amplasat pe terenul cu numărul cadastral 010 [redacted] amplasat în mun. Chișinău, str. [redacted] [redacted], se constată că în procesul de efectuare a construcției, au fost admise multiple abateri. Extras din documentul respectiv:

Conform Autorizației de construire nr. [redacted] din 1 [redacted] 8 a fost permisă executarea lucrărilor de construirea unui bloc de locuințe, cu încăperi de oficiu și parcare auto subterană, în limitele terenului cu nr. cadastral 010 [redacted] 0, din contul demolării construcției cu nr. cadasral 0 [redacted] 01. De facto, la fața locului a fost indentificat Blocul locativ 7B-02 cu regimul de înălțime S+P+A+5E.

Tot odată, au fost depistate abateri de la proiectul de execuție a construcției:

Nivelul Subsol a fost construit în parametrii proiectați și a mai fost construită o încăpere izolată (debara nr. 3) în plus, care nu a fost înscrisă în Declarația în condominiu a construcției viitoare;

Nivelul Parter a fost construit în parametrii proiectați cu modificarea pereților despărțitori și au mai fost construit două încăpereaî izolată (debara nr. 1 și debara nr. 2) în plus, care nu au fost înscrise în Declarația în condominiu a construcției viitoare;

Nivelul Antresol (Mezanin) a fost construit în volum mai mare de cât prevedea proiectul de execuție.

Nivelele Etaj 5 în proiectul de execuția primar a fost prevăzut ca Nivel Etaj Tehnic, iar în rezultatul lucrărilor de construcție a fost modificat și construită încăperea izolată 027 (apartament nr. 13), care nu a fost înscrisă în Declarația în condominiu a construcției viitoare.

Suprafața totală la sol a bunului imobil este de 410,3 m.p.

Deși a fost constatate multiple încălcări în procesul construcției, bunul imobil a fost înregistrat în RBI și dat în exploatare.

Construcție ilegală

Potrivit actului de constatare din dosar, pe terenul cu nr. cadastral 0 [redacted] amplasat în mun. Chișinău, str. [redacted], nr. [redacted], au fost constatate următoarele: fostele apartamente nr. 5 (nr. cadastral 0 [redacted]) cu suprafața de 83,1 m², și apartamentul nr. 6 (nr. cadastral [redacted]) cu suprafața de 79,9 m², proprietatea dl. A [redacted] C [redacted], au fost demolate fără autorizație de demolare. Apartamentele sus menționate constituiau în întregime blocul locativ cu nr. cadastral 0 [redacted] și odată cu demolarea apartamentelor, a dispărut și această clădire în întregime.

Ulterior, pe acest teren a fost construită în **lipsa autorizației de construire**, clădirea comercială, prestare servicii, care constituie din partea principală cu suprafața de 73,2 m², subsol cu suprafața de 272,5 m² și mansarda cu suprafața de 222,7 m².

Notă: se menționează faptul că potrivit Registrului monumentelor de categorie locală din mun. Chișinău, pe str. [redacted] este înregistrat un monument istoric. Actualmente, din analiza datelor din registrul bunurilor imobile, careva bunuri pe adresa respectivă nu există.

Prin urmare, există riscul că monumentul istoric să fi fost demolat, dar informația este necesar de verificat în teren la fața locului.

Construcția și darea în exploatare cu multiple abateri

Construcția bunului imobil cu nr. cadastral 0 [redacted], amplasat în mun. Chișinău, str. [redacted] a fost inițiată în temeiul autorizației de construire nr. [redacted] din [redacted] de către Cooperativa de construire a garajelor nr. 162.

La 26.08.2015, avînd un grad de executare de aproximativ 70,1 % clădirea a fost înstrăinată, fiind achiziționată prin contract de vânzare-cumpărare de către SRL „[redacted]”.

Prin urmare, la 15.07.2021 prin actul de recepție nr. [redacted] construcția comercială, prestare servicii cu suprafața la sol de 367,8 m² și suprafața totală interioară de 3397,3 m² a fost definitivată și recepționată, fiind înregistrată în registrul bunurilor imobile.

Un aspect foarte important care se impune a fi evidențiat este faptul că la **22.07.2021**, de către secția de verificare și recepția lucrărilor cadastrale a fost emis un aviz de recepție a lucrării cadastrale, prin care documentația cadastrală a fost respinsă, din mai multe motive expuse în aviz:

Instituție Publică Agenția Servicii Publice Departamentul Cadastru Secția verificare și recepția lucrărilor cadastrale <small>(subdiviziunea care a executat verificarea documentației cadastrale)</small>	
Aviz de recepție a lucrării cadastrale	
La cererea numărul 0 [redacted] din [redacted]	
Solicitant: [redacted] SRL Ticket#20 [redacted] <small>(întreprinderea care a executat lucrările cadastrale)</small>	
Tipul lucrării cadastrale: 1. Lucrări cadastrale la nivel de clădiri (curentă),	
adresa b. i.: mun. Chișinău, sector [redacted] str. [redacted]	numărul cadastral: 0 [redacted] l,
destinația b. i.: clădiri nelocative,	modul de folosință b. i.: construcție comercială, prestarea serviciilor,
1. AVIZ: În urma examinării s-a constatat că documentația cadastrală prezentată <u>Nu corespunde</u> <small>(corespunde /nu corespunde)</small> cerințelor actelor normative în vigoare și lucrarea cadastrală se declară <u>RESPINSĂ</u> <small>(recepționată /respinsă)</small>	
2. INVENTARUL DIVERGENȚELOR¹:	
a. La compartimentul: Componenta raportului lucrării:	
- Nivelul mansardă este construit fără autorizație de construire (conform proiectului era etaj tehnic cu încăperi de uz comun), lipsesc mențiunile în planul de nivel respectiv (pct.84 alin. (10), în actul de constatare (pct. 26 și pct.44) și în certificatul despre rezultatele inspecției bunurilor imobile vezi anexa resecpțivă) a Instr. 07 din 17.01.2015,	
- Schița de lucru al nivelului mansardă este diferită de nivelul desenat (nu se respectă pct. 45 din Instr. 07 din 17.01.2015),	
- Schițele de lucru nu sunt complete , sunt putine dimensiuni, lipsesc destinațiile încăperilor, lipsesc încălțimile interioare etc (nu se respectă pct. 45 din Instr. 07 din 17.01.2015),	
- În forma 2C lipsește informația referitor la suprafața d uz comun (ascensor , casa scării, etc), vezi noțiunea de suprafața comună din Instr. 07 din 17.01.2015,	
- Erori tehnice, de revăzut ultimul nivel este etaj 10 sau mansardă?	

În aceeași zi, este eliberat un alt aviz de recepție a lucrărilor cadastrale, semnat de aceeași executori, în care se menționează că documentația cadastrală prezentată, deja corespunde cerințelor actelor normative în vigoare și lucrarea cadastrală a fost recepționată. Actul respectiv se expune în continuare:

Instituție Publică Agenția Servicii Publice Departamentul Cadastru Sectia verificare si receptia lucrărilor cadastrale <small>(subdiviziunea care a executat verificarea documentației cadastrale)</small>	
Aviz de recepție a lucrării cadastrale	
La cererea numărul [] din []	
Solicitant: [] SRL Ticket#2 [] <small>(întreprinderea care a executat lucrările cadastrale)</small>	
Tipul lucrării cadastrale: 1. Lucrări cadastrale la nivel de clădiri (curentă),	
adresa b. i.: mun. Chișinău, sector [] str. N [] destinația b. i.: clădiri nelocative,	numărul cadastral: 0 [] modul de folosință b. i.: construcție comercială, prestarea serviciilor,
1. AVIZ: În urma examinării s-a constatat că documentația cadastrală prezentată _____ corespunde _____ <small>(corespunde /nu corespunde)</small> cerințelor actelor normative în vigoare și lucrarea cadastrală se declară _____ recepționată _____ <small>(recepționată /respinsă)</small>	
2. INVENTARUL DIVERGENȚELOR¹:	
a. La compartimentul: Componența raportului lucrării:	
<i>Enumerarea divergențelor</i>	
b. La compartimentul: Cerințe de calitate la întocmirea raportului în format digital:	
<i>Enumerarea divergențelor</i>	
c. La compartimentul: Existența semnăturilor:	
<i>Enumerarea divergențelor</i>	
d. La compartimentul: Corespunderea elementelor planului geometric aprobat cu obiectele informaționale în format digital:	
<i>Enumerarea divergențelor</i>	
e. La compartimentul: Calitatea obiectelor informaționale în format digital:	
<i>Enumerarea divergențelor</i>	
Mențiune : Responsabilitatea pentru identificarea corectă în teren a bunului imobil, corectitudinea efectuării măsurărilor, colectării parametrilor tehnici, întocmirii actelor și legalitatea lucrărilor executate, cu respectarea cerințelor prezentei Instrucțiuni, o poartă executantul lucrărilor cadastrale. Responsabil de legalizarea obiectivului construit este comisia de recepție finală, în baza Act de recepție finală nr.07-15/21 din 15.07.2021, conform HG nr.285 din 23.05.1996.	
Executantul recepției:	[] <small>(numele, prenumele, semnătura)</small>
Șef secție:	[]
Data: []	
Tel: 02 []	
E-mail: []	
<small>¹ Punctul 2. se completează doar în cazul respingerii lucrării cadastrale</small>	

Astfel, se menționează că în avizul negativ, funcționarii publici au indicat expres care sînt abaterile de la prevederile legale și au dispus un termen de 10 zile lucrătoare corectarea lucrărilor cadastrale.

În avizul pozitiv eliberat cu aceeași dată, deja se face mențiunea că responsabil de legalizarea obiectivului construit este comisia de recepție finală, în baza actului de recepție finală nr. [redacted] din [redacted], conform HG nr. 285 din 23.05.1996.

În contextul celor expuse supra se atestă interpretarea dublă în cazul respectiv de către funcționarii publici, prin urmare, se atestă un risc sporit de comitere a actelor de corupție.

Nu în ultimul rînd, se atrage atenția asupra unui alt aspect foarte important cu referire la terenul pe care este amplasată construcția respectivă. Terenul cu nr. cadastral [redacted] aparține Primăriei mun. Chișinău, iar pînă în prezent, la capitolul grevarea bunului, este menționată Cooperativa de construire a garajelor nr. [redacted] și nu SRL „[redacted]” care a achiziționat bunul amplasat pe terenul respectiv.

Subcapitolul III. Grevarea drepturilor patrimoniale	
Partea I. Alte drepturi înregistrate.	
Nu sunt înscrieri	
Partea II. Notări.	
3.2.1	Tipul grevării Arendă
	Obiectul grevării Bunul imobil :
	[redacted]
	indicat în subcapitol II la nr. 2.1:
	Temeiul înscrierii Încheierea Curții de Apel Chisinau Nr. 3 [redacted]
	Termenul / Condiția 10.11.2011 - 10.11.2016
	Suma
	Titularul grevării / Solicitantul COOPERATIVA DE CONSTRUCȚIE A GARAJELOR NR. [redacted]
	Domiciliul / Sediul CHIȘINĂU CENTRU, mun. Chișinău, S [redacted]
	Însemnări
	Data înregistrării 25.01.2012

Astfel, se constată că termenul contractului de arendă este de 5 ani începînd cu 10.11.2016 și pînă la 10.11.2016 și respectiv este expirat. Necătfînd la faptul dat, clădirea cu nr. cadastral [redacted] totuși a fost dată în exploatare.

În concluzie la studiul de caz:

Clădirea cu nr. cadastral 01 [redacted] a fost construită cu multiple abateri de la proiect și nivel construit în lipsa autorizației de construire, descrise expres în actul de constatare nr. [redacted] din 0 [redacted] din dosarul tehnic. Extrasul se expune în continuare:

ACT DE CONSTATARE	
nr. [redacted]	din 09 [redacted]
Ca urmare a cererii adresate de către	"[redacted]" SRL <small>(numele, prenumele, patronimicul sau denumirea completă a persoanei juridice)</small>
specialistul ([redacted]) <small>(numele, prenumele)</small>	a efectuat inspectarea și măsurarea bunului imobil și a constatat următoarele:
1. Beneficiar/cota parte:	"[redacted]" SRL a.n. [redacted] c.p. [redacted] cota 1.0 <small>(numele, prenumele, patronimicul sau denumirea completă a persoanei juridice, cota-parte)</small>
Beneficiar/cota parte :	<small>(numele, prenumele, patronimicul sau denumirea completă a persoanei juridice, cota-parte)</small>
2. Adresa bunului imobil:	mun. Chișinău, sect. [redacted]
3. Numărul cadastral al terenului:	0 [redacted]
4. La fața locului, în urma identificării bunului imobil au fost constatate următoarele:	
În urma măsurărilor efectuate pe data 0 [redacted] au fost identificate următoarele construcții:	
01.12A Construcție comercială, prestare serviciu cu suprafața: 367,8 m2, volumul: 15632 m3	
01.12A demisol cu suprafața: 385,4 m2, volumul: 1426 m3	
DEMISOL: Conform autorizației de construire nr. [redacted] din 2 [redacted] s-a permis executarea lucrărilor de construire a unei clădiri de birouri și spații comerciale. Încaperi interioare formate cu abateri de proiect	
PARTER: Conform autorizației de construire nr. [redacted] din 2 [redacted] s-a permis executarea lucrărilor de construire a unei clădiri de birouri și spații comerciale. Încaperi interioare formate cu abateri de proiect	
ETAJUL 1-9: Conform autorizației de construire nr. [redacted] din 2 [redacted] s-a permis executarea lucrărilor de construire a unei clădiri de birouri și spații comerciale. Încaperi 7 formate cu abateri de proiect	
ETAJUL 10: Conform autorizației de construire nr. [redacted] din [redacted] s-a permis executarea lucrărilor de construire a unei clădiri de birouri și spații comerciale. Nivel construit cu abateri de proiect	

De asemenea, bunul a fost construit pe un teren public, în lipsa drepturilor asupra acestui teren, iar la [redacted] prin actul de recepție nr. [redacted] construcția comercială a fost înregistrată în RBI.

Nivele construite ilegal

Conform autorizației de construire nr. [redacted] din 2 [redacted] s-a permis construirea unui bloc locativ cu parcare subterană și spațiu socio-cultural **(D+P+4E+M)** pe terenul cu nr. cadastral ([redacted]) amplasat în mun. Chișinău, str. [redacted].

Ulterior, conform autorizației de schimbare a destinației nr. 1 [redacted] din [redacted], a fost schimbată destinația blocului locativ cu parcare subterană și spațiu socio-cultural, în spațiu ne locativ (obiectiv cu funcții comasate).

În final, la terminarea lucrărilor, potrivit actului de constatare, s-a identificat că de facto, a fost efectuată o construcție cu regimul **(D+P+7E+M)**. Prin urmare, rezultă că agentul economic a construit 3 etaje neautorizate.

În consecință în perioada anului 2019 clădirea respectivă a fost înregistrată în registrul bunurilor imobile și dată în exploatare.


Construirea nivelelor suplimentare neautorizat

Conform autorizației de construire nr. [REDACTED] din [REDACTED], s-a permis executarea lucrărilor de construire cinci case de locuit particulare înșiruite **D+P+E** pe terenul cu nr. cadastral ([REDACTED]) amplasat în **mun. Chișinău, str. [REDACTED] nr. [REDACTED]**, eliberat în urma demolării imobilului existent, în baza Autorizației de desființare nr. [REDACTED] din [REDACTED].

Prin urmare, în rezultatul inspectării, de facto s-a constatat că a fost construit casa de locuit lit. 5C (03), cu regim pe verticală **S+D+P+E+M**. Nivelele suplimentare, subsolurile și mansardele, s-au construit în lipsa autorizației.


Notă: Construcțiile respective au fost înregistrate în Registrul bunurilor imobile la [REDACTED] și respectiv date în exploatare. Conform portalului de publicitate, acestea au fost plasate anterior spre comercializare cu suma de **295 000 Euro** pentru fiecare.

Townhouse in stil Hi-Tech langa parcul Valea Morilor



Data actualizării: 25 feb. 2021,
 Tipul: Vând
 Vizualizări: 1 606 (astăzi 2)

Preț: 295 000 €
 = 332 774 \$ | = 5 901 977 lei



Central Park Residence - casă de tip TOWNHOUSE în stil HI-Tech, amplasată într-o zonă ecologică din sec. Centru, str. Timiș.

Complexul este amplasat langa parcul Valea Morilor, un loc frumos și liniștit unde va puteți petrece plăcut timpul în aer curat.

Imobilul are suprafața totală de 390m² :
 Nivelul 1 - demisol, garaj.
 Nivelul 2 - living, bucătăria, bloc sanitar.
 Nivelul 3 - 3 dormitoare, bloc sanitar, balcon.
 Nivelul 4 - camera de zi, terasa.

Pentru prezentare și mai multe detalii apăsați acum: 079910999
 Posibil în rate direct de la dezvoltator.

[Dezactivează publicitate](#)

Caracteristici

Tip.....	Casă, cottage
Număr de nivele	4 și mai multe niveluri
Starea casei	La alb
Număr de camere.....	4
Tipul clădirii.....	Cărămidă
Suprafață totală	390 m ²
Balcon.....	2
Bloc sanitar.....	2

Preț: 295 000 € / ≈ 332 774 \$ / = 5 901 977 lei

Regiunea: **Moldova, Chișinău mun., Chișinău, Centru, str. Timiș 32/2**

Construcție ilegală

La [redacted], în RBI a fost înregistrat procesul verbal de recepție finală nr. [redacted] din [redacted] prin care a fost dată în exploatare construcția cu nr. cadastral [redacted] cu suprafața de 387,9 m² amplasată în mun. Bălți, str. [redacted]. Destinația clădirii este „prestarea serviciilor de reparație auto”. Potrivit actelor din dosarul de recepție finală se constată că bunul respectiv, a fost construit ilegal începând cu anul 2016.

Pe cazul respectiv, la data de 08.10.2020, fost întocmit proces verbal contravențional în temeiul prevederilor art. 179 CC fiind expediat în instanța de judecată. În consecință, la 16.03.2021, Judecătoria Bălți a aprobat hotărârea prin care a aplicat doar amenda fără a dispune demolarea.

În final, la 29.05.2021, clădirea respectivă a fost dată în exploatare fiind înregistrată în RBI.