

CONSTRUIM APOI LEGALIZAM SAU INVERS?

Autor :Elena GAIDEVA
Coordonator: conf.univ.dr., Ilie TEACĂ

Universitatea Tehnică a Moldovei

Abstract: Tema relatată în acest aricol necesită o deosebită atenție, deoarece reprezintă un fenomen care, cu parere de rau, în ultimii ani este foarte răspândit - "Construcțiile neautorizate". Analizând tema dată de la general, adică ce reprezintă o "construcție neautorizată" și relativ la ce consecințe juridice duce, și pînă la situații particulare, care au devenit atît de frecvente, încît se pare că deja cetățenii se conduc de o noua regulă : "Încălcăm legea construind și apoi legalizăm construcția în instanță", în fine am ajuns să identific care sunt motivele apariției acestora și care ar fi posibilele soluționări a situației date.

Cuvinte cheie: Lucrările de construcții- reprezintă ansamblul de activități desfășurate în scopul producerii de bunuri imobiliare concretizate în clădiri și construcții civile noi, precum și restaurarea, repararea și întreținerea celor existente;

Autorizație de construire- 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, avizate, verificate și aprobate;

Demolare- este (conform DEX) operația de daramare a unei construcții sau element de construcție, desfășurînd piesă cu piesă;

Legalizare - a da caracter legal unui fapt, unei situații.

Construcțiile neautorizate se formează în urma executării 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. Pentru obținerea certificatului de urbanism și a autorizației de construire, conducătorul întreprinderii sau organizației ori persoana împuternicită de acesta sau persoana fizică depune la autoritatea administrației publice locale, în persoană, prin scrisoare recomandată însoțită de avizul de remitere sau prin poșta electronică sub formă de document electronic cu semnătură digitală, o cerere avînd modelul stabilit de această autoritate. Insa daca cele din urma nu sunt respecta urmeaza sa fie sanctionați cu amendă de la 100 la 150 de unități convenționale aplicată persoanei fizice, cu amendă de la 350 la 450 de unități convenționale aplicată persoanei cu funcție de răspundere cu demolarea construcțiilor neautorizate și remedierea construcțiilor afectate în urma intervențiilor neautorizate." Însă ce se intimplă în realitate ? În haosul urbanistic din ultimii ani, autoritățile au reușit rareori să demoleze construcții ilegale, așa cum o cere legea. Cele mai multe construcții sunt ulterior legalizate chiar de către autoritățile locale chemate să combată astfel de ilegalități sau prin procese de judecată.

Sute de cetățeni își ridică în fiecare an diverse tipuri de construcții fără să ia în considerație prevederile legii. Unii o fac din neștiință sau ignoranță, alții sfidează intenționat statul de drept. Doar în anul 2011 pe teritoriul Republicii Moldova au fost ridicate 861 de construcții neautorizate, dintre care 50 la sută au fost construite în municipiul Chișinău și numărul acestora în ultimii ani este în creștere, statisticile Ministerului Dezvoltării Regionale și Construcțiilor arată că suma amenzilor aplicate pentru construcțiile ilegale în anul trecut a constituit 1 mln. 33 mii și doar 7 dintre construcțiile ilegale au fost demolate.

Majoritatea ilegalităților reprezintă intervenții neautorizate la construcțiile existente: garaje, anexe, însă au fost înregistrate și cazuri de construcție în mod neautorizat a caselor de locuit și a obiectivelor cu destinație socială, însă doar șapte din acestea au fost demolate, restul fiind legalizate în instanța, iar cifra recentă a construcțiilor legalizate în instanță reprezintă aproximativ 22 mii. De asemenea sunt cazuri de ridicare a construcțiilor în zona verde a municipiului Chișinău, unde potrivit legislației în vigoare nu pot fi construite obiecte, indiferent de menirea acestora un asemenea caz reprezintă construcția, în "Valea Trandafirilor" din sectorul Botanica care la început avea proiectul unui restaurant, însă proiectul a fost schimbat, iar în locul restaurantului s-a decis construcția unui complex locativ cu șapte etaje. În afară de aceasta, în același parc au apărut mai multe restaurante, problema dată fiind ridicată de localnicii din apropiere, însă a fost trecută cu vederea.

Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcție nr. 163 din 09.07.2010 : “executarea lucrărilor de construcții este permisă numai pe baza unei autorizații de construire sau de desființare”. Însa această prevedere legală nu este cunoscută sau nu este luată în considerație în mod intenționat de mii de persoane care ridică în mod samovolnic în fiecare zi diverse tipuri de construcții acolo unde doresc, și după ce apela la instanță pentru a-și legaliza construcția ceea ce lor, posibil, le pare a fi mai ușor și convenabil, decât să construiască o construcție în mod legal și în locuri permise.

Chiar dacă legea prevede demolarea construcțiilor ilegale, șeful Inspecției în Construcție recunoaște că până acum această prevedere a funcționat doar în cazul unor chioșcuri sau garaje ridicate ilegal pe domeniul public sau a unor garduri și anexe neînsemnate. De cele mai multe ori, decizia este contestată în instanță, găsindu-se tot felul de argumente juridice pentru a împiedica demolarea. Mai mult, până acum autoritățile nu au reușit să demoleze construcțiile nici măcar atunci când ilegalitatea era constatată prin hotărâri judecătorești irevocabile, cum a fost în cazul Valea Farmecelor unde peste 100 de case au fost construite ilegal în regiunea menajeriei din Chișinău. Care însă sunt motivele încălcării în mod atât de avansat a legislației? La această întrebare putem găsi mai multe răspunsuri

În primul rând, sunt vinovați însăși cetățenii care construiesc în mod ilegal neglijând și nerespectând legislația, ceea ce pare a fi neechitabil din motiv că în situații când le este convenabil ei tind să-și apere drepturile care le sunt încălcate, să restabilească legalitatea însă au uitat că pe lângă acele drepturi mai e necesar să respecte și unele obligații - să respecte legea, nu doar atunci când acestea sunt lezate.

Un alt motiv constă în aceea că jumătate dintre raioanele țării nu au un arhitect care să realizeze proiectările necesare dezvoltării localităților, potrivit Ministerului Dezvoltării Regionale și Construcțiilor. Printre acestea se numără raioanele Anenii Noi, Basarabeasca, Briceni, Căușeni, Cimișlia sau Dondușeni, dar și orașele Ceadâr-Lunga și Vulcănești din Unitatea Teritorial Administrativă Găgăuzia.

Un alt motiv al apariției acestor construcții este nerespectarea legislației de către Administrațiile Publice Locale la elaborarea și emiterea certificatului de urbanism și autorizației de construcție, unele administrații publice locale fac niște decizii ale consiliului local unde prevăd proceduri de legalizare, dar, justificat prin lege, nu este nicăieri. Astfel, un consiliu local, printr-un proces-verbal, le permite celor care au construit fără autorizație să intre ulterior în legalitate, chiar dacă inspectorii în construcții se opun. Șeful Inspecției Stat în Construcție, Vasile Radu afirma ca: “De la începerea construcției până la constatarea infracțiunii sunt 7 instituții abilitate care au pârghii de a face nu fac, este inspectorul de sector care trebuie să urmărească ceea ce se întâmplă în sectorul său, apoi pretura și alții. Dacă acestea ar acționa chiar de la început, când omul numai a adus materialele de construcții, s-ar putea de demolat, dar nu când este pus acoperișul”.

Un alt motiv al apariției construcțiilor neautorizate constă în faptul că instanțele judecătorești tergiversează examinarea cazurilor de contravenții neautorizate, aplică amenzi simbolice, precum și legalizează construcțiile fără aplicarea amenzii, iar inspectorii consideră că acestea ar trebui demolate.

Însă, nu în ultimul rând, un agravant al acestei situații este faptul că oamenii legii care păreau a fi acei care trebuie să supravegheze respectarea legii, însăși ei o neglijează, zidind construcții ilegale fără autorizații stabilite de lege.

În concluzie, putem menționa că care nu ar fi motivul, și în ce modalitate nu s-ar reflecta această încălcare a legislației rezultatul este unul - și anume nerespectarea societății față de legislație, care dacă în cazul construcțiilor neautorizate duce la crearea unui haos urbanistic, și dacă în prezent acest fenomen nu este atât de evidențiat, în asemenea tendințe el ar putea duce la niște consecințe grave. Cu toate că în cele din urmă autoritățile publice au anunțat demolarea tuturor construcțiilor neautorizate, chiar dacă asemenea acțiune nu este prevăzută în legislație fără o hotărâre a instanței judecătorești, însă construcțiile neautorizate nu doar că își continuă existența, dar și apar ca ciupercile după ploaie. Cred că acest fenomen își va continua existența până ce societatea nu se va învăța să respecte legislația, sau de la început, cel puțin, își va lua interesul să o cunoască. Și pentru a educa societatea în primul rând trebuie de eliminat lacunele din legislație, dar nu în ultimul rând autoritățile trebuie să-și ducă promisiunile până la capăt, și anume - să demoleze construcțiile neautorizate și să majoreze penalitățile, ceea ce ar duce la micșorarea numărului de asemenea construcții, fiindcă oamenii mai bine și-ar pierde puțin timp pentru obținerea autorizației, decât să-și piardă banii investiți într-o construcție în plus fiind penalizați simțitor.

Bibliografie

1. Codul contravențional al Republicii Moldova Nr.218 din 24.10.2008
2. L E G E privind autorizarea executării lucrărilor de construcție nr. 163 din 09.07.2010 Monitorul Oficial nr.155-158/549 din 03.09.2010