



Республика Молдова

ПАРЛАМЕНТ

ЗАКОН Nr. 835

от 17.05.1996

об основах градостроительства и обустройстве территории

Опубликован : 02.01.1997 в Monitorul Oficial Nr. 1-2 статья № : 2 Дата вступления в силу : 23.12.1998

ИЗМЕНЕН

[ЗП280-XVI от 14.12.07, МО94-96/30.05.08 ст.349; в силу с 30.05.08](#)
 [ЗР237-XIV/23.12.98, МО39/22.04.99](#)

Парламент принимает настоящий закон.

Глава I

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Ст.1. - В настоящем законе используются следующие основные понятия:

Обустройство территории - комплекс мероприятий по координации экономической, социальной, культурной и экологической политики в соответствии с основными ценностями общества, взятыми в их совокупности, с целью создания гармоничной природной и антропогенной среды, благоприятствующей социальной и культурной жизни населения.

Градостроительство - важнейшая часть обустройства территории, объектом деятельности которой являются территория населенных пунктов и все территории, необходимые для обеспечения их функционирования и развития.

Документация по градостроительству и обустройству территории - планы обустройства территории, градостроительные планы и сопутствующие им регламенты, в которых определяются цели, средства и этапы проведения мероприятий по обустройству территории и градостроительству, предлагаются решения в целях сбалансированного развития территорий и населенных пунктов, предотвращения и устранения функциональных нарушений их деятельности.

Планы по градостроительству и обустройству территории - совокупность пояснительных и иллюстративных документов, касающихся определенной территории, в которых анализируется существующее положение и намечаются задачи и мероприятия в области градостроительства и обустройства территории на определенный период.

Положения директивного характера - положения, содержащиеся в документации по градостроительству и обустройству территории,

устанавливающие стратегию и основные направления развития территории на национальном, региональном или местном уровне.

Положения регламентирующего характера - положения, содержащиеся в документации по градостроительству и обустройству территории, в том числе в градостроительных регламентах, определяющие порядок градостроительства и обустройства территории, осуществляемые непосредственно на практике на каждом кадастровом участке в отдельности. Являются обязательными элементами обоснований, необходимых для выдачи градостроительных сертификатов, разрешений на строительство, снос, эксплуатацию или изменение назначения.

Генеральное заключение - документ, в котором Правительство, орган центрального публичного управления градостроительства и обустройства территории или служба архитектуры и градостроительства органа местного публичного управления излагает результаты экспертизы документации по градостроительству и обустройству территории, то есть подтверждает соответствие представленных решений действующим нормативным актам, оценивает технические решения и соответствие их определенным критериям качества, проверяет соответствие представленных решений утвержденной документации, касающейся данной территории, подтверждает в случае необходимости принципиальное согласие по аспектам градостроительных действий, предусмотренных в согласовываемой документации.

Программы по градостроительству и обустройству территории - ряд последовательных мероприятий, намечаемых к осуществлению в целях реализации задач по градостроительству и обустройству территории, утвержденных компетентным органом публичного управления.

Мероприятия по градостроительству и обустройству территории - совокупность действий, обеспечивающих проведение политики центральных и местных органов публичного управления в области градостроительства и обустройства территории в соответствии с утвержденной документацией по градостроительству и обустройству территории, разработанной на основе этой политики.

Территория населенного пункта - территория, занятая земельными участками, элементами обустройства и строениями, составляющими населенный пункт, в том числе земли, предусмотренные для его развития. Границы населенного пункта устанавливаются генеральным градостроительным планом.

Территория за пределами населенного пункта - территория, находящаяся вне населенного пункта, входящая в состав его административной территории, на которой осуществляется деятельность, связанная или не связанная с функциями данного населенного пункта, согласно планам по градостроительству и обустройству территории.

Функциональная зона - совокупность земельных участков, для которых посредством утвержденной документации по градостроительству и обустройству территории устанавливаются основные и другие дозволенные функции и регламентируются некоторые способы их осуществления.

Центральная зона населенного пункта - часть территории населенного пункта, ограниченная утвержденной градостроительной документацией, вследствие концентрации коммунальных инфраструктур и учреждений культурно-бытового назначения исходя из критериев плотности застройки и архитектурно-градостроительного качества строений.

Границы центральной зоны устанавливаются органами местного публичного управления. Для центральной зоны могут устанавливаться специальные налоги и сборы.

Градостроительная функция - совокупность действий, относящихся к области градостроительства и обустройства территории, имеющих в своей основе критерий порядка использования земельных участков и строений с целью

удовлетворения определенных потребностей населения соответствующей территории. Основные градостроительные функции: видение (наземное, воздушное, морское и речное); проживание; эксплуатация и переработка ресурсов; торговля, культура, образование и обучение; рекреация; политическая, гражданская, административная, религиозная деятельность; деятельность по обороне, обеспечению правопорядка и общественной безопасности; санитарно-гигиеническая деятельность; техническое обеспечение; медицинская помощь; туризм.

Градостроительный сертификат - акт информативного и регламентирующего характера, выданный уполномоченным законом органом местного публичного управления по заявлению любого заинтересованного физического или юридического лица, в котором до сведения заявителя доводятся данные о юридическом, экономическом, техническом и архитектурно-градостроительном режиме эксплуатации интересующих его земельных участков и строений.

Ст.2. - (1) Обустройство территории представляет собой совокупность комплексных работ, включающих:

- а) разработку, согласование, утверждение и корректировку документации по градостроительству и обустройству территории, разработку технических обоснований и предварительные научные исследования, необходимые для ее составления;
- б) управление территориями, строительством и обустройством;
- с) разработку соответствующих нормативных актов;
- д) контроль за реализацией и эксплуатацией объектов застройки и обустройства в строгом соответствии с требованиями законодательства по градостроительству и обустройству территории.

(2) Объектом деятельности в области обустройства территории является вся территория страны.

Ст.3. - Ответственность за осуществление работ по обустройству территории несут, исходя из поставленных задач, центральные и местные органы публичного управления.

Ст.4. - (1) Деятельность по обустройству территории предусматривает осуществление следующих целей:

- а) сбалансированное социально-экономическое развитие с учетом особенностей каждой зоны;
- б) качественное улучшение жизни людей и общества;
- с) ответственное использование природных ресурсов и охрану окружающей среды;
- д) рациональное использование территории.

(2) В соответствии с этими целями Правительство и органы местного публичного управления согласно установленной компетенции разрабатывают программы и прогнозы социально-экономического развития территорий, включая программы общественных работ, и определяют общие направления градостроительной организации и развития населенных пунктов.

Ст.5. - (1) Градостроительная деятельность предусматривает осуществление следующих целей:

- а) рациональное и сбалансированное использование территорий, необходимых для функционирования населенных пунктов;
- б) определение функциональной структуры населенных пунктов;
- с) обеспечение условий проживания в соответствии с потребностями и уровнем развития общества;
- д) обеспечение композиционной эстетики при застройке и обустройстве территории населенных пунктов;
- е) защиту населения, природной и антропогенной среды от загрязнения и возможных

опасных природных и технологических явлений;

г) защиту, сохранение и придание соответствующего статуса памятникам культуры и природы.

(2) В соответствии с этими целями органы местного публичного управления согласно установленной компетенции разрабатывают программы градостроительной организации и развития населенных пунктов.

(3) Непосредственное техническое руководство градостроительной деятельностью в населенных пунктах осуществляют службы архитектуры и градостроительства органов местного публичного управления в соответствии с законодательством и техническими нормами.

Глава II ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ И ОБУСТРОЙСТВУ ТЕРРИТОРИИ

Часть 1

Содержание документации

Ст.6. - (1) Документация по градостроительству и обустройству территории включает в себя планы обустройства территории, градостроительные планы и сопутствующие им регламенты.

(2) Документация по градостроительству и обустройству территории основывается на предварительном изучении и научных исследованиях и содержит положения директивного и регламентирующего характера.

(3) Документацией по градостроительству и обустройству территории, носящей регламентирующий характер, устанавливаются назначение земельных участков и правила их использования. На ее основе выдаются градостроительный сертификат и разрешение на строительство.

(4) Порядок использования земельных участков для любого вида строительства должен быть определен планами по градостроительству и обустройству территории.

Ст.7. - Планы обустройства территории подразделяются на:

а) план обустройства территории страны;

б) региональные планы обустройства территории, в том числе:

- план обустройства территории зоны;

- план обустройства территории муниципия Кишинэу;

- план обустройства территории района;

с) местные планы обустройства территории, в том числе:

- план обустройства межгородских или межсельских (межкоммунальных) территорий;

- план обустройства территории муниципия, города или села (коммуны).

Ст.8. - (1) План обустройства территории страны носит исключительно директивный характер и состоит из взаимоувязанных разделов, отражающих правительственные отраслевые программы для всей страны.

(2) План обустройства территории страны обеспечивает:

а) соответствие национальных программ международным программам в данной области;

б) взаимоувязку правительственных отраслевых программ;

с) координацию программ районного уровня.

Ст.9. - (1) Объектом региональных планов обустройства территории являются территории зон, районов и муниципия Кишинэу.

(2) План обустройства территории зоны составляется для территорий, сгруппированных в одну зону, имеющую общие географические, исторические или иного рода характеристики и целиком или частично охватывающую территории

нескольких административных районов.

(3) Региональные планы обустройства территории имеют директивный характер и обеспечивают:

- а) увязку программ районного уровня с правительственными отраслевыми программами, включенными в план обустройства территории страны;
- б) взаимоувязку программ районного уровня;
- с) координацию программ всех административно-территориальных единиц, входящих в состав данной зоны, района или муниципия Кишинэу.

Ст.10. - План обустройства территории страны и региональные планы обустройства территории призваны решать задачи по следующим направлениям: а) освоение природных ресурсов;

- б) структура и динамика населения и трудовых ресурсов;
- с) гармонизация развития поселений и распределение градостроительных функций по территориям;
- д) инженерно-техническое обеспечение территории;
- е) охрана или при необходимости восстановление природной и антропогенной среды.

Ст.11. - (1) Объектом местных планов обустройства территории является административная территория одного села (коммуны), города, муниципия (кроме муниципия Кишинэу) или административные территории нескольких соседних сел (коммун) или городов.

(2) Эти планы имеют директивный характер для всей рассматриваемой территории и регламентирующий характер для территорий за пределами населенных пунктов и обеспечивают:

- а) увязку местных программ с программами национального и регионального уровня;
- б) взаимоувязку местных программ;
- с) координацию градостроительных планов и градостроительных регламентов по населенным пунктам данной территории;
- д) установление условий строительства на территории населенных пунктов и за их пределами.

(3) Положения директивного характера, содержащиеся в местных планах обустройства территории, относятся к:

- а) основным направлениям развития территории населенных пунктов;
- б) основным системам инженерно-технического обеспечения;
- с) определению зон, для которых обязательна разработка градостроительных планов;
- д) определению зон, в которых намечается осуществление основных мероприятий по обустройству территории;
- е) определению охранных зон;
- ф) делению территории на основные функциональные зоны.

(4) Положения регламентирующего характера, содержащиеся в местных планах обустройства территории, применяются к территории, за пределами населенных пунктов, выделенным в этой документации, и относятся к:

- а) разграничению функциональных зон;
- б) разграничению зон, где разрешено строительство, и зон с временным или постоянным запретом на строительство;
- с) установлению режима застройки;
- д) разграничению зон, в которых предусматривается выполнение общественно полезных работ, а также зон, в которых устанавливается на основе законодательства преимущественное право на покупку недвижимости органами местного публичного

управления;

- е) определению маршрутов и характеристик путей сообщения;
- ф) установлению порядка развития системы инженерно-технических сетей;
- г) разграничению охранных зон;
- h) разграничению зон, в которых предусматривается осуществление мероприятий по

обустройству территории.

Ст.12. - Градостроительные планы подразделяются на:

- а) генеральные градостроительные планы;
- б) зональные градостроительные планы;
- с) детальные градостроительные планы.

Ст.13. - (1) Генеральный градостроительный план разрабатывается для всей территории населенного пункта, включая территории, необходимые для его функционирования и развития.

(2) Генеральный градостроительный план содержит разделы директивного характера и разделы регламентирующего характера.

(3) Разделы директивного характера генерального градостроительного плана содержат положения, относящиеся к:

- а) основным направлениям развития территории населенного пункта;
- б) схеме развития системы центров в пределах населенного пункта;
- с) общей схеме движения транспорта в населенном пункте;
- д) общей схеме системы инженерно-технических сетей;
- е) определению зон, для которых обязательна разработка зональных

градостроительных планов;

ф) определению зон, в которых намечается осуществление основных градостроительных мероприятий;

г) определению охранных зон;

h) делению территории населенного пункта на основные функциональные зоны.

(4) Разделы регламентирующего характера генерального градостроительного плана содержат положения, относящиеся к:

- а) разграничению территории населенного пункта;
- б) разграничению центральной зоны населенного пункта;
- с) разграничению функциональных зон;
- д) определению и разграничению зон застройки;
- е) определению и разграничению зон с временным или постоянным запретом на

строительство;

ф) установлению режима застройки, в том числе:

- красных линий;
- этажности;
- контрольных показателей;
- процента застройки территории и коэффициента использования земель;

г) разграничению зон, в которых предусматривается выполнение общественно полезных работ, а также зон, в которых устанавливается на основе законодательства преимущественное право на покупку недвижимости органами местного публичного управления;

h) определению маршрутов и характеристик путей сообщения, подлежащих сохранению, изменению или строительству;

и) установлению порядка развития системы инженерно-технических сетей;

j) разграничению охранных зон;

к) определению зон, в которых предусматривается осуществление градостроительных мероприятий;

1) определению по зонам минимальных площадей участков.

Ст.14. - (1) Зональный градостроительный план составляется для части территории населенного пункта или для территории, которая предназначена для функционирования и развития населенного пункта.

(2) Зональный градостроительный план содержит разделы директивного характера и разделы регламентирующего характера.

(3) Разделы директивного характера зонального градостроительного плана разрабатываются для определенных частей территории населенного пункта, имеющих особое значение или представляющих особую ценность, и охватывают положения, предусмотренные частью (3) статьи 13, за исключением пункта е), примененные для территории соответствующей зоны.

(4) Разделы регламентирующего характера зонального градостроительного плана содержат положения, предусмотренные частью (4) статьи 13, за исключением пункта а), примененные для территории соответствующей зоны.

Ст.15. - Разделы регламентирующего характера генеральных и зональных градостроительных планов могут включать положения относительно внешнего облика строений и способов обустройства прилегающих к ним территорий, если разработчик плана считает это необходимым.

Ст.16. - (1) Детальный градостроительный план - это документация, посредством которой определяются условия размещения и строительства на определенном участке одного или нескольких строений с уточнением их назначения. Эта документация составляется только на основании утвержденного генерального градостроительного плана.

(2) Вопрос о необходимости разработки детального градостроительного плана решают органы местного публичного управления. Они информируют об этом заинтересованных физических и юридических лиц посредством градостроительного сертификата.

Ст.17. - (1) Градостроительные регламенты - это документация исключительно регламентирующего характера. Существует два типа градостроительных регламентов: генеральный градостроительный регламент и местный градостроительный регламент.

(2) Генеральный градостроительный регламент - это совокупность положений, в значительной мере обобщенных, относящихся к порядку использования земельных участков с точки зрения режима застройки и дозволенных градостроительных функций, применяемых на административной территории всех населенных пунктов страны.

(3) Местный градостроительный регламент - это совокупность пояснительных документов, в которых детально излагаются разделы регламентирующего характера утвержденных генеральных и зональных градостроительных планов, включая условия, которые должны быть соблюдены при их применении.

Ст.18. - (1) Минимальное обязательное содержание документации по градостроительству и обустройству территории устанавливается по каждой категории конкретных случаев посредством положений и инструкций, разработанных центральным органом публичного управления градостроительства и обустройства территории и утвержденных Правительством.

(2) Пригодность существующих планов по градостроительству и обустройству территории, а также необходимость разработки новых планов устанавливаются органом центрального публичного управления градостроительства и обустройства территории.

Часть 2

Разработка документации

Ст.19. - Ответственность за разработку и утверждение документации по градостроительству и обустройству территории несут:

- а) Правительство - за план обустройства территории страны;
- б) Правительство или заинтересованные органы местного публичного управления - за региональные планы обустройства территории;
- с) заинтересованные органы местного публичного управления:
 - за местные планы обустройства территории;
 - за градостроительные планы и градостроительные регламенты.

Ст.20. - Компетентные службы органов местного публичного управления обеспечивают согласованность документации по градостроительству и обустройству территории, а именно: положения планов по градостроительству и обустройству территории, утвержденных для определенной территории, в дальнейшем уточняются в документации, разрабатываемой для составных частей соответствующей территории.

Ст.21. - Документация по градостроительству и обустройству территории разрабатывается проектными организациями, имеющими соответствующие лицензии.

Ст.22. - Документация по градостроительству и обустройству территории разрабатывается и подписывается аттестованными специалистами.

Ст.23. -(1) Правительство и органы местного публичного управления вправе организовывать конкурсы на разработку технических обоснований и документации по градостроительству и обустройству территории.

(2) В особо важных и сложных случаях организация этих конкурсов обязательна.

(3) Подобные случаи, а также порядок проведения конкурсов устанавливаются положением, разработанным органом центрального публичного управления градостроительства и обустройства территории и утвержденным Правительством.

Ст.24. - (1) Финансирование разработки документации по градостроительству и обустройству территории осуществляется Правительством или соответствующими органами местного публичного управления.

(2) Разработка плана обустройства территории страны и его технических обоснований финансируется из государственного бюджета.

(3) Разработка региональных планов обустройства территории и их технических обоснований финансируется из государственного бюджета или из соответствующих местных бюджетов.

(4) Разработка документации по градостроительству и обустройству территории, не предусмотренной частями (2) и (3), а также ее технических обоснований финансируется из соответствующих местных бюджетов.

(5) Разработка документации по градостроительству и обустройству территории, за исключением предусмотренной частью (2), может финансироваться также заинтересованными юридическими и физическими лицами, в том числе иностранными, в сотрудничестве с органами публичного управления, ответственными за ее разработку.

Часть 3

Согласование документации

Ст.25. - (1) Заключения, необходимые для утверждения документации по градостроительству и обустройству территории, выдаются, в соответствии с приложением, являющимся неотъемлемой частью настоящего закона, Правительством, органом центрального публичного управления градостроительства и обустройства территории или службой архитектуры и градостроительства органа местного

публичного управления и заинтересованными центральными и территориальными ведомствами в 30-дневный срок со дня представления документации в полном объеме. Если заключение не выдано в предусмотренный срок, оно считается положительным.

(2) Принятые рекомендации и условия инстанций, которые выдали заключения и генеральное заключение, вносятся в документацию до ее утверждения.

Ст.26. - (1) В случае возникновения разногласий технического характера, связанных с осуществлением содержащихся в заключениях условий они подлежат разрешению в обязательном порядке. Правительство или органы местного публичного управления, ответственные за разработку и утверждение документации по градостроительству и обустройству территории отвечают за осуществление процедуры разрешения разногласий до утверждения документации.

(2) Эти разногласия могут возникнуть:

а) между разработчиком документации и Правительством или органами местного публичного управления, ответственными за ее разработку и утверждение;

б) между инстанциями, с которыми согласовывалась документация, и Правительством или органами местного публичного управления, ответственными за ее разработку и утверждение;

с) между инстанциями, с которыми согласовывалась документация, вследствие наличия несоответствий в требованиях и выводах, содержащихся в их заключениях.

(3) Правительство или органы местного публичного управления, ответственные за разработку и утверждение документации по градостроительству и обустройству территории, выступают инициаторами разрешения возникших разногласий.

(4) В случае, если эти разногласия не могут быть разрешены в порядке предусмотренном частью (3), стороны обращаются к:

а) службе архитектуры и градостроительства органа местного публичного управления, если конфликтующими сторонами не являются соответствующие органы местного публичного управления или центральные отраслевые органы публичного управления, наделенные согласовывающими функциями;

б) органу центрального публичного управления градостроительства и обустройства территории, если конфликтующими сторонами являются органы местного публичного управления, Правительство или центральные отраслевые органы публичного управления, наделенные согласовывающими функциями, или если разногласия не могут быть разрешены службой, указанной в пункте а).

Часть 4

Консультирование с населением

Ст.27. - Консультирование с населением осуществляется до утверждения всех видов планов по градостроительству и обустройству территории, за исключением плана обустройства территории страны и детальных градостроительных планов, не затрагивающих территорию общего пользования.

Ст.28. - Вывешивание объявления в помещении органа местного публичного управления и вынесение проекта документации для ознакомления и всеобщего обсуждения являются обязательными.

Ст.29. - (1) Консультирование с населением осуществляется дифференцированно в зависимости от объема и важности документации и в соответствии с положением, разработанным органом центрального публичного управления градостроительства и обустройства территории и утвержденным Правительством. В положении определяется также порядок внесения изменений в документацию по результатам обсуждения ее населением.

(2) Ответственность за проведение консультирования с населением возлагается на соответствующие органы местного публичного управления.

(3) Расходы, связанные с процедурой консультирования с населением, покрываются из тех же фондов, из которых финансируется разработка соответствующей документации.

Часть 5

Утверждение документации

Ст.30. - Документация по градостроительству и обустройству территории утверждается в соответствии с компетенцией, предусмотренной приложением.

Ст.31. - (1) Органы публичной власти, полномочные утверждать документацию по обустройству территории, обязаны в 30-дневный срок после утверждения передать ее заинтересованным органам публичного управления.

(2) Орган центрального публичного управления градостроительства и обустройства территории обязан в 60-дневный срок после утверждения довести до сведения районных и муниципальных советов основные положения плана обустройства территории страны.

Ст.32. - (1) Утвержденная документация по градостроительству и обустройству территории доводится до сведения населения, за исключением документации, которая согласно закону является секретной.

(2) Документация по градостроительству и обустройству территории, представляющая общественный интерес, может предоставляться в копии за плату физическим и юридическим лицам по их запросу с согласия органов местного публичного управления.

Часть 6

Корректировка документации

Ст.33. - (1) По предложению органа центрального публичного управления градостроительства и обустройства территории документация по градостроительству и обустройству территории периодически пересматривается и корректируется с целью приспособления ее к новым экономическим, социальным и техническим условиям.

(2) Планы по градостроительству и обустройству территории корректируются без изменения их главной концепции с целью использования основных положений утвержденной документации по составным частям данной территории.

Ст.34. - Документация по градостроительству и обустройству территории, скорректированная в соответствии со статьей 33, считается вновь составленной и подлежит утверждению в порядке, предусмотренном настоящим законом.

Глава III

УПРАВЛЕНИЕ ТЕРРИТОРИЕЙ И НАСЕЛЕННЫМИ ПУНКТАМИ

Ст.35. - Управление территорией и населенными пунктами представляет собой совокупность действий по их организации, сохранению и развитию, направленных на обеспечение физического и функционального состояния природной и антропогенной среды в соответствии с потребностями общества, исходя из общественных интересов и положений утвержденной документации по градостроительству и обустройству территории.

Ст.36. - Органы местного публичного управления обеспечивают, с учетом соблюдения положений закона, управление всеми земельными участками и строениями в установленных административно-территориальных границах и несут ответственность за реализацию и эксплуатацию объектов застройки и обустройства общего пользования.

Часть 1

Мероприятия по градостроительству и обустройству территории, банки данных, общая ответственность и компетенция

Ст.37. - (1) Градостроительные мероприятия выполняются только на основании утвержденной градостроительной документации. Порядок выполнения всех

градостроительных мероприятий в населенном пункте определяется, а их координация осуществляется в соответствии с генеральным градостроительным планом и согласно законодательству.

(2) Мероприятия по градостроительству и обустройству территории организуются и финансируются органами местного публичного управления или заинтересованными юридическими и физическими лицами в соответствии с местной политикой развития населенного пункта.

(3) Ответственность за соблюдение общественных интересов при проведении мероприятий по градостроительству и обустройству территории несут органы местного публичного управления.

Ст.38. - Органы местного публичного управления могут объединять усилия для совместного осуществления мероприятий по градостроительству и обустройству территории.

Ст.39. - Органы местного публичного управления под методическим руководством орган центрального публичного управления градостроительства и обустройства территории организуют на общественных, частных или кооперативных началах банки данных и информационные системы для управления территорией и населенными пунктами. Физические и юридические лица обязаны предоставлять в распоряжение органов местного публичного управления необходимые для этих целей данные.

Ст.40. - Владельцы земельных участков и строений несут ответственность за их содержание и использование в соответствии с общественными интересами, определенными утвержденной документацией по градостроительству и обустройству территории, а также другими документами, согласно законодательству.

Ст.41. - Разрешением на размещение и проектирование объектов застройки и обустройства является градостроительный сертификат, а на осуществление строительных работ - разрешение на строительство.

Ст.42. – (1) Градостроительные сертификаты и разрешения на строительство выдаются органами местного публичного управления.

(2) Для получения градостроительного сертификата и разрешения на строительство руководитель предприятия или организации или уполномоченное им лицо либо физическое лицо подает в орган местного публичного управления лично, заказным письмом с уведомлением о передаче или посредством электронной почты в форме электронного документа с цифровой подписью заявление установленного этим органом образца.

(3) К заявлению о выдаче градостроительного сертификата и разрешения на строительство прилагаются документы, предусмотренные законодательными актами, регулирующими процедуру выдачи градостроительного сертификата и разрешения на строительство. Требование представления иных документов, кроме предусмотренных настоящей частью, не допускается.

(4) Заявление о выдаче градостроительного сертификата и разрешения на строительство и приложенные к нему документы регистрируются согласно описи, копия которой отправляется (вручается) заявителю с проставлением отметки о дате регистрации заявления, заверенной подписью ответственного лица.

(5) Заявление о выдаче градостроительного сертификата и разрешения на строительство не регистрируется в случае, если:

- а) оно подано (подписано) лицом, не имеющим на то соответствующих полномочий;
- б) документы составлены с нарушением требований настоящей статьи.

(6) Об отказе в регистрации заявления о выдаче градостроительного сертификата и разрешения на строительство заявитель информируется в письменной форме не позднее чем в течение трех рабочих дней со дня обращения с указанием оснований отказа.

(7) После устранения причин, послуживших основанием для отказа в регистрации заявления о выдаче градостроительного сертификата и разрешения на строительство, заявитель может подать новое заявление, которое рассматривается в установленном порядке.

(8) Орган местного публичного управления принимает решение о выдаче градостроительного сертификата и разрешения на строительство или об отклонении заявления о выдаче градостроительного сертификата и разрешения на строительство не позднее чем в течение 15 рабочих дней со дня регистрации заявления.

(9) Информация о принятии решения о выдаче градостроительного сертификата и разрешения на строительство доводится до сведения заявителя не позднее следующего рабочего дня после принятия решения.

(10) Градостроительный сертификат и разрешение на строительство оформляются в течение трех рабочих дней со дня поступления документа, подтверждающего внесение сбора за выдачу градостроительного сертификата и разрешения на строительство. Отметка о дате приема документа, подтверждающего внесение сбора за выдачу градостроительного сертификата и разрешения на строительство, проставляется на описи документов, принятых от заявителя.

(11) Основанием для отклонения заявления о выдаче градостроительного сертификата и разрешения на строительство является невыполнение заявителем установленных законом условий для их выдачи.

(12) В случае отклонения заявления о выдаче градостроительного сертификата и разрешения на строительство заявитель может подать новое заявление после устранения причин, послуживших основанием для отклонения предыдущего заявления.

(13) Градостроительный сертификат и разрешение на строительство считаются выданными, если орган местного публичного управления не ответил заявителю в предусмотренный законом срок. По истечении совокупного срока, установленного для уведомления об отказе в регистрации заявления о выдаче градостроительного сертификата и разрешения на строительство, об отклонении этого заявления или о принятии решения о выдаче градостроительного сертификата и разрешения на строительство, при условии отсутствия письменного уведомления о причинах отказа в регистрации заявления о выдаче градостроительного сертификата и разрешения на строительство и/или его отклонения заявитель может осуществлять вид деятельности, на который испрашивал градостроительный сертификат и разрешение на строительство.

(14) В случае возникновения ситуации, предусмотренной частью (13), орган местного публичного управления оформляет градостроительный сертификат и разрешение на строительство в соответствии с частью (10).

[\[Ст.42 в редакции ЗП280-XVI от 14.12.07, МО94-96/30.05.08 ст.349; в силу с 30.05.08\]](#)

[\[Ст.43 исключена ЗР237-XIV/23.12.98, МО39/22.04.99\]](#)

Часть 2

Земельные участки

Ст.44. - Управляя территорией и населенными пунктами, органы публичного управления реализуют на практике положения об использовании земельных участков, установленные утвержденной документацией по градостроительству и обустройству территории согласно части (4) статьи 13.

Ст.45. - Для реализации отдельных градостроительных мероприятий органы местного публичного управления могут прибегать к обмену, концессии, покупке земельных участков или экспроприации их для общественных нужд согласно законодательству.

Ст.46. - До распределения или перераспределения отдельных земельных участков для

строительства по инициативе владельцев или органов местного публичного управления с согласия владельцев выполняется соответственно их разбивка или переразбивка согласно законодательству. Документация, необходимая для реализации этих мероприятий, должна сопровождаться градостроительным сертификатом.

Ст.47. - (1) Документацией по градостроительству и обустройству территории могут устанавливаться постоянные или временные запреты на строительство.

(2) Постоянный запрет на строительство устанавливается по одной из следующих причин:

а) возможность опасных природных явлений: наводнений, оползней, деформаций почвы в результате провалов и др.;

б) возможность опасных технологических явлений: радиоактивного или химического загрязнения, взрывов, пожаров, превышения допустимого уровня шума и др.;

с) если это предусмотрено в положении об охранной зоне.

(3) Постоянный запрет на строительство может быть отменен одновременно с прекращением действия причины, вызвавшей его установление.

(4) Временный запрет на строительство устанавливается по одной из следующих причин:

а) необходимость разработки градостроительной документации для установления правил застройки в данной зоне;

б) необходимость проведения в данной зоне общественно полезных работ общегосударственного или местного значения;

с) осуществление в данной зоне общественно полезных работ (мелиоративных и других);

д) общественная принадлежность земель следующего назначения: пастбища, выгоны, берега текущих и стоячих вод.

(5) Временный запрет на строительство может быть продлен не более одного раза по той же причине на ограниченный срок, после чего теряет свою силу.

(6) Временный запрет на строительство может быть отменен в случае прекращения действия причины, вызвавшей его установление.

Ст.48. - Процедура установления постоянного и временного запрета на строительство детализируется в положении, разработанном органом центрального публичного управления градостроительства и обустройства территории и утвержденном Правительством.

Часть 3 Строения

Ст.49. - (1) Согласно настоящему закону строения могут быть:

а) капитальными или временными;

б) подземными или наземными;

с) зданиями, специальными сооружениями или элементами обустройства.

(2) Способ возведения (модификации) и использования строений устанавливается документацией по градостроительству и обустройству территории регламентирующего характера, а также другими нормативными актами.

Ст.50. - Для возведения (модификации) или сноса строений органы местного публичного управления выдают согласно законодательству:

а) разрешение на строительство;

б) разрешение на снос.

Ст.51. - (1) Разрешение на строительство выдается для строений и работ, отвечающих условиям, установленным действующими нормами и законом.

[\[Ст.51 ч.\(1\) изменена ЗП280-XVI от 14.12.07, МО94-96/30.05.08 ст.349; в силу с 30.05.08\]](#)

(2) Действие части (1) не распространяется на хозяйственные пристройки и временные

постройки, за исключением находящихся в охранной зоне, в центральной зоне муниципиев и городов или в других зонах, для которых местными градостроительными регламентами устанавливаются особые требования.

Ст.52. - Для использования строений согласно положениям утвержденной документации по градостроительству и обустройству территории, а также другим действующим положениям органы местного публичного управления выдают:

- а) разрешение на эксплуатацию;
- б) разрешение на изменение назначения.

Ст.53. - (1) Разрешение на эксплуатацию обобщает все документы, изданные согласно законодательству органами публичного управления, позволяющие эксплуатировать строения, с точки зрения специфики осуществляемой в них деятельности.

(2) Разрешение на эксплуатацию устанавливает условия использования строения с точки зрения:

- а) деятельности, осуществляемой в этом строении согласно его функциям или функциям, указанным в разрешении;
- б) условий, которые необходимо соблюдать при использовании строения.

(3) Разрешение на эксплуатацию выдается для строений, возведенных на основании разрешения на строительство, по окончании строительных работ, а для строений, использование которых было приостановлено, - после устранения причин, которые стали основанием для принятия решения об этом.

Ст.54. - Разрешение на изменение назначения строения выдается при таком изменении характера использования строений в плане осуществляемой в них деятельности, которое не влечет за собой необходимость выполнения строительных работ, требующих получения разрешения на строительство согласно законодательству.

Ст.55. – Процедура выдачи разрешений на строительство, снос, эксплуатацию и изменение назначения устанавливается настоящим законом и нормативными актами Правительства, принятыми в соответствии с настоящим законом, при соблюдении положений статьи 42.

[\[Ст.55 в редакции ЗП280-XVI от 14.12.07, МО94-96/30.05.08 ст.349; в силу с 30.05.08\]](#)

Ст.56. – Приостановление или прекращение деятельности, осуществляемой в строительстве, производится в соответствии с Законом об основных принципах регулирования предпринимательской деятельности.

[\[Ст.56 в редакции ЗП280-XVI от 14.12.07, МО94-96/30.05.08 ст.349; в силу с 30.05.08\]](#)

Ст.57. - В случае смены владельца разрешения, выданные в соответствии со статьями 50 и 52, являются действительными со всеми вытекающими отсюда правами и обязанностями, без изменения объекта разрешения; однако новый владелец обязан уведомить об этом органы местного публичного управления, выдавшие данное разрешение.

Часть 4

Охранные зоны

Ст.58. - Охранные зоны - это территории, на которых расположены объекты или комплексы объектов, являющиеся частью общенационального культурного или природного достояния, в отношении которых применяются особые положения с точки зрения сохранения их качества, поддержания равновесия посредством вмешательства и консервации, а также для обеспечения гармоничных отношений с окружающей средой.

Ст.59. - (1) Основой создания охранных зон являются в обязательном порядке:

- а) памятники, объявленные законом частью общенационального культурного достояния, с прилегающими к ним защитными зонами;
- б) памятники, объявленные законом частью общенационального природного достояния.

(2) Установление режима охранной зоны возможно и на других территориях, помимо предусмотренных частью (1), посредством документации по градостроительству и

обустройству территории в целях защиты, сохранения и использования ансамблей недвижимости или их элементов, признанных органами местного публичного управления имеющими ценность и не включенных в установленный законом Перечень памятников, охраняемых государством.

Ст.60. - (1) Охранные зоны могут быть зонами общенационального или местного значения.

(2) Обязанности и ответственность, связанные с установлением, инвентаризацией, сохранением, использованием и контролем за природными и рукотворными ценностями общенационального значения, устанавливаются и регламентируются Правительством.

(3) Установление, инвентаризация, сохранение, использование и контроль за природными и рукотворными ценностями местного значения осуществляются органами местного публичного управления на основе положений и инструкций, утвержденных Правительством.

Ст.61. - Всякое вторжение в пределы охранной зоны может быть разрешено только с предварительно полученного согласия Правительства или органов местного публичного управления, наделенных полномочиями в данной области, в порядке, установленном законодательством.

Часть 5

Функциональный градостроительный кадастр

Ст.62. - (1) Функциональный градостроительный кадастр является специализированным кадастром и представляет собой информационную базу системы регламентирования, обеспечивающей функционирование и развитие населенных пунктов.

(2) Порядок составления и ведения функционального градостроительного кадастра устанавливается положением, утвержденным Правительством.

(3) Данные функционального градостроительного кадастра кодифицируются в соответствии с национальной информационной системой.

Ст.63. - Функциональный градостроительный кадастр постоянно обновляется посредством внесения в него информации об изменениях, происшедших:

- а) в генеральном кадастре;
- б) на местах.

Ст.64.- (1) Функциональный градостроительный кадастр составляется для каждой административно-территориальной единицы.

(2) Органы местного публичного управления обеспечивают за счет средств местного бюджета составление и ведение функционального градостроительного кадастра на подведомственной территории.

Ст.65. - Работы, необходимые для составления функционального градостроительного кадастра, осуществляются по заказу органов местного публичного управления физическими и юридическими лицами, имеющими разрешение на этот вид деятельности.

Глава IV

КОНТРОЛЬ В ОБЛАСТИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА И ОБУСТРОЙСТВА ТЕРРИТОРИИ

Ст.66. - (1) Деятельность по градостроительству и обустройству территории осуществляется в соответствии с законодательством и координируется органом центрального публичного управления градостроительства и обустройства территории с соблюдением принципов децентрализации и местной автономии согласно законодательству.

(2) Государственная политика и стратегия в области градостроительства и обустройства территории определяются органом центрального публичного управления градостроительства и обустройства территории, а службы градостроительства и обустройства территории органов местного публичного управления способствуют их

реализации.

Ст.67. - Орган центрального публичного управления градостроительства и обустройства территории разрабатывает или при необходимости дает заключение на проекты нормативных актов, касающихся деятельности по градостроительству и обустройству территории.

Ст.68. - (1) Государственный контроль за деятельностью в области градостроительства и обустройства территории осуществляется работниками специализированной службы органа центрального публичного управления градостроительства и обустройства территории или децентрализованных специализированных служб данного органа в районах и муниципиях.

(2) В пределах административно-территориальных единиц контроль за деятельностью в области градостроительства и обустройства территории осуществляется органами местного публичного управления.

Глава V

НАРУШЕНИЯ В ОБЛАСТИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА И ОБУСТРОЙСТВА ТЕРРИТОРИИ

Ст.69. - (1) Нарушение положений настоящего закона влечет за собой административную или уголовную ответственность.

(2) Нарушением настоящего закона считаются следующие действия:

а) согласование и утверждение документации по градостроительству и обустройству территории без соблюдения порядка, установленного законодательством;

б) использование новых строений или строений, изменивших свое функциональное назначение, без разрешения на эксплуатацию или на изменение назначения;

с) уклонение от обязанности сообщать данные, входящие в состав банка данных и информационных систем, необходимые для деятельности по градостроительству и обустройству территории, а также сообщение недостоверной информации;

д) несоблюдение предельных сроков исполнения, предусмотренных настоящим законом;

е) осуществление модификации, полного или частичного сноса строений с нарушением требований в части получения соответствующего разрешения и их производства.

Ст.70. - Нарушения, указанные в пункте а) части (2) статьи 69, выявляются лицами, уполномоченными органом центрального публичного управления градостроительства и обустройства территории, осуществляющими функции государственного контроля за деятельностью в области градостроительства и обустройства территории, а нарушения, указанные в пунктах б), с), д) и е), - этими же лицами, а также органами местного публичного управления.

Ст.71. - Органы местного публичного управления и их должностные лица несут ответственность за нарушение положений настоящего закона, а также за возможные убытки, причиненные изданными ими актами или произведенными ими действиями, противоречащими положениям документации по градостроительству и обустройству территории.

Глава VI

ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ И ПЕРЕХОДНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Ст.72. - Действующая документация по градостроительству и обустройству территории действительна до утверждения новой документации, разработанной в соответствии с настоящим законом.

Ст.73. - (1) Градостроительный сертификат и разрешение на строительство выдаются на основе и в соответствии с документацией по градостроительству и обустройству территории, утвержденной согласно действующему законодательству.

(2) При отсутствии утвержденной документации или нахождении ее в процессе разработки размещение объектов застройки и обустройства согласовывается с органом

центрального публичного управления градостроительства и обустройства территории.

(3) В этом случае обязанности, вытекающие из градостроительных сертификатов и разрешений на строительство, снос, эксплуатацию и изменение назначения, должны быть включены в документацию по градостроительству и обустройству территории, подлежащую утверждению.

Ст.74. - Виды градостроительной документации разрабатываются и утверждаются в следующие сроки со дня вступления в силу настоящего закона:

а) 4 года - для генеральных градостроительных планов;

б) 5 лет - для местных градостроительных регламентов.

Ст.75. - Действующие нормативные акты применяются в части, не противоречащей настоящему закону.

Ст.76. - Настоящий закон вступает в силу со дня опубликования.

Ст.77. - Правительству в трехмесячный срок:

представить Парламенту предложения о приведении действующего законодательства в соответствие с настоящим законом;

привести свои нормативные акты в соответствие с настоящим законом;

на основании настоящего закона утвердить нормативные акты, регламентирующие деятельность в области градостроительства и обустройства территории;

обеспечить пересмотр министерствами, департаментами, государственными инспекциями, органами местного публичного управления своих нормативных актов, противоречащих настоящему закону.

Ст.78. - Департаменту архитектуры и строительства разработать и утвердить нормативные акты по применению настоящего закона.

**Председатель
Парламента**

Петру Лучински

**г. Кишинэу, 17 мая 1996 г.
N 835-XIII.**

**СОГЛАСОВАНИЕ И УТВЕРЖДЕНИЕ
документации по градостроительству и обустройству территории**

Виды документации	Дают заключение	Дают генеральное заключение	Утверждают
ПЛАН ОБУСТРОЙСТВА ТЕРРИТОРИИ:			
страны	заинтересованные центральные ведомства	Правительство	Парламент
зоны	заинтересованные центральные ведомства	Департамент архитектуры и строительства	Правительство
района или муниципия	заинтересованные центральные ведомства	Департамент архитектуры и строительства	районный или муниципальный совет
межгородских или межсельских (межкоммунальных) территорий	заинтересованные территориальные ведомства	Департамент архитектуры и строительства	заинтересованн ые городские или сельские (коммунальные) советы
города	заинтересованные территориальные ведомства	Департамент архитектуры и строительства	городской совет
села (коммуны)	заинтересованные территориальные ведомства	Департамент архитектуры и строительства	сельский (коммунальный) совет
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН:			
муниципия	заинтересованные центральные ведомства	Департамент архитектуры и строительства	муниципальный совет
города	заинтересованные территориальные	Департамент архитектуры и	городской совет

	ведомства	строительства	
курорта, турбазы	Министерство экономики, Министерство здравоохранения, заинтересованные территориальные ведомства	Департамент архитектуры и строительства	районный или муниципальный совет
села (коммуны)	заинтересованные территориальные ведомства	Департамент архитектуры и строительства	сельский (коммунальный) совет

ЗОНАЛЬНЫЙ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН:

центральной зоны муниципия	заинтересованные центральные ведомства	Департамент архитектуры и строительства	муниципальный совет
функциональной зоны населенного пункта	заинтересованные территориальные ведомства	Департамент архитектуры и строительства	муниципальный , городской или сельский (коммунальный) совет
охранной зоны	заинтересованные территориальные ведомства	Департамент архитектуры и строительства	районный или муниципальный совет
зоны отдыха	заинтересованные территориальные ведомства	Департамент архитектуры и строительства	районный или муниципальный совет

ДЕТАЛЬНЫЙ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН:

разработанный за счет ассигнований, выделенных Правительством или центральными отраслевыми органами публичного управления	заинтересованные центральные или территориальные ведомства	Департамент архитектуры и строительства	районный совет
разработанный за счет ассигнований,	заинтересованные территориальные	специализированная служба архитектуры и	муниципальный , городской или

выделенных органами местного публичного управления, или за счет средств юридических и физических лиц	ведомства	градостроительства местного публичного управления	сельский совет (коммунальный) совет
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ:			
генеральный	заинтересованные центральные ведомства	Департамент архитектуры и строительства	Правительство
местный	заинтересованные территориальные ведомства	Департамент архитектуры и строительства	муниципальный, городской или сельский (коммунальный) совет