

CONCEPTUL EXECUTĂRII CONSTRUCȚIILOR ÎN SECTORUL PRIVAT

THE CONCEPT OF THE EXECUTION OF CONSTRUCTIONS IN THE PRIVATE SECTOR

Snejana CIOCHINĂ, ORCID: 0000-0002-4838-642X

Svetlana PRODAN, ORCID: 0009-0009-4176-9485

Universitatea de Studii Europene din Moldova

CZU: 343.37:347.235

e-mail: avocat.snejana.c@gmail.com

e-mail: prodan.s@mail.ru

Considering the factor of the development of the national infrastructure sector and the executed constructions, it is important to outline the legal, technical-economic and organizational basis of the execution of the construction works, the permissive documentation regarding the execution of the constructions, and the quality of the executed constructions.

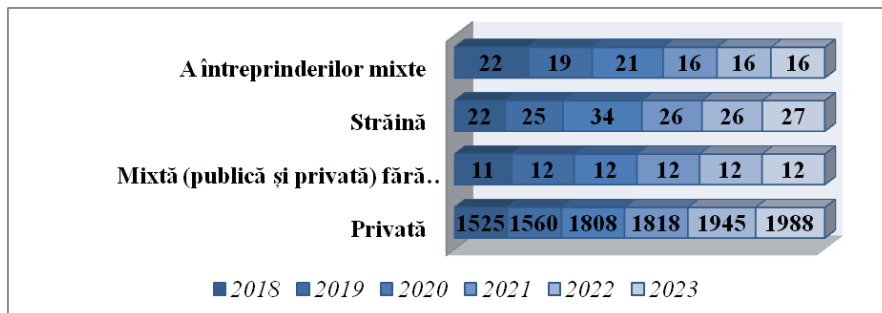
We believe that the research aims, first of all, to improve the legislation, the regulations in the construction sector; the legislative improvement within the public institutions tangential and decision-making in the construction field. Similarly, for the improvement of national legislation, it is important to analyze and collaborate with other international legislation and regulations that would contribute to the implementation of national legislative proposals and recommendations. Thus, we believe that in order to prevent and combat crime in the construction sector, it is necessary to implement new legislative changes through international collaboration in solving the problem addressed.

Keywords: *authorization, construction, , national legislation, regulations, urban certificate.*

INTRODUCERE

Având în vedere factorul dezvoltării sectorului infrastructurii naționale și a construcțiilor executate, este important de a contura baza juridică, tehnico-economică și organizatorică a executării lucrărilor de construcție, documentația permisivă privind executarea construcțiilor, și calitatea construcțiilor executate.

Astfel, potrivit studiului datelor statistice, indicate de *Direcția statistică investițiilor și construcțiilor*[1], la nivel național, și anume începând cu perioada anilor 2018 - 2023 în Republica Moldova a fost înregistrate organizații de construcții, pe următoarele forme de proprietate:



[1] Organizații de construcții înregistrate în Republica Moldova pe forme de proprietate în anii 2018-2023

Din acest considerent organizațiile de construcție sunt obligate să activeze în conformitate cu legislația care reglementează autorizația construcțiilor, avizarea proiectelor de construcție, documentația de urbanism prin aplicarea sistemului documentar normativ cu privire la executarea lucrărilor de construcție în sectorul privat. Astfel, unul din cel mai important factor decisivi al dezvoltării durabile în construcții reprezintă asigurarea calității construcțiilor și respectarea sistemului calității în construcții.

MATERIAL ȘI METODĂ

Asigurarea transparenței și condițiile emiterii actelor administrative, privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, în Republica Moldova sunt reglementate de *Legea Nr. 163 din 09.07.2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție* [2], și anume legiuitorul ne oferă noțiunea de ”*autorizației de construcție*”, fiind: ”act, eliberat de către emitent, prin care se autorizează executarea lucrărilor de construcție în temeiul și cu respectarea certificatului de urbanism pentru proiectare și a documentației de proiect elaborate și verificate”.

Conform datelor statistice, în lunile ianuarie-iunie a anului 2023 au fost eliberate 1,6 mii de autorizații de construcție pentru clădiri rezidențiale și nerezidențiale, fiind în descreștere cu 0,7% față de lunile ianuarie-iunie a anului 2022, astfel 1,1 mii de autorizații de construcții au fost eliberate pentru clădiri rezidențiale și 0,5 mii de autorizații de construcții au fost eliberate pentru clădiri nerezidențiale [3].

[3] Autorizații de construcții eliberate în Republica Moldova în perioada ianuarie-iunie 2023

Autorizații de construcții eliberate pentru clădiri	Total pentru perioada Ianuarie - Iunie 2023
Total, număr	1.598
Rezidențiale (inclusiv pentru colectivități)	1.078
Nerezidențiale	520
Mediul urban	692
Mediu rural	906

Totodată, legiuitorul în Legea nr.163, prevede noțiunea ”*certificatului de urbanism pentru proiectare*”, și anume: ”certificat de urbanism pentru proiectare, este act cu caracter reglementator, eliberat de către emitent, prin care se fac cunoscute solicitantului (beneficiarului) prescripțiile și elementele ce caracterizează regimul juridic, economic, tehnic și arhitectural-urbanistic al unui imobil/teren, stabilite prin documentația de urbanism și de amenajare a teritoriului, și care permite elaborarea documentației de proiect”[2]. La fel, este important de a specifica că emitentul în cazul eliberării autorizației de construcție și certificatului de urbanism pentru proiecte este autoritatea executivă a administrației publice locale. Astfel, prevederile Legii nr.163 sunt obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcție de orice gen, destinație, categorie și tip de proprietate.

Legea nr.721 din 02.02.1996 privind calitatea în construcții [4], reglementează baza juridică și organizatorică de activitate a persoanelor fizice și juridice în domeniul construcțiilor și stabilește obligațiile și răspunderea lor cu privire la calitatea construcțiilor executate. În conformitatea cu art.9 din Legea nr.721, sistemul calității construcțiilor[4], reprezintă ansamblul de structuri organizatorice, răspunderi, regulamente, proceduri și mijloace, care concură la realizarea calității construcțiilor în toate etapele de concepere, proiectare, realizare, exploatare și postutilizare a acestora, fiind compus din: documentele normative în construcții; certificarea produselor folosite în construcții; acordurile tehnice pentru produse, procedee și echipamente noi în construcții; verificarea și expertizarea proiectelor și construcțiilor; licențierea societăților comerciale; atestarea specialiștilor cu activitate în construcții; conducerea și asigurarea calității în construcții; autorizarea și acreditarea laboratoarelor de analize și încercări în construcții; asigurarea activității metrologice în construcții; recepția construcțiilor; urmărirea comportării în exploatare și intervențiile în timp la construcții; postutilizarea construcțiilor; controlul de stat al calității în construcții.

Un aspect important în procesul sistemului calității construcțiilor îl reprezintă recepția construcțiilor, fiind reglementată de Legea Nr. 721 din 02.02.1996 privind calitatea în construcții și Hotărârea de Guvern Nr. 285 din 23.05.1996 cu privire la aprobarea Regulamentului de recepție a construcțiilor și instalațiilor aferente[5].

În conformitate cu, HG nr.285 din 23.05.1996, recepția constituie o componentă a sistemului calității în construcții și este actul prin care comisia de recepție declară că acceptă și preia lucrarea definitivă de construcție și instalațiile aferente acesteia, cu sau fără rezerve, și că aceasta poate fi dată în folosință [5]. Totodată, prin actul de recepție se certifică faptul că executantul și-a îndeplinit obligațiile în conformitate cu prevederile contractului și ale documentației de execuție, asumându-și, totodată, pentru lucrările executate răspunderea prevăzută de lege [5].

Recepția lucrărilor de construcție și a instalațiilor aferente acestora se efectuează atât la lucrări noi, cât și la intervențiile în timp asupra construcțiilor existente (reparații capitale, consolidări, reconstrucții, modificări, modernizări, extinderi etc.) [5], fiind realizată în două etape: Recepția la terminarea lucrărilor⇒Recepția finală la expirarea perioa-

dei de garanție. Astfel, lucrările de construcție și instalațiile aferente acestora, indiferent de forma de proprietate, tipul de proprietate sau destinație, recepția se organizează de către proprietari care au calitate de investitori.

În contextul legislației specificate ce reglementează domeniul construcțiilor, având a scop realizarea și exploatarea construcțiilor calitative. Rolul obținerii unor construcții de înaltă calitate, determină următoarele exigențe: rezistența și stabilitatea, siguranța în exploatarea construcțiilor .etc. Astfel, în această ordine de idei, în vederea apărării ordinii de drept, legea penală a Republicii Moldova prevede în **Capitolul X "Infrațiuni economice"**, norma care este consacrată răspunderii penale pentru **"Executarea necalitativă a construcțiilor"** stipulată în **art.257 Cod Penal al RM**[6].

Răspunderea penală cu privire la executarea necalitativă a construcțiilor, are ca obiect juridic special *relațiile sociale cu privire la conformitatea dării în folosință a construcțiilor cu cerințe de calitate* [7,p.314].

În opinia autorilor Brînza S și Stati V, construcțiile se consideră a fi în stare necalitativă dacă nu corespunde documentelor normative în construcții, elaborate de Organul național de dirijare în construcții, [7,p.314] prin care autorii se referă la Ministerul Infrastructurii și Dezvoltării Regionale. La fel, autorii indică documentele normative în construcții, elaborate de Organul național de dirijare în construcții, au ca obiect concepția, calculul, proiectarea, execuția și exploatarea construcțiilor. Din acest considerent, documentele normative stabilesc în principal condițiile minime de calitate cerute construcțiilor, produselor și procedeele utilizate în construcții, precum modul de determinare și verificare a acestora [7,p.314].

Dacă se ne referim la controlul de stat al calității construcțiilor, potrivit pct.2 din Hotărârea Guvernului nr.360 din 25.11.1996 [8], calitatea construcțiilor de orice destinație, indiferent de forma de proprietate și sursa de finanțare, precum și lucrările de construcții, reconstrucții, modernizare și reparații capitale la construcțiile existente, producerea materialelor și articolelor pentru construcții sunt supuse controlului de stat. Controlul de stat se efectuează de ISC.

La fel potrivit datelor publicate de Agenția pentru Supraveghere Tehnică [9], rapoartelor privind executarea lucrărilor de construcție fără acte premise unele din adresele indicate fiind:

- str. Pietrarilor, 27, com.Bubuieci, sat.Bubuieci, mun. Chișinău, se execută un bloc locativ în lipsa actelor permise;
- str. Burebista, 22, mun. Chișinău, se execută bloc locativ în lipsa actelor permise de către SRL "Eurocons Grup";
- str. S. Murafa, 13, mun. Chișinău, se execută un bloc locativ în lipsa actelor permise;
- str. ValeaTrandafirilor, 4, mun. Chișinău, se execută un bloc locativ în lipsa actelor permise de către SRL "Eurocons Grup".

După părerea lui V.Stati [10,p.145], subiectul infracțiunii specificate la alin.(1) art.257 CPRM fiind: 1) persoana fizică responsabilă care la momentul săvârșirii infracțiunii a atins

vârsta de 16 ani; 2) persoana juridică (cu excepția autorității publice), specificând că în cazul persoanei fizică acesta trebuie să aibă una din următoarele trei calități speciale: 1) conducător al organizației de construcție; 2) conducător (diriginte) de șantier; 3) persoană cu funcție de răspundere care exercită controlul calității în construcții.

Astfel, un aspect important și primordial în realizarea controlului calității construcțiilor, îl reprezintă activitatea Agenției pentru Supraveghere Tehnică, având în gestionare Direcții de supraveghere tehnică teritoriale. Potrivit, prevederilor Regulamentului nr.114A din 17.04.2018 privind organizarea și funcționarea Direcției Supraveghere Tehnică din cadrul Agenției pentru Supraveghere Tehnică, unul din principalele domenii de activitate a direcției reprezintă, ”construcțiile și urbanism” [11]. Conform, pct.3.1 din Regulamentul nr.114A din 17.04.20218 [11], Direcția Supraveghere Tehnică realizează următoarele funcții și atribuții în domeniul construcțiilor și urbanismului, precum:

- respectarea planurilor urbanistice la amplasarea construcțiilor și amenajărilor în urbanism și amenajarea teritoriului;
- respectarea zonelor verzi și protejate la realizarea și exploatarea construcțiilor;
- respectarea legislației normative de către autoritățile administrației publice locale la eliberarea certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire/demolare;
- respectarea condițiilor stipulate în certificatul de urbanism la conceperea și proiectarea a construcțiilor;
- respectarea modului de avizare și coordonare a documentației de proiect;
- respectarea proiectelor în procesul executării lucrărilor de construire de către factorii implicați în realizarea construcțiilor;
- respectarea planurilor de amplasare (reparare) orizontală și verticală a construcțiilor și instalațiilor aferente la executarea construcțiilor;
- respectarea calității materialelor utilizate și a lucrărilor de construcție;
- respectarea completării documentației de execuție a lucrărilor de construcție;
- respectarea funcționării sistemului intern de dirijare și asigurarea a calității lucrărilor de construcții;
- respectarea termenilor declarați în declarația de începere a lucrărilor autorizate de construcție unde solicitantul (beneficiarul, proiectantul și antreprenorul) notifică termenele de încheiere a fazelor determinante și de recepție a construcției. La fel, Direcția Supraveghere Tehnică, în baza analizei criteriilor de risc, poate efectua controlul calității în construcții la diferite etape menționate în notificare (solicitare);
- respectarea cadrului legislativ-normativ la exploatarea fondului construit, respectarea prescripțiilor tehnice privind exploatarea construcțiilor și instalațiilor aferente;
- verificarea stării tehnice a construcțiilor aflate în exploatare și aprecierea gradului de uzură a obiectivelor;
- stabilirea gradului de avariere a construcțiilor și, în cazul în care construcțiile reprezintă pericol, interzicerea exploatării acestora. etc.

Din acest considerent atribuțiile principale privind controlul calității construcțiilor și executării calitative a construcțiilor este realizat de Direcția Supraveghere Tehnică.

REZULTATE ȘI DISCUȚII

Având în vedere ultimele implementări legislative în sectorul construcțiilor, Guvernul Republicii Moldova la 12 septembrie 2023 a aprobat Codul Urbanismului și Construcțiilor (CUC), [12] la inițiativa Ministerului Infrastructurii și Dezvoltării Regionale. Astfel, prezentul cod va reglementa: amenajarea teritoriului, autorizarea construcțiilor, executarea lucrărilor de proiectare și construcție, controlul calităților construcțiilor. La fel, noul cod va determina soluționarea mai multor lacune și abuzuri legislative importante domeniului construcțiilor.

Tot odată, Codul Urbanismului și Construcțiilor prevede anularea conceptului de autorizare tacită, fiind temeiul mai multor încălcări comise în sectorul construcțiilor sub acest aspect. De asemenea, codul prevede simplificarea procedurii privind emiterea a certificatului de urbanism pentru proiecte și autorizațiile de construcție în cazul localităților cu o populație de până la 3000 de locuitori, fiind estimat la 679 de localități/1,5 milioane de locuitori.

Astfel, soluțiile adoptate în proiectul Codului Urbanismului și Construcțiilor [13], vizează următoarele:

- statutul, obligațiile și responsabilitățile specialiștilor în domeniul activității de proiectare a construcțiilor, la fel și în domeniul executării lucrărilor de construcție, precum și obligațiile și drepturile investitorilor;
- reglementarea modului de recepție a construcțiilor;
- reglementări cu privire la Cartea tehnică a construcției;
- exploatarea și post-utilizarea construcțiilor;
- reglementarea a controlului de stat al calității construcțiilor;
- simplificarea procedurii obținerii actelor permise în construcții. etc.

În același timp, codul va stabili statutul, obligațiile și responsabilitățile specialiștilor responsabili în domeniu construcțiilor, la fel va fi creat Registrul de stat al companiilor din domeniul urbanismului și construcțiilor, scopul determinant fiind gestionarea mai eficientă a domeniului construcțiilor și executării acestora în conformitatea cu standardele și legislația în construcții.

CONCLUZII

Aprobarea Codului Urbanismului și Construcțiilor (CUC), în primul rând va contribui la readucerea încălcărilor și infracțiunilor comise în sectorul calității construcțiilor executate, la fel importanța verificării calității construcțiilor va reduce riscul construcțiilor necalitative care în consecință pot pune în pericol viața oamenilor și a mediului înconjurător, cât și poate produce prejudicii deosebit de mari oamenilor care investesc în construcții.

Totodată, este necesar de a evidenția faptul că este indispensabil de a implementarea mai multe modificări a legislației și regulamentelor naționale cu privire la executarea lucrărilor de construcție, autorizație, actele permise, controlul executării construcțiilor cât și controlul construcțiilor care se execută până la recepția finală a acestora și darea în exploatare.

Mai mult, dezvoltarea construcțiilor în sectorul privat determină o creștere considerabilă a infrastructurii naționale cât și în consecință executarea construcțiilor necalitative poate crea riscuri substanțiale pentru investitorii în construcții la fel poate produce primejdii majore atentate asupra populației și vieților umane.

Referințe:

1. Biroul Național de Statistică al Republicii Moldova , Date statistice privind organizații de construcții înregistrate în Republica Moldova pe forme de proprietate în anii 2018-2023, https://statistica.gov.md/ro/statistic_indicator_details/45 [Accesat la 04.09.2023].
2. Legea Nr. 163 din 09-07-2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, Publicat : 03-09-2010 în Monitorul Oficial Nr. 155-158 art. 549.
3. Biroul Național de Statistică al Republicii Moldova, Date statistice privind eliberarea autorizațiilor de construcții în Republica Moldova pentru perioada ianuarie-iunie 2023, https://statistica.gov.md/ro/autorizatii-de-construire-eliberate-pentru-cladiri-in-ianuarie-iunie-2023-9801_60575.html [Accesat 09.09.2023].
4. Legea Nr. 721 din 02-02-1996 privind calitatea în construcții, Publicat : 25-04-1996 în Monitorul Oficial Nr. 25 art. 259.
5. Hotărârea Guvernului Nr.285 din 23-05-1996, cu privire la aprobarea Regulamentului de recepție a construcțiilor și instalațiilor aferente, Publicat : 28-06-1996, Monitorul Oficial Nr. 42-44 art. 349, modificat HG.327 din 17.04.18.
6. Codul Penal al Republicii Moldova, Publicat : 14-04-2009 în Monitorul Oficial Nr. 72-74 art. 195, Modificat ,LP245 din 15.11.2018.
7. Brînza S., Stati V., Tratat de drept penal. Partea Specială. Vol. II. Chișinău: Tipografia Centrală, 2015, p. 312.
8. Hotărârea Guvernului nr.360 din 25.11.1996 cu privire la controlul de stat al calității în construcții, Publicat în Monitorul Oficial nr.49-50/415 din 25.07.1996.
9. <https://ast.gov.md/member.php?l=ro&idc=337&t=/MEDIA/Constructii> [Accesat 10.09.2023].
10. Stati.V., Infrațiuni legate de executarea construcțiilor și exploatarea fondurilor de locuințe (art.257 și art.258 CP RM): Clarificarea unor concepte, Revista Studia Univeristatis Moldaviae, 2014 nr.8 (78).
11. Regulamentul nr.114A din 17 aprilie 2018, privind organizarea și funcționarea Direcției supraveghere tehnică Centru din cadrul Agenției pentru Supraveghere Tehnică, Aprobata prin ordinul Directorului agenției Ghenadie Sajin.
12. <https://gov.md/ro/content/mai-multa-ordine-si-viziune-planificarea-urbana-codul-urbanismului-si-constructiilor-aprobat> [Accesat la 11.09.2023].
13. <https://midr.gov.md/noutati/mai-multa-regula-si-viziune-in-domeniului-constructiilor-secretarul-de-stat-veaceslav-sipitca-a-prezentat-proiectul-codului-urbanismului-si-constructiilor> [Accesat la 11.09.2023].