

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РЕСПУБЛИКИ МОЛДОВА
об утверждении Положения о строительстве жилья,
находящегося в частной собственности**

Nr.623 от 02.07.99

Мониторул Официал ал Р.Молдова N 73-77/663 от 15.07.1999

* * *

В целях применения положений Закона об основах градостроительства и обустройстве территории N 835-XIII от 17 мая 1996 г. и Закона о качестве в строительстве N 721-XIII от 2 февраля 1996 г. Правительство Республики Молдова ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить Положение о строительстве жилья, находящегося в частной собственности, согласно приложению.

2. Органам местного публичного управления предусматривать из публичного фонда земельные участки для строительства жилья находящегося в частной собственности, на основании генеральных градостроительных планов, актуализируемых в 1999-2000 годах.

3. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на Министерство развития территорий, строительства и коммунального хозяйства, Национальное агентство кадастра, земельных ресурсов и геодезии и органы местного публичного управления.

4. Утвердить Перечень утративших силу постановлений Правительства (прилагается).

ПРЕМЬЕР-МИНИСТР
РЕСПУБЛИКИ МОЛДОВА

Ион СТУРЗА

Контрассигнует:
министр развития территорий,
строительства и коммунального
хозяйства

Михай СЕВЕРОВАН

Кишинэу, 2 июля 1999 г.
N 623.

Приложение
к Постановлению Правительства
Республики Молдова
N 623 от 2 июля 1999 г.

**ПОЛОЖЕНИЕ
о строительстве жилья, находящегося в частной собственности**

I. Общие положения

1. Положение о строительстве жилья, находящегося в частной собственности (а дальнейшем - положение), устанавливает порядок строительства жилья, находящегося в частной собственности (далее - частное жилье) на отведенных для этой цели земельных участках или на существующих застроенных участках.

2. В селах (коммунах) частное жилье может строиться с хозяйственными постройками, расположенными на отводимых для этой цели участках, с обеспечением требований нормативно-технических документов по строительству, а в городах и муниципиях - без хозяйственных построек, согласно утвержденной градостроительной документации.

3. Строительство жилья осуществляется в соответствии с разработанной проектной документацией, согласованной и утвержденной в установленном порядке, и с соблюдением условий, указанных органами местного публичного управления в градостроительном сертификате.

4. Заказчик обязан осуществить строительство частного жилья с соблюдением сроков и требований, указанных в разрешении на строительство, выданном органами местного публичного управления.

5. Разработка и выдача градостроительных сертификатов и разрешений на строительство частных жилых строений осуществляются в соответствии с Положением о градостроительном сертификате и разрешении на строительство или ликвидацию строений и обустройств, утвержденным Постановлением Правительства Республики Молдова N 360 от 18 апреля 1997 г.

II. Размещение частного жилья в населенных пунктах

6. Частное жилье может быть построено на свободных территориях, отведенных для этой цели гражданам Республики Молдова в собственность из фондов публичной собственности на основе градостроительных генеральных планов населенных пунктов и в соответствии с действующим законодательством, или на земельных участках, по которым граждане представляют документы, подтверждающие право собственности на них.

Нормы отвода участков для строительства частного жилья не должны превышать норм, предусмотренных законодательством. В тех случаях, когда частное жилье размещается на застроенных территориях населенных пунктов, размеры земельных участков устанавливаются органами местного публичного управления на основании действующих нормативно-технических документов.

7. Не разрешается строительство частного жилья на участках, подверженных опасным геологическим и гидрогеологическим процессам (оползни, затопления, подтопления, карсты и др.), а также в сейсмических зонах, без выполнения требований по обеспечению безопасности в эксплуатации при сейсмических воздействиях.

8. Строения частного жилья, возведенные на участках, расположенных между застроенными площадками, подключаются к существующим инженерным коммуникациям согласно заключениям компетентных учреждений, указанных в градостроительном сертификате.

9. Разрешение на проектирование и строительство частного жилья в застроенных или вновь осваиваемых зонах выдается в соответствии с детальным градостроительным планом, разработанным национальным проектно-исследовательским институтом "Урбанпроект" или другими лицензированными институтами и фирмами по заказу органов местного публичного управления либо физических или юридических лиц.

10. Строительство коммуникационных и транспортных систем, инженерно-технических сетей осуществляется в соответствии с детальным градостроительным планом органами местного публичного управления, заинтересованными физическими и юридическими лицами или посредством их кооперирования под надзором отраслевых служб органов местного публичного управления.

Подключение к указанным системам и сетям производится каждым заказчиком в отдельности.

III. Разработка проектной документации

11. Проектная документация на строительство, реконструкцию или модификацию частного жилья разрабатывается аттестованными архитекторами или организациями и фирмами, имеющими лицензию, в соответствии с градостроительным сертификатом, выданным по заявлению заказчика примериями городов (муниципиев), сел (коммун) в установленном порядке.

12. Проектная документация может быть разработана как для всего ансамбля объектов частного жилья, так и для каждого объекта в отдельности.

В каждом случае заказчик обязан получить градостроительный сертификат в примерии населенного пункта.

13. В случае намечаемой реконструкции, модификации или расширения существующего частного жилья в целом или отдельных объектов необходимо составить обмерную документацию и произвести их техническую экспертизу.

Работы выполняются имеющими лицензию специалистами на основе договора с заказчиком.

14. Обмерная документация включает:

планы всех этажей, с указанием размеров, назначения и площади помещений;

разрезы с отметкой фундаментов всех этажей и высоты кровли;

план кровли;

фасады здания.

В случае, если реконструкция, модификация или расширение строения будут оказывать влияние на соседние здания, уточняются отметки фундаментов, выполняется план кровли и фасада с указанием строительных материалов и цветового решения соседних зданий.

15. Проектная документация на реконструкцию, модификацию или расширение существующего частного жилья, являющегося памятником архитектуры или истории, разрабатывается на основе фундаментального исследования, выполненного за счет заказчика в установленном порядке.

В зависимости от степени культурной или исторической ценности данного объекта проектная документация представляется для дачи заключения уполномоченным на то учреждениям в соответствии с действующим законодательством.

16. Исследование с целью обоснования производится для установления режима и условий использования памятника и определения необходимых для их реализации требований.

Обосновывающее исследование кроме обмерной документации, содержит краткую историческую справку, условия эксплуатации здания в различные периоды, эскизы утраченных элементов и обмеры существующих, их описание, предложения по порядку использования здания как памятника, его внешнего вида и интерьеров, соседних строений и их обустройства, отношение собственника к данному объекту культурного наследия и, при необходимости, взаимоотношения с органами центрального или местного публичного управления.

17. Обмерная документация, обосновывающее исследование, техническая экспертиза и согласие соседей, составленные в двух экземплярах, прилагаются к заявлениям заказчиков о выдаче градостроительного сертификата и подаются в примэрии городских и сельских населенных пунктов для рассмотрения и включения в градостроительный сертификат предложений и обязательных условий, которые следует учитывать при разработке проектной документации.

Один экземпляр представленных материалов остается в органах местного публичного управления, а второй вместе с градостроительным сертификатом возвращается заказчику.

18. Для разработки проектной документации заказчик представляет, при необходимости, имеющему лицензию проектировщику исходные данные:

- 1) градостроительный сертификат;
- 2) обмерную документацию;
- 3) техническую экспертизу;
- 4) выписку из градостроительной документации;
- 5) обосновывающее исследование;
- 6) геологические изыскания;
- 7) топогеодезическую съемку.

19. Геологические изыскания выполняются учреждениями и фирмами, имеющими лицензию на осуществление этих видов работ.

[Пкт.19 изменен Пост.Прав. N 895 от 03.08.04, в силу 13.08.04]

20. Содержание проектной документации является следующим:

А. Градостроительная часть:

- a) план застройки участка;
- b) ситуационная схема.

В. Архитектурная часть:

- a) план цокольного этажа;
- b) план первого этажа;
- c) планы этажей;
- d) план кровли;
- e) фасады;
- g) характерные разрезы.

С. Конструктивная часть:

- a) план котлована;
- b) план фундамента;
- c) план перекрытий;
- d) план стропил;
- e) детали и узлы (по обстоятельствам).

D. Раздел инженерных сетей (выполняется по желанию заказчика).

Е. Пояснительная записка, в которой кратко излагаются условия возведения строений, специфические особенности каждого раздела и технические показатели жилья.

21. Содержание проектной документации может быть расширено в зависимости от степени сложности объекта, характеристик отведенного участка и желания заказчика.

22. Проектная документация, проверенная аттестованными специалистами, в обязательном порядке согласовывается:

- в городах (муниципиях) - с территориальным органом Министерства развития территорий, строительства и коммунального хозяйства из состава примэрии, пожарными службами и дорожной полицией, управлением "Ар-сапал", хозяйством по озеленению, экологическим агентством, электрическими муниципальными сетями и другими службами, указанными в градостроительном сертификате;

- в селах (коммунах) - с территориальным органом Министерства развития территорий, строительства и коммунального хозяйства из состава уездного совета, службой по градостроительству и обустройству территории в составе соответствующей примэрии, другими службами уезда, указанными в градостроительном сертификате.

Ответственным за проверку и согласование проектной документации является заказчик.

23. Проектная документация на одноэтажное частное жилье в сельских населенных пунктах проверяется ответственными лицами территориального органа Министерства развития территорий, строительства и коммунального хозяйства из состава уездного совета и утверждается главным архитектором уезда.

IV. Выполнение строительных работ

24. Строительство частного жилья возможно только при наличии разрешений на строительство, выданных примэриями городов (муниципиев), сел (коммун) в порядке, установленном пунктом 5 настоящего положения.

25. В период действия разрешения на строительство заказчик заключает договор на строительство частного жилья с подрядчиком, имеющим лицензию, который будет указан в уведомлении о начале строительных работ, поданном в примэрию населенного пункта, выдающую разрешения, и уездную инспекцию в строительстве.

Срок завершения строительных работ, указанный в договоре, может быть изменен, но не должен превышать срока, указанного в разрешении на строительство.

26. В случае, если работы по строительству частного жилья ведутся собственными силами заказчика, он обязан иметь на договорной основе законного руководителя стройки, имеющего лицензию, или представителя авторского коллектива проекта. Данное лицо указывается в уведомлении о начале строительства, поданном в примэрию населенного пункта и уездную инспекцию в строительстве.

27. Подрядчик и нанятый руководитель стройки несут ответственность за качество выполненных работ по строительству частного жилья в соответствии с действующим законодательством.

V. Заключительные положения

28. Запрещается выдача разрешения на строительство по проектной документации, разработанной с отклонениями от настоящего положения, и внесение изменений в эту документацию после выдачи разрешения.

29. Контроль за выполнением работ по строительству одноэтажного частного жилья находится в компетенции органов местного публичного управления, а зданий с двумя и более надземными этажами - Государственной инспекции в строительстве.

30. Приемка в эксплуатацию частного жилья с двумя и более этажами после завершения строительных работ и обустройства территории осуществляется в соответствии с Положением о приемке строительных работ и установленного оборудования, утвержденным Постановлением Правительства Республики Молдова N 285 от 23 мая 1996 г., а одноэтажного частного жилья - органами местного публичного управления.

31. Органы местного публичного управления после рассмотрения протокола о приемке и по заявлению заказчика выдают в установленном порядке разрешение на функционирование частного жилья.

Утвержден

П Е Р Е Ч Е Н Ь
утративших силу постановлений Правительства

1. Постановление Совета Министров Молдавской ССР N 448 от 4 ноября 1981 г. "Об индивидуальном жилищном строительстве" (Ведомости Верховного Совета и Правительства МССР, 1982 г., N 1, ст.10).
2. Постановление Совета Министров Молдавской ССР N 24 от 22 января 1986 г. "Об утверждении Положения об индивидуальном жилищном строительстве в Молдавской ССР" (Ведомости Верховного Совета и Правительства МССР, 1986 г., N 2, ст.25).
3. Постановление Совета Министров Молдавской ССР N 110 от 3 апреля 1986 г. "О внесении изменений и дополнений и о признании утратившими силу некоторых решений Правительства Молдавской ССР" (Ведомости Верховного Совета и Правительства МССР, 1986 г., N 4, ст.41).
4. Постановление Совета Министров Молдавской ССР N 100 от 12 апреля 1988 г. "О мерах по ускорению развития индивидуального жилищного строительства в Молдавской ССР" (Ведомости Верховного Совета и Правительства МССР, 1988 г., N 5, ст.42).
5. Постановление Правительства Республики Молдова N 436 от 23 июля 1996 г. "О внесении изменений в Постановление Совета Министров Молдавской ССР N 24 от 22 января 1986 г." (Официальный монитор, 1996 г., N 65-66, ст.488).