



# CANCELARIA DE STAT A REPUBLICII MOLDOVA

Nr. 31-06-7394

Chișinău

12 08, 2020

## Biroul Permanent al Parlamentului

În temeiul art.58 din Regulamentul Parlamentului, adoptat prin Legea nr.797/1996, se prezintă Avizul asupra proiectului de lege pentru modificarea Legii nr. 163/2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție (inițiativa legislativă nr. 322 din 14 iulie 2020), aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 613 din 12 august 2020.

*Anexe:*

1. Hotărârea Guvernului cu privire la aprobarea Avizului (în limba română – 1 filă);
2. Avizul la proiectul de lege (în limba română – 4 file).

**Secretar general  
adjunct al Guvernului**

**Valeriu SECAȘ**

*Ex.: Dumitru Celonenco*  
Tel.: 022-250-427  
dumitru.celonenco@gov.md

Casa Guvernului,  
MD-2033, Chișinău,  
Republica Moldova

Telefon:  
+ 373 22 250 101

Fax:  
+ 373 22 242696

SECRETARIATUL PARLAMENTULUI  
REPUBLICII MOLDOVA  
S.B.P. NR. 2033  
"14" 08 2020



# GUVERNUL REPUBLICII MOLDOVA

HOTĂRÂRE nr. 613

din 12 august 2020

Chișinău

**Cu privire la aprobarea Avizului asupra proiectului de lege  
pentru modificarea Legii nr. 163/2010 privind autorizarea  
executării lucrărilor de construcție**

---

Guvernul HOTĂRĂȘTE:

Se aprobă și se prezintă Parlamentului Avizul asupra proiectului lege pentru modificarea Legii nr. 163/2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție.

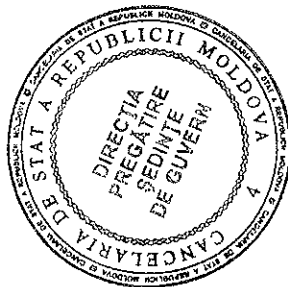
**Prim-ministru**

Contrasemnează:

Viceprim-ministru,  
ministrul finanțelor

Ministrul economiei  
și infrastructurii

Ministrul justiției



**ION CHICU**

Serghei PUȘCUȚA

Serghei Railean

Fadei Nagacevschi

Aprobat  
prin Hotărârea Guvernului nr. 613/2020

**AVIZ**  
**asupra proiectului de lege pentru la modificarea Legii nr. 163/2010**  
**privind autorizarea executării lucrărilor de construcție**

Guvernul a examinat proiectul de lege pentru modificarea Legii nr. 163/2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, înaintat cu titlu de inițiativă legislativă (nr. 322 din 14 iulie 2020) de către un grup de deputați în Parlament, și comunică următoarele.

Conform notei informative, proiectul de lege vine ca reacție la modernizarea Codului civil al Republicii Moldova nr.1107/2002 și are ca scop corelarea prevederilor Legii nr. 163/2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție cu noile prevederi ale legislației în materie de aplicare a dreptului de suprafață.

Problema de bază invocată în nota informativă o reprezintă pierderea dreptului de a solicita eliberarea certificatului de urbanism și a autorizației de construire de către toate persoanele fizice și juridice care aveau încheiate contracte de locațiune pentru construcția unor clădiri.

La art. I:

Pct. 1-7

Menționăm că, prin contractul de locațiune, o parte (locator) se obligă să dea celeilalte părți (locatar) un bun determinat individual în folosință temporară sau în folosință și posesiune temporară (art. 1251 din Codului civil al Republicii Moldova nr. 1107/2002), iar aceasta se obligă să plătească chirie, pe când suprafața este dreptul real imobiliar de a deține și a folosi terenul altuia în vederea edificării și exploatării unei construcții a suprafațiarului, deasupra și sub acest teren, sau a exploatării unei construcții existente a suprafațiarului (art. 654 din Codului civil al Republicii Moldova nr. 1107/2002).

Ținând cont de normele expuse mai sus, reliefăm că drepturile suprafațiarului nu sunt similare cu cele ale locatarului. Astfel, considerăm această argumentare neîntemeiată.

Mai mult decât atât, menționăm că deținătorul dreptului de proprietate poate delega unei alte persoane fizice sau/și juridice unele drepturi reale limitate, și nu doar dreptul de suprafață, deoarece în dezvoltarea unei construcții sunt implicați mai mulți actori (contractați cu diferite drepturi și obligații).

Pct. 2

În prezent, Registrul bunurilor imobile este public și reprezentanții autorităților publice locale, prin accesare, pot obține informația necesară pentru întocmirea actelor respective. Autorii propun ca solicitantul unui act permisiv pentru construcție să prezinte informația pe suport de hârtie. Astfel este ignorat

principiul e-Guvernare, promovat atât în Republica Moldova, cât și de toate instituțiile comunitare și mondiale.

Considerăm inacceptabilă această normă, deoarece se va stabili o nouă procedură în procesul de obținere a actelor permissive în construcții, care va genera costuri și va înrăutăți poziția Republicii Moldova în clasamentul „Doing Business”.

Trebuie să menționăm că superficia și alte drepturi reale limitate asupra imobilului sunt înregistrate în Registrul bunurilor imobile (<http://www.asp.gov.md>).

Suplimentar, notăm că norma în cauză a fost exclusă anterior din Legea nr. 163/2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, pentru a simplifica procedurile în scopul îmbunătățirii poziției Republicii Moldova în clasamentul „Doing Business” la capitolul „Obținerea autorizației de construire”. Actualmente, ca rezultat al estimărilor experților, pentru a obține o autorizație de construire, conform regulilor din „Doing business”, sunt necesare 27 de proceduri, cu realizarea lor în termen de 276 zile. Respectiv, Republica Moldova este plasată pe locul 165 din 180 de țări incluse în cercetare.

Autorii propun proceduri noi în procesul de obținere a actelor permissive, ceea ce va înrăutăți imaginea Republicii Moldova pe piața mondială și nu va avea un efect pozitiv nici din punct de vedere economic, nici social.

(Obiecție valabilă și pentru pct. 3, 6, 8 și 13.)

Pct. 4:

Conform art. 1 din Legea nr. 835/1996 privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului, prevederile cuprinse în planurile urbanistice au caracter director și reglementator. Prevederile cu caracter reglementator sunt cuprinse în documentația de urbanism și amenajare a teritoriului, „inclusiv în regulamentele de urbanism, care stabilesc reglementări în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului, ce se aplică efectiv în practică asupra fiecărei parcele cadastrale. Ele constituie elemente de fundamentare obligatorii, necesare eliberării certificatelor de urbanism, autorizațiilor de construire, desființare, funcționare sau schimbare a destinației”.

Concomitent, conform art.13 alin. (3) lit. e) din aceeași lege, componenta directoare a planului urbanistic general conține prevederi ce vizează „stabilirea zonelor pentru care elaborarea planurilor urbanistice zonale este obligatorie”, prin urmare emiterea certificatului de urbanism nu constituie atribuția primarului.

Totodată, art. 14 alin. (1) stabilește că „planul urbanistic zonal se întocmește în baza planului urbanistic general”, și nu la decizia unui primar.

De asemenea, potrivit prevederilor art. 35 din legea prenotată, gestionarea teritoriilor și a localităților se desfășoară în conformitate cu documentația de urbanism.

Alin. (4) al art. 6 din legea menționată stabilește că „modul de utilizare a terenurilor pentru orice fel de construcții trebuie să fie reglementat prin planuri urbanistice și planuri de amenajare a teritoriului”. Conform lit. c) din art. 19 al legii citate, „responsabili pentru elaborarea și aprobarea planurilor urbanistice și regulamentelor de urbanism” sunt autoritățile publice locale.

Planificarea urbană și amenajarea teritoriului la nivel local, conform art. 4 alin. (1) lit. a) din Legea nr. 435/2006 privind descentralizarea administrativă, reprezintă domeniul propriu de activitate al autorităților publice locale și legea nu prevede alți participanți la acest proces.

În acest context, menționăm că Agenda de Dezvoltare Durabilă 2030, adoptată de Adunarea Generală a Națiunilor Unite la data de 25 septembrie 2015, și Agenda Nouă Urbană, adoptată de către Adunarea Generală a Organizației Națiunilor Unite la 23 decembrie 2016, pun accentul pe promovarea localităților sigure și cu o abordare inclusivă, prosperă și inovatoare, cu o bună administrare în baza documentației de urbanism.

Astfel, autoritățile publice locale sunt responsabile de elaborarea documentației de urbanism, aprobat prin decizia respectivă a consiliului local.

În acest context, atât planul urbanistic general, cât și regulamentul local de urbanism, ca parte componentă a acestuia, trebuie să fie elaborate în mod complet și cu respectarea întocmai a prevederilor actelor normative în vigoare și să conțină toate datele necesare pentru elaborarea și emiterea în termenele stabilite de lege a certificatelor de urbanism pentru proiectare sau informative.

Pct. 5

Norma propusă este deja stabilită prin art. 5 alin. (4) și (5) din Legea nr. 163/2010 privind autorizarea executării lucrurilor de construcție.

Pct. 9

Prin art.12 alin. (5<sup>1</sup>) din Legea nr. 163/2010 privind autorizarea executării lucrurilor de construcție, se stabilesc temeiurile pentru refuzul de a elibera autorizația de construire. Excluderea acestei norme va avea ca rezultat formarea unei lacune legislative.

Pct. 10

Durata lucrărilor de construcție este stabilită prin proiectul de organizare a executării lucrărilor de construcție, care este parte componentă a actelor ce se prezintă autorităților publice locale pentru obținerea autorizației de construire.

Pct. 11- 12

Se propune utilizarea formulării deja existente în art. 3 alin. (1) din Legea nr. 163/2010 privind autorizarea executării lucrurilor de construcție – „în baza cererii proprietarilor”.

Suplimentar, menționăm că elaborarea proiectelor actelor normative este precedată, în funcție de importanța și complexitatea proiectelor respective, de efectuarea studiilor de cercetare în scopul fundamentării necesității, pentru cunoașterea temeinică a realităților social-economice ce urmează a fi reglementate, a cadrului normativ relevant, a reglementărilor similare în

legislația altor state, inclusiv a țărilor Uniunii Europene (art. 25 din Legea nr. 100/2017 cu privire la actele normative).

În contextul celor expuse, proiectul de lege examinat nu se susține.



**ПРАВИТЕЛЬСТВО РЕСПУБЛИКИ МОЛДОВА**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ № 613**

**от 12 августа 2020 г.**

**Кишинэу**

**Об утверждении Заключения по проекту закона о внесении изменений  
в Закон № 163/2010 о разрешении выполнения строительных работ**

-----

Правительство ПОСТАНОВЛЯЕТ:

Утвердить и представить Парламенту Заключение по проекту закона о внесении изменений в Закон № 163/2010 о разрешении выполнения строительных работ.

**Премьер-министр**

**ИОН КИКУ**

Контрасигнуют:

Зам. Премьер-министра,  
министр финансов

**Сергей ПУШКУЦА**

Министр экономики  
и инфраструктуры

**Сергей Райлян**

Министр юстиции

**Фадей Нагачевски**