



Республика Молдова

ПАРЛАМЕНТ

КОДЕКС № CUC434/2023

от 28.12.2023

## ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ И СТРОИТЕЛЬНЫЙ КОДЕКС

Опубликован : 30.01.2024 в MONITORUL OFICIAL № 41-44 статья № 61 Data intrării în vigoare

*ИЗМЕНЕН*

[ЗП44 от 06.03.25, МО148-150/21.03.25 ст.152; в силу с 21.03.25](#)

Парламент принимает настоящий кодекс.

### КНИГА ПЕРВАЯ

#### ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

##### Глава I

#### ЦЕЛЬ, ЗАДАЧИ И ОБЛАСТИ РЕГУЛИРОВАНИЯ

**Статья 1.** Цель Градостроительного и  
строительного кодекса

Градостроительный и строительный кодекс (далее - *кодекс*) устанавливает единую нормативную базу для обустройства территории, градостроительства, разрешения и выполнения проектных и строительных работ, постутилизации сооружений, обеспечения качества сооружений, строительных материалов и продукции, осуществления государственного контроля за соблюдением дисциплины в области обустройства территории и градостроительства и режима выдачи разрешений на строительство сооружений, а также для единообразного применения положений законодательства в области качества в строительстве на территории Республики Молдова, с соблюдением общественных интересов.

**Статья 2.** Области регулирования  
и сфера применения

(1) Настоящий кодекс регулирует следующие области:

а) обустройство территории и градостроительство;

- b) проектирование сооружений, строительных работ;
- c) предоставление разрешения на выполнение строительных работ;
- d) строительство сооружений, выполнение строительных работ;
- e) эксплуатация сооружений;
- f) погребение сооружений;
- g) обеспечение качества строительных материалов и продукции;
- h) осуществление государственного контроля в областях, предусмотренных пунктами а)-g).

(2) Положения настоящего кодекса применяются: к земельным участкам в целях выполнения мероприятий по обустройству территории и градостроительству; к сооружениям и связанному с сооружениями оборудованию, независимо от вида собственности или назначения, к выполнению строительных работ на новых сооружениях, работ по капитальному ремонту, капитальному обновлению в смысле Закона об энергоэффективности зданий №282/2023, и работ по реконструкции существующих сооружений, к выполнению работ по ремонту, усилению, консервации, реставрации, восстановлению сооружений со статусом памятника (далее - *исторические памятники*).

(3) Предусмотренные настоящим кодексом разрешительные документы выдаются компетентными органами в обязательном порядке в электронной форме посредством Автоматизированной информационной системы управления и выдачи разрешительных документов (далее - *АИС УПРД*). По запросу заявителя соответствующий разрешительный документ может быть выдан и на бумажном носителе.

(4) Порядок предоставления разрешения, проектирования, строительства, приемки, эксплуатации и погребения сооружений военного или секретного характера устанавливается компетентными структурами центральных органов публичного управления в области обороны и национальной безопасности.

(5) Порядок предоставления разрешения, проектирования, строительства, приемки, эксплуатации и погребения сооружений дипломатических представительств иностранных государств в Республике Молдова устанавливается центральным отраслевым органом публичного управления в области внешней политики.

## **Глава II**

### **ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

#### **Статья 3. Понятия**

В целях настоящего кодекса следующие понятия означают:

*доступность* – совокупность мер и работ по адаптации физической среды, транспортной инфраструктуры, а также информационной и коммуникационной среды, включая информационные и коммуникационные технологии и системы к потребностям лиц с ограниченными возможностями и лиц с ограниченной подвижностью, что является обязательным фактором для обеспечения реализации прав и обязанностей указанных лиц в обществе;

*техническая авария* – событие, наступившее в процессе строительства или эксплуатации сооружения, и вызванное событием, находящимся вне контроля, или спровоцированное действиями человека (дефекты концепции и/или дефекты строительства, пожары, взрывы, удары и др.), неблагоприятно отражающееся на состоянии и безопасности данного сооружения;

*природоохранное разрешение* – разрешительный документ, выданный компетентным органом в соответствии с положениями Закона об оценке воздействия на окружающую среду № 86/2014;

*письменное согласие собственника земельного участка на получение разрешения на проектирование, разрешения на строительство или разрешения на снос, запрашиваемое суперфициаром у собственника земельного участка (письменное согласие собственника)* – согласие, позволяющее получить разрешительные документы на проектирование, строительство и/или снос и соответственно разрешающее выполнять соответствующие работы, на которые выдано согласие, выраженное в письменной форме в акте об установлении суперфиция либо в отдельном акте, и которое содержит в обязательном порядке положения, описывающие категорию, класс, назначение, тип и максимальное количество этажей будущего сооружения.

В случае имущества, находящегося в собственности государства, согласие выдается Агентством государственного имущества, в случае имущества, находящегося в собственности административно-территориальной единицы, – примаром соответствующего населенного пункта, если таковое согласие было выдано местным советом на дату установления суперфиция, а в случае имущества, находящегося в частной собственности физических или юридических лиц, – фактическим собственником;

*разумная адаптация* – проведение необходимых и надлежащих изменений и приспособлений, не требующих несоразмерных или неоправданных усилий, в случае если это необходимо для того, чтобы лица с ограниченными возможностями могли реализовывать все свои основные права и свободы наравне с другими лицами;

*администратор строительного проекта* – физическое или юридическое лицо, наделенное правом планирования, организации и управления задачами и ресурсами таким образом, чтобы они полностью обеспечивали реализацию строительного проекта;

*линия застройки* – условная линия, установленная в документации по градостроительству, обозначающая отступ от красной линии фронтальной линии

фасадов проектируемых зданий и земельных участков; если красная линия не предусмотрена соответствующей документацией, линия застройки устанавливается в соответствии с положениями строительных технических норм;

*обустройство территории и градостроительство* – совокупность общественно значимых комплексных мероприятий, способствующих сбалансированному и устойчивому пространственному развитию, охране природного, культурного и архитектурного наследия, улучшению условий жизни в населенных пунктах, а также обеспечению экономического, культурного и территориального единства на региональном, национальном и европейском уровнях;

*хозяйственная пристройка* – строение постоянного или временного характера, предназначенное для размещения конкретных видов деятельности, дополняющих обеспечение жизни людей, которое, находясь в непосредственной близости к жилищу, образует вместе с ним отдельную функциональную единицу. В сельской местности к категории хозяйственных пристроек как правило относят: летние кухни, хлева для скота, сараи, склады, гаражи, теплицы, плавательные бассейны и т. д.;

*обеспечение качества в строительстве* – совокупность плановых и систематических мероприятий, необходимых для подтверждения того, что продукт или услуга в сфере строительства отвечают указанным условиям качества;

*разрешение на строительство* – выданный эмитентом документ, которым разрешается выполнение строительных работ на основании и при соблюдении положений утвержденной документации по обустройству территории и градостроительству и/или градостроительного сертификата, а также разработанной и по обстоятельствам проверенной проектной документации;

*разрешение на снос* – выданный эмитентом документ, которым разрешается выполнение работ по полному или частичному сносу сооружения/объекта обустройства;

*заключение на подключение* – техническое заключение, выданное операторами инженерных служб, управляющими инженерными сетями в целях установления по обстоятельствам условий для подключения и/или расширения новых сетей, для переноса или реконструкции существующих сетей, с обеспечением условий их проектирования и функционирования в комплексе с новыми запросами;

*бенефициар* – физическое или юридическое лицо, которое использует проект сооружения, строительные работы, а также завершенные и принятые сооружения, строительные работы;

*техническое задание на проектирование* – письменная документация, в которой детально излагаются технические условия на проектирование сооружений, строительных работ, применяемые в строительстве технические стандарты и нормы, содержание и этапы проектирования, требования к качеству указанных в проектной документации материалов и продукции, требования к охране окружающей среды, охране труда, к используемым строительным технологиям, проведению тестов и

испытаниям, проверкам, изменениям и т. д.;

*техническое задание на строительство* – письменная документация, отдельная или как составная часть тендерных документов, в которой детально излагаются технические условия на выполнение строительных работ, требования к качеству используемых строительных материалов и продукции, к оснащению и оборудованию, применимые технические стандарты и нормы, требования к охране труда, охране окружающей среды, к используемым строительным технологиям и по обстоятельствам к транспорту, к проведению тестов и испытаний, проверок, инспекций, изменений, измерений, к техническому обслуживанию и т. д.;

*качество сооружения* – результат совокупности эксплуатационных показателей поведения сооружений при эксплуатации, обуславливающих их соответствие в течение всего срока службы основным требованиям, предусмотренным в статье 335;

*регулирующий характер* – свойство утвержденной документации по обустройству территории и градостроительству предписывать предлагаемым архитектурным, градостроительным, техническим и экономическим решениям соответствие определенным параметрам;

*директивный характер* – свойство утвержденной документации по обустройству территории и градостроительству устанавливать общую базу для обустройства территории и градостроительного развития населенных пунктов посредством координации конкретных действий;

*основные характеристики* – набор характеристик строительных материалов или продукции, которые относятся к основным требованиям, предъявляемым к сооружениям;

*основные требования* – набор требований к обеспечению безопасности сооружений в течение всего их жизненного цикла, касающихся здоровья и безопасности участвующих лиц;

*градостроительные требования* – набор положений строительных технических норм в области градостроительства, относящихся к размещению сооружений, установленных в утвержденной документации по обустройству территории и градостроительству;

*информационный градостроительный сертификат* – документ факультативного характера, выдаваемый эмитентом заявителю для ознакомления с положениями и компонентами, характеризующими правовой, техникой и архитектурно-градостроительный режимы сооружения/земельного участка, установленные в документации по обустройству территории и градостроительству, документ, необходимый в случае установления земельных отношений, отчуждения, дробления, разбивки, объединения, разделения, наследования участка для строительства или объекта недвижимого имущества, в отношении которого предусмотрено выполнение работ по реконструкции, а также в случае возникновения имущественных споров;

*градостроительный сертификат для проектирования* – документ

регулирующего и обязательного характера, выдаваемый эмитентом в случае, если срок давности утвержденного генерального градостроительного плана составляет более десяти лет, или документ факультативного характера, в случае, если срок давности генерального градостроительного плана составляет менее десяти лет, выдаваемый эмитентом для ознакомления заявителя с предписаниями и компонентами, характеризующими правовой, экономической, технической и архитектурно-градостроительный режимы сооружения/земельного участка установленными в документации по обустройству территории и градостроительству, и разрешающий разработку проектной документации;

*сертификация строительной продукции* - процедура оценки соответствия, посредством которой третья сторона, аккредитованная в установленном порядке, письменно подтверждает наличие у прошедшей аттестацию строительной продукции качественных характеристик, проверенных и соответствующих положениям или требованиям строительных технических норм;

*сертификация соответствия* - действие аккредитованного органа по сертификации, независимого от своих клиентов и других заинтересованных сторон, посредством которого доказывается наличие достаточной уверенности в том, что идентифицированная надлежащим образом строительная продукция соответствует определенному стандарту или определенной строительной технической норме;

*здание* - совокупность пространств и помещений с определенными функциями, разграниченных от конструктивных элементов, составляющих ограждающие конструкции здания, включая связанное с ним оборудование. Под понятием здание понимается как здание в целом, так и его части, спроектированные, построенные или измененные для отдельного использования;

*жилое здание* - индивидуальный дом, предназначенный для проживания одной семьи; индивидуальный дом, стоящий отдельно, попарно или рядом, по типу дуплекса (триплекса), предназначенный для проживания нескольких семей; многоквартирный жилой дом;

*нежилое здание* - здание, предназначенное для промышленного производства, социально-культурного, образовательного, развлекательного, спортивного назначения, приюты, больницы, гостиницы, здания транспортной инфраструктуры, культовые сооружения;

*кодекс практики в строительстве* - документ, устанавливающий или по обстоятельствам рекомендуемый правила или процедуры проектирования, производства, установки, эксплуатации, обслуживания или использования оборудования и оснащения, строительных материалов и продукции, строительства сооружений, а также их демонтажа или сноса;

*специализированный технический комитет* - рабочая группа, созданная приказом руководителя центрального отраслевого органа по конкретному участку в области строительства в целях осуществления деятельности по техническому регулированию в строительстве на национальном уровне, действующая на основе

договоров, заключаемых между центральным отраслевым органом и каждым членом соответствующей группы;

*сооружение* - здание, гражданское инженерное сооружение или специальное сооружение, строительство которого состоит в возведении любой закрепленной в земле или на земле постоянной или временной конструкции, предназначенной, спроектированной и построенной для выполнения или обеспечения технических, экономических, социальных или экологических функций, независимо от специфики, назначения, категории или класса ответственности, включая установленные технологические и функциональные установки, оборудование и оснащение;

*гражданское сооружение* - сооружение, предназначенное для проживания людей и/или обеспечения их бытовых, социальных и культурных потребностей;

*сооружение, оказывающее существенное воздействие на окружающую среду*, - сооружение, в котором предусмотрено осуществление обычных или специальных видов деятельности, указанных в приложениях 1 и 2 к Закону об оценке воздействия на окружающую среду № 86/2014, и для которого необходимо проведение оценки воздействия на окружающую среду;

*сооружение пониженной ответственности* - сооружение с обычными функциями, с низким уровнем риска, затрагивающие небольшое количество людей;

*существующее сооружение* - сооружение, приемка в эксплуатацию которого осуществлена и которое находится в эксплуатации;

*промышленное сооружение* - сооружение, предназначенное для размещения установок, оборудования для промышленного производства, спроектированное в зависимости от технологического профиля запланированной деятельности, с соблюдением норм по охране здоровья и безопасности труда и по сохранности материального имущества;

*сооружение «готовое к заселению»* - построенное сооружение, на котором завершены все основные строительные работы, и которое пригодно к постоянной эксплуатации. Основные строительные работы включают: строительство несущей конструкции, монтаж внутренних и внешних инженерных сетей, работы по внешней отделке, монтажу оборудования и обустройству, работы по внутренней отделке (на усмотрение бенефициара);

*сооружение «под ключ»* - построенное сооружение, в котором выполнены и приняты все работы по строительству и обустройству, обеспечивающие полную функциональность сооружения, и уровень качества которого соответствует предусмотренному проектной документацией и договором;

*незавершенное строительство* - сооружение, на котором строительные работы или их часть были выполнены в соответствии с условиями проектной документации, но не прошли приемку согласно положениям настоящего кодекса;

*новое сооружение* - сооружение, строительство которого принято и гарантийный

срок которого не истек;

*временное сооружение* – разрешенное строение, которое в силу специфики своих функций или в силу градостроительных требований, налагаемых органом местного публичного управления, имеет ограниченный срок службы, не превышающий пяти лет, указанный в разрешении на строительство, с возможностью его однократного продления на новый срок до пяти лет. Как правило, временные сооружения строятся из материалов и изделий, обеспечивающих возможность их быстрого демонтажа для приведения земельного участка в первоначальное состояние (металлические изделия, пиломатериалы, пластмасса, композитные материалы и т. д.), и имеют небольшие размеры;

*специальное сооружение* – сооружение, в том числе секретного характера, разрешение на строительство которого выдается согласно специальным профильным нормам и положениям настоящего кодекса;

*полуподвал (цокольный этаж)* – этаж сооружения с уровнем пола ниже уровня земли менее чем на половину высоты своих помещений;

*универсальный дизайн* – деятельность по проектированию продуктов, среды, программ и услуг таким образом, чтобы ими могли пользоваться по мере возможности все люди, без необходимости разумной адаптации или специального проектирования. Универсальный дизайн не должен исключать вспомогательные средства/средства разумной адаптации – необходимые и надлежащие изменения и приспособления, не требующие несоразмерных или неоправданных усилий, в случае если они необходимы;

*документация по обустройству территории и по градостроительству* – совокупность письменных и графических материалов, относящихся к определенной территории, в которых анализируется существующее положение и устанавливаются задачи, действия и меры по обустройству территории и градостроительному развитию населенных пунктов на определенный период, согласованные и утвержденные в соответствии с положениями настоящего кодекса;

*сметная документация* – часть проектной документации, разработанная для определения стоимости финансовых ресурсов, необходимых для выполнения строительных работ и осуществления проектных задач;

*проектная документация* – совокупность письменных и графических материалов, сопровождаемых необходимыми расчетами, разработанных в соответствии со строительными техническими нормами, служащих основой для выполнения строительных работ;

*регулируемая область* – совокупность видов экономической деятельности и связанных с ней продуктов, на которые издаются специальные технические регламенты, предусматривающие условия их размещения на рынке и/или применения;

*срок действия проектной документации* – период, в течение которого должна храниться проектная документация, который начинается на этапе ее проверки и продолжается в течение всего срока службы сооружения;

*срок службы сооружения* – период, по истечении которого истекает функциональный срок нормативной устойчивости сооружения;

*эмитент градостроительного сертификата, разрешения на строительство и разрешения на снос (эмитент)* – исполнительный орган местного публичного управления, за исключениями, предусмотренными в части (9) статьи 107 и частях (2) и (3) статьи 156;

*этаж* – любой уровень сооружения, располагающийся над уровнем земли, включающий совокупность помещений и пространств сооружения, расположенных в одной горизонтальной плоскости;

*исполнитель строительства, строительных работ (застройщик)* – лицо, осуществляющее работы по строительству, реконструкции, модернизации, изменению, трансформации, усилению, расширению и ремонту в соответствии с настоящим кодексом;

*[Ст.3 понятие в редакции ЗП44 от 06.03.25, МО148-150/21.03.25 ст.152; в силу с 21.03.25]*

*техническая оценка* – задокументированная оценка эксплуатационных показателей строительной продукции относительно ее основных характеристик, проведенная согласно соответствующему оценочному документу;

*эксплуатация сооружения* – совокупность видов деятельности, осуществляемых после строительства и приемки сооружения, включающая: обслуживание сооружения, наблюдение за поведением сооружения при эксплуатации, техническую экспертизу, вмешательства со временем в сооружение (работы по реконструкции, обновлению, усилению, расширению, трансформации, капитальному и текущему ремонту, реабилитации, разумному приспособлению и восстановлению);

*определяющий этап* – технологический этап процесса выполнения строительных работ, установленный проектировщиком в проектной документации, в ходе которого строительные работы до того, как стать скрытыми, проверяются на месте и подтверждаются в письменной форме путем составления протокола, подписанного авторизованными (аттестованными) ответственными лицами: руководителем строительства, проектировщиком и ответственным за технический надзор;

*управление территорией и населенными пунктами* – совокупность действий по организации, сохранению и развитию населенных пунктов и их территорий, осуществляемых в соответствии с положениями утвержденной документации по обустройству территории и градостроительству;

*социальная инфраструктура* – совокупность сооружений, представляющих общественный интерес и предназначенных для предоставления услуг в области здравоохранения, образования и спорта, культуры, для осуществления деятельности правоохранительных органов, органов безопасности и органов публичного управления, кроме жилых и/или коммерческих сооружений, а также в области обустройства и зеленых насаждений общего пользования;

[\[Ст.3 понятие в редакции ЗП44 от 06.03.25, МО148-150/21.03.25 ст.152; в силу с 21.03.25\]](#)

*инженерно-техническая инфраструктура* – комплекс общественно значимых сооружений или сетей, имеющий целью обеспечение населенного пункта публичными услугами, включая жилищно-коммунальные услуги коммунального хозяйства и инженерные услуги;

*связанное с сооружением оборудование (связанное оборудование)* – совокупность установок, трубопроводов, систем, технологического и функционального оборудования и оснащения, которые обеспечивают доступ к публичным услугам, в том числе услугам коммунального хозяйства, являются необходимыми для функционирования сооружения и располагаются в пределах собственности и по обстоятельствам за ее пределами от ввода/соединения (включительно) и до пользователей сооружения, независимо от того, встроены ли они в сооружение, а также на которые выдается разрешение вместе с сооружением или отдельно в зависимости от обстоятельств;

*вмешательство со временем в сооружение* – проведенные мероприятия и выполненные работы на сооружениях в течение всего их срока службы;

*несанкционированное вмешательство* – работы по реконструкции здания, помещений и связанного с ними оборудования, выполненные без разрешения на строительство и/или с нарушением положений проектной документации и разрешения на строительство;

*инвестор* – физическое или юридическое лицо, которое финансирует и по обстоятельствам выполняет строительство новых сооружений или вмешательство со временем в существующее сооружение, в смысле настоящего кодекса;

*высота сооружения* – расстояние, выражаемое в метрах, принятое в плоскости фасада, измеряемое от отметки земли (в момент, предшествующий проведению земляных работ) до верхней отметки карниза или от отметки земли до верхней отметки парапета террасы;

*испытания, предшествующие приемке*, – комплекс испытаний, предусмотренных в договоре или оговоренных иным образом инвестором и застройщиком, которые должны быть проведены застройщиком до приемки строительных работ или до приемки части работ, либо очереди, как это установлено в договоре;

*строительное предприятие* – юридическое лицо, которое самостоятельно или совместно с другими юридическими лицами либо строит, либо проектирует и строит любой тип сооружений и/или устанавливают связанное оборудование, а также выполняет работы по модернизации, изменению, трансформации, усилению, расширению, ремонту сооружений и/или связанного с сооружениями оборудования; юридические лица, которые осуществляют деятельность по предоставлению услуг по проектированию, изысканиям, консультированию, обслуживанию, наблюдению за

поведением при эксплуатации, специализированных услуг в строительстве, включая технологические услуги с использованием специализированного оборудования;

*обслуживание* – комплекс действий, организуемых, координируемых и выполняемых, как правило, квалифицированным и/или аттестованным персоналом, осуществляемых в целях обеспечения функционирования сооружений в соответствии с требованиями строительных технических норм и для улучшения эстетического внешнего вида сооружений в период их эксплуатации;

*красная линия* – нерушимая условная линия, установленная в документации по градостроительству, отделяющая застроенные или предназначенные под строительство земельные участки, находящиеся в публичной или частной собственности, от земельных участков, отведенных под публичную сферу, включая улицы, коммуникационные пути и инженерные сети. В случае охранных зон красная линия может совпадать с линией исторической застройки;

*строительные работы* – комплекс строительных процессов, осуществляемых согласно проектной документации, результатом которых является конечный продукт, выражающийся в конструктивных частях или элементах здания и/или связанного с ними оборудования; работы по вмешательству со временем в существующие сооружения (работы по реконструкции, модернизации, изменению, трансформации, усилению, расширению и капитальному ремонту);

*менеджер, ответственный за качество производства строительных материалов и продукции (менеджер по производству)*, – лицо, назначенное приказом администратора предприятия, на которого возлагается ответственность за выполнение конкретных функций, установленных приказом и должностной инструкцией, в соответствии с технологической картой или стандартами производства соответствующих материалов и продукции;

[\[Ст.3 понятие введено ЗП44 от 06.03.25, МО148-150/21.03.25 ст.152; в силу с 21.03.25\]](#)

*мансарда (мансардный этаж)* – функциональный этаж, расположенный между скатной крышей и последним этажом здания, который отвечает требованиям к безопасности, защите и комфортности, соответствующим конкретному типу использования (для проживания или осуществления определенного вида деятельности), и который входит в число надземных этажей. Внутренняя высота мансарды, измеренная у наружных стен от уровня пола и до уровня потолка не должна превышать 1,6 метра;

*мезонин* – неполный этаж, расположенный между первым и следующим этажом здания, отличающийся от остальных этажей более низкой высотой и отсутствием балконов;

*городская мебель* – совокупность функциональных элементов малой архитектурной формы и/или декоративных элементов, расположенных в общественных

местах;

*номенклатура строительных работ* – документ, составляющий основу для классификации строительных предприятий по областям и уровням показателей производительности, и обеспечивающий группирование всех типов и категорий сооружений и строительных работ в единый перечень с их систематизацией по обоснованному числу разделов, а также соответствие между классификацией и кодификацией, используемых на национальном уровне и используемых на уровне Европейского Союза;

*строительные технические нормы* – документ, устанавливающий минимальные требования и условия в отношении качества сооружений, строительных материалов и продукции, применяемых в строительстве и/или используемых строительных технологий, а также порядок определения и проверки соответствия требованиям и условиям. Строительные технические нормы могут излагаться в нормативных документах, кодексах практики в строительстве, регламентах и процедурах, инструкциях, технических спецификациях и справочниках;

*уведомление* – передача по электронной почте на электронный адрес подлежащего уведомлению компетентного органа письменного документа, заверенного проставлением предусмотренной законом электронной подписи, или передача по почте заказным письмом соответствующего письменного документа, подписанного собственноручно на бумажном носителе, в целях информирования компетентного органа о совершении или предстоящем совершении юридического факта или сделки;

*объект строительства* – юридическое название инвестиции, в состав которого входят различные компоненты сооружения (объекты инженерно-технической инфраструктуры, трансформаторные подстанции, теплоцентрали, склады и др.);

*градостроительные работы* – совокупность мероприятий, посредством которых проводятся политики органов центрального и местного публичного управления в области обустройства территории и градостроительства;

*системный оператор* – предприятие, управляющее инженерными сетями, ответственное за эксплуатацию, техническое обслуживание, модернизацию, включая технологическое переоснащение и развитие данных сетей и взаимоподключений, а также за обеспечение мощности соответствующих сетей в целях долгосрочного удовлетворения разумного уровня спроса на предоставление связанных с ними услуг;

*партер* – этаж, расположенный на уровне земли или немного выше уровня земли, либо над подвалом и/или полуподвалом. Партеру присваивается индекс Р, остальным этажам – последовательные порядковые номера, начиная с номера 1;

*ландшафт* – общий вид местности, характеристики которого являются результатом действия и взаимодействия природных и/или человеческих факторов; часть природы, образующая художественный ансамбль и которую можно охватить взглядом;

*пентхаус* – квартира или комплекс помещений и террас повышенного уровня комфортности, расположенных на последнем этаже многоквартирного жилого дома или нескольких многоквартирных домов или гостиницы, за исключением мансард (мансардных этажей);

*эксплуатационные показатели* – совокупность мероприятий по проектированию, строительству и эксплуатации сооружений, обуславливающих удовлетворение потребностей пользователей сооружения в течение всего срока его службы;

*лицо с ограниченной подвижностью* – лицо, чья подвижность ограничена вследствие сенсорной или опорно-двигательной неспособности, физического недостатка, возраста, болезни или по другой причине (например: лицо, использующее инвалидную коляску, лицо с недостаточным зрением, пожилое лицо, лицо очень высокого роста или лицо с избыточным весом, родитель с детской коляской, беременная женщина и т. д.);

*генеральный градостроительный план* – совокупность письменных и графических материалов, относящихся к определенному населенному пункту, в которых анализируется существующее положение и устанавливаются задачи и меры в области обустройства территории и градостроительства на определенный период времени;

*план мобильности населенного пункта* – дополнительная документация к документации по обустройству территории и градостроительству, основной целью которой является улучшение доступа к населенным пунктам и их взаимосвязи, диверсификация и устойчивое использование транспортных средств с социальной, экономической и экологической точек зрения, а также надлежащая интеграция мобильности и различных видов транспорта;

*строительная продукция* – любая продукция, материалы, изделия, оборудование или комплекты, изготовленные и размещенные на рынке в целях их встраивания на постоянной основе в сооружения или его части, эксплуатационные показатели которых влияют на эксплуатационные показатели сооружений в части основных требований, предъявляемых к сооружениям;

*проектировщик* – физическое лицо, аттестованное для осуществления проектирования сооружений, строительных работ, и имеющее законное право на осуществление соответствующего вида деятельности;

*главный проектировщик* – проектировщик, осуществляющий координацию комплексных проектных работ с привлечением других проектировщиков по договору субподряда;

*постутилизация сооружений* – комплекс работ по ликвидации, выводу из эксплуатации, сносу, частичному или полному демонтажу сооружений, выполняемых в условиях безопасности, а также по реконструкции, восстановлению и эффективному повторному использованию строительных материалов и продукции, а также по охране окружающей среды;

*ввод в эксплуатацию* - действие, происходящее на момент первого использования продукта;

*реабилитация* - комплекс работ по капитальному ремонту или обновлению деградированного сооружения, выполняемых для обеспечения по меньшей мере того же уровня его функционирования, что и до деградации;

*местный градостроительный регламент* - совокупность письменных документов, в которых детально излагаются и разъясняются регулирующие составляющие утвержденных генеральных градостроительных планов, включая условия, которые должны соблюдаться при их применении;

*восстановление сооружения* - комплекс мероприятий, проводимых в целях приведения сооружения или его составных частей (элементов) к приемлемому уровню его эксплуатационных показателей, по меньшей мере равному исходному уровню, посредством выполнения ремонтных работ, приведения сооружения в соответствие с условиями эксплуатации в течение всего срока службы;

*реконструкция* - комплекс строительных работ, в результате которых изменяются основные технико-экономические показатели или изменяется назначение сооружения в целях доведения его эксплуатационных показателей до уровня современных требований. К реконструкции относятся работы по модернизации, изменению, трансформации, перепланировке, переобустройству, технологическому переоснащению, обновлению, реабилитации и расширению;

*правовой режим земельных участков* - совокупность законодательных, административных и конвенционных положений, которыми определяются права и обязанности, связанные с владением земельными участками и/или их использованием;

*Государственный реестр в области строительства* - система документированной информации, которую Национальная инспекция по техническому надзору ведет в электронном виде и дополнительно на бумажном носителе, в которую вносятся данные о предприятиях, осуществляющих деятельность в области градостроительства и строительства. Соответствующие записи вносятся на основе уведомления, осуществляемого юридическими лицами в соответствии с положениями статьи 10;

*регион развития* - функциональная территориальная единица, определяющая базу для планирования, оценки и реализации политики регионального развития в соответствии с Законом о региональном развитии в Республике Молдова № 438/2006;

*пограничный регион* - зона, включающая территории, расположенные у государственной границы, разграниченная в целях применения общей стратегии развития по обе стороны границы, а также для реализации программ, проектов и мероприятий по сотрудничеству;

*капитальный ремонт* - комплекс работ по переделке, модернизации и/или замене конструктивных элементов сооружения (ремонт элементов несущей конструкции, столярных элементов, пола, строительство перегородок, а также ремонт

и/или модернизация внутренних инженерных сетей), включая работы по усилению, которые выполняются на основе проектной документации, составленной согласно положениям настоящего кодекса;

*текущий ремонт* – комплекс текущих ремонтных работ видимых сторон элементов сооружения (выполнение отделки, ремонт изношенных слоев, защитных слоев и покрытий и т. д.), а также работы по ремонту установок, оборудования и оснащения, включая замену изношенных деталей, выполняемые на основе технической документации, разработанной собственником, пользователем сооружения (техническое заключение, список дефектов, эскизы и др.);

*сеть населенных пунктов* – совокупность населенных пунктов на определенной территории (национальной, региональной, районной), существование и развитие которых характеризуются комплексом связей, поддерживаемых многочисленными стратегиями развития (экономические, демографические, по предоставлению услуг, политико-административные). Сеть населенных пунктов может состоять из сел (коммун), городов (муниципиев), районов;

*инженерные сети* – совокупность трубопроводов, установок, каналов, кабелей (подземных, наземных и/или воздушных), проложенных по территории и/или в сооружениях, и предназначенных для обеспечения услугами водоснабжения и канализации, по снабжению электрической и тепловой энергией, природным газом, услугами электронных коммуникаций и т. д.;

*сейсмический риск* – вероятность наступления социального и экономического ущерба вследствие землетрясений;

*система качества в строительстве* – система, определяющая и проводящая в жизнь политику и стратегию качества, предназначенная предотвращать низкое качество, обеспечивать реализацию, аттестацию и гарантирование качества в пределах рациональных затрат и сроков;

*система менеджмента качества в строительстве* – система управления, посредством которой направляется и контролируется строительная организация с точки зрения качества в строительстве;

*заявитель на получение разрешительных документов (заявитель)* – собственник земельного участка; суперфициарий, с письменного согласия собственника участка, инвестор/бенефициар или поставщик публичных сетей электронных коммуникаций – в случае инженерных сетей и сетей электронных коммуникаций и элементов связанной с этими сетями инфраструктуры; бенефициар – в случае автомобильных дорог; любое физическое или юридическое лицо – в случае информационного градостроительного сертификата;

*техническая спецификация* – документация технического характера, устанавливающая технические условия и требования к определенным материалам и продукции или к сооружениям на основании технических регламентов;

*субподрядчик* – физическое или юридическое лицо, указанное в договоре в

качестве субподрядчика, которому доверено выполнение части работ по договору субподряда;

*подвал* – этаж сооружения, уровень пола которого находится ниже уровня земли более чем на половину высоты этажа;

*надзор за рынком материалов, продукции и технологий в области строительства* – деятельность, организуемая и осуществляемая уполномоченными законом государственными учреждениями в целях единообразного применения положений законодательства в области качества в строительстве, для оценки соответствия в строительстве и надзора за соответствием ввозимых на рынок строительных материалов и продукции и/или рабочих технологий;

*застроенная площадь* – наземная площадь основания сооружения, измеренная по внешнему периметру на уровне фундамента, включая карнизы, балконы, эркеры и лоджии;

*площадь сооружения (общая площадь сооружения)* – площадь всех уровней сооружения, за исключением площади подвала, полуподвала, мезонина, технического этажа, мансарды, лоджий, террас и балконов, измеряемая по внешнему периметру;

*строительная площадка* – место, где ведутся строительные работы, в том числе работы по ремонту, строительству здания, промышленного сооружения, моста, плотины, дороги, инженерных сетей и т. д. и находятся строительные материалы и продукция, оборудование, оснащение и установки, необходимые для осуществления соответствующих видов деятельности;

*терраса* – сооружение или открытая огражденная площадка, пристройка к зданию, расположенная на уровне партера, первого или иного этажа либо на крыше последнего этажа. Терраса может иметь крышу и входы в прилегающие помещения;

*административная территория* – площадь, разграниченная в соответствии с законом по уровням административно-территориального устройства: национальная территория, региональная или территория административно-территориальных единиц (муниципий, район, город, коммуна, село);

*территория за чертой населенного пункта* – площадь, находящаяся между границей территории населенного пункта и границей административно-территориальной единицы (муниципия, города, коммуны, села) и границей территории населенного пункта;

*территория в черте населенного пункта* – совокупность застроенных или предназначенных для строительства и обустроенных зон, составляющих основную территорию административно-территориальной единицы, разграниченных утвержденным генеральным градостроительным планом, и в пределах которых может быть разрешено выполнение работ по строительству и обустройству;

*пригородная территория* – площадь, прилегающая к муниципиям и городам, разграниченная специальными изысканиями, в пределах которой создается комплекс

взаимозависимых отношений в области экономики, инфраструктуры, перемещений в трудовых целях, обеспечения зелеными насаждениями и рекреационными зонами, обеспечения агропродовольственной продукцией и т. д.;

*гарантийный срок* – пятилетний срок, течение которого начинается от даты приемки при завершении работ, в течение которого застройщик обязан устранить за свой счет все недостатки и дефекты, возникшие из-за несоблюдения условий и спецификаций договора или положений проектной документации и применимых нормативных документов, а также выполнить незавершенные работы. Гарантийный срок может составлять менее пяти лет в случае строительных материалов и продукции, оборудования, оснащения, на которые производителем предоставляется более короткий срок естественного и/или нормативного износа, а также гарантия на технологические циклы эксплуатации;

*срок выполнения работ* – время, установленное для завершения выполнения строительных работ или участка либо очереди, и проведения испытаний, предшествующих приемке, как это установлено в договоре;

*очередь* – составная часть строительного комплекса, которая может проектироваться, строиться, приниматься в эксплуатацию и автономно использоваться до завершения всего комплекса; составная часть проектной документации, включающая работы по подготовке строительной площадки и/или проектирование строительства до отметки 0.000;

*референсная территориальная единица* (далее – РТЕ) – территориальное градостроительное подразделение административно-территориальной единицы, обозначенное кадастровыми границами, которое характеризуется функциональной и морфологической однородностью с точки зрения градостроительства и архитектуры, установленное в целях однородного градостроительного регулирования. РТЕ разграничиваются по обстоятельствам исходя из рельефа и ландшафта со сходными характеристиками, единого исторического развития в течение определенного периода, однородной системы разбивки на участки и способа застройки, схожих видов пользования земельных участков и сооружений, правового режима объектов недвижимого имущества, имеющих аналогичные тип и функции;

*наблюдение за поведением сооружений при эксплуатации* – осуществляемая систематически деятельность по наблюдению, рассмотрению и исследованию того, как сооружения и связанное с сооружениями оборудование реагируют в процессе их использования на влияние факторов окружающей среды, условий эксплуатации и взаимодействия сооружений с окружающей средой и с деятельностью, осуществляемой пользователями сооружения;

*пользователи сооружений* – физические и/или юридические лица, управляющие сооружением и связанным с сооружением оборудованием в соответствии с положениями соответствующих договоров и нормативных актов и строительных технических норм;

*функциональная зона* – часть территории населенного пункта, основная

существующая и планируемая функция которой устанавливается в документации по обустройству территории и градостроительству. Функциональным зонированием территории является действие по разделению территории населенного пункта на функциональные зоны;

*зона военного интереса* – зона, в которой проводятся мероприятия военного характера, иная, чем зона авиационных сервитутов, для которой вводятся условия, ограничения и обязательства в интересах обеспечения безопасности полетов;

*охранная зона* – территории вокруг или вблизи источников вредного воздействия, которые требуют защиты соседних зон, такие как очистные сооружения, платформы для контролируемого складирования отходов, пересохшие скважины, кладбища, источники промышленных выбросов, зоны интенсивного движения, охранные зоны автомобильных дорог общего пользования, а также охранные зоны вокруг объектов и комплексов фонда охраняемых природных территорий, исторических памятников и археологических памятников, вокруг памятников, возведенных в общественных местах, воинских захоронений и военно-мемориальных объектов, в отношении которых установлены специальные правила в целях обеспечения их охраны, а также их историко-архитектурной и/или природной среды, водоохранные зоны рек и водоемов, предназначенные для защиты поверхностных вод от загрязнения, истощения и заиления;

*санитарно-защитная зона* – особая территория с режимом ограниченного пользования, устанавливаемая по периметру объектов и предприятий, являющихся источниками загрязнения окружающей среды и иных рисков для здоровья населения;

*зона специального режима* – территория, предназначенная для определенного вида использования, характеристики которой не позволяют классифицировать ее как жилую, коммерческую или промышленную зону, существование которой необходимо для социально-экономической жизнеспособности сообщества;

*охраняемая зона* – территория, на которой располагаются объекты или группы объектов, являющиеся частью национального природного или культурного наследия, и к которым применяются специальные регулирующие положения в целях сохранения качества этих объектов, поддержания баланса развития путем вмешательств и применения мер по консервации, а также для обеспечения гармонии с окружающей средой.

#### **Статья 4.** Задачи регулирующих положений в области

обустройства территории, градостроительства

и строительства

Регулирующие положения настоящего кодекса выполняют следующие задачи:

а) повышение эффективности деятельности в области обустройства территории, градостроительства, проектирования и строительства путем обеспечения долгосрочной и стабильной нормативной базы, не препятствующей возникновению неблагоприятных

последствий для субъектов, участвующих в разработке документации по обустройству территории и градостроительству, градостроительных работах, проектировании, строительстве, эксплуатации и утилизации сооружений;

b) установление ясных правил и процедур путем разработки четких юридических норм, не допускающих произвольные толкования. Сроки, способ оплаты и суммы, подлежащие уплате в виде пошлин, должны быть четко установлены для каждого бенефициара с тем, чтобы они могли определять и понимать обязанности, возложенные на них законом, а также определять влияние своих решений в отношении управления строительством на налоговые обязательства;

c) устойчивое и сбалансированное развитие населенных пунктов и территорий.

## **Статья 5. Центральный отраслевой орган**

(1) Разработка, проведение и координирование публичных политик развития в области обустройства территории, градостроительства, проектирования и строительства входит в компетенцию центрального отраслевого органа публичного управления в соответствующей области (далее – *центральный отраслевой орган*).

(2) Центральный отраслевой орган является регулирующим органом в сфере обустройства территории, градостроительства, проектирования и строительства.

(3) Центральный отраслевой орган несет ответственность за разработку нормативных актов для единообразного применения положений настоящего кодекса и за разработку строительных технических норм.

## **Статья 6. Постоянный технический совет**

по строительству

(1) Постоянный технический совет по строительству является консультативным органом, который осуществляет мониторинг и рассматривает любую проблему в сфере проектирования и строительства, в том числе путем практического применения или переложения в национальное законодательство законодательства Европейского Союза.

(2) Постоянный технический совет по строительству создается в качестве структуры без статуса юридического лица в составе одного из подразделений, подведомственных центральному отраслевому органу, и действует на основании положения об организации и функционировании, утвержденного приказом руководителя центрального отраслевого органа.

(3) Персональный состав Постоянного технического совета по строительству устанавливается в соответствии с приложением 22 и утверждается приказом руководителя центрального отраслевого органа на основании назначений, сделанных органами и учреждениями, предусмотренными в указанном приложении.

(4) Постоянный технический совет по строительству возглавляет председатель, назначенный приказом руководителя центрального отраслевого органа.

(5) Технический секретариат Постоянного технического совета по строительству обеспечивается профильным подразделением из состава центрального отраслевого органа и действует независимо от остальных структур субъекта, как отдельное подразделение в его составе.

(6) Постановления Постоянного технического совета по строительству излагаются в виде решений и технических заключений Постоянного технического совета по строительству и подписываются его председателем.

## **Статья 7. Национальный совет по обустройству**

территории

(1) Координация разработки, согласования и утверждения Плана обустройства национальной территории входит в компетенцию Национального совета по обустройству территории, учрежденного Правительством на принципах паритета.

(2) Национальный совет по обустройству территории является структурой общей юрисдикции без статуса юридического лица, созданной для утверждения и координации задач по обустройству территории и градостроительства на национальном уровне.

(3) Состав Национального совета по обустройству территории и положение о его функционировании устанавливаются центральным отраслевым органом и утверждаются Правительством.

## **Статья 8. Национальный архитектурно-градостроительный**

совет

(1) Национальный архитектурно-градостроительный совет создается в составе центрального отраслевого органа в качестве консультационного и координационного органа без статуса юридического лица в целях рассмотрения и координации действий национального и регионального значения в сфере архитектуры, обустройства территории и градостроительства, в том числе в целях разработки технических обоснований и проектов документации по обустройству территории и градостроительству.

(2) Национальный архитектурно-градостроительный совет организован и осуществляет свою деятельность на основе положения, утвержденного центральным отраслевым органом.

## **Статья 9. Местный архитектурно-градостроительный**

совет

(1) Местный архитектурно-градостроительный совет создается для коллегиального рассмотрения архитектурных, градостроительных, технических и экономических решений, касающихся архитектурных объектов местного значения.

(2) Местный архитектурно-градостроительный совет создается в составе специализированных архитектурно-градостроительных структур органов местного публичного управления и осуществляет свою деятельность в соответствии с их положениями, утвержденными соответствующим органом местного публичного управления.

## **Статья 10.** Осуществление деятельности в области

градостроительства и строительства

(1) Деятельность в области градостроительства и строительства включает:

а) проектирование, проверку и экспертизу;

б) строительство, реконструкцию, капитальный ремонт сооружений; монтаж, ввод в действие, техническое переоснащение технических установок/технологических систем; консервацию, снос и погребение сооружений;

в) производство строительных материалов и строительной продукции;

г) эксплуатацию и использование сооружений и связанного с сооружениями оборудования.

(2) Для осуществления видов деятельности, указанных в пунктах а)–в) части (1), обязательным является уведомление Национальной инспекции по техническому надзору юридическими лицами в целях регистрации соответствующих лиц и видов деятельности в Государственном реестре в области строительства.

(3) В отсутствие уведомлений, указанных в части (2), осуществление видов деятельности указанных пунктах а)–в) части (1) запрещается.

(4) Уведомление, указанное в части (2), содержит следующую информацию:

а) для деятельности по проектированию, проверке и экспертизе:

– декларацию о составе бригад с указанием аттестованных специалистов по областям;

– приказы о назначении менеджера и лиц, ответственных за учет и архивацию документов;

– декларацию о наличии необходимой инфраструктуры (местонахождение, архив, оборудование);

б) для видов деятельности, указанных в пункте б) части (1):

– декларацию о численном составе бригад и информацию об участках проведения строительных работ, в том числе специализированных строительных работ, с указанием аттестованных лиц, ответственных за технический надзор, по областям;

– приказы о назначении менеджера и лиц, ответственных за учет и архивацию

документов;

- декларацию о наличии необходимой инфраструктуры (местонахождение, архив, оборудование и технические средства, транспортные средства, мастерские, склады);

- декларацию о наличии фирменных стандартов, технологических карт и инструкций для подлежащих выполнению строительных работ;

с) для деятельности по производству строительных материалов и продукции:

- декларацию о численном составе бригад и о производственных участках с указанием числа аттестованных специалистов по областям;

- приказы о назначении менеджера по производству и лиц, ответственных за учет и архивирование документов;

- декларацию о наличии необходимой инфраструктуры (местонахождение, архив, оборудование и технические средства, мастерские, склады);

- декларацию о наличии фирменных стандартов, технологических карт и технических разрешений на подлежащие производству строительные материалы и продукцию.

(5) Юридическое лицо, которое намерено осуществлять один или несколько из видов деятельности, предусмотренных пунктами а)-с) части (1), уведомляет об этом Национальную инспекцию по техническому надзору не менее чем за десять рабочих дней до начала осуществления деятельности. Инспекция рассматривает содержание уведомления и обязана зарегистрировать соответствующее юридическое лицо незамедлительно по истечении десяти рабочих дней со дня уведомления. Истребование других документов, кроме указанных в части (4), запрещено.

(6) Уведомление, предусмотренное в части (5), признается ничтожным, если оно содержит фальсифицированные и/или ошибочные данные, касающиеся идентификации юридического лица, подающего уведомление, и/или видов деятельности, в отношении которых подается уведомление, о чем Государственная инспекция по техническому надзору незамедлительно информирует юридическое лицо, подавшее уведомление. Если к уведомлению приложены не все необходимые документы или они являются неполными, Инспекция временно регистрирует данное лицо, с требованием представить недостающие документы/недостающую информацию в течение не более 20 рабочих дней. В отсутствие ответа от инспекции в течение 10 рабочих дней с момента получения уведомления, соответствующее уведомление признается действительным и полным.

(7) Уведомление об осуществлении видов деятельности, предусмотренных в части (2), подается только один раз, без необходимости его подачи для каждого сооружения/комплекса строительных работ в отдельности.

(8) В случае расширения сферы деятельности или приостановления осуществления некоторых видов деятельности соответствующие юридические лица

обязаны повторно уведомить Национальную инспекцию по техническому надзору в соответствии с теми же условиями.

*[Ст.10 в редакции ЗП44 от 06.03.25, МО148-150/21.03.25 ст.152; в силу с 21.03.25]*

## **Статья 11.** Политика государства по обеспечению

охраны здоровья и безопасности труда

при осуществлении деятельности в области

градостроительства и строительства

(1) В ходе осуществления деятельности в области градостроительства и строительства должны вводиться меры по обеспечению охраны здоровья и безопасности труда работников на рабочем месте.

(2) Меры по обеспечению охраны здоровья и безопасности труда на рабочем месте, предусмотренные в части (1), разрабатываются и пересматриваются с проведением консультаций с патронатами и профсоюзами в области строительства, с учетом развития международных регламентов в данной отрасли и технического прогресса.

(3) В рамках осуществления деятельности в области градостроительства и строительства должны приниматься меры в соответствии с процедурами, установленными законодательством или отраслевыми регламентами, для обеспечения сотрудничества между работодателями и работниками по содействию охране здоровья и безопасности труда на строительных площадках.

(4) Лица, ответственные за планирование, проектирование и выполнение строительных работ, обязаны соблюдать на всех этапах меры по обеспечению охраны здоровья и безопасности труда работников согласно положениям действующего законодательства.

(5) При наличии неизбежной угрозы для здоровья работников и безопасности труда работодатель обязан принять меры по прекращению деятельности работников и их эвакуации.

(6) Инспекторы труда осуществляют государственный контроль в соответствии с положениями Закона о государственном контроле предпринимательской деятельности № 131/2012 и Закона о Государственной инспекции труда № 140/2001.

## **Статья 12.** Государственная политика в области

обеспечения доступности социальной

инфраструктуры

(1) Государственная политика в области обеспечения доступности социальной

инфраструктуры проводится посредством разработки и утверждения нормативной базы, национальных программ по обеспечению доступа к социальной инфраструктуре, строительных технических норм по адаптации объектов социальной инфраструктуры, а также посредством контроля за их внедрением.

(2) Государственная политика в области обеспечения доступности социальной инфраструктуры предусматривает:

а) обеспечение доступа к социальной инфраструктуре для лиц с ограниченными возможностями и лиц с ограниченной подвижностью;

б) проектирование и строительство объектов социальной инфраструктуры с соблюдением строительных технических норм по адаптации объектов;

с) постепенное обеспечение доступа к объектам недоступной или частично доступной социальной инфраструктуры.

(3) Должностные лица, органы власти, учреждения и хозяйствующие субъекты, независимо от формы собственности, не соблюдающие нормы проектирования, строительства инфраструктуры и не обеспечивающие доступность социальной инфраструктуры, несут ответственность в соответствии с положениями Кодекса о правонарушениях.

## **КНИГА ВТОРАЯ**

### **РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИИ**

### **И НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ**

#### **РАЗДЕЛ I**

### **ОБУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИИ**

### **И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО**

#### **Глава I**

### **ОБУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИИ**

#### **Часть 1**

#### **Общие положения**

**Статья 13.** Цель деятельности по обустройству

территории

Целью деятельности по обустройству территории является:

а) сбалансированное и устойчивое пространственное развитие территории страны;

b) территориальное единство на региональном, национальном и европейском уровнях;

c) улучшение условий жизни в населенных пунктах;

d) охрана природного, культурного наследия и исторических и археологических памятников.

#### **Статья 14.** Сфера применения регламентов

по обустройству территории

Регламенты по обустройству территории применяются ко всей национальной территории, включая приграничные регионы, с соблюдением принципов сбалансированного и устойчивого развития, иерархии, единства и социальной, экономической, демографической и культурной интеграции на европейском, национальном, региональном и местном уровнях.

#### **Статья 15.** Основные задачи и руководящие принципы

обустройства территории

(1) Основными задачами обустройства территории являются:

a) сбалансированное и устойчивое экономическое и социальное развитие регионов и населенных пунктов, с соблюдением их специфики;

b) улучшение качества жизни граждан всех возрастов и сообществ, с соблюдением местной самобытности населения;

c) рациональное управление природными ресурсами и менеджмент ландшафтов, осуществляемые в соответствии с принципами охраны окружающей среды;

d) сбалансированное и устойчивое использование территории;

e) ответственное и устойчивое управление природными ресурсами, с обеспечением баланса между социальным и экономическим развитием и охраной окружающей среды, биоразнообразия, ландшафта, а также природного, культурного и построенного наследия;

f) охрана территории;

g) устойчивое развитие, ответственное управление и охрана исторических и археологических памятников;

h) полицентричное развитие страны путем создания сети городских населенных пунктов и активизация сотрудничества между городскими и сельскими зонами;

i) обеспечение доступа к информации;

j) подготовка территории к обеспечению национальной обороны;

к) обеспечение защиты всех гражданских сооружений согласно международному гуманитарному праву.

(2) Деятельность по обустройству территории основывается на следующих руководящих принципах:

а) содействие территориальному единству за счет сбалансированного и устойчивого социально-экономического развития путем повышения конкурентоспособности;

б) создание, обеспечение и содействие созданию условий для доступа к социальной инфраструктуре лиц с ограниченными возможностями и лиц с ограниченной подвижностью;

с) содействие развитию населенных пунктов, обусловленное градостроительными функциями и улучшением отношений между городами и селами;

д) облегчение доступа к информации;

е) снижение уровня деградации окружающей среды;

ф) рациональное освоение и охрана природных ресурсов и природного наследия;

г) охрана и освоение исторических и археологических памятников как факторов сбалансированного и устойчивого развития;

h) развитие энергетических ресурсов и их эффективности при поддержании энергетической безопасности;

и) продвижение туризма;

j) предупреждение последствий природных катастроф;

к) оперативное обустройство территории страны и ее подготовка к обеспечению национальной обороны.

## **Статья 16.** Документация по обустройству территории

и градостроительству

(1) Документация по обустройству территории и градостроительству включает:

а) План обустройства национальной территории (далее - *ПОНТ*);

б) план обустройства территории региона развития - Центр, Север и Юг (далее - *ПОТРР*); план обустройства территории муниципия Кишинэу; план обустройства территории Автономного территориального образования Гагаузия и план обустройства территории населенных пунктов левобережья Днестра (Приднестровье);

с) генеральные градостроительные планы (далее - *ГПП*) населенных пунктов и связанные с ними местные градостроительные регламенты;

д) зональные градостроительные планы (далее – ЗГП) и связанные с ними местные градостроительные регламенты;

е) детальные градостроительные планы (далее – ДГП).

(2) Документация по обустройству территории и градостроительству разрабатывается междисциплинарными командами, в состав которых входят группы аттестованных в различных областях специалистов.

(3) Документация по обустройству территории и градостроительству разрабатывается в цифровом формате и на бумажном носителе, и публикуется.

(4) Документация по обустройству территории и градостроительству в обязательном порядке подлежит процедуре стратегической экологической оценки в соответствии с положениями Закона о стратегической экологической оценке № 11/2017.

(5) Документация по обустройству территории и градостроительству согласовывается и утверждается органами/учреждениями, установленными в приложении 24.

*[Ст.16 ч.(5) введена ЗП44 от 06.03.25, МО148-150/21.03.25 ст.152; в силу с 21.03.25]*

## **Часть 2**

### **План обустройства национальной территории**

**Статья 17.** План обустройства национальной территории

(1) План обустройства национальной территории является основным документом в области деятельности по обустройству территории Республики Молдова.

(2) План обустройства национальной территории представляет собой свод среднесрочных и долгосрочных отраслевых стратегических программ, рассматривающих проблематику территории в широком масштабе, определяет руководящие направления организации и устойчивого развития всей территории Республики Молдова.

(3) План обустройства национальной территории разрабатывается в полном объеме или по специализированным взаимосвязанным разделам и утверждается законом.

(4) План обустройства национальной территории/специализированные разделы утверждаются на 30-летний срок.

(5) Специализированные разделы Плана обустройства национальной территории разрабатываются центральным отраслевым органом в сотрудничестве с другими

органами центрального публичного управления согласно областям компетенции.

(6) Типовое содержание, методологические принципы разработки и обновления/изменения, согласования и утверждения Плана обустройства национальной территории устанавливаются положениями и инструкциями, разработанными центральным отраслевым органом и утвержденными Правительством.

**Статья 18.** Специализированные разделы Плана  
обустройства национальной территории

(1) План обустройства национальной территории включает следующие специализированные разделы:

- a) Раздел 1 - Сеть населенных пунктов;
- b) Раздел 2 - Дорожная, железнодорожная, авиационная и водная транспортная инфраструктура;
- c) Раздел 3 - Вода и канализация (или водоснабжение и канализация);
- d) Раздел 4 - Энергетическая инфраструктура (сети природного газа, теплосети, электрические сети, включая ветряные и фотогальванические парки) и сети электронных коммуникаций;
- e) Раздел 5 - Инфраструктура экономики, здравоохранения, образования и спорта;
- f) Раздел 6 - Охранные зоны, зоны с природными ресурсами и лесохозяйственные зоны;
- g) Раздел 7 - Зоны природного риска;
- h) Раздел 8 - Зоны с туристическими ресурсами;
- i) Раздел 9 - Зоны, предназначенные для сельского хозяйства;
- j) Раздел 10 - Охраняемые исторические памятники и археологические памятники;
- k) Раздел 11 - Гражданская защита;
- l) Раздел 12 - Территориальная инфраструктура национальной обороны.

(2) Правительство может принимать решения о разработке дополнительных специализированных разделов Плана обустройства национальной территории, необходимых для выполнения задач, установленных в приоритетах национальных и региональных стратегиях развития Республики Молдова, в том числе в других программных документах.

(3) Типовое содержание дополнительных специализированных разделов

определяется центральным отраслевым органом при сотрудничестве с другими заинтересованными центральными и территориальными органами в соответствии с установленными Правительством приоритетами развития страны.

(4) Утвержденные специализированные разделы Плана обустройства национальной территории являются обязательными для всех видов деятельности по обустройству территории и градостроительству, осуществляемых на территории Республики Молдова, и являются основанием для разработки:

a) планов по обустройству территории регионов развития;

b) генеральных градостроительных планов и связанных с ними местных градостроительных регламентов;

c) отраслевых стратегических программ и программ социально-экономического развития;

d) местных планов действий по охране окружающей среды и рациональному использованию природных ресурсов;

e) национальных и региональных схем и проектов развития инженерно-технической и транспортной инфраструктуры;

f) другой документации, необходимой для достижения задач на региональном и местном уровнях.

#### **Статья 19.** Инициирование разработки Плана

обустройства национальной территории

(1) Инициирование разработки Плана обустройства национальной территории и финансирование его разработки входят в компетенцию центрального отраслевого органа.

(2) Разработка Плана обустройства национальной территории в целом или его специализированных разделов по обстоятельствам, а также технико-экономическое обоснование финансируется за счет средств государственного бюджета и других источников, не противоречащих законодательству.

#### **Статья 20.** Разработка, согласование и утверждение

Плана обустройства национальной

территории

Процесс разработки, согласования и утверждения Плана обустройства национальной территории состоит из следующих этапов:

1) предварительный этап, включающий:

a) информирование населения об инициировании процесса разработки плана;

b) закупку услуг по разработке проекта и создание рабочей группы по мониторингу разработки проекта;

c) закупку услуг по проведению процедуры стратегической экологической оценки в соответствии с положениями Закона о стратегической экологической оценке № 11/2017;

d) разработку бенефициаром совместно с разработчиком документации темы-программы по каждому специализированному разделу Плана обустройства национальной территории;

e) утверждение темы-программы по каждому специализированному разделу Плана обустройства национальной территории центральным отраслевым органом в области обустройства территории и градостроительства. Содержание темы-программы может при необходимости быть изменено в результате разработки технико-экономического обоснования к проекту и необходимости дополнительного рассмотрения/утверждения проекта центральным отраслевым органом публичного управления;

f) разработку технико-экономических обоснований по специализациям в соответствии с темой-программой для специализированных разделов Плана обустройства национальной территории;

g) консультации с операторами инженерно-технических систем;

2) этап разработки проекта Плана обустройства национальной территории в целом или по специализированным разделам;

3) этап согласования и публичных обсуждений;

4) этап стратегической экологической оценки;

5) этап утверждения, включающий:

a) утверждение Национальным советом по обустройству территории;

b) утверждение Правительством;

c) утверждение Парламентом;

6) этап документирования и составления базы данных и информации, включающий рассмотрение:

a) основных источников документирования:

- существующей документации по обустройству территории;

- стратегии развития на национальном уровне;

- утвержденных отраслевых стратегических программ;

- ранее разработанных технико-экономических обоснований и обобщений, при условии, что срок содержащейся в них информации не превышает пяти лет;
  - статистической информации, содержащейся в национальной и международной статистической системе;
  - кадастровых данных;
  - других источников соответствующей информации;
- b) всех данных и информации, запрашиваемых ответственным разработчиком проекта, которые предоставляются их держателями бесплатно.

## **Статья 21.** Основные задачи Плана обустройства национальной территории

Основными задачами Плана обустройства национальной территории являются:

- a) обоснование в соответствии с публичными программными документами приоритетных направлений развития национальной экономики и определение приоритетного вмешательства для восстановления экономической деятельности; определение территорий для внедрения современных методов ведения бизнеса, создание национальной сети свободных экономических зон, необходимых для укрепления экономического, социального и территориального единства;
- b) комплексная оценка природных, экономических, социальных и человеческих ресурсов для всей национальной территории;
- c) разработка прогнозов демографического развития и занятости населения, обеспечение достойных условий жизни для населения путем улучшения условий проживания, доступа к публичным учреждениям (образование, здравоохранение, государственные услуги и т. д.) и к инженерно-технической инфраструктуре;
- d) обеспечение полицентричного развития страны за счет развития сети городских населенных пунктов, основанной на справедливом распределении ресурсов на территории и на развитии сотрудничества между городскими и сельскими зонами;
- e) обоснование стратегии развития национальной сети населенных пунктов;
- f) продвижение и обеспечение регионального сотрудничества в целях сбалансированного и устойчивого экономически конкурентоспособного развития развивающихся регионов;
- g) соотнесение отраслевого развития в пределах различных зон, территорий и областей деятельности с интересами всех регионов страны, с обеспечением постоянного баланса между имеющимися ресурсами и потребностями в их освоении, а также с интересами сообщества и отдельного гражданина;
- h) гармонизация развития населенных пунктов и поощрение диверсификации

градостроительных функций на территории;

i) развитие дорожной и транспортной инфраструктуры национального и международного значения, трансграничных путей сообщения;

j) развитие инженерных услуг и инженерных сетей в целях охвата всей территории страны качественными услугами и их централизации;

k) определение зон или территорий с серьезной проблематикой на национальном уровне, нуждающихся в программах приоритетного вмешательства (социально и экономически неблагополучные зоны; зоны с сильно истощенными природными ресурсами, зоны с выраженным демографическим спадом или серьезными демографическими диспропорциями; зоны с дефицитом рабочих мест; зоны, подверженные стихийным рискам, в том числе влиянию изменения климата, включая сельскохозяйственные и лесохозяйственные зоны, сельские зоны, не имеющие транспортной и инженерно-технической инфраструктуры, и находящиеся вне зоны обслуживания городов; другие категории зон, которые должны получать помощь на основе международных программ или конвенций), а также анализ дисфункций;

l) восстановление и охрана природной среды и построенного наследия, создание природных зон и застроенных зон, составляющих ценное наследие, в том числе охранных зон, установление водоохраных зон рек и водоемов с созданием их национальной сети, борьба с последствиями изменения климата и обеспечение устойчивости к ним;

m) выявление возможностей территории для освоения ценности исторических памятников, археологических памятников и памятников природы для туристических маршрутов путем повышения их доступности посредством развития транспортной инфраструктуры и оснащения территории;

n) развитие инфраструктуры водного транспорта, содействие и проведение работ по углублению в целях поддержания или расширения судоходного русла в национальных водах, в том числе в портах;

o) оперативное обустройство территории страны и ее подготовки к обеспечению национальной обороны.

## **Статья 22. Мониторинг выполнения Плана обустройства**

национальной территории

Мониторинг выполнения Плана обустройства национальной территории осуществляется Национальным советом по обустройству территории, который, в случае установления нарушения его положений, обязан проинформировать центральный отраслевой орган об установленных фактах.

## **Часть 3**

### **Планы обустройства территории регионов развития,**

**муниципия Кишинэу, автономного территориального образования Гагаузия  
и населенных пунктов левобережья Днестра (Приднестровья)**

**Статья 23.** Инициирование разработки плана  
обустройства территории региона  
развития

Инициирование разработки плана обустройства территории регионов развития и его финансирование входят в компетенцию Правительства.

**Статья 24.** Предмет плана обустройства территории  
региона развития

План обустройства территории регионов развития разрабатывается для каждого региона развития в соответствии с положениями Плана обустройства национальной территории и положениями законодательства о региональном развитии.

**Статья 25.** Основные задачи плана обустройства  
территории регионов развития

(1) План обустройства территории региона развития носит руководящий и регулирующий характер и обеспечивает корреляцию программ социально-экономического развития всех входящих в состав региона административно-территориальных единиц.

(2) Основными задачами плана обустройства территории регионов развития являются:

a) детализация задач развития, установленных в Плате обустройства национальной территории для регионального уровня;

b) функциональное зонирование территории;

c) сбалансированное и устойчивое развитие территории региона, способствующее экономическому развитию;

d) развитие сети населенных пунктов и улучшение демографической ситуации;

e) определение зон отдыха и туризма;

f) определение агропромышленных, туристических, агротуристических зон;

g) сохранение и охрана ландшафтов;

h) охрана природного, культурного наследия, исторических и археологических памятников;

i) охрана и сохранение природной среды;

j) развитие региональной инфраструктуры в экономической, социальной, туристической сферах, транспортной и инженерно-технической инфраструктуры;

k) установление мер по защите территорий, населенных пунктов и объектов национальной экономики от природных и техногенных рисков, а также установление мер по восстановлению жизнеспособности земельных участков, затронутых природными и техногенными катастрофами;

l) обеспечение энергетической безопасности и эффективности;

m) оперативное обустройство территории региона развития и его подготовка к обеспечению национальной обороны.

## **Статья 26.** Содержание плана обустройства территории

региона развития

(1) Типовое содержание, методологические принципы разработки и обновления/изменения, согласования и утверждения плана обустройства территории региона развития устанавливаются положениями и инструкциями, разработанными центральным отраслевым органом и утвержденными Правительством.

(2) Содержание дополнительных разделов плана обустройства территории региона развития определяется центральным отраслевым органом по согласованию с отраслевыми органами центрального публичного управления, обладающими компетенциями в области, предусмотренной соответствующим разделом, в соответствии с установленными Правительством приоритетами развития страны.

## **Статья 27.** Утверждение плана обустройства

территории региона развития

(1) План по обустройству территории регионов развития, скоординированный с Национальным советом по обустройству территории, утверждается Правительством и со дня его вступления в силу служит основой для разработки генеральных градостроительных планов населенных пунктов и связанных с ними местных градостроительных регламентов.

*[Ст.27 ч.(1) в редакции ЗП44 от 06.03.25, МО148-150/21.03.25 ст.152; в силу с 21.03.25]*

(2) Правительство утверждает план обустройства территории регионов развития на 30-летний срок.

## **Статья 28.** Мониторинг выполнения плана обустройства

территории региона развития

Мониторинг выполнения плана обустройства территории регионов развития осуществляется центральным отраслевым органом.

## **Часть 4**

### **Государственная экспертиза документации**

#### **по обустройству территории**

**Статья 29.** Порядок осуществления государственной экспертизы документации по обустройству территории

(1) Государственная экспертиза документации по обустройству территории представляет собой деятельность в области обустройства территории, посредством которой предоставляется предварительная оценка экономического, социального единства территории, планируемой к обустройству, в соответствии с положениями нормативных актов и строительных технических норм.

(2) Государственная экспертиза документации по обустройству территории является исключительной компетенцией центрального отраслевого органа, осуществляемой при посредничестве подведомственного компетентного административного органа.

(3) Порядок осуществления государственной экспертизы документации по обустройству территории и ее типовое содержание устанавливаются Правительством.

(4) Деятельность, относящаяся к осуществлению государственной экспертизы документации по обустройству территории, финансируется из государственного бюджета.

(5) Срок разработки государственной экспертизы документации по обустройству территории составляет 60 дней со дня получения документации в полном объеме, согласно положениям строительных технических норм.

**Статья 30.** Цель государственной экспертизы

Государственная экспертиза разработанной документации по обустройству территории проводится в целях:

- а) проверки соблюдения положений законодательства;
- б) четкого применения в планах обустройства территории положений национальных и секторальных стратегий развития, утвержденных для всей территории страны, региона, населенного пункта;
- в) принятия обоснованных решений, в том числе финансовых, предусматривающих сбалансированное и устойчивое использование социальных,

экономических и природных ресурсов;

d) предупреждения или минимизация возможного воздействия (прямого, косвенного или кумулятивного) планируемых строительных работ и/или видов экономической деятельности на окружающую среду, здоровье населения, природное наследие и на исторические и археологические памятники;

e) сохранения социального, экономического, культурного и экологического баланса, а также создание достойных условий жизни для населения;

f) корреляции социально-экономического развития с сохранением потенциала экосистем.

## **Часть 5**

### **Контроль за применением положений**

#### **документации по обустройству территории**

#### **Статья 31. Контроль за применением положений**

##### документации по обустройству территории

(1) Контроль за применением положений утвержденной документации по обустройству территории осуществляется Национальной инспекцией по техническому надзору. Положение об осуществлении контроля за применением положений документации по обустройству территории утверждается Правительством.

(2) Субъектами контроля за применением документации по обустройству территории являются органы центрального и местного публичного управления.

(3) Цели контроля, указанного в части (1):

a) принятие решений согласно положениям документации по обустройству территории;

b) предупреждение или минимизация возможного негативного воздействия (прямого, косвенного или кумулятивного) планируемых строительных работ и/или видов экономической деятельности на окружающую среду, здоровье населения, природное культурное наследие и на исторические и археологические памятники;

c) сбалансированное и устойчивое применение положений проектов социально-экономического развития.

(4) Задачи контроля, указанного в части (1):

a) проверка применения положений документации по обустройству территории органами центрального и местного публичного управления в процессе:

- принятия решений;

- разработки и утверждения генеральных градостроительных планов населенных пунктов;

- разработки и выдачи градостроительного сертификата и разрешения на строительство;

b) единообразное применение практики контроля и разработка предложений по усовершенствованию процесса контроля;

c) проверка соответствия документации по обустройству территории и градостроительству положениям высших нормативных актов.

(5) Контроль за применением положений документации по обустройству территории осуществляется с учетом:

a) презумпции управления территорией и населенными пунктами согласно положениям документации по обустройству территории и градостроительству;

b) проведения комплексной оценки негативного воздействия нарушения положений документации по обустройству территории на территорию или на населенный пункт;

c) прозрачности процесса разработки и утверждения документации по обустройству территории.

(6) Несоблюдение положений документации по обустройству территории и градостроительству влечет по обстоятельствам гражданско-правовую, правонарушительную или уголовную ответственность.

## **Часть 6**

### **Публичные обсуждения**

#### **в процессе обустройства территории**

##### **Статья 32. Публичные обсуждения по вопросам**

##### **обустройства территории**

(1) Публичные обсуждения - это деятельность, посредством которой органы центрального и местного публичного управления на всех этапах процесса принятия решений, касающихся обустройства территории, консультируются с населением, организациями гражданского общества, бизнес-средой и операторами инженерно-технических систем (поставщиками услуг) задачи социально-экономического развития по обустройству территории и градостроительного развития населенных пунктов, положения стратегий территориального развития и программ обустройства территории и градостроительного развития населенных пунктов.

(2) Информирование и публичные обсуждения проводятся согласно положениям Закона о прозрачности процесса принятия решений № 239/2008, Закона о

стратегической экологической оценке № 11/2017 и процедурам, утвержденным центральным отраслевым органом.

### **Статья 33.** Участие органов центрального и местного

публичного управления в публичных

обсуждениях

Органы центрального и местного публичного управления несут ответственность за инициирование, организацию, проведение и финансирование процесса публичных обсуждений в рамках деятельности по обустройству территории.

### **Статья 34.** Информирование населения об обустройстве

территории

Информирование населения об обустройстве территории – это деятельность, посредством которой органы центрального и местного публичного управления доводят до сведения общественности:

- a) задачи социально-экономического развития по обустройству территории;
- b) содержание подлежащего утверждению в соответствии с законодательством плана обустройства территории, а также утвержденной документации;
- c) результаты социологических опросов, опросов общественного мнения;
- d) принятые решения;
- e) порядок выполнения принятых решений.

## **Глава II**

### **ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО**

#### **Часть 1**

#### **Общие положения**

### **Статья 35.** Сфера регулирования

(1) Непосредственное техническое руководство градостроительной деятельностью в населенных пунктах осуществляется органами местного публичного управления посредством их специализированных структур и в соответствии с законодательством.

(2) Градостроительная деятельность осуществляется в соответствии с настоящим кодексом при координации с центральным отраслевым органом, с соблюдением принципов административной децентрализации.

## **Статья 36.** Задачи, продвигаемые градостроительной

деятельностью

Задачами градостроительной деятельности являются:

- a) определение функциональной структуры населенных пунктов;
- b) рациональное, сбалансированное и устойчивое использование земель, необходимых для реализации градостроительных функций в населенных пунктах;
- c) создание экономических, экологических, культурных, санитарных и эстетических условий, позволяющих обеспечить достойные условия жизни населению;
- d) обеспечение доступа к социальной инфраструктуре для лиц с ограниченными возможностями и лиц с ограниченной подвижностью;
- e) обеспечение композиционной эстетики при формировании зон застройки и планировании природной среды в населенных пунктах;
- f) защита населения, а также природной среды и зон застройки от загрязнения, прогнозируемых природных и техногенных рисков;
- g) защита, сохранение и освоение исторических памятников и археологических памятников, памятников, возведенных в общественных местах;
- h) обеспечение благоприятной окружающей среды и сбалансированное и устойчивое использование природных ресурсов;
- i) внедрение политик энергетической безопасности и эффективности.

## **Часть 2**

### **Документация по градостроительству**

## **Статья 37.** Применение положений документации

по градостроительству

(1) Документация по градостроительству регулирует использование земельных участков и условия их освоения.

(2) Документация по градостроительству переносит на уровень населенного пункта положения Плана обустройства национальной территории и региональных планов.

(3) Документация по градостроительству носит специальный регулирующий характер и устанавливает правила, которые применяются непосредственно к населенным пунктам и их частям, являясь обязательными элементами обоснования для развития соответствующих населенных пунктов. Положения документации по градостроительству применяются и порождают последствия до вступления в силу

новой документации по градостроительству, утвержденной решением соответствующего местного совета.

*[Ст.37 ч.(3) изменена ЗП44 от 06.03.25, МО148-150/21.03.25 ст.152; в силу с 21.03.25]*

### **Статья 38.** Типы документации по

градостроительству

Документацией по градостроительству считаются:

а) генеральный градостроительный план населенного пункта и соответствующий местный градостроительный регламент;

б) зональный градостроительный план и соответствующий местный градостроительный регламент;

с) детальный градостроительный план.

### **Статья 39.** Генеральный градостроительный

план

(1) Генеральный градостроительный план разрабатывается для населенного пункта в пределах его административной территории.

(2) Генеральный градостроительный план содержит директивную и регулируемую составляющую.

(3) Директивная составляющая генерального градостроительного плана содержит положения, предусматривающие:

а) основные направления развития территории населенного пункта;

б) план развития системы центров в составе населенного пункта;

с) план сетей общественного транспорта;

д) план мобильности населенного пункта;

е) генеральную схему инженерно-технических сетей, а также схему сетей электронных коммуникаций;

ф) зоны, для которых обязательна разработка зональных или детальных градостроительных планов.

(4) Регулирующая составляющая генерального градостроительного плана содержит положения, предусматривающие следующее:

а) разграничение территории населенного пункта;

- b) разграничение центральной зоны населенного пункта;
- c) разграничение функциональных зон;
- d) установление и разграничение зон под строительство;
- e) установление и разграничение зон с временным или постоянным запретом на строительство;
- f) разработка режима строительства путем установления:
  - линии застройки;
  - режима высотности;
  - расстояния между сооружениями;
  - индексов качества городской среды (процент застройки земельного участка, коэффициент использования участка);
  - плотности населения для всей территории населенного пункта и жилой зоны;
  - условий обеспечения доступности к социальной инфраструктуре для лиц с ограниченными возможностями и лиц с ограниченной подвижностью;
  - архитектурного и цветового облика улиц;
- g) разграничение зон, в которых предусматривается выполнение работ на публичных сетях;
- h) установление маршрутов и характеристик путей сообщения, подлежащих сохранению, изменению или строительству;
- i) установление порядка развития инженерно-технических сетей;
- j) обеспечение доступности к социальной инфраструктуре для лиц с ограниченными возможностями и лиц с ограниченной подвижностью;
- k) разграничение водоохраных зон рек и водоемов, а также природных территорий, охраняемых государством, зон теплового и акустического дискомфорта;
- l) установление зон, в которых предусматривается осуществление градостроительных работ;
- m) укрепление службы гражданской защиты и медицинской помощи в селах (коммунах), исходя из времени реагирования для вмешательства в случае пожаров и других чрезвычайных ситуаций;
- n) установление требований к энергетической безопасности и эффективности;
- o) план действий по выполнению задач генерального градостроительного плана;

p) минимальный процент озеленения;

q) установление санитарно-защитных зон.

(5) Правовой режим земельных участков в пределах административных территорий населенных пунктов, устанавливается в соответствии с положениями Земельного кодекса.

(6) Генеральный градостроительный план разрабатывается на основе документации по обустройству территории.

(7) Генеральный градостроительный план может обновляться/изменяться исходя из местных стратегий развития.

*[Ст.39 ч.(7) изменена ЗП44 от 06.03.25, МО148-150/21.03.25 ст.152; в силу с 21.03.25]*

(8) Генеральный градостроительный план муниципиев и населенных пунктов с численностью населения более 100 тысяч жителей разрабатывается в два этапа:

a) разработка и утверждение концепции генерального градостроительного плана;

b) составление и утверждение генерального градостроительного плана.

(9) Концепция генерального градостроительного плана, указанная в пункте a) части (8), разрабатывается на основе технико-экономического обоснования и включает:

a) ретроспективный анализ исторических особенностей развития структуры систематизации населенного пункта;

b) оценку экономического и демографического потенциала;

c) стратегическую экологическую оценку;

d) оценку существующей инженерно-технической и транспортной инфраструктуры;

e) оценку текущего сейсмического состояния на основе Карты сейсмического микрорайонирования территории административно-территориальной единицы и Карты сейсмического районирования территории Республики Молдова, разработанной Институтом геологии и сейсмологии;

f) оценку градостроительного потенциала территории;

g) учет результатов оценки природного наследия, исторических памятников и археологических памятников, памятников, возведенных в общественных местах, а также их охранных зон;

h) принципы программы обеспечения жильем (структуризация типов жилья, особенности систематизации с учетом демографического положения и социальной

оферты);

i) оптимальное развитие генерирующих градостроительных факторов населенного пункта;

j) принципы композиционной организации городского пространства;

k) принципы развития и функционального зонирования территории;

l) обеспечение доступности к социальной инфраструктуре для лиц с ограниченными возможностями и лиц с ограниченной подвижностью.

(10) Техничко-экономическое обоснование, указанное в части (9), составляется в целях определения оптимального варианта развития населенного пункта путем анализа проблематики его территории по областям (социальные, экологические, экономические, демографические, природные изыскания и другие особенности систематизации). Техничко-экономические обоснования генерального градостроительного плана, который разрабатывается в два этапа, основаны на предшествующих разработке проекта изысканиях и должны содержать обобщенные предложения по социально-экономическому развитию и функциональной систематизации населенного пункта, территории на перспективу, с учетом экологических, исторических, культурных и территориальных особенностей населенного пункта на региональном и местном уровнях.

(11) В случае разработки в два этапа генеральный градостроительный план составляется на основании его концепции, утвержденной органом местного публичного управления.

(12) В случае муниципиев разрабатывается генеральный градостроительный план города-резиденции муниципия, а также генеральные градостроительные планы других населенных пунктов, входящих в состав муниципия, с обязательным взаимным уведомлением соответствующих советов на этапе инициирования их разработки. Генеральный градостроительный план муниципия может разрабатываться только в случае совместного решения муниципального совета и местных советов населенных пунктов, входящих в состав муниципия.

*[Ст.39 ч.(12) в редакции ЗП44 от 06.03.25, МО148-150/21.03.25 ст.152; в силу с 21.03.25]*

(13) Для городских населенных пунктов с населением менее 100 000 жителей, за исключением муниципиев, разработка генеральных градостроительных планов осуществляется в один этап, который представляет собой составление генерального градостроительного плана населенного пункта. В таком случае одновременно с разработкой генеральных градостроительных планов могут составляться технико-экономические обоснования на основании выделенных генеральным проектировщиком специфических проблем.

(14) Типовое содержание, методологические принципы разработки и обновления/изменения, согласования и утверждения генерального градостроительного

плана муниципиев и населенных пунктов разрабатываются и утверждаются центральным отраслевым органом; для населенных пунктов с населением менее 3 000 жителей устанавливается упрощенная форма соответствующего документа, в сокращенном объеме.

(15) Генеральный градостроительный план городов и сел, имеющих статус памятника, составляется на основании Базового историко-архитектурного плана, включая проект охранных зон, составленный в соответствии с положениями законодательства в области культурного наследия.

#### **Статья 40. Зональный градостроительный план**

(1) Зональный градостроительный план разрабатывается для части территории населенного пункта или для территории, предназначенной для обеспечения функционирования и развития соответствующего населенного пункта, в соответствии с утвержденным генеральным градостроительным планом населенного пункта. Изменение регулирующих условий, предусмотренных генеральным градостроительным планом населенного пункта, осуществляется только путем его обновления/изменения, за исключением случаев, когда разработка зонального градостроительного плана нацелена на развитие социальной инфраструктуры.

*[Ст.40 ч.(1) изменена ЗП44 от 06.03.25, МО148-150/21.03.25 ст.152; в силу с 21.03.25]*

(2) Зональный градостроительный план содержит директивную и регулирующую составляющие.

(3) Директивная составляющая зонального градостроительного плана разрабатывается для определенных частей территории населенного пункта, имеющих особое значение или ценность, и содержит положения, предусмотренные частью (7), одобренные для данной зоны.

(4) Регулирующая составляющая зонального градостроительного плана содержит адаптированные для территории данной зоны положения, включая положения о разработке режима строительства с учетом обеспечения доступности социальной инфраструктуры для лиц с ограниченными возможностями и лиц с ограниченной подвижностью.

(5) Зональный градостроительный план носит специальный регулирующий и детализирующий характер для определенной зоны населенного пункта и обеспечивает корреляцию комплексного градостроительного развития данной зоны с положениями генерального градостроительного плана населенного пункта.

(6) В зональном градостроительном плане определяются градостроительные задачи, мероприятия, приоритеты градостроительного развития, а также регулирующие положения, которые должны применяться при использовании земельных участков и для соответствия сооружений из рассматриваемой зоны.

(7) Типовое содержание зонального градостроительного плана отражает

следующие общие категории таких вопросов как:

- a) организация улично-дорожной сети;
- b) функциональное зонирование территории;
- c) архитектурно-градостроительная организация в зависимости от характеристик городской структуры;
- d) индексы качества городской среды (линия застройки улиц, режим высотности, процент застройки земельного участка, коэффициент использования земельного участка, максимально допустимая плотность для данной зоны);
- e) развитие инженерно-технической инфраструктуры;
- f) правовой статус и оборот земельных участков;
- g) разграничение и охрана исторических памятников и археологических памятников, памятников, возведенных в общественных местах, их охранных зон в соответствии с положениями законодательства в области культурного наследия, а также установление сервитутов в их охранных зонах;
- h) разграничение водоохраных зон рек и водоемов;
- i) меры по разграничению земельных участков до устранения природных и техногенных рисков, при наличии таковых;
- j) наличие общественно полезных объектов;
- k) меры по охране окружающей среды как результата специальных программ;
- l) специальные детализированные регламенты, допуски и ограничения, включенные в местный градостроительный регламент, связанный с зональным градостроительным планом;
- m) план действий по выполнению задач плана обустройства регионов развития.

(8) Типовое содержание, методологические принципы разработки, обновления/изменения, согласования и утверждения зонального градостроительного плана разрабатываются и утверждаются центральным отраслевым органом.

(9) Зональный градостроительный план может разрабатываться только в пределах референсных территориальных единиц, установленных в местном градостроительном регламенте, связанном с генеральным градостроительным планом.

#### **Статья 41. Функциональное зонирование территории**

(1) Функциональное зонирование территории является основным элементом организации территории населенных пунктов в соответствии с их уровнем развития, экономическим профилем и географическими условиями.

(2) Задача функционального зонирования территории состоит в обеспечении сбалансированного и устойчивого уровня развития различных частей населенного пункта.

(3) Решения по функциональному зонированию территории населенного пункта принимаются органами местного публичного управления и отражаются в генеральном и зональном градостроительном плане.

#### **Статья 42. Функции функционального зонирования**

территории

Функциональное зонирование территории выполняет следующие функции:

a) разделение земельных участков по видам землепользования в пределах административной территории;

b) предупреждение необоснованного расширения зон застройки на сельскохозяйственные земли без анализа реальной потребности в городских земельных участках;

c) недопущение возникновения агломераций посредством установления и включения в градостроительные планы показателей максимально допустимой плотности;

d) обеспечение безопасности для населения в случае возникновения чрезвычайных ситуаций (оползни, пожары, наводнения, землетрясения и т. д.) или в случае неконтролируемого поведения населения, вызванного паникой;

e) обеспечение соблюдения условий естественного освещения и вентиляции в городских зонах;

f) обеспечение земельными участками для планируемого территориального развития по видам функций;

g) обеспечение земельными участками для временных построек в случае непредвиденных обстоятельств (природные или техногенные катастрофы).

#### **Статья 43. Местный градостроительный регламент**

(1) Местный градостроительный регламент является составной частью генерального градостроительного плана населенного пункта.

(2) Местный градостроительный регламент представляет собой совокупность письменных документов, в которых детально излагаются и разъясняются регулирующие составляющие утвержденных генеральных градостроительных планов, включая условия, которые необходимо соблюдать при применении их положений.

(3) Положения местного градостроительного регламента применяются при разработке зонального градостроительного плана и детального градостроительного

плана.

#### **Статья 44. Детальный градостроительный план**

(1) Детальный градостроительный план представляет собой документацию, в которой устанавливаются условия размещения и строительства на определенном земельном участке одного или нескольких сооружений специального назначения.

(2) Детальный градостроительный план составляется на основе генерального и/или зонального градостроительных планов.

*[Ст.44 ч.(2) изменена ЗП44 от 06.03.25, МО148-150/21.03.25 ст.152; в силу с 21.03.25]*

(3) Органы местного публичного управления принимают решения о разработке детального градостроительного плана и информируют об этом заинтересованных физических и юридических лиц посредством информационного градостроительного сертификата для проектирования, за исключением случаев, предусмотренных в части (3<sup>1</sup>).

*[Ст.44 ч.(3) изменена ЗП44 от 06.03.25, МО148-150/21.03.25 ст.152; в силу с 21.03.25]*

(3<sup>1</sup>) Планирование и осуществление градостроительных работ на земельных участках, находящихся на территории за чертой населенного пункта, проводимых в целях выдачи градостроительного сертификата для проектирования объектов сельскохозяйственной инфраструктуры, структур по приему туристов из категории агротуристических пансионатов, промышленных сооружений, объектов коммунального назначения, объектов, относящихся к инженерным сетям, установок по производству энергии, в том числе из возобновляемых источников, для объектов транспортной инфраструктуры, а также объектов торговли, объектов общественного питания и станций технического обслуживания дорожных транспортных средств, расположенных по сторонам земельных участков, прилегающих к автомобильным дорогам общего пользования, проводятся на основании детального градостроительного плана и соответствующей пояснительной записки, которые включают регламенты в области обустройства территории и градостроительства, разработанные и утвержденные согласно положениям законодательства.

(3<sup>2</sup>) Проектирование и строительство объектов и иных сооружений, чем указанные в части (3<sup>1</sup>), осуществляются только в соответствии с генеральным градостроительным планом, утвержденным согласно положениям законодательства.

(3<sup>3</sup>) Изменение назначения и функций сооружений, возведенных согласно положениям части (3<sup>1</sup>), осуществляется только на основании генерального градостроительного плана, утвержденного согласно положениям законодательства.

(3<sup>4</sup>) Размещение сооружений в охранных зонах и зонах безопасности автомобильных дорог общего пользования осуществляется в соответствии с положениями Закона об автомобильных дорогах № 509/1995, а соответствующий

детальный градостроительный план согласовывается с центральным отраслевым органом, ответственным за область дорожной инфраструктуры, до его утверждения соответствующим местным советом в установленном законодательством порядке.

(3<sup>5</sup>) Размещение сооружений на территориях, включающих объекты построенного и археологического культурного наследия, а также в их охранных зонах осуществляется с соблюдением положений Закона об охране памятников № 1530/1993, Закона о памятниках, возведенных в общественных местах, 192/2011, Закона об охране археологического наследия № 218/2010 и Закона о режиме воинских захоронений и военно-мемориальных объектов № 161/2017.

(4) Типовое содержание, методологические принципы разработки, обновления/изменения, согласования и утверждения детального градостроительного плана разрабатываются и утверждаются центральным отраслевым органом.

#### **Статья 45.** Типовое содержание регулирующих

положений зональных и детальных

градостроительных планов

(1) Типовое содержание регулирующих положений зональных и детальных градостроительных планов включает положения специального и детального регулирующего характера по градостроительному развитию определенной зоны населенного пункта, охватывающие все его функции и обеспечивающие корреляцию комплексного градостроительного развития соответствующей зоны с положениями генерального градостроительного плана населенного пункта.

(2) Положения регулирующего характера зональных и детальных градостроительных планов определяют задачи, мероприятия, приоритеты градостроительного развития, с соблюдением законодательства и строительных технических норм, связанных с доступностью социальной инфраструктуры для лиц с ограниченными возможностями и лиц с ограниченной подвижностью.

#### **Статья 46.** Обновление/изменение документации

по градостроительству

(1) По инициативе органов местного публичного управления документация по градостроительству может периодически пересматриваться и обновляться/изменяться без изменения первоначальной концепции с целью ее адаптации к новым экономическим, социальным и техническим условиям, в том числе для обеспечения доступности социальной инфраструктуры для лиц с ограниченными возможностями и лиц с ограниченной подвижностью. Обновление/изменение документации по градостроительству осуществляется по решению органа местного публичного управления первого или второго уровня согласно их компетенциям.

*[Ст.46 ч.(1) изменена ЗП44 от 06.03.25, МО148-150/21.03.25 ст.152; в силу с 21.03.25]*

(2) Обновление/изменение документации по градостроительству осуществляется без изменения общей концепции развития населенного пункта и без повторного согласования.

(3) Органы местного публичного управления первого или второго уровня оценивают не реже одного раза в год ситуацию с доступностью находящихся в пределах административной территории объектов социальной инфраструктуры для лиц с ограниченными возможностями и лиц с ограниченной подвижностью. Под оценкой, предусмотренной настоящей частью, следует понимать процесс выявления и регистрации потенциальных препятствий и барьеров при осуществлении полного и равного доступа к социальной инфраструктуре на административной территории лиц с ограниченными возможностями и лиц с ограниченной подвижностью. Акт о данной оценке должен быть составлен таким образом, чтобы можно было предложить практические решения любого характера для устранения в разумные сроки выявленных препятствий и барьеров. Результаты оценки утверждаются решением муниципального или местного совета и направляются хозяйствующим субъектам и/или публичным учреждениям населенного пункта в виде рекомендаций.

### **Часть 3**

#### **Разработка документации**

##### **по градостроительству**

#### **Статья 47. Ответственные за разработку документации**

##### **по градостроительству**

(1) Ответственными за разработку документации по градостроительству являются органы местного публичного управления второго уровня - в случае муниципиев, и первого уровня - в случае городов, коммун и сел.

(2) В процессе разработки документации по обустройству территории и градостроительству органы местного публичного управления, указанные в части (1) настоящей статьи, несут ответственность за инициирование процедуры стратегической экологической оценки в соответствии с положениями Закона о стратегической экологической оценке № 11/2017.

#### **Статья 48. Финансирование разработки документации**

##### **по градостроительству**

Разработка документации по градостроительству финансируется следующим образом:

а) генеральные градостроительные планы и зональные градостроительные планы финансируются преимущественно за счет средств органов местного публичного управления и государственного бюджета посредством специальных программ, утвержденных либо в этих целях, либо для объектов национального значения;

б) допускается финансирование разработки генеральных градостроительных планов и зональных градостроительных планов и из других не запрещенных законом источников, при условии выделения соответствующих финансовых средств органам местного публичного управления;

с) детальные градостроительные планы финансируются за счет средств органов местного публичного управления или заинтересованных физических и юридических лиц.

#### **Статья 49.** Закупка услуг по разработке документации

по градостроительству

(1) Органы местного публичного управления организуют и проводят конкурсы по разработке документации по градостроительству, в том числе для прохождения ею процедуры стратегической экологической оценки, согласно положениям законодательства о государственных закупках.

(2) Документация по градостроительству разрабатывается лицами, аттестованными в соответствии с законом для разработки документации по обустройству территории и градостроительству.

#### **Статья 50.** Инициирование разработки документации

по градостроительству

(1) Инициирование разработки документации по градостроительству входит в обязанности органов местного публичного управления первого или второго уровня, исходя из установленных законодательством полномочий.

(2) При инициировании разработки документации по градостроительству учитываются положения Закона о стратегической экологической оценке № 11/2017.

#### **Статья 51.** Стратегическая экологическая оценка,

согласование и утверждение документации

по градостроительству

(1) Проведение стратегической экологической оценки, координация согласования и утверждения документации по градостроительству входит в компетенцию органа местного публичного управления первого или второго уровня, исходя из установленных законодательством полномочий.

(2) Порядок проведения стратегической экологической оценки, согласования документации по градостроительству и ее типовое содержание устанавливаются Правительством.

(3) После рассмотрения документации по градостроительству выносится генеральное заключение, в котором излагаются результаты проверки рассмотренной

документации в соответствии с требованиями, установленными действующими нормативными актами, оценкой технических решений и их соответствия определенным критериям качества, а также соответствия представленных решений утвержденной документации по обустройству территории и градостроительству вышестоящего уровня.

(4) Выдача заключений на документацию по градостроительству осуществляется без взимания платы.

(5) Утверждение документации по градостроительству после согласования и публичных обсуждений осуществляется местными советами в соответствии с законодательством о местном публичном управлении.

(6) Документация по градостроительству утверждается только после проведения процедуры стратегической экологической оценки в соответствии с положениями Закона о стратегической экологической оценке № 11/2017.

*[Ст.51 ч.(7) утратила силу согласно ЗП44 от 06.03.25, МО148-150/21.03.25 ст.152; в силу с 21.03.25]*

(8) Инвестиционные проекты, для которых выделяются средства на достижение целей, установленных в предыдущей документации по градостроительству, реализуются независимо от срока действия этой документации. При разработке последующей документации по градостроительству должны приниматься во внимание начатые ранее инвестиционные проекты.

## **Статья 52. Применение положений документации**

по градостроительству

(1) Утвержденная документация по градостроительству является обязательной для исполнения на всей территории соответствующего населенного пункта.

(2) Документация по градостроительству используется:

a) при разработке проектной документации для выполнения строительных работ с последующей выдачей разрешений на строительство;

b) при разработке проектной документации для выполнения работ по реконструкции, капитальному ремонту, усилению, консервации, реставрации, реабилитации исторических памятников;

c) для обоснования запроса финансовых средств из государственного бюджета на строительство общественно полезных объектов, которые не покрываются местным бюджетом;

d) в рамках инициирования процедуры объявления общественно полезными работ по строительству объектов, требующих экспроприации;

e) для отклонения заявлений на предоставление разрешения на выполнение

строительных работ, не соответствующих утвержденной документации по градостроительству;

ф) в деятельности специализированных структур органов местного публичного управления.

*[Ст.52 ч.(3) утратила силу согласно ЗП44 от 06.03.25, МО148-150/21.03.25 ст.152; в силу с 21.03.25]*

### **Статья 53. Мониторинг соблюдения положений**

документации по градостроительству

(1) Деятельность по мониторингу внедрения положений документации по градостроительству осуществляется органом местного публичного управления первого или второго уровня согласно возложенным на него компетенциям.

(2) Нарушение положений документации по градостроительству влечет по обстоятельствам гражданско-правовую, правонарушительную или уголовную ответственность.

## **Часть 4**

### **Согласование и экспертиза**

**документации по градостроительству**

### **Статья 54. Категории заключений для разработки**

документации по градостроительству

Заключения, необходимые для утверждения документации по градостроительству, подразделяются на две категории:

а) заключения, вынесенные заинтересованными отраслевыми органами центрального публичного управления;

б) заключения, вынесенные заинтересованными местными органами.

### **Статья 55. Выдача заключений, необходимых**

для утверждения документации

по градостроительству

(1) Заключения, необходимые для утверждения документации по градостроительству, составленные в соответствии с положениями темы-программы, выдаются компетентными органами по запросу органов местного публичного управления или автора (проектировщика) соответствующей документации в течение 30 рабочих дней со дня подачи градостроительной документации в полном объеме согласно положениям строительных технических норм.

*[Ст.55 ч.(1) в редакции ЗП44 от 06.03.25, МО148-150/21.03.25 ст.152; в силу с 21.03.25]*

(1<sup>1</sup>) Органам, ответственным за выдачу заключений запрещается обуславливать выдачу заключений, необходимых для утверждения документации по градостроительству, представлением заключений/согласований, выданных подведомственными ему подразделениями или субъектами. Получение соответствующих заключений/согласований возлагается на соответствующий орган.

*[Ст.55 ч.(1<sup>1</sup>) введена ЗП44 от 06.03.25, МО148-150/21.03.25 ст.152; в силу с 21.03.25]*

(1<sup>2</sup>) При выдаче заключений орган, ответственный за выдачу заключения, рассматривает исключительно аспекты, касающиеся выполнения (соблюдения) или соответствия документации по градостроительству требованиям, относящимся к области компетенции соответствующего органа.

*[Ст.55 ч.(1<sup>2</sup>) введена ЗП44 от 06.03.25, МО148-150/21.03.25 ст.152; в силу с 21.03.25]*

(1<sup>3</sup>) Выдача заключения учреждением/субъектом не может быть обусловлена предварительным согласованием с другим учреждением/органом.

*[Ст.55 ч.(1<sup>3</sup>) введена ЗП44 от 06.03.25, МО148-150/21.03.25 ст.152; в силу с 21.03.25]*

(2) Рекомендации, изложенные в указанных в части (1) заключениях, вносятся в документацию по градостроительству, а в случае отклонения этих рекомендаций, должны быть представлены необходимые обоснования.

(3) На этапе утверждения документации по обустройству территории и градостроительству, в том числе планов обустройства территории и градостроительства и программ обустройства территории и градостроительства регионального, местного уровня, а также генеральных и зональных градостроительных планов, вынесение экологического заключения компетентным органом власти в соответствии с положениями Закона о стратегической экологической оценке № 11/2017 является обязательным.

(4) Положения выданных заключений действительны в течение всего срока действия документации по градостроительству более высокого уровня.

*[Ст.55 ч.(4) введена ЗП44 от 06.03.25, МО148-150/21.03.25 ст.152; в силу с 21.03.25]*

(5) Документация по градостроительству согласовывается в соответствии с приложением 24.

*[Ст.55 ч.(5) введена ЗП44 от 06.03.25, МО148-150/21.03.25 ст.152; в силу с 21.03.25]*

## **Статья 56.** Генеральное заключение на документацию

по градостроительству

(1) Генеральное заключение на документацию по градостроительству – это документ, выдаваемый компетентным учреждением, подведомственным центральному отраслевому органу, согласно положениям настоящего кодекса и соответствующего положения, утвержденного центральным отраслевым органом. Генеральное заключение выдается в течение 30 дней со дня подачи документации в полном объеме.

*[Ст.56 ч.(1) в редакции ЗП44 от 06.03.25, МО148-150/21.03.25 ст.152; в силу с 21.03.25]*

(1<sup>1</sup>) Комиссия по рассмотрению и выдаче генерального заключения на документацию по градостроительству в рамках компетентного учреждения, подведомственного центральному отраслевому органу, создается центральным отраслевым органом на основании приказа.

*[Ст.56 ч.(1<sup>1</sup>) введена ЗП44 от 06.03.25, МО148-150/21.03.25 ст.152; в силу с 21.03.25]*

(1<sup>2</sup>) Члены указанной в части (1<sup>1</sup>) настоящей статьи комиссии, которым надлежит рассмотреть документацию по градостроительству, разработанную ими или с их участием, либо разработанную близким им лицом в значении, определенном в Законе о декларировании имущества и личных интересов № 133/2016, или аффилированным лицом в значении, определенном в статье 203 Гражданского кодекса № 1107/2002, подают заявление о самоотводе в ходе рассмотрения соответствующей документации и не участвуют в ее рассмотрении.

*[Ст.56 ч.(1<sup>2</sup>) введена ЗП44 от 06.03.25, МО148-150/21.03.25 ст.152; в силу с 21.03.25]*

(2) Если в выданном генеральном заключении изложены предложения и/или рекомендации, орган местного публичного управления утверждает документацию по градостроительству только после выполнения изложенных в данном заключении предложений и рекомендаций.

(3) Отсутствие положительного генерального заключения на документацию по градостроительству или невыполнение предложений и рекомендаций, изложенных в данном генеральном заключении, влечет недействительность решений местного совета о генеральных градостроительных планах, а также о зональных градостроительных планах, финансируемых из публичных финансовых средств.

(4) Генеральное заключение на документацию по градостроительству может быть оспорено в центральном отраслевом органе, который в обязательном порядке запрашивает мнение Национального архитектурно-градостроительного совета. Решение центрального отраслевого органа, принятое в соответствии с мнением Национального архитектурно-градостроительного совета, служит основанием для пересмотра генерального заключения его эмитентом.

## **Статья 57. Корректировка документации**

по градостроительству

Корректировка документации по градостроительству в соответствии с вынесенными заключениями осуществляется за счет ответственного проектировщика в 45-дневный срок со дня их получения.

## **Статья 58. Задачи государственной экспертизы**

документации по градостроительству

Государственная экспертиза документации по градостроительству направлена на достижение следующих задач:

а) обеспечение разностороннего рассмотрения документации по градостроительству, составление и выдача соответствующих заключений;

б) проверка надлежащего применения бенефициарами и исполнителями положений документации по градостроительству, нормативных актов и строительных технических норм;

с) проведение экспертизы предлагаемых документацией по градостроительству решений исходя из имеющихся или планируемых средств для внедрения этих решений в течение срока действия документации по градостроительству.

## **Часть 5**

### **Градостроительная деятельность**

#### **и градостроительные работы,**

#### **общие компетенции и ответственность**

## **Статья 59. Градостроительные работы**

(1) Градостроительные работы осуществляются только на основании утвержденной документации по градостроительству, разработанной на основании программных документов, принятых органами центрального и местного публичного управления, и покрываются из собственных источников и/или других, не запрещенных законодательством источников.

(2) Градостроительные работы организуются и финансируются органами местного публичного управления или заинтересованными юридическими и физическими лицами в рамках местных политик развития населенного пункта.

(3) Органы местного публичного управления несут ответственность за:

а) соблюдение общественных интересов при выполнении градостроительных работ;

б) опубликование документации по градостроительству на официальной веб-странице соответствующего органа. В отсутствие официальной веб-страницы выписка из соответствующей документации вывешивается на информационном панно в помещении данного органа;

с) размещение документации по градостроительству в общественных местах для ознакомления;

д) разработку документации по градостроительству в электронной форме и на бумажном носителе.

## **Статья 60. Совместное планирование**

градостроительных работ

В целях совместного планирования градостроительных работ органы местного публичного управления по решению местных советов могут создавать ассоциации местного развития на общинном или региональном уровнях вместе с другими селами, коммунами или городами или создавать другие формы объединения с другими органами местного публичного управления в соответствии с положениями Закона о местном публичном управлении № 436/2006.

## **Статья 61. Специальные положения документации**

по градостроительству о доступе лиц

с ограниченными возможностями

и лиц с ограниченной подвижностью

Одним из обязательных компонентов документации по градостроительству является обеспечение доступности социальной инфраструктуры на равных условиях с остальными лицами для лиц с ограниченными возможностями и лиц с ограниченной подвижностью, посредством:

а) выявления и устранения препятствий/барьеров для обеспечения полного доступа к зданиям, дорогам, подъездным путям, зеленым насаждениям, транспортным средствам и прочим публичным сетям и услугам;

б) проектирования и развития объектов недвижимости, услуг, в том числе публичных, оборудования и публичных сетей на основе универсального дизайна, предполагающего их разумную адаптацию в целях приведения в соответствие со специфическими потребностями лиц с ограниченными возможностями и лиц с ограниченной подвижностью;

с) проектирования и строительства объектов социальной инфраструктуры, адаптированных к потребностям лиц с ограниченными возможностями и лиц с ограниченной подвижностью;

д) обустройства объектов социальной инфраструктуры для возможности их

использования лицами с ограниченными возможностями и лицами с ограниченной подвижностью;

е) обеспечения доступа к общественным транспортным средствам лиц с ограниченными возможностями и лиц с ограниченной подвижностью;

ф) удовлетворения потребностей в жилищной площади и обеспечения доступности жилья для лиц с ограниченными возможностями, пожилых людей и лиц с ограниченной подвижностью;

г) обеспечения доступа лиц с ограниченными возможностями и лиц с ограниченной подвижностью к зданиям социально-культурного, туристического и другого назначения, предназначенным для отдыха и спорта.

## **Статья 62. Государственный контроль**

градостроительной деятельности

Государственный контроль градостроительной деятельности осуществляется Национальной инспекцией по техническому надзору.

## **Статья 63. Ответственность за обслуживание**

и использование земельных участков,

предназначенных для строительства

Собственники земельных участков, предназначенных для строительства, несут ответственность за их обслуживание и использование в соответствии с общественными интересами, установленными в утвержденной документации по градостроительству.

## **Статья 64. Размещение, проектирование**

и строительство сооружений

Размещение и проектирование сооружений осуществляется в соответствии с документацией по градостроительству, а их строительство - на основании разрешения на строительство.

## **Статья 65. Ответственность за внедрение и мониторинг**

функционального зонирования территории

населенного пункта

(1) В ходе внедрения положений документации по градостроительству органы местного публичного управления несут ответственность за:

а) проверку соответствия заявлений утвержденному функциональному зонированию территории населенного пункта;

b) передачу информации о функциональном зонировании территории населенного пункта заинтересованным сторонам;

с) разъяснение направлений развития, установленных городским функциональным зонированием территории населенного пункта.

(2) Мониторинг внедрения функционального зонирования территории населенного пункта осуществляется органами местного публичного управления первого или второго уровня согласно компетенциям.

## **Часть 6**

### **Информационная поддержка градостроительного развития населенных пунктов**

#### **Статья 66. База данных в области**

градостроительства

(1) Органы местного публичного управления разрабатывают базу данных в области градостроительства и используют на национальном и местном уровнях информационные ресурсы и системы, предназначенные для развития документации по градостроительству и ее положений. Физические и юридические лица обязаны представлять органам местного публичного управления необходимые для этого данные и информацию, в том числе в отношении оценки доступности объектов социальной инфраструктуры для лиц с ограниченными возможностями и лиц с ограниченной подвижностью, расположенных на административной территории соответствующих органов и населенных пунктов.

(2) Органы местного публичного управления бесплатно предоставляют заинтересованным физическим и юридическим лицам согласно части (1) информацию из баз данных, держателем которых они являются, в соответствии с применимым законодательством в области доступа к общественно значимой информации.

(3) Базы данных и информационные системы в области градостроительства являются составной частью государственных информационных ресурсов и систем.

(4) Информация из баз данных и информационных систем используется для градостроительных работ и для информирования заинтересованных физических и юридических лиц.

(5) Органы местного публичного управления несут ответственность за мониторинг достоверности информации баз данных и информационных систем в области градостроительства, а также за их обновление.

#### **Статья 67. Показатели градостроительного**

развития

(1) Правительство утверждает показатели градостроительного развития.

(2) Держателем баз данных о показателях градостроительного развития является компетентное учреждение, подведомственное центральному отраслевому органу.

(3) Органы местного публичного управления представляют учреждению, указанному в части (2), данные и информацию, необходимые для определения показателей развития градостроительства.

## **Глава III**

### **УПРАВЛЕНИЕ ТЕРРИТОРИЕЙ И НАСЕЛЕННЫМИ ПУНКТАМИ**

#### **Часть 1**

##### **Общие положения**

##### **Статья 68.** Цель управления территорией

и населенными пунктами

(1) Посредством управления территорией и населенными пунктами органы местного публичного управления переносят на практику положения об использовании земельных участков, установленные в утвержденной документации по обустройству территории и градостроительству.

(2) Органы местного публичного управления могут объединяться для реализации мероприятий по управлению соседними территориями.

##### **Статья 69.** Конвенция об европейском

ландшафте

(1) Ландшафт является составной частью территории, чье управление осуществляется в соответствии с документацией по обустройству территории и градостроительству и в соответствии с Конвенцией об европейском ландшафте, подписанной во Флоренции 20 октября 2000 года и ратифицированной Законом № 536/2001.

(2) Устанавливается следующее:

а) ландшафтная политика включает общие принципы, стратегии и директивные направления, определенные компетентными органами публичной власти, которые позволяют принимать конкретные меры по охране, менеджменту и обустройству ландшафта;

б) цель качества ландшафта предполагает, что ожидания населения в отношении ландшафтных характеристик их среды обитания были определены органами публичной

власти с компетенциями в отношении конкретного ландшафта;

с) охрана ландшафта включает действия по сохранению и поддержанию значительных или характерных черт ландшафта, обоснованных его реальной ценностью как наследия, исходящей из его природных характеристик, и/или обусловленных человеческой деятельностью;

д) менеджмент ландшафтов включает действия, нацеленные на сохранение ландшафта с точки зрения устойчивого развития, для направления и гармонизации преобразований, обусловленных социальным, экономическим и экологическим развитием;

е) обустройство ландшафта представляет собой совокупность нацеленных на перспективу действий по развитию, восстановлению или созданию ландшафтов.

### **Статья 70. Запреты на строительство, устанавливаемые**

в документации по обустройству территории

и градостроительству

(1) В документации по обустройству территории и градостроительству могут устанавливаться постоянные или временные запреты на строительство.

(2) Постоянный запрет на строительство устанавливается на следующих основаниях:

а) наличие предсказуемых природных рисков: наводнения, оползней, деформации почвы, обусловленной оседанием грунта, и т.д.;

б) наличие предсказуемых технологических рисков: риск радиоактивного, химического или биологического заражения, угрозы взрыва, угрозы пожара, риск превышения допустимого уровня шума и др.;

с) в отношении земель водного фонда и прилегающих к ним участкам, в соответствии с природоохранным законодательством;

д) наличие ландшафтов с особыми природными характеристиками, с потенциалом освоения.

(3) Запрет на строительство может отменяться при устранении причины, вызвавшей его установление.

(4) Временный запрет на строительство устанавливается в следующих случаях:

а) необходимость разработки определенного вида документации по градостроительству в целях установления правил застройки для соответствующих зон, установленных решением местного совета;

б) необходимость выполнения в соответствующей зоне общественно полезных

работ, работ национального или местного значения;

с) принадлежность к публичной сфере земель с определенным порядком пользования: пастбищ, выгонов;

d) отсутствие природоохранного заключения на документацию по обустройству территории и градостроительству, выдаваемого в рамках процедуры стратегической экологической оценки в соответствии с положениями Закона о стратегической экологической оценке № 11/2017.

(5) Временный запрет на строительство может продлеваться по тем же основаниям не более одного раза на трехлетний срок, после чего таковой прекращает действие.

### **Статья 71. Процедура установления запретов**

на строительство

Процедура установления постоянных и временных запретов на строительство регулируется Правительством.

## **Часть 2**

### **Охранные зоны**

#### **Статья 72. Объекты охранной зоны**

(1) Объекты охранной зоны, отнесенные к природному, культурному и построенному наследию, устанавливаются в соответствии с положениями Закона об охране памятников № 1530/1993, Законом об охране археологического наследия № 218/2010, Законом о фонде природных территорий, охраняемых государством, № 1538/1998 и Законом о водоохраных зонах и полосах рек и водоемов № 440/1995.

(2) Посредством документации по обустройству территории и градостроительству может вводиться режим охранной зоны и на других территориях, кроме указанных в части (1), с соблюдением законодательства в данной области, в целях охраны, консервации и освоения комплексов объектов недвижимого имущества или некоторых их элементов, оцененных органами местного публичного управления как представляющими ценность, но не включенных в учрежденные законом охранные реестры.

(3) Критерии разграничения охранных зон в документации по обустройству территории и градостроительству, основные требования к сохранению, освоению этих зон, полномочия органов центрального и местного публичного управления в данной области, специальные регулирующие положения для археологических памятников, для заповедников устанавливаются Правительством.

## **Часть 3**

### **Особенности использования земельных**

## **участков, предназначенных для строительства**

### **Статья 73. Использование земельных участков,**

предназначенных для строительства

и обустройства

(1) Использование земельных участков, предназначенных для строительства и обустройства, осуществляется в строгом соответствии с документацией по обустройству территории и градостроительству.

(2) Предоставление разрешения на выполнение строительных работ в населенных пунктах осуществляется только на основании документации по градостроительству, разработанной, прошедшей экспертизу, согласованной и утвержденной в соответствии с настоящим кодексом, и нацелено на повышение эффективности использования территории в целом и жилых зон в частности, в том числе на реконструкцию существующих сооружений, проектирование новых жилых кварталов с современной социальной и инженерно-технической инфраструктурой и на совершенствование структуры планирования.

(3) В случае отсутствия документации по градостроительству для сел с населением менее 3000 жителей разрешение на строительство выдается на основании проектной документации, разработанной в соответствии с градостроительным сертификатом для проектирования, выдаваемым в соответствии с утвержденным Правительством положением.

(4) Земельные участки садоводческих товариществ, включенные в территорию в черте населенного пункта решением местного совета соответствующей административно-территориальной единицы, с внесением изменений в утвержденный генеральный градостроительный план населенного пункта, считаются земельными участками, предназначенными для строительства и обустройства, порядок пользования которых – размещение жилых сооружений. Дачные дома, которые построены на таких земельных участках и зарегистрированы в Реестре недвижимого имущества, а также подлежащие регистрации в том числе в соответствии с положениями части (4) статьи 387, считаются индивидуальными жилыми домами.

*[Ст.73 ч.(4) введена ЗП44 от 06.03.25, МО148-150/21.03.25 ст.152; в силу с 21.03.25]*

### **Статья 74. Использование земельных участков**

в существующих застроенных зонах

Использование земельных участков в существующих застроенных зонах осуществляется с соблюдением градостроительных, технико-экономических требований и максимально допустимой плотности, а также при максимальном уровне сохранения сооружений, оборудования и зеленых зон, в том числе с обязательным сохранением и охраной исторических памятников и их охранных зон.

**Статья 75.** Предоставление разрешения на выполнение  
строительных работ в пределах земельных  
участков, подлежащих использованию  
в целях разработки месторождений  
полезных ископаемых

Предоставление разрешения на выполнение строительных работ на земельных участках, подлежащих использованию в целях разработки месторождений полезных ископаемых, ограничивается, за исключением разрешения на строительство промышленных и транспортных сооружений, необходимых для разработки и переработки полезных ископаемых в соответствующих зонах, и осуществляется на основе документации по обустройству территории и градостроительству с соблюдением положений Кодекса о недрах.

**Статья 76.** Предоставление разрешения на выполнение  
строительных работ на территориях зеленых  
насаждений

Размещение и предоставление разрешения на строительство сооружений и установок, выполнение строительных работ на территориях зеленых насаждений, осуществляются только в соответствии с документацией по обустройству территории и градостроительству, с соблюдением положений Закона о зеленых насаждениях городских и сельских населенных пунктов № 591/1999.

**Статья 77.** Предоставление разрешения на выполнение  
строительных работ на землях  
сельскохозяйственного назначения  
населенных пунктов

(1) Предоставление разрешения на выполнение строительных работ на землях сельскохозяйственного назначения разрешается для размещения сельскохозяйственной инфраструктуры в соответствии с положениями Земельного кодекса № 22/2024. Для размещения сооружений и объектов обустройства других типов и категорий, характерных для населенных пунктов, разрешение на выполнение строительных работ предоставляется после изменения назначения сельскохозяйственных земель.

(2) Изменение назначения сельскохозяйственных земель осуществляется в соответствии с положениями Земельного кодекса № 22/2024, утвержденной документации по обустройству территории и градостроительству, строительных технических норм в целях выполнения следующих задач:

а) развитие зон, установленных генеральным градостроительным планом населенного пункта;

б) освоение земельных участков в зонах, на которых размещены инженерные сети;

с) размещение сооружений и объектов обустройства, а также связанных с ними объектов инженерно-технической инфраструктуры в компактных комплексах.

*[Ст.77 в редакции ЗП44 от 06.03.25, МО148-150/21.03.25 ст.152; в силу с 21.03.25]*

**Статья 78.** Предоставление разрешения на выполнение

строительных работ на землях водоохраных

зон рек и водоемов

(1) Размещение и предоставление разрешения на проектирование и строительство сооружений любого типа и категории в водоохраных зонах рек и водоемов, других водных объектов ограничиваются, за исключением строительства мостов и подмостков, электрических сетей и сетей электронных коммуникаций, железнодорожных работ и работ на автомобильных дорогах общего пользования, пересекающих русла водотоков, а также водохозяйственных работ, разрешенных на основе законодательства.

(2) Предоставление разрешения на выполнение строительных работ, указанных в части (1), а также водохозяйственных работ и работ по водозабору допускается только при обеспечении мер по защите соответствующих сооружений от наводнений, мер по предупреждению загрязнения поверхностных и подземных вод, мер по соблюдению водоохраных зон вдоль берегов рек и водоемов.

**Статья 79.** Предоставление разрешения

на строительство сооружений на землях

охранных зон

Предоставление разрешения на строительство сооружений на землях охранных зон осуществляется на основе документации по обустройству территории и градостроительству, в соответствии с положениями настоящего кодекса и законодательства в области природного, культурного и построенного наследия в отношении фонда природных территорий, охраняемых государством.

**Статья 80.** Предоставление разрешения

на строительство сооружений на землях

иного назначения

(1) Предоставление разрешения на строительство сооружений в зонах отдыха осуществляется только для секторов, установленных в документации по градостроительству.

(2) Курорты и туристические базы размещаются только при условии создания комплексных систем зданий социально-культурного назначения и объектов инженерно-технической инфраструктуры.

(3) Границы зон отдыха, в которых расположены курорты национального значения, устанавливаются в соответствующей утвержденной документации по градостроительству.

## **Часть 4**

### **Размещение сооружений**

#### **Статья 81. Процент занятости земельного**

участка

(1) Процент занятости земельного участка (далее - ПЗУ) зданиями и надземными инженерными сетями выражает соотношение между площадью застройки и площадью земельного участка и устанавливается в документации по градостроительству.

(2) ПЗУ является показателем максимально допустимой площади застроенного земельного участка в референсной территориальной единице (далее - РТЕ) и определяет максимально допустимое соотношение в процентах между наземной площадью сооружения и площадью земельного надела.

(3) ПЗУ как показатель максимально допустимой занятости земельного участка сооружениями в определенной РТЕ, устанавливается в ГГП, являясь общим показателем на уровне всей РТЕ.

(4) Установленное в ГГП значение ПЗУ для определенной РТЕ - это максимальное значение, которое может быть достигнуто на одном из наделов РТЕ, только если они позволяют при необходимости достичь этого значения при соблюдении формы, режима высотности соседних объектов, с которыми он соотносится, минимального расстояния между зданиями, линии застройки и специфики функционального зонирования территории.

(5) Наземная площадь сооружения измеряется по внешнему периметру фундамента, включая наземную проекцию карнизов, а также наземную проекцию подземных помещений здания, выступающих за внешние пределы контура фундамента.

(6) При определении наземной площади сооружения не учитываются орнаменты крыши, карнизы или свесы, балконы с высотой нижнего уровня более 3,5 метров от уровня обустроенного участка, а также на уровне первого этажа - входные лестницы, внешние открытые площадки и террасы.

## **Статья 82. Плотность населения и коэффициент**

использования земельного участка

(1) Плотность населения - это число жителей на единицу площади, измеряемое обычно в количестве жителей на квадратный километр и определяется путем деления числа жителей на площадь в квадратных километрах.

(2) Коэффициент использования земельного участка (далее - *КИУ*) является показателем максимально допустимой плотности застройки в РТЕ и определяется соотношением развернутой застроенной площади существующего здания/существующих зданий и площади земельного надела, на котором они построены или подлежат строительству.

(3) КИУ, как показатель максимально допустимой плотности застройки в отдельном РТЕ, устанавливается ГПП, являясь общим показателем на уровне всей РТЕ.

(4) Если значение КИУ не установлено ГПП для РТЕ, оно может быть установлено только путем разработки и утверждения в соответствии с законом документации по типу ЗПП и соответствующего градостроительного регламента.

(5) Значение КИУ, установленное планом ГПП для определенной РТЕ, является максимальным значением, которое может быть достигнуто на некоторых земельных наделах в составе РТЕ, если они позволяют в соответствующих случаях достичь это значение при соблюдении формы, уровня оснащения, режима высотности соседних объектов, с которыми соотносится, минимального расстояния между зданиями, линии застройки и специфики функционального зонирования территории.

(6) Общая площадь застройки, учитываемая при установлении КИУ, составляет сумму площадей всех перекрытий, измеряемую по внешнему контуру ограждающих элементов фасада, из которой вычитаются:

а) площади нефункциональных помещений, свободная внутренняя высота которых составляет менее 1,80 метра;

б) площади внутренних парковок, включая въездные эстакады и площадки для маневрирования;

с) площади технических помещений, необходимых для функционирования сооружений, расположенных в подвале или на уровне технических этажей;

д) площади, предназначенные для укрытия в целях обеспечения защиты населения;

е) площади не обустроенных или не подлежащих обустройству чердаков;

ф) площади внутренних дворов менее четырех квадратных метров;

г) площади открытых террас, а также непроходных террас и навесов;

h) площади элементов внешнего обустройства сооружения, пешеходные аллеи или проезжая часть, тротуары, подпорные и ограждающие стены, наружные лестницы.

i) площади балконов.

### **Статья 83.** Запрет на строительство иных сооружений

на земельных участках, предназначенных

для общественно полезных работ

Запрещается предоставление разрешения на строительство других сооружений на земельных участках, которые согласно утвержденной градостроительной документации, предназначены для выполнения общественно полезных работ.

### **Статья 84.** Размещение сооружений в зоне путей

сообщения

(1) Размещение сооружений в зоне путей сообщения осуществляется согласно утвержденной документации по градостроительству.

(2) Вблизи автомобильных дорог общего пользования могут размещаться объекты, установленные законодательством в области автомобильных дорог.

(3) Вблизи существующих судоходных путей и потенциально судоходных водотоков могут размещаться следующие объекты:

a) сооружения и установки, относящиеся к судоходным путям, необходимые для их обслуживания, содержания и эксплуатации;

b) визуальные, звуковые и сигнальные знаки, а также другие элементы обустройства, относящиеся к безопасности судоходства;

c) портовые сооружения, причалы, складские платформы, автомобильные дороги и железнодорожные пути, здания для деятельности водного транспорта, гидротехнические сооружения судоверфей, речные вокзалы и другие подобные объекты;

d) пересечения судоходных путей и потенциально судоходных каналов с трубопроводами под давлением (водопроводами, газопроводами, нефтепроводами, паропроводами) и линиями электропередачи и электронных коммуникаций, а также пересечения с мостами, гидроэнергетическими и декоративными объектами;

e) укрытия для зимовки судов, станции по заправке судовым топливом и другими энергоресурсами в портах, предназначенных для заправки судов;

f) установки для водозабора из русел судоходных путей и установки для отведения сточных и других вод;

g) берегоукрепительные сооружения, поперечные и продольные дамбы, а также

прочие аналогичные объекты.

(4) Вблизи железных дорог могут размещаться следующие объекты:

a) сооружения и установки, относящиеся к железнодорожным путям и необходимые для их обслуживания содержания и эксплуатации;

b) сооружения и установки, предназначенные для эксплуатации подвижного состава и средств для восстановления железнодорожного сообщения;

c) стационарные установки для электрической тяги;

d) устройства сигнализации, централизации, автоматические путевые блокировки, сети электронных коммуникаций, передачи данных и относящиеся к ним сооружения.

(5) В целях обеспечения безопасности полетов аэропорты, аэродромы, вертодромы, сооружения, в том числе здания, установки и оснащение размещаются в зонах авиационного сервитута с соблюдением условий и ограничений, относящихся к таким зонам, в соответствии с требованиями, предусмотренными Авиационным кодексом.

#### **Статья 85.** Размещение сооружений вблизи полосы

защиты государственной границы

(1) Размещение сооружений, не входящих в инфраструктуру государственной границы, осуществляется только на участках, расположенных на расстоянии не менее 500 метров от защитной полосы государственной границы.

(2) Если пограничная зона совпадает с земельными участками природоохранного назначения, в их отношении применяется также специальное природоохранное законодательство.

(3) Пропускные пункты на государственной границе с относящимися к ним пристройками, таможенные посты, объекты транспортной инфраструктуры и другие сооружения и установки размещаются с разрешения компетентных центральных отраслевых органов публичного управления и с соблюдением требований законодательства о государственной границе Республики Молдова.

#### **Статья 86.** Размещение сооружений вблизи линии

застройки

(1) Размещение как наземных, так и подземных сооружений за красной линией запрещено, за исключением объектов инженерно-технической инфраструктуры и инженерных сетей.

(2) Здания размещаются на красной линии, не заступая за нее, или же с отступом от нее, следующим образом:

а) в случае компактно застроенных зон сооружения размещаются с отступом от красной линии и в обязательном порядке на одной линии с существующими зданиями;

б) отступ сооружений от линии застройки должен соответствовать положениям строительных технических норм и документации по градостроительству, устанавливающей красную линию.

**Статья 87.** Размещение новых сооружений на землях,  
имеющих историческую и культурную ценность

Размещение новых сооружений на землях археологических памятников, исторических памятников и в их охранных зонах осуществляется в соответствии с утвержденной документацией по градостроительству, с положениями законодательства в области охраны культурного и археологического наследия.

**Статья 88.** Условия размещения сооружений  
на земельном участке

(1) Условия размещения сооружений на определенном земельном участке устанавливаются в соответствующей документации по градостроительству.

(2) Системные операторы обязаны обеспечивать достаточную мощность распределительных инженерных сетей для удовлетворения спроса на предоставление соответствующей услуги на долгосрочный период путем разработки и реализации перспективных планов по расширению и развитию соответствующих инженерных сетей в соответствии с положениями градостроительной документации и строительных технических норм для обеспечения подключения к инженерно-технической инфраструктуре.

(3) Размещение сооружений вблизи земельных участков или объектов специального назначения, предназначенных для нужд национальной безопасности и обороны, либо вблизи зон военного значения и зон авиационного сервитута осуществляется с предварительного согласования Министерства обороны, Министерства внутренних дел и Службы информации и безопасности. В зонах авиационного сервитута запрещается размещать новые сооружения, установки, объекты, инженерные сети, в том числе сети электронных коммуникаций, а также вести работы на существующих сооружениях без предварительного заключения, выданного административным органом по внедрению и реализации политики в области гражданской авиации.

(4) Размещение новых сооружений на землях археологических памятников, исторических памятников, включенных в Реестр памятников Республики Молдова, охраняемых государством, памятников, возведенных в общественных местах, воинских захоронений и военно-мемориальных объектов, а также в их охранных зонах осуществляется с предварительным согласованием с компетентным органом центрального публичного управления.

## **Статья 89.** Автомобильные подъездные пути

и пешеходные подходы

(1) Размещение сооружений разрешается только при одновременном обеспечении доступа к автомобильным дорогам общего пользования согласно назначению сооружения. Характеристики подъездных путей к автомобильным дорогам общего пользования должны обеспечивать возможность подъезда транспортных средств служб экстренной помощи для вмешательства.

(2) Автомобильный подъездной путь предназначен для обеспечения доступа, прямого или посредством установленного сервитута, от дорог общего пользования к объектам недвижимого имущества, находящимся в публичной или частной собственности.

(3) Под пешеходным доступом следует понимать пути для доступа и подхода пешеходов к автомобильным дорогам общего пользования, которыми могут быть: тротуары, пешеходные улицы и площади, а также любой другой путь доступа общего пользования к земельному участку, находящемуся в публичной или частной собственности.

(4) Пешеходные подходы должны быть выполнены таким образом, чтобы обеспечивать возможность их использования лицами с ограниченными возможностями и лицами с ограниченной подвижностью.

## **Часть 5**

### **Публичные обсуждения в процессе разработки и утверждения документации по градостроительству**

## **Статья 90.** Публичные обсуждения

(1) Публичные обсуждения разработанной документации по градостроительству проводятся до ее утверждения, в том числе с системными операторами, в соответствии с законодательством об обеспечении прозрачности процесса принятия решений.

(2) Органы местного публичного управления первого уровня или второго уровня, центральный отраслевой орган при согласовании с административным органом по обеспечению и реализации политики в области охраны окружающей среды - в отношении планов местного уровня, утверждаемых органами местного публичного управления, или при согласовании с отраслевым органом центрального публичного управления в области природных ресурсов и окружающей среды - в отношении планов национального уровня, утверждаемых Правительством или Парламентом, информируют население и обеспечивают его участие во всех этапах стратегической экологической оценки в соответствии со статьей 10 Закона о стратегической экологической оценке № 11/2017.

## **Статья 91.** Цель публичных обсуждений

Публичные обсуждения, проводимые в процессе разработки и утверждения документации по градостроительству, направлены на ознакомление с выраженным на основе своих прав и интересов мнением населения и бизнес-среды, а также на поддержание благоприятной среды обитания в соответствующем населенном пункте.

### **Статья 92.** Виды публичных обсуждений

Порядок организации публичных обсуждений может дифференцироваться в зависимости от объема и важности документации по градостроительству и подразделяются на:

а) публичные обсуждения, проводимые с целью определения мнения населения и бизнес-среды в отношении инициирования разработки документации по градостроительству, о выдвинутых предложениях и возможных продвигаемых проектных решениях;

б) изыскания по социологии города, лежащие в основе проектных решений;

с) публичные обсуждения, проводимые в процессе стратегической экологической оценки документации по градостроительству.

### **Статья 93.** Инициирование процесса публичных обсуждений

(1) Публичные обсуждения иницируются по распоряжению исполнительного органа местного публичного управления.

(2) В целях организации и проведения публичных обсуждений по распоряжению исполнительного органа местного публичного управления создается рабочая группа по проведению публичных обсуждений в соответствии с положением, утвержденным органом местного публичного управления, в котором предусмотрены состав, функции и полномочия, права и обязанности рабочей группы, а также порядок исключения конфликтов интересов. О результатах публичных обсуждений информируется соответствующий местный совет.

### **Статья 94.** Проведение публичных обсуждений

(1) Порядок проведения публичных консультаций может дифференцироваться в зависимости от объема и важности документации по градостроительству, в соответствии с положением об обсуждениях с населением в процессе разработки и утверждения документации по обустройству территории и градостроительству, утвержденной Правительством.

(2) Публичным обсуждениям в обязательном порядке подлежат следующие градостроительные документы, непосредственно касающиеся прав и интересов населения:

а) генеральный градостроительный план населенного пункта и связанный с ним местный градостроительный регламент;

b) зональный градостроительный план и связанный с ним местный градостроительный регламент;

с) отчеты о стратегической экологической оценке, связанные с указанными в пунктах а) и b) документами.

#### **Статья 95.** Этапы проведения публичных обсуждений

(1) В процессе разработки и утверждения документации по градостроительству публичные обсуждения проводятся поэтапно, следующим образом:

a) предварительные публичные обсуждения концепции документации по градостроительству;

b) предварительные публичные обсуждения по определению сферы применения отчета о стратегической экологической оценке документации по градостроительству;

с) публичные обсуждения разработки документации по градостроительству;

d) публичные обсуждения отчета о стратегической экологической оценке разработанной документации по градостроительству;

e) публичные обсуждения предложений, сформулированных в документации по градостроительству;

f) отбор и включение в документацию по градостроительству предложений, поступивших от населения и бизнес-среды.

(2) Органы местного публичного управления рассматривают указанные в пункте f) части (1) предложения, поступившие от населения и бизнес-среды, отбирают приемлемые и передают их проектировщику, ответственному за разработку документации по градостроительству.

(3) Проектировщик, указанный в части (2), оценивает соответствие предложений действующему законодательству и строительным техническим нормам и приводит их в соответствие с проектными решениями, содержащимися в документации по градостроительству.

#### **Статья 96.** Ответственность за организацию публичных обсуждений

Ответственность за информирование населения и организацию публичных обсуждений несут органы местного публичного управления.

#### **Статья 97.** Финансирование публичных обсуждений

Затраты на организацию публичных обсуждений покрываются за счет средств из тех же источников, из которых финансируется разработка соответствующей документации по градостроительству.

## **Статья 98.** Изыскания по социологии города

Изыскания по социологии города являются частью технико-экономического обоснования документации по градостроительству и носят обязательный характер.

## **Статья 99.** Информирование населения о разработке

документации по градостроительству

Органы местного публичного управления несут ответственность за информирование населения о разработке документации по градостроительству, которое осуществляется путем размещения тематической информации в помещениях местных советов и в других общественных местах, путем публикации объявлений в средствах массовой информации, сообщений на радио и телевидении, а также путем размещения информации на официальной веб-странице соответствующего органа и т. д.

## **Статья 100.** Информирование населения

об утверждении документации

по градостроительству

Информирование населения об утверждении документации по градостроительству осуществляется путем публикации объявлений в средствах массовой информации, иными способами информирования, а также путем размещения соответствующей документации на официальной веб-странице исполнительного органа местной публичной власти.

## **РАЗДЕЛ II**

### **ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ СЕРТИФИКАТ**

#### **Часть 1**

#### **Информационный градостроительный сертификат**

### **Статья 101.** Цель выдачи информационного

градостроительного сертификата

(1) Цель выдачи информационного градостроительного сертификата состоит в ознакомлении заявителя с предписаниями и компонентами, характеризующими правовой, технический и архитектурно-градостроительный режимы сооружения/земельного участка, установленными в документации по обустройству территории и градостроительству.

(2) В случае отсутствия утвержденной документации по обустройству территории и градостроительству для сельских населенных пунктов с населением не более 3 000 жителей выдается информационный градостроительный сертификат в соответствии с

положением, утвержденным Правительством.

**Статья 102.** Подача заявления о выдаче информационного градостроительного сертификата

(1) Для получения информационного градостроительного сертификата (приложение 3) заявитель подает на имя эмитента заявление о его выдаче в электронной форме, посредством АИС УПРД или на бумажном носителе.

(2) Орган местного публичного управления проверяет достоверность данных, указанных в заявлении о выдаче информационного градостроительного сертификата, используя услугу доступа к данным, которая является составной частью платформы интероперабельности, в соответствии с нормативными актами об обмене данными и интероперабельности.

(3) Органы местного публичного управления взимают плату за выдачу информационных градостроительных сертификатов посредством правительственной услуги электронных платежей в порядке, установленном Правительством.

**Статья 103.** Срок оформления и выдачи информационного градостроительного сертификата и срок

его действия

(1) Информационный градостроительный сертификат оформляется и выдается в течение не более 20 рабочих дней со дня регистрации соответствующего заявления и действителен в течение 12 месяцев, если в документацию по обустройству территории и градостроительству не были внесены изменения после его выдачи. В случае внесения изменений в документацию по обустройству территории и градостроительству, ранее выданный информационный градостроительный сертификат становится недействительным.

(2) Информационный градостроительный сертификат выдается в обязательном порядке посредством АИС УПРД и выдается компетентными органами в электронной форме. По запросу заявителя данный сертификат может быть выдан и на бумажном носителе.

(3) Не допускается внесение изменений и исправлений в информационный градостроительный сертификат, в противном случае он признается недействительным.

(4) Информационный градостроительный сертификат, выданный не посредством АИС УВРД, является недействительным.

(5) Технический и архитектурно-градостроительный режимы, указанные в информационных градостроительных сертификатах, выданных нескольким заявителям на один и тот же объект недвижимости и в один и тот же период, должны быть одинаковыми во всех выданных сертификатах.

## Часть 2

### Градостроительный сертификат

#### для проектирования

**Статья 104.** Цель выдачи градостроительного

сертификата для проектирования

(1) Цель выдачи градостроительного сертификата для проектирования состоит в ознакомлении заявителя с предписаниями и компонентами, характеризующими правовой, экономической, технической и архитектурно-градостроительный режимы одного или нескольких сооружений/земельных участков, установленные в документации по обустройству территории и градостроительству, и в предоставлении разрешения на разработку проектной документации для одного или нескольких сооружений и по обстоятельствам для связанных с ними инженерных сетей.

(2) Градостроительный сертификат для проектирования обязателен, если срок давности утвержденного генерального градостроительного плана составляет более десяти лет.

(3) Если срок давности документации по обустройству территории и градостроительству составляет менее десяти лет, градостроительный сертификат для проектирования носит факультативный характер.

(4) Если выдача градостроительного сертификата для проектирования является факультативной, а инвестор не запросил выдачу сертификата, таковой уведомляет органы местного публичного управления о начале работ по проектированию объекта недвижимого имущества, сообщая данные бенефициара, кадастровый номер соответствующего сооружения и цель работ по проектированию, с приложением по обстоятельствам документов, предусмотренных в статье 105. Органы местного публичного управления регистрируют соответствующее уведомление в реестре. Обезличенные выписки из этих реестров и обезличенные градостроительные сертификаты публикуются на официальной веб-странице соответствующего органа. В отсутствие официальной веб-страницы обезличенные выписки из реестров и обезличенные градостроительные сертификаты вывешиваются на информационном панно в помещении соответствующего органа.

(5) В случае отсутствия утвержденной документации по обустройству территории и градостроительству для сел с населением не более 3000 жителей выдается градостроительный сертификат для проектирования в соответствии с положением, утвержденным Правительством.

(6) Инициатор планируемой деятельности в области строительства, указанной в приложении 1 к Закону об оценке воздействия на окружающую среду № 86/2014, или работ, в отношении которых установлена необходимость проведения оценки воздействия на окружающую среду в соответствии с приложением 2 указанного закона, обязан до подачи заявления о выдаче градостроительного сертификата для

проектирования пройти процедуру оценки воздействия на окружающую среду в соответствии с указанным законом и получить природоохранное разрешение от компетентного органа в области окружающей среды.

(7) Если компетентный орган выдает не природоохранное разрешение, а решение о предварительной оценке, в котором устанавливает, что природоохранное законодательство запрещает выполнение соответствующего вида деятельности в предлагаемой инициатором зоне/на предлагаемом земельном участке, то выдача градостроительного сертификата для проектирования или разрешения на строительство на данном участке или в данной зоне запрещается.

#### **Статья 105.** Документы, необходимые для выдачи

градостроительного сертификата

для проектирования

(1) В целях получения градостроительного сертификата для проектирования (приложение 4) заявитель подает в адрес эмитента заявление о его выдаче в электронной форме посредством АИС УПРД или на бумажном носителе.

(2) К заявлению, указанному в части (1) настоящей статьи, прилагаются оригиналы и копии следующих документов:

а) отчет технической экспертизы сооружения, составленный аттестованными техническими экспертами, - в случае работ по реконструкции, реставрации, изменения или усиления сооружения или по обстоятельствам его помещений;

б) письменное согласие собственника. Освобождаются от обязанности иметь и предъявлять письменное согласие собственника администрация и резиденты зон свободного предпринимательства, зарегистрировавшие право суперфиция в Реестре недвижимого имущества, - в случае работ по развитию производственной и инженерно-технической инфраструктуры (строительство промышленных цехов) в зонах свободного предпринимательства, необходимых для осуществления видов деятельности, предусмотренных Законом о зонах свободного предпринимательства № 440/2001;

с) природоохранное разрешение, выданное в результате оценки воздействия на окружающую среду, - для планируемых видов деятельности, предусмотренных в приложении 1 к Закону об оценке воздействия на окружающую среду № 86/2014, или для работ, в отношении которых установлена необходимость проведения оценки воздействия на окружающую среду, согласно приложению 2 к указанному закону;

д) положительное заключение центрального отраслевого органа, ответственного за область культурного наследия - в случае работ по ремонту, консервации, реставрации, восстановлению исторических памятников, включенных в Реестр памятников Республики Молдова, охраняемых государством, а также в случае строительства новых сооружений на земельном участке исторических памятников и в их защитных зонах.

(3) Запрос других документов, кроме предусмотренных в части (2), не допускается.

(4) Если к заявлению о выдаче градостроительного сертификата для проектирования не приложены все документы, предусмотренные в части (2), эмитент не регистрирует данное заявление.

(5) Органы местного публичного управления проверяют достоверность данных, указанных в заявлении о выдаче градостроительного сертификата для проектирования посредством услуги доступа к данным, являющейся составной частью платформы интероперабельности в соответствии с нормативными актами об обмене данными и интероперабельности.

(6) Органы местного публичного управления взимают платежи за выдачу информационных градостроительных сертификатов для проектирования посредством правительственной услуги электронных платежей в порядке, установленном Правительством.

#### **Статья 106. Представление документов**

с фальсифицированными и/или

недостоверными данными

Если в процессе проверки достоверности данных, указанных в заявлении о выдаче градостроительного сертификата для проектирования или в прилагаемых документах, с использованием услуги доступа к данным, являющейся составной частью платформы интероперабельности, в соответствии с нормативными актами об обмене данными и интероперабельности выявляются фальсифицированные и/или недостоверные данные, эмитент отказывает в выдаче градостроительного сертификата для проектирования, в письменной форме информирует об этом заявителя, возвращает ему представленные документы и уведомляет об этом компетентные органы.

### **Часть 3**

#### **Оформление и выдача градостроительного сертификата для проектирования**

#### **Статья 107. Выдача градостроительного сертификата**

на проектирование

(1) Выдача градостроительного сертификата для проектирования сооружений на земельных участках, расположенных в зонах, в отношении которых законом установлен специальный режим, осуществляется в соответствии с законодательством в данной области, предусматривающим введение специального режима.

(2) Выдача градостроительного сертификата для проектирования сооружений, оказывающих значительное воздействие на окружающую среду, осуществляется в

соответствии с положениями законодательства в области охраны окружающей среды.

(3) В случае вмешательства со временем в исторические памятники национальной категории, а также в случае строительных работ, выполняемых на земельных участках исторических и археологических памятников и в их охранных зонах, соответствующие работы выполняются на основании положительного заключения центрального отраслевого органа, ответственного за область культурного наследия, выданного в соответствии с положениями законодательства в области культурного наследия.

(4) К градостроительному сертификату для проектирования эмитент прилагает в предусмотренных документацией по градостроительству специальных случаях:

а) заключение, выданное компетентным органом в области общественного здоровья;

б) заключение, выданное органом государственного пожарного надзора;

с) один из документов, выданных компетентным органом в области окружающей среды, в соответствии с Законом об оценке воздействия на окружающую среду № 86/2014 (природоохранное разрешение, заключение по оценке биоразнообразия, решение о констатации отсутствия необходимости проведения оценки биоразнообразия);

д) заключение (техническое предписание) администратора автомобильной дороги - в случае строительства сооружения в охранной зоне автомобильной дороги общего пользования;

е) заключение, выданное специализированными структурами Министерства обороны, Министерства внутренних дел и Службы информации и безопасности - для строительства сооружений на землях специального назначения, и заключение, выданное административным органом по внедрению и реализации политики в области гражданской авиации, в соответствии с положениями Авиационного кодекса.

(5) Для получения заключений, предусмотренных в части (4), эмитент направляет запросы в соответствующие органы, ответственные за выдачу заключений, указывая в том числе контактные данные заявителя. При составлении соответствующих заключений указанные органы могут запросить непосредственно у заявителя или через эмитента необходимые технические документы, если они прямо предусмотрены законодательством в соответствующей области и не прилагались к заявлению.

*[Ст.107 ч.(5) в редакции ЗП44 от 06.03.25, МО148-150/21.03.25 ст.152; в силу с 21.03.25]*

(6) Запрещается включать в градостроительный сертификат требования по представлению заключений/согласований, выданных подразделениями и субъектами, подведомственными эмитенту. Обязанность получения данных заключений/согласований возлагается на эмитента.

(6<sup>1</sup>) При выдаче заключений орган, ответственный за выдачу заключения, рассматривает исключительно аспекты, касающиеся соблюдения требований, относящихся к области полномочий эмитента.

*[Ст.107 ч.(6<sup>1</sup>) введена ЗП44 от 06.03.25, МО148-150/21.03.25 ст.152; в силу с 21.03.25]*

(6<sup>2</sup>) Выдача заключения учреждением/субъектом не может быть обусловлена предварительной выдачей заключения иным учреждением/субъектом.

*[Ст.107 ч.(6<sup>2</sup>) введена ЗП44 от 06.03.25, МО148-150/21.03.25 ст.152; в силу с 21.03.25]*

(7) Органы государственного надзора бесплатно выдают в срок, не превышающий пяти рабочих дней, заключения, предусмотренные в части (4) настоящей статьи. Заключение (техническое предписание) администратора автомобильной дороги, предусмотренное в пункте d) части (4) настоящей статьи, выдается в 15-дневный срок. Документы, предусмотренные в пункте с) части (4) настоящей статьи, выдаются в срок, предусмотренный Законом об оценке воздействия на окружающую среду № 86/2014.

(8) В случае инициирования проектирования без градостроительного сертификата согласно требованиям положений части (3) статьи 104 получение заключений, предусмотренных в части (4) настоящей статьи, входит в компетенцию инвестора/бенефициара.

(9) Градостроительный сертификат для проектирования работ, признанных общественно полезными работами национального значения, выдается подведомственным центральному отраслевому органу учреждением, ответственным за реализацию политики в областях своей компетенции.

(10) Наименование будущего объекта устанавливается инвестором совместно с проектировщиком в соответствии с положениями градостроительной документации и с использованием терминологии, предусмотренной настоящим кодексом, строительными техническими нормами и законодательством в соответствующей области. Данное наименование указывается в заявлении о выдаче градостроительного сертификата для проектирования, а в случае ситуации, предусмотренной в части (4) статьи 104, - в соответствующем уведомлении. Если в наименовании выявляются отступления от положений градостроительной документации или отступления от терминологии, предусмотренной настоящим кодексом, строительными техническими нормами и соответствующим законодательством, эмитент вправе привести в соответствие это наименование в градостроительном сертификате для проектирования в соответствии с действующим законодательством, а в случае ситуации, предусмотренной в части (4) статьи 104, - проинформировать об этом заявителя в письменном ответе на уведомление. Наименование объекта, принятое эмитентом без изменений и обеспечивающее прослеживаемость, указывается в проектной документации, в заключениях, в разрешении на строительство, в рабочей документации, в Техническом журнале строительства и в протоколе приемки.

(11) В отсутствие документации по градостроительству и обустройству территории для земельных участков, находящихся на территории за чертой населенного пункта, заявитель на основании решения соответствующего местного совета обеспечивает разработку детального градостроительного плана (ДГП), служащего основанием для выдачи градостроительного сертификата для проектирования. Данный детальный градостроительный план, разработанный и проверенный аттестованными специалистами в строительстве, согласовывается с компетентным органом в области общественного здоровья, с органом, ответственным за реализацию государственной политики в области земельных отношений, – для объектов сельскохозяйственной инфраструктуры, с центральным отраслевым органом в области культурного наследия – для вмешательств в исторические памятники и для проведения работ на земельных участках, включающих объекты построенного и археологического культурного наследия, а также в их охранных зонах, с компетентным органом в области окружающей среды, с органом государственного пожарного надзора и публичным учреждением Бюро по обустройству территории, градостроительству, строительству и жилью, после чего утверждается соответствующим местным советом в порядке, установленном законодательством.

### **Статья 108.** Срок выдачи градостроительного

#### сертификата для проектирования

(1) Градостроительный сертификат для проектирования выдается заявителю в 30-дневный срок.

(2) На сложные объекты (транспортные и коммуникационные магистрали, промышленные сооружения), расположенные на землях нескольких административно-территориальных единиц, градостроительный сертификат для проектирования выдается исполнительными органами местного публичного управления второго уровня на основании заключений, выданных исполнительными органами местного публичного управления первого уровня, на территории которых планируется осуществлять намеченные виды деятельности.

(3) Градостроительный сертификат для проектирования оформляется в двух экземплярах, из которых один выдается заявителю, а другой хранится в архиве эмитента и подписывается примаром населенного пункта или по обстоятельствам председателем района, секретарем местного совета и главным архитектором, а в случае работ, объявленных общественно полезными работами национального значения, – руководителем соответствующего учреждения, подведомственного центральному отраслевому органу. Если в структуре органа местного публичного управления первого уровня не предусмотрена должность главного архитектора, градостроительный сертификат для проектирования подписывается главным архитектором органа местного публичного управления второго уровня или архитектором ассоциации по межкоммунитарному развитию, в которую входит соответствующая административно-территориальная единица, с соблюдением предусмотренных кодексом сроков. Действия, предусмотренные настоящей частью, выполняются эмитентом без участия заявителя.

(4) Не допускается внесение изменений и исправлений в градостроительный сертификат для проектирования, в противном случае он признается недействительным.

(5) Градостроительный сертификат для проектирования считается действительным только при его выдаче посредством АИС УПРД.

(6) В целях рассмотрения правонарушения в отношении необоснованного превышения установленного законом срока выдачи градостроительного сертификата для проектирования, по истечении предусмотренного для его выдачи срока заявитель отправляет заказное письмо по почте Национальному центру по борьбе с коррупцией и Национальной инспекции по техническому надзору уведомление, которым заявляет под личную ответственность, что в установленный законом срок не получил от органа-эмитента ни запрошенный градостроительный сертификат для проектирования, ни официальный отказ в его получении, и что течение срока выдачи не было приостановлено либо приостановление является или стало недействительным.

(7) Акт об отказе в выдаче или о приостановлении выдачи градостроительного сертификата для проектирования направляется заявителю в электронной форме посредством АИС УПРД и только по запросу заявителя - на бумажном носителе, в течение 30 дней со дня принятия заявления о выдаче градостроительного сертификата для проектирования, с указанием аргументированных причин с прямой ссылкой на нормы, послужившие основанием для отказа или приостановления.

#### **Статья 109.** Срок действия градостроительного

сертификата для проектирования

(1) Срок действия градостроительного сертификата для проектирования равен периоду разработки проектной документации, но не может превышать 36 месяцев со дня выдачи.

(2) Срок действия градостроительного сертификата для проектирования считается истекшим после выдачи разрешения на строительство.

(3) В течение срока действия разрешения на строительство в порядке отступления от части (2) допускается применение положений градостроительного сертификата для проектирования в целях проектирования внутренних инженерных сетей, предназначенных для подключения к существующим сетям объекта, на который было выдано соответствующее разрешение на строительство. В таких случаях для строительства соответствующих инженерных сетей выдаются отдельные разрешения на строительство в соответствии с положениями статьи 148.

#### **Статья 110.** Содержание градостроительного

сертификата для проектирования

(1) Градостроительный сертификат для проектирования содержит следующую уточненную информацию, установленную в законном порядке и действительную на

день обращения за его выдачей:

а) правовой режим сооружения/земельного участка в отношении:

- права собственности на сооружение/земельный участок и обременяющих его публичные сервитуты;

- расположения земельного участка на территории населенного пункта или за его пределами, характеристик земельного участка, в том числе его назначение и порядок пользования;

- положений документации по градостроительству, которой вводится специальный режим в отношении: охранной зоны, постоянного или временного запрета на строительство (затопляемые, оползневые зоны, зоны с сейсмическим риском и т. д.), внесение сооружения/земельного участка в Реестр памятников Республики Молдова, охраняемых государством; других элементов, предусмотренных нормативными актами;

б) технический режим сооружения/земельного участка в отношении:

- оснащения инженерными сетями;

- геотехнической и сейсмологической характеристики земельного участка;

- сопутствующих работ общественного значения, необходимых для функционирования объекта;

- инженерных сооружений или сетей, подлежащих сносу или переносу из опасной зоны строительной площадки;

- координат земельного участка;

- нормативного отступа от потенциально опасных промышленных объектов и технических установок в соответствии с положениями Закона о безопасном функционировании потенциально опасных производственных объектов и технических установок № 151/2022;

- доступности сооружения для лиц с ограниченными возможностями и лиц с ограниченной подвижностью;

с) архитектурно-градостроительный режим, установленный решением местного совета в отношении:

- мощности предусмотренного сооружения;

- размера и площади земельного участка;

- выравнивания сооружений относительно прилегающих улиц и расстояния между сооружениями и границами улиц и соседними объектами собственности;

- высоты сооружения, установленной в метрах от уровня земли;

- внешнего вида сооружения, установленного для определенной зоны;
  - движения пешеходов и транспортных средств, необходимых подъездных путей и парковок;
  - процента занятости земельного участка;
  - коэффициента использования земельного участка;
  - внешнего вида сооружения (архитектурная выразительность, композиционный баланс, элементы отделки, размещение рекламы и т. д.), установленного для определенной зоны;
  - городской функциональной зоны населенного пункта (градостроительный код);
- d) экономический режим.

(2) Градостроительный сертификат для проектирования, составленный не в соответствии с частью (1), не действителен.

**Статья 111.** Плата за выдачу градостроительного сертификата

(1) Размер платы за выдачу градостроительного сертификата устанавливается местным советом и перечисляется в бюджет эмитента.

(2) За выдачу градостроительного сертификата заявитель вносит плату, установленную решением местного совета в соответствии с утвержденным Правительством положением, посредством правительственной услуги электронных платежей.

(3) Не взимается плата за выдачу градостроительного сертификата в случае объектов, финансируемых за счет публичных средств, а также в случае общественно полезных работ национального значения.

(4) При выдаче градостроительного сертификата местные советы вправе предоставить льготы некоторым категориям лиц в пределах, предусмотренных положением, указанным в части (2).

**Статья 112.** Обязанности эмитента градостроительного сертификата

(1) Эмитент градостроительного сертификата исполняет следующие обязанности:

a) использует АИС УПРД в процессе выдачи градостроительных сертификатов;

b) обеспечивает осуществление деятельности по оформлению градостроительных сертификатов без привлечения заявителя;

с) регистрирует и передает всю информацию о выданных градостроительных сертификатах в центральный банк данных Реестра разрешительных документов.

(2) В целях обеспечения доступа к информации о выданных градостроительных сертификатах каждое заинтересованное лицо пользуется пассивным доступом к ней через единый правительственный портал открытых данных. Эмитент обязан в течение пяти рабочих дней со дня выдачи градостроительного сертификата опубликовать на официальной веб-странице органа местного публичного управления обезличенные выписки из соответствующих реестров и выданные обезличенные градостроительные сертификаты, а также обеспечить бесплатный и беспрепятственный доступ к ним всем лицам. В отсутствие официальной веб-страницы обезличенные выписки из соответствующих реестров и выданные обезличенные градостроительные сертификаты вывешиваются на информационном панно в помещении данного органа.

(3) Лицо, ответственное за прием заявлений о выдаче градостроительных сертификатов, не вправе рассматривать содержание поданных заявлений и прилагаемых документов, отказывать в их приеме или требовать представления дополнительных документов и информации, его компетенция ограничивается лишь процедурой регистрации заявления, при установлении факта, что предусмотренные в части (2) статьи 105 документы приложены к заявлению, а также выдачей констатационной справки с указанием перечня прилагаемых и представленных документов.

## **Часть 4**

### **Ответственность органов местного публичного управления в отношении выдачи градостроительных сертификатов**

**Статья 113.** Ответственность органов местного  
публичного управления

Органы местного публичного управления несут ответственность за правильность внесения в градостроительный сертификат установленных условий, характеризующих правовой, экономической, техникой и архитектурно-градостроительный режимы определенной зоны населенного пункта, а также за выдачу градостроительного сертификата, позволяющего разработку проектной документации для строительства.

## **РАЗДЕЛ III**

### **ПРОЕКТИРОВАНИЕ СООРУЖЕНИЙ, СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ**

#### **Глава I**

#### **ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

## **Часть 1**

### **Цель и область регулирования**

#### **Статья 114.** Цель раздела

Цель настоящего раздела заключается в установлении основных принципов и правил осуществления деятельности по проектированию в строительстве, в том числе в соответствии с положениями документации по градостроительству, разработанной, утвержденной и опубликованной в соответствии с настоящим кодексом.

#### **Статья 115.** Область регулирования

Областью регулирования настоящего раздела являются отношения, связанные с техническими и юридическими процедурами, возникающие в процессе и в связи с порядком осуществления деятельности по проектированию сооружений.

#### **Статья 116.** Деятельность по проектированию

в строительстве

Деятельность по проектированию сооружений, строительных работ является процессом технического творчества, представляющим культурное и общественное значение и оказывающим экономическое, социальное и экологическое воздействие, и который направлен на функциональную и эстетическую организацию зон застройки при соблюдении ценностей природного наследия, исторических, археологических памятников и природных ландшафтов, а также положений нормативных актов и строительных технических норм.

## **Часть 2**

### **Правовое регулирование**

#### **Статья 117.** Осуществление деятельности

по проектированию в строительстве

Осуществление деятельности по проектированию в строительстве основывается на положениях настоящего кодекса, международных договоров, стороной которых является Республика Молдова, смежных законов, регулирующих другие области, а также на положениях всех действующих строительных технических норм.

#### **Статья 118.** Область проектирования в строительстве

Область проектирования в строительстве является свободным рынком осуществления деятельности в области проектирования, в рамках экономических отношений.

## **Глава II**

# ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ПО ПРОЕКТИРОВАНИЮ

## В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

### Часть 1

#### Субъекты, участвующие в процессе проектирования

**Статья 119.** Субъекты, участвующие в процессе проектирования

Субъектами, участвующими в процессе проектирования в строительстве, являются проектировщики, проверяющие проектов и технические эксперты, аттестованные в области архитектуры, градостроительства и/или строительства, а также аттестованные эксперты в области геотехники и топографии.

**Статья 120.** Признание квалификаций

(1) Признание квалификаций, полученных в рамках национальной системы образования, а также полученных впоследствии профессиональных компетенций, осуществляется на основании законодательства в области образования и соответственно положений настоящего кодекса.

(2) Признание квалификаций, полученных за рубежом, осуществляется на взаимной основе, в соответствии с положениями международных договоров в данной области.

**Статья 121.** Проектировщик

(1) Проектировщиком является физическое лицо, обладающее дипломом о высшем образовании или эквивалентным документом, выданным учреждениями высшего образования по соответствующей специальности/аккредитованной учебной программе, и которое аттестовано в соответствии с положениями настоящего кодекса.

(2) Проектировщики аттестуются в областях обустройства территории, градостроительства и архитектуры по следующим специализациям:

а) городское и региональное планирование;

б) архитектура:

- гражданская;

- промышленная;

- объектов имущества;

- ландшафтов и устройство зеленых насаждений.

(3) Проектировщики аттестуются в областях гражданской инженерии и

инженерии оборудования по следующим специализациям:

- a) промышленное и гражданское строительство;
- b) железные дороги, автомобильные дороги и мосты;
- c) сооружения и укрепления;
- d) гидротехнические сооружения;
- e) горная инженерия;
- f) санитарная инженерия;
- g) инженерия окружающей среды;
- h) инженерия инженерно-технической инфраструктуры;
- i) строительные машины и оборудование;
- j) составление смет расходов для строительных и реставрационных работ.

**Статья 122.** Области проектирования в строительстве

Областями проектирования в строительстве являются:

- a) обустройство территории и градостроительство;
- b) архитектура;
- c) гражданская инженерия;
- d) промышленная инженерия и агрозоотехническая инженерия;
- e) инженерия оборудования;
- f) составление смет расходов для различных специализаций и областей, указанных в статье 121.

**Часть 2**

**Обязанности, ответственность и права**

**проектировщиков**

**Статья 123.** Обязанности проектировщиков

Проектировщики обязаны:

- a) знать и соблюдать положения нормативных актов, касающихся осуществления профессии проектировщика;

b) соблюдать в процессе разработки проектной документации положения документации по градостроительству, заключений и разрешений, предусмотренных настоящим кодексом;

c) брать на себя профессиональную ответственность перед инвесторами и органами власти путем осуществления права подписи;

d) служить интересам инвестора в соответствии с общественными интересами и требованиями нормативных актов и строительных технических норм;

e) обеспечивать посредством проектной документации требования качества в строительстве;

f) участвовать в приемке строительных работ, достигших определяющих этапов, установленных в проектной документации;

g) устанавливать порядок устранения недостатков и дефектов, возникших в процессе строительства, и осуществлять надзор за применением на строительной площадке утвержденных проектных решений по требованию инвестора;

h) участвовать в составлении Технического паспорта сооружения;

i) устанавливать в заключенном с инвестором договоре условия о защите авторских прав.

#### **Статья 124. Ответственность проектировщика**

Проектировщик, разрабатывающий проектную документацию, несет ответственность за выполнение следующих основных обязательств в отношении качества сооружений:

a) разработка проектной документации только на основе документации по градостроительству или по обстоятельствам на основе градостроительного сертификата для проектирования и только в соответствии с основными требованиями, с положениями строительных технических норм, договора подряда, предусмотренных настоящим законом заключений, в том числе для подключения к инженерным сетям и разработка соответствующего технического задания;

b) указание в проектной документации категории ответственности сооружения;

c) обеспечение уровня качества, соответствующего основным требованиям, предъявляемым к сооружениям;

d) устранение несоответствий и расхождений, выявленных в разработанной проектной документации;

e) установление в проектной документации определяющих этапов выполнения строительных работ;

f) представление проектной документации для проверки и устранения

нарушений, выявленных в результате ее проверки;

г) мониторинг применения положений проектной документации в процессе выполнения строительных работ на основе соответствующего договора авторского мониторинга;

h) участие в составлении Технического паспорта сооружения и в приемке сооружений.

### **Статья 125. Права проектировщиков**

Проектировщик имеет следующие права:

а) получать за предоставленные услуги согласованный в свободном порядке гонорар, установленный в договоре с инвестором;

б) пользоваться авторским правом на созданные произведения и проектные решения;

с) прекращать проектные работы в случаях несоблюдения условий договоров;

д) в рамках договора авторского мониторинга с бенефициаром ходатайствовать перед Национальной инспекцией по техническому надзору о прекращении строительных работ в случае несоблюдения положений проекта.

## **Глава III**

### **РАЗРАБОТКА ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ**

#### **Часть 1**

#### **Требования к разработке проектной документации**

**Статья 126. Этапы разработки проектной документации**

(1) При разработке проектной документации проектировщик проходит следующие этапы:

а) заключение договора на разработку проектной документации с инвестором/бенефициаром;

б) формулировка проектного задания, составленного при необходимости на основании технико-экономического обоснования;

с) получение или по обстоятельствам оформление исходных документов для проектирования;

д) разработка проектной документации;

- e) проверка проектной документации аттестованными проверяющими проектов;
- f) проведение технической экспертизы проектной документации в случаях, предусмотренных частью (1) статьи 137;
- g) корректировка при необходимости проверенной проектной документации;
- h) передача инвестору проверенной и при необходимости прошедшей экспертизу проектной документации.

(2) Проектная документация может состояться:

- a) в один этап - разработка рабочего проекта;
- b) в два этапа:
  - разработка технического проекта;
  - разработка рабочих деталей.

(3) Этапы разработки проектной документации устанавливаются инвестором в техническом задании на проектирование.

(4) Проектная документация для сооружений любого типа и любой категории, разработанная и проверенная в соответствии с положениями настоящего кодекса, не подлежит дополнительной координации или согласованию с публичными контролирующими органами.

(5) Проектная документация на работы по вмешательству со временем в исторические памятники и на строительные работы, выполняемые в их охранных зонах, разрабатывается с соблюдением заключений центрального отраслевого органа, ответственного за область культурного наследия, в соответствии с положениями законодательства в области культурного наследия.

(6) По решению автора проекта, если на строительной площадке произошли изменения, связанные с требованиями строительных технических норм и оказывающие непосредственное влияние на предусмотренные проектом решения, требуется обновление проектной документации. В этом случае необходимость повторной проверки проектной документации устанавливается в соответствии с положениями части (8) статьи 129.

*[Ст.126 ч.(6) введена ЗП44 от 06.03.25, МО148-150/21.03.25 ст.152; в силу с 21.03.25]*

(7) Расходы на обновление проектной документации несет инвестор/бенефициар.

*[Ст.126 ч.(7) введена ЗП44 от 06.03.25, МО148-150/21.03.25 ст.152; в силу с 21.03.25]*

**Статья 127.** Исходная документация на проектирование

(1) При проектировании сооружений, строительных работ проектировщик руководствуется данными и информацией, предоставленными инвестором в исходной документации на проектирование.

(2) К исходной документации на проектирование относятся:

a) градостроительный сертификат для проектирования – в случае населенных пунктов, срок давности генерального градостроительного плана которых составляет более десяти лет. Градостроительный сертификат для проектирования требуется также в случае разработки детального градостроительного плана населенного пункта, если генеральный градостроительный план населенного пункта предусматривает обязательную разработку детального градостроительного плана, в том числе – в случае населенных пунктов, срок давности генерального градостроительного плана которых составляет менее десяти лет;

b) градостроительный сертификат для проектирования, который инвестор может запросить на факультативной основе, в случае населенных пунктов, срок давности генерального градостроительного плана которых составляет менее десяти лет, если инвестор хочет получить более точную информацию. В таком случае орган местного публичного управления взимает плату в соответствии с утвержденной Правительством методологией;

c) письмо инвестора о намерениях, техническое задание на проектирование, графические материалы (эскизы), технологические задания при необходимости технические паспорта технологического оборудования;

d) акт об установлении суперфиция, включая письменное согласие собственника в случае, если инвестор не является собственником земли. От обязанности получения и представления письменного согласия собственника освобождаются администрация и резиденты свободных экономических зон, зарегистрировавшие право на суперфиция в Реестре недвижимого имущества – для проведения работ по развитию производственной инфраструктуры (строительство промышленных цехов) и технической инфраструктуры в свободных экономических зонах, необходимых для осуществления деятельности, предусмотренной Законом о зонах свободного предпринимательства № 440/2001;

e) положения документации по градостроительству или градостроительного сертификата;

f) отчет технической экспертизы сооружения – для работ по реконструкции;

g) заключения на подключение к инженерным сетям; технические условия, выданные операторами объектов технической инфраструктуры – в случаях, когда проектные работы предусмотрены в их охранной зоне;

h) схема прокладки инженерных сетей;

i) топографический план в системе координат MOLDREF 99 в пределах его срока действия, зарегистрированный в Государственном регистре топографо-геодезических

работ;

ж) геотехнические, гидрологические, метеорологические изыскания при необходимости;

к) заключение, выдаваемое компетентным органом в области общественного здоровья, - в случаях, предусмотренных законом и документацией по градостроительству для зон специального режима;

л) заключение, выдаваемое органом государственного надзора за противопожарными мерами, - в случаях, предусмотренных законом и документацией по градостроительству для зон специального режима;

м) один из документов, выдаваемых компетентным органом в области окружающей среды в соответствии с Законом об оценке воздействия на окружающую среду № 86/2014 (природоохранное разрешение, заключение об оценке биоразнообразия, решение о констатации отсутствия необходимости проведения оценки биоразнообразия), - в случае зон специального режима;

н) заключение (техническое предписание) администратора автомобильной дороги - в случае строительства сооружения в защитной зоне автомобильной дороги общего пользования;

о) заключение центрального отраслевого органа, ответственного за область культурного наследия, - в случае вмешательств со временем в исторические памятники и выполнения строительных работ в их охранных зонах;

р) заключение Министерства обороны, выданное в соответствии с положениями законодательства в области национальной обороны - в случае проведения проектных работ вблизи земельных участков или объектов специального назначения, предназначенных для нужд национальной безопасности и обороны, или вблизи зон военного интереса, либо заключение административного органа по внедрению и реализации политики в области гражданской авиации, выданное в соответствии с положениями Авиационного кодекса, - в случае проведения проектных работ вблизи зон, на которые распространяется действие авиационных сервитутов.

(3) В предусмотренных настоящим кодексом случаях, если градостроительный сертификат является факультативным, по запросу бенефициара компетентные органы выдают бесплатно, в течение пяти рабочих дней, заключения/документы, предусмотренные пунктами к), л), м) и о) части (2). Заключение (техническое предписание) администратора автомобильной дороги, предусмотренное пунктом н) части (2), выдается в течение десяти рабочих дней.

(4) Разрешения на подключение к инженерным сетям, необходимые для разработки проектной документации, выдаются заявителю бесплатно системными операторами (поставщиками, держателями сетей) в течение не более десяти рабочих дней со дня запроса. Срок выдачи может быть продлен на десять рабочих дней в случае, если выдача соответствующего заключения предполагает дополнительные изыскания, привлечение других структур эмитента или сотрудничество с другими

субъектами в данной области.

(5) Запрещается включать в заключения на подключение к инженерным сетям требования, интерпретирующие положения строительных технических норм, или требования к качеству, превышающие минимальные требования, предусмотренные применимыми строительными техническими нормами.

(6) Если разрешения на подключение к инженерным сетям предусматривают условия по перерасчету мощности существующих сетей, системный оператор обязан бесплатно и без каких-либо условий выдать в приложении к разрешению на подключение графическую информацию и полные технические данные для проведения соответствующего перерасчета.

(7) Схема прокладки инженерных сетей выдается заявителю бесплатно органами местного публичного управления в течение не более десяти рабочих дней со дня запроса. Схема прокладки сетей разрабатывается на основании документации по градостроительству и на основе:

а) разрешения на подключение к инженерным сетям;

б) предложенной проектировщиком схемы прокладки сетей в масштабе 1:5000 или 1:1000;

в) согласия собственников пересекаемых земельных участков.

(8) В случае превышения срока выдачи, предусмотренного частью (7), используется схема согласно пункту б) части (7).

(9) Запрос других документов, кроме предусмотренных частью (7), не допускается.

(10) Исходную документацию на проектирование, предусмотренную частью (2), инвестор разрабатывает и/или получает и передает в распоряжение проектировщика, либо проектировщик разрабатывает и/или получает на основе соответствующего договора, заключенного с инвестором.

## **Часть 2**

### **Категории ответственности сооружений**

#### **и классы последствий**

**Статья 128.** Категории ответственности сооружений,  
классы последствий и их установление

(1) Категории ответственности сооружений устанавливаются согласно строительным техническим нормам, утвержденным центральным отраслевым органом для достижения уровней качества, обусловленных соответствием основным требованиям, предъявляемым к сооружениям, а также для разграничения

обязательств, возлагаемых на участвующих субъектов согласно положениям настоящего кодекса, с учетом следующих аспектов:

а) жизненно важное значение включения сооружений в жизнь общества и природную среду – уровень риска с точки зрения безопасности и здоровья;

б) функциональное включение сооружений в социально-экономическую область, в застроенную среду и в природную среду – назначение, порядок использования и т. д.;

с) особые характеристики сооружения – сложность и экономические соображения.

(2) Устанавливаются следующие категории ответственности сооружений:

– сооружение исключительной ответственности (категория А, соответствующая классу последствий СС4);

– сооружение особой ответственности (категория В, соответствующая классу последствий СС3);

– сооружение нормальной ответственности (категория С, соответствующая классу последствий СС2);

– сооружение пониженной ответственности (категория D, соответствующая классу последствий СС1).

(3) Категории ответственности устанавливаются проектировщиком согласно положениям части (1) и строительных технических норм. При установлении категории ответственности инвестор может потребовать в договоре обеспечить уровень качества, превышающий минимальный уровень, предусмотренный строительными техническими нормами.

(4) Для каждого сооружения устанавливается одна категория ответственности, которая вносится во все технические документы, относящиеся к сооружению: в проектную документацию, в разрешение на строительство, в Технический паспорт сооружения, в страховые документы.

(5) Классы последствий устанавливаются в зависимости от вида и уровня последствий, вызванных полным или частичным повреждением конструкции, в соответствии с техническими строительными нормами.

### **Часть 3**

#### **Проверка, экспертиза и утверждение**

##### **проектной документации**

#### **Статья 129. Проверка проектной документации**

(1) Проверка проектной документации, в том числе внесенных в нее

впоследствии изменений и рабочих деталей, установленных в распоряжениях по строительной площадке, является обязательной составляющими системы качества в строительстве.

(2) Проверка проектной документации направлена на соблюдение положений документации по градостроительству и строительных технических норм в целях обеспечения соответствия требованиям системы качества в строительстве.

(3) Проверка проектной документации на соответствие строительным техническим нормам в отношении основных требований проводится аттестованными проверяющими проектов.

(4) Проектная документация, разработанная и проверенная в установленном настоящим кодексом порядке, более не подлежит дополнительным согласованиям.

(5) Проектная документация на строительные работы, предусмотренные пунктами d), k), m), q) и r) части (1) статьи 150, проверяется аттестованными проверяющими проектов.

(6) Центральный отраслевой орган разрабатывает и представляет на утверждение Правительству проект положения о проверке проектной документации.

(7) Запрещается использовать непроверенную проектную документацию и непроверенные рабочие детали. Использование непроверенной проектной документации, в том числе непроверенных рабочих деталей, влечет по обстоятельствам гражданско-правовую, правонарушительную или уголовную ответственность.

(8) Если в ходе строительства по обоснованным причинам возникает необходимость внесения определенных изменений в проект, проверенный и заверенный печатью аттестованным проверяющим проектов, то проектировщик под личную ответственность принимает решение о том, связаны ли соответствующие изменения с основными требованиями проверенного проекта. Если проектировщик решает, что данные изменения влияют на основные требования, соответствующие изменения должны быть проверены и заверены печатью аттестованным проверяющим проектов, который в зависимости от их масштаба определяет необходимость проведения новой проверки всего проекта, а инвестор обязан подчиниться этому решению. Если проектировщик принимает решение, что внесенные изменения не влияют на какое-либо из обязательных требований, проверенных в проекте, и соответственно нет необходимости проведения новой проверки измененной документации, вся ответственность за осуществление изменений возлагается только на проектировщика.

(9) Если на основании проверенной проектной документации в течение пяти лет со дня ее проверки не было выдано разрешение на строительство, соответствующая документация обновляется и проверяется повторно после выдачи нового градостроительного сертификата для проектирования.

*[Ст.129 ч.(9) введена ЗП44 от 06.03.25, МО148-150/21.03.25 ст.152; в силу с*

## 21.03.25]

(10) Обновление сметной документации и ее повторная проверка обязательны для объектов, финансируемых за счет публичных финансовых средств, если со дня проверки сметной документации прошло более 24 месяцев, за исключением объектов, финансируемых за счет внешних финансовых средств, для которых сметная документация обновляется согласно условиям, установленным в договоре о финансировании.

*[Ст.129 ч.(10) введена ЗП44 от 06.03.25, МО148-150/21.03.25 ст.152; в силу с 21.03.25]*

### **Статья 130.** Согласование/координация проектной

документации эмитентами заключений

на подключение

(1) При согласовании и/или координации проектной документации, разработанной на основании разрешений на подключение к инженерным сетям и в соответствии с нормативными актами, в предусмотренных законом случаях, рассматриваются исключительно аспекты в отношении выполнения (соответствия) проектной документации требованиям, предписанными разрешениями на подключение к соответствующим сетям.

(2) Проверка соответствия требованиям нормативных актов, анализ принятых проектировщиком проектных технических решений, а также правильность оформления проектной документации входят исключительно в компетенцию аттестованных проверяющих проектов.

(3) Системный оператор обязан зарегистрировать запрос на заключение/согласование проектной документации с выдачей квитанции о регистрации данного запроса. По истечении установленного законом срока на заключение/согласование проектной документации в соответствии с настоящей статьей и в отсутствие письменного отказа системного оператора, с приведением аргументированных причин, руководитель подразделения распоряжается об инициировании дисциплинарной процедуры с представлением отчета уполномоченному регулирующему органу в течение пяти рабочих дней.

(4) Заключение/согласование проектной документации эмитентами заключений на подключение и/или системными операторами является бесплатным.

(5) Проверка проектной документации осуществляется после согласования и/или координирования проектной документации в соответствии с частью (1).

(6) В случае инженерных сетей граница раздела между внешними и внутренними трубопроводами и сетями, а также между подземными и наземными трубопроводами и сетями является условной и не требует обязательного физического разделения с помощью запорной арматуры или разборных соединений, за исключением случаев,

когда в таких местах установка запорной арматуры или разборных соединений регулируется строительными техническими нормами, в этом случае указанная граница устанавливается исключительно проектировщиком совместно с бенефициаром/инвестором без согласования с эмитентами заключений на подключение, эксплуатирующими организациями и/или системными операторами. При проведении работ по монтажу/установке и испытательных работ, при разработке рабочей документации и при заключении договоров на обслуживание принимаются границы раздела сетей, установленные в проектной документации.

(7) Расходы, связанные с подключением или вмешательством в существующие (инженерные) сети, которые включают в себя расходы, связанные с работами по подключению, с технологическими потерями теплоносителя, с потерями, связанными с прекращением деятельности соответствующей сети во время подключения или вмешательства, в том числе с остановкой и пуско-наладочными работами, с опрессовкой, определяются системным оператором на основании регулируемых тарифов и направляются бесплатно и без каких-либо условий инвестору/бенефициару на адрес электронной почты, указанному в запросе на согласование/координирование, в виде сметы расходов в течение 20 дней после согласования/координирования проектной документации, в соответствии с настоящей статьей. Данные расходы несет инвестор, а их смета прилагается к общей смете расходов соответствующей проектной документации.

(8) Проектная документация подлежит повторному согласованию/координированию эмитентами разрешений на подключение в случае продления срока действия разрешения на подключение и после ее обновления, если в течение пяти лет со дня проверки проектной документации разрешение на строительство не было выдано либо разрешение на строительство было выдано, но строительные работы в указанный период не были начаты.

*[Ст.130 ч.(8) введена ЗП44 от 06.03.25, МО148-150/21.03.25 ст.152; в силу с 21.03.25]*

(9) По запросу бенефициаров посредством системы АИС УПРД заключения/согласования по проектной документации выдаются системными операторами в электронной форме.

*[Ст.130 ч.(9) введена ЗП44 от 06.03.25, МО148-150/21.03.25 ст.152; в силу с 21.03.25]*

### **Статья 131.** Проверка соответствия основным требованиям

Проверка проектной документации осуществляется в соответствии с основными требованиями, предусмотренными статьей 335.

### **Статья 132.** Документация, подлежащая проверке

(1) Для установления соответствия основным требованиям, налагаемым

настоящим кодексом, подлежат проверке: рабочий проект, технический проект и рабочие детали в виде чертежей, расчетные ведомости.

(2) Не является обязательной проверка проектной документации на:

а) временные разборные сооружения, возводимые для организации строительной площадки;

б) установки и оборудование для технологических процессов или различных видов продукции и/или научных изысканий;

в) одноэтажные индивидуальные дома на одну или две семьи площадью менее 150 квадратных метров, с хозяйственными пристройками, построенные на земельном участке, находящемся в частной собственности, и расположенные в сельских населенных пунктах, за исключением охранных зон;

г) временные сооружения площадью менее 150 квадратных метров, расположенные в сельских населенных пунктах, легко разбираемые временные сооружения без фундамента, предназначенные для сельскохозяйственных и лесохозяйственных целей, а также временные сооружения, предназначенные для проведения собраний, в соответствии с частью (2) статьи 9 Закона о собраниях № 26/2008, – за исключением сооружений, расположенных в охранных зонах.

(3) Ответственность за проектные решения, применяемые при строительстве сооружений, возлагается на их проектировщика.

(4) Разделы проектной документации, проверенные в соответствии с положениями настоящего кодекса, не подлежат проверке органами инспекции в соответствии с положениями Закона о безопасном функционировании потенциально опасных производственных объектов и технических установок № 151/2022, если в акте проверки, составленном аккредитованным специалистом по проверке проектов, установлено, что требования промышленной безопасности соблюдены.

### **Статья 133.** Ответственность за проверку проектной

документации

(1) Инвесторы, проектировщики, собственники или администраторы сооружений несут ответственность за проверку документации, указанной в статье 132.

(2) Полная и солидарная ответственность за качество проектной документации, предусмотренной статьями 124 и 129, возлагается на аттестованного проектировщика и соответственно на проверяющего проектов.

(3) Застройщики несут по обстоятельствам гражданско-правовую, правонарушительную или уголовную ответственность в случае выполнения строительных работ на основе проектной документации, которая не была разработана и проверена в установленном законодательством порядке.

### **Статья 134.** Порядок проверки проектной

документации

(1) Проверка проектной документации осуществляется на договорной основе.

(2) Проверкой проектной документации устанавливается:

а) достоверность данных о соблюдении положений документации по градостроительству, специфических условий размещения и технологической эксплуатации сооружения;

б) соблюдение строительных технических норм, касающихся основных требований, в зависимости от категории ответственности сооружения, на момент инициирования проектных работ. Если после начала проектных работ утверждаются новые строительные технические нормы или вносятся изменения в существующие, бенефициар/инвестор совместно с автором проекта, анализируют целесообразность внесения соответствующих изменений в проектную и сметную документацию.

(3) В результате проверки проектной документации составляется отчет о проверке проектной документации.

(4) Типовое содержание отчета о проверке проектной документации устанавливается Правительством.

(5) По запросу бенефициаров посредством системы АИС УПРД отчет о проверке проектной документации выдается в электронной форме.

*[Ст.134 ч.(5) введена ЗПА4 от 06.03.25, МО148-150/21.03.25 ст.152; в силу с 21.03.25]*

### **Статья 135. Основные полномочия аттестованного**

проверяющего проектов

(1) Аттестованный проверяющий проектов исполняет следующие основные полномочия:

а) подписывает и заверяет печатью письменные и графические материалы только при условии соответствия переданной проектировщиком документации требованиям системы качества в строительстве и документации по градостроительству;

б) составляет отчет о проверке соответствующих разделов проектной документации;

с) составляет и ведет журнал учета проверенных проектов;

д) регистрирует отчеты о проверке в установленном центральным отраслевым органом порядке.

(2) Аттестованный проверяющий проектов не имеет права проверять проекты, разработанные им или при его участии, проекты, разработанные учреждением, в

котором он работает, или проекты, разработанные близким ему лицом, таким образом, как это определено в Законе о декларировании имущества и личных интересов № 133/2016.

(3) В случае проверки аттестованным проверяющим проектов только части разделов проектной документации полномочия по составлению единого отчета о проверке проектной документации в целом исполняют проверяющие, составившие отчеты о проверке по разделам, относящимся к архитектуре и устойчивости сооружений. Единый отчет подписывается всеми аттестованными проверяющими проектов, участвовавшими в проверке проектной документации по разделам.

### **Статья 136.** Споры в ходе проверки проектной документации

(1) Возможные споры между аттестованными проверяющими проектов и проектировщиками могут разрешаться по взаимному соглашению или техническим экспертом, аттестованным согласно положениям настоящего кодекса, нанятым инвестором на основе договора.

(2) Решение, принятое нанятым согласно части (1) аттестованным техническим экспертом, является обязательным для обеих сторон.

### **Статья 137.** Техническая экспертиза проектной документации

(1) Техническая экспертиза проектной документации осуществляется аттестованными техническими экспертами в случае, если:

a) имеются разногласия (споры) между проектировщиком и аттестованным проверяющим проектов по поводу технического качества проектной документации;

b) вследствие технических аварий возникли разногласия между проектировщиком и аттестованным проверяющим проектов с одной стороны и застройщиком - с другой;

c) проектная документация для объектов национального значения категорий А и В, установленных в соответствии со статьей 128, уникальных, экспериментальных и/или часто повторяющихся объектов, разрабатывается зарубежными проектировщиками;

d) бенефициар или застройщик требует проведения экспертизы проектной документации;

e) Национальная инспекция по техническому надзору задокументировала нарушения, допущенные аттестованными проверяющими проектов.

(2) Техническая экспертиза проектной документации проводится по запросу инвестора или Национальной инспекции по техническому надзору.

(3) Аттестованные технические эксперты, нанятые на основе договора для проведения технической экспертизы проектной документации, несут ответственность за решения и рекомендации, изложенные в составленных отчетах технической экспертизы.

(4) Содержание отчета технической экспертизы проектной документации устанавливается Правительством.

### **Статья 138. Утверждение проектной документации**

Проектная документация, проверенная в установленном настоящим кодексом порядке, утверждается инвестором.

## **Часть 4**

### **Мониторинг применения положений проектной документации**

#### **Статья 139. Цель мониторинга**

Цель мониторинга применения положений проектной документации заключается в осуществлении проектировщиком в процессе выполнения строительных работ надзора за соблюдением положений проектной документации, разработанной, проверенной и утвержденной в установленном настоящим кодексом порядке.

#### **Статья 140. Порядок осуществления мониторинга**

(1) Мониторинг применения положений проектной документации осуществляется проектировщиком сооружения на основе договора о мониторинге внедрения проектной документации, заключенного между проектировщиком и инвестором.

(2) Мониторинг применения положений проектной документации осуществляется согласно положению, разработанному и утвержденному центральным отраслевым органом для всех сооружений, указанных в части (2) статьи 2, и в течение всего периода выполнения строительных работ.

(3) Результаты мониторинга применения положений проектной документации вносятся в Технический паспорт сооружения.

(4) Мониторинг применения положений проектной документации и выдача заключения в соответствии с пунктом с) части (1) статьи 198 другим проектировщиком допускаются только с письменного согласия проектировщика, разработавшего соответствующую документацию. В случае невозможности получения такого согласия (недееспособность, смерть, постоянный выезд за границу и другие документально подтвержденные случаи, свидетельствующие о невозможности получения такого согласия) мониторинг применения положений проектной документации и выдачи заключения другим проектировщиком допускаются на основании заявления инвестора/бенефициара.

## **Статья 141.** Пределы ответственности за мониторинг

Мониторинг применения положений проектной документации не освобождает инвестора и застройщика от ответственности за качество сооружения, выполненных строительных работ.

### **Часть 5**

#### **Авторское право**

## **Статья 142.** Защита авторского права

(1) Проектирование является процессом технического творчества проектировщика или группы проектировщиков, которые посредством законных процедур могут закрепить авторские права на архитектурные, градостроительные или технические проектные решения для проектируемых сооружений.

(2) Авторские права, предусмотренные частью (1) настоящей статьи, охраняются государством в соответствии с Законом об авторском праве и смежных правах № 230/2022.

(2<sup>1</sup>) Авторские права на проектную документацию, которые подпадают под действие Закона об авторском праве и смежных правах № 230/2022, передаются бенефициару на основании договора уступки имущественных авторских прав, который прилагается к акту приема-передачи соответствующей проектной документации.

*[Ст.142 ч.(2<sup>1</sup>) введена ЗП44 от 06.03.25, МО148-150/21.03.25 ст.152; в силу с 21.03.25]*

(2<sup>2</sup>) В отступление от положений статьи 144 в соответствии с условиями передачи авторского имущественного права согласно положениям части (2<sup>1</sup>) настоящей статьи и в соответствии с условиями, предусмотренными в части (4) статьи 140, допускается проектирование вмешательств со временем в сооружение, включая работы по реконструкции, а также изменение/обновление проектной документации другим проектировщиком, кроме автора проектной документации, на основании письменного запроса инвестора/бенефициара. В этом случае всю ответственность за изменение/обновление проектной документации и соответствующие вмешательства несет новый автор.

*[Ст.142 ч.(2<sup>2</sup>) введена ЗП44 от 06.03.25, МО148-150/21.03.25 ст.152; в силу с 21.03.25]*

(3) В целях представления и защиты на национальном и международном уровнях интересов профессий архитектора, урбаниста и инженера-строителя учреждаются Союз архитекторов и Союз инженеров-строителей в качестве профессиональных, неполитических, автономных и независимых общественных организаций со статусом юридического лица, имеющих собственное имущество и бюджет.

(4) Осуществление мониторинга применения положений проектной

документации и выдача заключения согласно положениям пункта с) части (1) статьи 198 другим проектировщиком допускаются только с письменного согласия проектировщика, разработавшего соответствующую документацию. При невозможности получения такого согласия (недееспособность, смерть, окончательный выезд за границу и иные документально подтвержденные случаи, свидетельствующие о невозможности получения такого согласия), а также в ситуациях, когда срок действия свидетельства о профессионально-технической аттестации истек или приостановлен, на автора наложены ограничения на осуществление профессиональной деятельности или автор включен в список экономических операторов, не допускаемых к участию в процедурах государственных закупок, – в случае государственных закупок, допускается осуществление мониторинга применения положений проектной документации и выдача заключения в соответствии со пунктом с) части (1) статьи 198 другим проектировщиком по запросу инвестора/бенефициара.

*[Ст.142 ч.(4) в редакции ЗП44 от 06.03.25, МО148-150/21.03.25 ст.152; в силу с 21.03.25]*

### **Статья 143.** Эксклюзивное авторское право

(1) Проектировщик пользуется эксклюзивными авторскими правами на свое произведение, следующими из самого факта его создания.

(2) Авторское право распространяется на архитектурные, градостроительные и технические проектные решения как в целом, так и на составные части данных решений, в том числе на произведения, созданные в результате выполнения служебного поручения.

### **Статья 144.** Повторное использование проектной

документации и внесение в нее изменений

(1) Не допускается повторное использование другими инвесторами проектной документации с ее адаптацией к условиям другого земельного участка без письменного согласия проектировщика, разработавшего данную документацию.

(2) Проектирование вмешательств со временем в сооружения, в том числе работы по реконструкции, расширению, повышению этажности, модернизации, обновлению, реставрации, а также изменение назначения существующих сооружений осуществляется проектировщиком данного сооружения на основании отчета технической экспертизы соответствующего сооружения.

(3) Изменение/обновление проектной документации осуществляется проектировщиком, разработавшим соответствующую документацию, по письменному запросу инвестора/бенефициара. Изменение/обновление проектной документации другим проектировщиком допускается только с письменного согласия автора проектной документации. При невозможности получения данного согласия (недееспособность, смерть, безвозвратный отъезд за границу и другие документально подтвержденные случаи, свидетельствующие о невозможности получения такого согласия) допускается изменение/обновление проектной документации только на

основе запроса инвестора/бенефициара.

## Часть 6

### Менеджмент разработки проектной документации

**Статья 145.** Цель менеджмента разработки проектной документации

Цель менеджмента разработки проектной документации (далее – *менеджмент проекта*) состоит в планировании, организации, координации и проверке проектной документации от начала проектных работ до их завершения для выполнения требований инвестора в отношении разработки жизнеспособной проектной документации с функциональной и финансовой точек зрения, с соблюдением строительных технических норм, согласованных затрат и сроков строительства.

**Статья 146.** Действия по менеджменту проекта

Действиями, относящимися к менеджменту проекта, необходимыми для его реализации являются:

a) анализ и определение задач проектной документации путем разработки совместно с инвестором соответствующего договора и графика выполнения проектных работ;

b) оценка и контроль рисков путем установления соотношения между стоимостью, объемом и сроками выполнения проектных работ;

c) оценка человеческих ресурсов путем создания команды по разработке проектной документации;

d) выделение финансовых средств для соблюдения этапов финансирования;

e) организация проектных работ согласно утвержденному графику;

f) руководство деятельностью по проектированию;

g) мониторинг и контроль выполнения проектных работ;

h) проведение анализа результатов контроля с принятием соответствующих решений;

i) менеджмент качества выполненных проектных работ;

j) обеспечение качества выполненных проектных работ;

k) организация деятельности по надзору за применением проектной документации.

**Статья 147.** Менеджер проекта

(1) Разработка проектной документации осуществляется только после назначения менеджера проекта физическим или юридическим лицом, осуществляющим деятельность по проектированию в строительстве.

(2) Менеджером проекта может назначаться главный архитектор, главный инженер или специалист проектной организации, имеющий не менее чем пятилетний опыт работы в качестве аттестованного специалиста в области проектирования в строительстве. Менеджер проекта может быть нанят по договору при необходимости и за пределами соответствующей проектной организации.

(3) Если деятельность по разработке проектной документации осуществляется физическим лицом, то аттестованный по разрабатываемому им разделу проектировщик является и менеджером проекта.

(4) Менеджер проекта несет ответственность за полную и окончательную разработку проектной документации, включая геотехнические и топографические изыскания, а также за организацию мониторинга применения проектной документации в период выполнения строительных работ.

(5) Менеджер проекта представляет проектную организацию и несет ответственность в ходе выполнения проектных работ за все разделы проектной документации, а также за устранение несоответствий, выявленных в процессе выполнения строительных работ.

## **РАЗДЕЛ IV**

### **РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО**

#### **И РАЗРЕШЕНИЕ НА СНОС**

##### **Глава I**

### **РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО**

#### **Статья 148. Условия выдачи разрешения**

##### на строительство

(1) Разрешение на строительство выдается на основании заявления, поданного в адрес эмитента, в течение не более 30 дней со дня его регистрации, в обязательном порядке в электронной форме посредством АИС УПРД и только по запросу заявителя – на бумажном носителе. К заявлению о разрешении на строительство заявитель прилагает следующие документы:

а) выписку из проектной документации, разработанной и согласованной в соответствии с положениями статьи 130, которая содержит пояснительную записку, генеральный план (ситуационный план, разбивочный план), фасады, цветовые решения, проект организации выполнения строительных работ. Для предоставления разрешения на строительные работы на объектах инженерно-технической инфраструктуры в выписке из проектной документации не представляются фасады и

цветовые решения;

b) нотариально удостоверенное согласие собственников недвижимого имущества, а в случае строительства дорог, инженерных сетей и сетей электронных коммуникаций и связанных с этими сетями элементов инфраструктуры - согласие обладателя права собственности или права управления недвижимым имуществом/земельным участком, подлежащим использованию для выполнения строительных работ;

c) письменное согласие собственника. Освобождаются от обязанности иметь и представлять письменное согласие администрация и резиденты свободных экономических зон, зарегистрировавшие право суперфиция в Реестре недвижимого имущества - на работы по развитию производственной инфраструктуры (строительство промышленных цехов) и технической инфраструктуры в зонах свободного предпринимательства, необходимых для осуществления деятельности, предусмотренной Законом о зонах свободного предпринимательства № 440/2001;

d) положительное заключение технической экспертизы о проверке проектной документации;

e) заключение отраслевого центрального органа, ответственного за область культурного наследия, выдаваемое в соответствии с положениями законодательства в области культурного наследия - в случае вмешательств со временем в исторические памятники и выполнения строительных работ в их охранных зонах. Если заключение соответствующего органа устанавливает определенные требования, они должны быть соблюдены в обязательном порядке при выдаче разрешения на строительство;

f) письменное согласие операторов объектов инженерно-технической инфраструктуры - если предусмотрены строительные работы в их защитной зоне;

g) заключение (разрешение на размещение), выданное в соответствии с Законом об автомобильных дорогах № 509/1995, - в случае запроса разрешения на строительство в зоне автомобильной дороги общего пользования и/или в ее защитных зонах;

h) заключение Министерства обороны, выдаваемое в соответствии с положениями законодательства в области национальной обороны - в случае выполнения строительных работ, размещения сооружений, оборудования и установок вблизи земельных участков или специальных сооружений, предназначенных для нужд национальной безопасности и обеспечения национальной обороны или вблизи зон военного интереса, или заключение административного органа по внедрению и реализации политики в области гражданской авиации согласно положениям Авиационного кодекса - в случае выполнения строительных работ, размещения сооружений, установок и оснащения вблизи зон, подпадающих под действие воздушных сервитутов;

i) природоохранное разрешение, полученное в результате оценки воздействия на окружающую среду, проведенной согласно положениям Закона об оценке воздействия

на окружающую среду № 86/2014;

ж) сертификат об освобождении участка от археологического потенциала, в случаях, предусмотренных частями (2) и (3) статьи 6 Закона об охране археологического наследия № 218/2010;

к) копия договора авторского надзора;

л) предварительный сертификат энергоэффективности - в случае, предусмотренном Законом об энергоэффективности зданий № 282/2023.

(1<sup>1</sup>) Если в структуре органа местного публичного управления первого уровня не предусмотрена должность главного архитектора, разрешение на строительство подписывается главным архитектором органа местного публичного управления второго уровня или архитектором ассоциации по межкоммунитарному развитию, в которую входит соответствующая административно-территориальная единица, с соблюдением предусмотренного кодексом срока.

*[Ст.148 ч.(1<sup>1</sup>) введена ЗП44 от 06.03.25, МО148-150/21.03.25 ст.152; в силу с 21.03.25]*

(2) Эмитент разрешения на строительство обязан заархивировать в базе данных указанные в части (1) документы, на основании которых было выдано разрешение на строительство.

(3) Проектная документация, разработанная и проверенная в соответствии с кодексом, подается один раз для выдачи разрешения на строительство и не может быть возвращена заявителю для внесения изменений и дополнений.

(4) Не допускается запрос других документов, кроме предусмотренных частями (1) и (13), а также запрос согласования заявителем проектной документации с подведомственными эмитенту субъектами.

*[Ст.148 ч.(4) изменена ЗП44 от 06.03.25, МО148-150/21.03.25 ст.152; в силу с 21.03.25]*

(5) Если к пакету документов не были приложены все предусмотренные частями (1) и (13) документы, эмитент в письменной форме отказывает в принятии документов при подаче соответствующего заявления.

*[Ст.148 ч.(5) изменена ЗП44 от 06.03.25, МО148-150/21.03.25 ст.152; в силу с 21.03.25]*

(6) В случае выявления в заявлении и поданном пакете документов сфальсифицированных и/или недостоверных данных эмитент отказывает в выдаче разрешения на строительство и в письменной форме информирует об этом заявителя в 30-дневный срок со дня подачи заявления.

(7) В случае если проектная документация не соответствует требованиям,

установленным в документации по градостроительству, если энергоэффективность здания или блока здания, указанная в предварительном сертификате энергоэффективности, не соответствует минимальным требованиям энергоэффективности, установленным в нормативных актах, или, если не был представлен предварительный сертификат энергоэффективности, эмитент отказывает в выдаче разрешения на строительство и в письменной форме информирует об этом заявителя в 30-дневный срок со дня подачи заявления.

(8) В случае запроса разрешения на строительство на планируемые виды строительной деятельности, не указанные в приложении 1 или приложении 2 к Закону об оценке воздействия на окружающую среду 86/2014, и на которые ранее не был запрошен градостроительный сертификат для проектирования, эмитент рассматривает, может ли планируемая деятельность оказать значительное воздействие на объекты Изумрудной сети, принимая во внимание главным образом локализацию планируемой деятельности по отношению к объектам Изумрудной сети. Если планируемая деятельность может оказывать потенциальное значительное воздействие на объекты Изумрудной сети, эмитент приостанавливает процедуру выдачи разрешения на строительство и уведомляет заявителя о необходимости инициирования процедуры оценки биоразнообразия в соответствии с положениями указанного закона и необходимости получения от компетентного органа в области окружающей среды решения о констатации отсутствия необходимости проведения оценки биоразнообразия или по обстоятельствам получения заключения об оценке биоразнообразия, в котором указано, что в ходе оценки биоразнообразия не было определено значительного воздействия на объекты Изумрудной сети, или что в ходе оценки биоразнообразия было определено существенное отрицательное воздействие на объекты Изумрудной сети, но условия охраны окружающей среды соблюдаются.

(9) Представление заявителем одного из документов, указанных в части (8), служит для эмитента основанием для продолжения приостановленной процедуры выдачи разрешения на строительство.

(10) Если в результате процедуры оценки биоразнообразия компетентный орган в области окружающей среды определяет значительное отрицательное воздействие на объекты Изумрудной сети и указывает в заключении об оценке биоразнообразия, что заявитель не вправе осуществлять планируемую деятельность в зоне данного объекта, эмитент отказывает в выдаче разрешения на строительство.

(11) Разрешение на строительство выдается на проведение строительных работ по очередям, если соответствующей проектной документацией предусмотрена такая очередность.

(12) В случае событий, находящихся вне контроля, разрешение на неотложные работы выдается незамедлительно, при условии доработки проектной документации в процессе выполнения соответствующих работ.

(13) Разрешение на строительство для работ по строительству, монтажу, реконструкции, техническому переоснащению и консервации опасных производственных объектов и технических установок, относящихся к категориям,

указанным в статье 4 Закона о безопасном функционировании потенциально опасных производственных объектов и технических установок № 151/2022, выдается только после представления проектной документации, зарегистрированной в Национальной инспекции по техническому надзору, согласно пункту г) части (2) статьи 8 Закона о безопасном функционировании потенциально опасных производственных объектов и технических установок № 151/2022.

(14) Разрешение на строительство действительно только в случае его выдачи посредством АИС УПРД.

(15) В срок не более трех дней со дня выдачи разрешения на строительство эмитент обязан уведомить об этом в письменной или электронной форме Национальную инспекцию по техническому надзору и другие контролирующие органы, указанные в части (3) статьи 199.

(16) В случае выдачи разрешения на строительство без соблюдения требований, установленных в документации по градостроительству, утвержденной в предусмотренном настоящим кодексом порядке, или требований, установленных в градостроительном сертификате, таковое аннулируется по решению эмитента или решением судебной инстанции. Действие разрешения на строительство приостанавливается в случае вмешательств в исторические памятники и выполнения строительных работ в их охранных зонах по решению эмитента, Национальной инспекции по техническому надзору, центрального отраслевого органа, ответственного за область культурного наследия, либо решением судебной инстанции. Действие разрешения на строительство приостанавливается до вынесения решения/постановления об отмене приостановления.

(17) В случае выдачи разрешения на строительство без соблюдения положений пункта f) части (1) системный оператор требует от эмитента данного разрешения на строительство отменить таковое, а в случае отказа подает в этом отношении иск в судебную инстанцию.

(18) В целях рассмотрения правонарушения, связанного с превышением установленного законом срока выдачи разрешения на строительство, заявитель по истечении предусмотренного для выдачи разрешения срока отправляет заказным письмом по почте в адрес Национального центра по борьбе с коррупцией и Национальной инспекции по техническому надзору уведомление, в котором заявляет под личную ответственность, что не получил от органа-эмитента ни разрешение на строительство, ни официальный отказ в его выдаче в установленный законом срок, и что течение срока выдачи не было приостановлено или приостановление является либо стало недействительным.

(19) Акт об отказе в выдаче или о приостановлении выдачи разрешения на строительство направляется заявителю в электронной форме посредством АИС УПРД и только по запросу обладателя - на бумажном носителе в 30-дневный срок со дня принятия заявления о выдаче разрешения на строительство, в котором обоснованно излагаются причины с прямой ссылкой на нормы, послужившие основанием для отказа или приостановления.

(20) Разрешение на строительство, выданное без документов, перечисленных в части (1), считается недействительным.

(21) Запрещается выдача разрешения на строительство для объектов, название которых не соответствует положениям части (10) статьи 107.

(22) При рассмотрении заявления о выдаче разрешения на строительство пяти и более этажных сооружений эмитент разрешения на строительство, не имеющий специалистов в области градостроительства и архитектуры, может обратиться в Национальную инспекцию по техническому надзору о выражении мнения о соответствии проекта положениям строительных технических норм в отношении режима высотности, расположения улиц, нормативных показателей нормативной плотности населения и нормативного расстояния между сооружениями. В этом случае Национальная инспекция по техническому надзору дает свое заключение на соответствующее заявление в течение десяти рабочих дней.

(23) Ответственное лицо в составе органа местного публичного управления, которое в нарушение положений законодательства технически и/или юридически обосновывает выдачу разрешения на строительство или утверждение градостроительной документации, подписывает либо заверяет соответствующие документы, несет по обстоятельствам правонарушительную или уголовную ответственность.

(24) Документы, предусмотренные пунктами а) и d) части (1), могут по выбору составляться в форме электронных документов и подаваться посредством системы АИС УПРД.

*[Ст.148 ч.(24) введена ЗП44 от 06.03.25, МО148-150/21.03.25 ст.152; в силу с 21.03.25]*

## **Статья 149.** Содержание разрешения

на строительство

(1) Разрешение на строительство содержит следующие данные:

а) место расположения сооружения/земельного участка;

б) специальные условия выполнения строительных работ;

в) проектировщик, разработавший проектную документацию;

г) срок начала строительных работ;

д) продолжительность выполнения строительных работ;

е) стоимость строительных работ - для объектов, финансируемых за счет публичных финансовых средств.

*[Ст.149 ч.(1), пкт. в) изменен ЗП44 от 06.03.25, МО148-150/21.03.25 ст.152; в*

*силу с 21.03.25]*

(2) На период выполнения разрешенных строительных работ эмитент разрешения на строительство вправе предписывать специальные условия в отношении:

а) использования публичной сферы (подъездные пути в зоне строительной площадки, закрытие автомобильных дорог общего пользования, временное занятие общественных пространств, изменение маршрутов движения транспортных средств и/или пешеходов, строительство временных дорог, установка рекламных элементов);

б) защиты соседних объектов собственности;

с) охраны окружающей среды;

д) археологического мониторинга хода экскавационных работ.

(3) Специальные условия, указанные в части (2), применяются с обеспечением альтернативных путей доступа к социальной инфраструктуре для лиц с ограниченными возможностями или лиц с ограниченной подвижностью.

**Статья 150.** Строительные работы, которые могут

выполняться без градостроительного

сертификата для проектирования и без

разрешения на строительство

(1) Могут выполняться без градостроительного сертификата для проектирования и без разрешения на строительство строительные работы, не изменяющие несущую конструкцию, внешний вид, исходные характеристики сооружений и связанного с сооружениями оборудования, а также следующие работы:

а) работы по ремонту ограждений, кровли, покрытий или террас, если не изменяется их форма, а используемые материалы и цветовые решения соответствуют исходным;

б) работы по замене и ремонту пола, внутренних и внешних столярных элементов, при сохранении формы и размеров проемов;

с) внутренние отделочные работы;

д) наружные отделочные работы, без изменения элементов фасада и цветовых решений, в том числе работы по теплоизоляции фасадов, выходящих во внутренние двory и/или переулки, за исключением фасадов зданий с выходом на проспекты (бульвары) и улицы, и за исключением выполнения работ в зданиях со статусом памятника и сооружений в их охранных зонах;

е) работы по замене или ремонту печей, установок, систем, технологического, технического и санитарного оборудования и устройств внутри зданий;

f) работы по замене или ремонту вводов/подключений наружных сетей, связанных с сооружениями, в пределах собственности;

g) работы по текущему ремонту путей сообщения, автомобильных подъездных путей, парковок, тротуаров и лестниц, работы по текущему и периодическому обслуживанию автомобильных дорог общего пользования, работы по ремонту инфраструктуры наземных путей сообщения при условии сохранения маршрутов, функций, площадей, объемов и технической категории автомобильной дороги;

*[Ст.150 ч.(1), пкт. g) в редакции ЗП44 от 06.03.25, МО148-150/21.03.25 ст.152; в силу с 21.03.25]*

h) работы по обслуживанию, текущему ремонту инфраструктуры автомобильных путей сообщения с сохранением маршрутов, функций;

i) работы по технологическому оснащению зданий, в том числе по установке систем автоматизации и сигнализации с соблюдением санитарных требований и без изменения функционального класса пожароопасности здания/помещения, за исключением случаев, когда технологическое оборудование относится к категориям, указанным в статье 4 Закона о безопасном функционировании потенциально опасных производственных объектов и технических установок № 151/2022;

j) работы по установке городской мебели и другого аналогичного легкоъемного оборудования (передвижные рекламные устройства, модульные стенды, декоративные элементы обустройства публичных парков, уличные скамейки, опоры уличного освещения, шлагбаумы (в пределах земельных участков, находящихся в частной собственности), мусорные урны, спортивное оборудование и детские игровые площадки), а также работы по установке пандусов для пешеходов и лиц с ограниченной подвижностью, если они не приводят к сужению тротуаров и переходов; работы по обустройству газонов, посадке деревьев и кустарников, включая установку систем орошения и соответствующего декоративного освещения;

к) работы по установке остановок общественного транспорта без торговых точек и знаков движения;

l) работы по строительству вспомогательных сооружений или пристроек с застроенной площадью до 15 квадратных метров к индивидуальным домам, расположенным на земельных участках частной собственности, за исключением имеющих статус памятника и расположенных в охранной зоне, при условии обеспечения нормативного отступа от границы участка и соблюдения санитарных и противопожарных норм. Инвестор обязан под свою ответственность обеспечить соблюдение условий, установленных в настоящем пункте, или, в случае строительства вспомогательных сооружений с превышением застроенной площади до 15 квадратных метров, уведомить соответствующий орган местного публичного управления, принимая на себя ответственность за связанные со сносом последствия;

*[Ст.150 ч.(1), пкт. l) в редакции ЗП44 от 06.03.25, МО148-150/21.03.25 ст.152; в силу с 21.03.25]*

m) работы по установке инженерных сетей и сетей электронных коммуникаций, а также связанных с этими сетями элементов инфраструктуры (временные установки, образуемые легко демонтируемыми элементами) на земельных участках, существующих сооружениях и установках или внутри таковых, в том числе по существующим подземным каналам для кабелей, за исключением случаев, когда установка инженерных сетей и сетей электронных коммуникаций предполагает вмешательство в несущую конструкцию, выполнение новой подземной прокладки за пределами частного земельного участка и установку или строительство опорных конструкций с фундаментами, прочно связанными с землей (столбы, балки, карнизы);

n) работы по установке инженерных сетей и сетей электронных коммуникаций (внутренних сетей доступа), а также элементов инфраструктуры, связанных с этими сетями (систематизированные кабельные маршруты и технологические помещения), предназначенные для установки оборудования и других внутренних элементов инфраструктуры доступа здания;

o) работы по обслуживанию, ремонту, замене и технологическому переоснащению инженерных сетей и сетей электронных коммуникаций и элементов инфраструктуры, связанных с этими сетями;

p) работы по подключению абонентов к инженерным сетям и сетям электронных коммуникаций (внутренним сетям доступа);

q) работы по установке электростанций, использующих возобновляемые источники энергии, в случае индивидуальных домов, в пределах частного земельного участка, на котором устанавливается электростанция, а также работы по установке фотогоальванических панелей на крышах жилых домов, предназначенных для снабжения электроэнергией мест общего пользования, установленных в соответствии с проектной документацией, разработанной только для разделов по электричеству и прочности;

r) работы по разделению существующих помещений, за исключением путей эвакуации, путем сборки легко демонтируемых перегородок (гипсокартонные плиты, сэндвич-панели и т. д.), без изменения функционального класса пожароопасности и без устройства санитарных узлов в новых образованных помещениях;

s) работы по установке беспроводных радиоточек доступа с ограниченной площадью покрытия;

t) работы по строительству индивидуальных одно-этажных домов площадью менее 150 квадратных метров, предназначенным для одной или двух семей, с хозяйственными пристройками к ним, построенных на находящемся в частной собственности земельном участке, и расположенных в сельской местности, за исключением домов, расположенных в охранных зонах;

u) работы по строительству временных сооружений площадью менее 150 квадратных метров, расположенных в сельской местности, временных сооружений, легко демонтируемых и не имеющих фундамента, сельскохозяйственного и

лесохозяйственного назначения, а также временных сооружений, предназначенных для проведения собраний в соответствии с частью (2) статьи 9 Закона о собраниях № 26/2008;

v) работы по добыче полезных ископаемых, включая добычу нефти и природного газа, за исключением строительства промышленных и транспортных объектов, необходимых для эксплуатации и обработки полезных ископаемых в соответствующих зонах, а также для установления границ горного отвода, осуществляемых на основе документации по обустройству территории и градостроительству;

w) земляные работы (рытье канав, котлованов), выполняемые в границах земельного участка, находящегося в частной собственности, при индивидуальных домах и крестьянских хозяйствах в сельских населенных пунктах, в том числе в садоводческих товариществах, при условии отступа от границы участка согласно техническим нормам и соблюдения санитарных и противопожарных норм, за исключением случаев, когда такие работы подлежат выполнению в охранных зонах или защитных зонах инженерных сетей, а также сетей электронных коммуникаций;

x) работы по предупреждению или ликвидации последствий наводнений, выполняемые в срочном режиме, или работы по устранению препятствий, находящихся вне контроля, работы по очистке от ила водотоков, каналов и по реконструкции противопаводковых дамб;

y) работы по строительству подземных и наземных погребальных сооружений, выполняемые на кладбищах;

*[Ст.150 ч.(1), пкт. у) изменен ЗП44 от 06.03.25, МО148-150/21.03.25 ст.152; в силу с 21.03.25]*

z) работы по усилению сооружений, требующих незамедлительного вмешательства, несущих непосредственную угрозу для жизни или здоровья людей либо для целостности сооружения, возникшую вследствие чрезвычайных ситуаций. Указанные работы проводятся на основании технической экспертизы, разработанной по требованию Национальной инспекции по техническому надзору. В случае проведения работ по вмешательству в исторические памятники техническая экспертиза согласовывается с центральным отраслевым органом, ответственным за область культурного наследия;

(2) В порядке отступления от положений части (1), в случае вмешательств со временем в исторические памятники, категории работ, указанные в пунктах а)-к) части (1), осуществляются на основе разрешения на строительство. Объекты, в отношении которых начался процесс присвоения статуса памятника, приравниваются согласно правовому режиму к памятникам, уже внесенным в охранные реестры.

(3) Электростанции, использующие возобновляемые источники энергии, в случае индивидуальных домов (включая семейные дома, дома-дуплексы, рядные дома) в пределах земельного участка, находящегося в частной собственности, на котором устанавливается электростанция, проектируются только для разделов по

электричеству и прочности, без необходимости градостроительного сертификата для проектирования, а связанные с ними строительные и монтажные работы - без разрешения на строительство.

(4) Строительные работы, предусмотренные пунктом m) части (1), выполняются только после получения следующих документов:

a) типовая информационная декларация, выдаваемая профильным регулирующим органом, ответственным в соответствующей области, для типов сетей электронных коммуникаций, которые планируется установить;

b) согласие обладателя права собственности, обладателя права администрирования или обладателя другого права пользования земельным участком, сооружением или установкой, уполномоченного соответствующим образом обладателем права собственности;

c) положительное заключение технической экспертизы о воздействии установки инженерных сетей и сетей электронных коммуникаций, а также связанной с этими сетями элементов инфраструктуры на несущую способность опорных конструктивных элементов, составленное аттестованными техническими экспертами, - в случае, если предусмотренные работы включают вмешательство в несущую конструкцию сооружения;

d) проектная документация, проверенная и при необходимости согласованная в соответствии со статьей 129;

e) заключение, выданное компетентным органом в области общественного здоровья, - в случае установки станций радиосвязи;

f) предварительное положительное заключение центрального отраслевого органа, ответственного за область культуры, - в случае работ по установке инженерных сетей и сетей электронных коммуникаций и элементов инфраструктуры, связанных с этими сетями, на зданиях со статусом памятника национального и местного значения, внесенных в Реестр памятников Республики Молдова, охраняемых государством, или в реестры исторических памятников местного значения, и в их охранных зонах;

g) положительное заключение администратора автомобильной дороги, в случае установки инженерных сетей и сетей электронных коммуникаций, а также связанных с этими сетями элементов инфраструктуры в защитной зоне автомобильной дороги общего пользования.

(5) Для выполнения строительных работ, предусмотренных пунктом m) части (1), не допускается запрос других документов, кроме предусмотренных частью (4).

(6) Проверенная проектная документация подлежит бесплатному согласованию со специализированной структурой в области архитектуры органа местного публичного управления в течение десяти рабочих дней со дня подачи заявления в следующих случаях:

а) для работ, указанных в пунктах d), m) и q) части (1), и работ, подлежащих выполнению на фасадах зданий с выходом на главные улицы, за исключением внутриквартальных улиц/переулков;

б) для работ, указанных в пунктах g), h), j) и k) части (1).

(7) Технические характеристики, а также мощность передачи сигнала для точек радиодоступа с ограниченной площадью покрытия устанавливаются Правительством.

(8) Размещение, проектирование, строительство, приемка и постутилизация сооружений, предусмотренных в пункте t) части (1), осуществляются в соответствии с утвержденным Правительством положением.

(9) Контроль качества строительных работ и сооружений, указанных в пунктах t)-y) части (1), является обязанностью специализированных структур органов местного публичного управления первого уровня. Если в органе местного публичного управления первого уровня не имеется специализированных структур, компетентных осуществлять такой контроль, эти полномочия возлагаются на орган местного публичного управления второго уровня.

(10) Приемка работ и сооружений, указанных в части (1), осуществляется согласно соответствующим строительным техническим нормам.

(11) Разработка проектной документации является факультативной для работ, указанных в пункте d) части (1), - в случае индивидуальных домов, а также для работ, указанных в пунктах а)-с), е)-h), l), o), p), s), u) и w)-z) части (1), за исключением работ по вмешательству в исторические памятники. В случае финансирования указанных работ за счет публичных финансовых средств они выполняются на основе проектной документации или технического задания, которые составляются аттестованными специалистами в строительстве, а также на основе сметной документации.

*[Ст.150 ч.(11) в редакции ЗП44 от 06.03.25, МО148-150/21.03.25 ст.152; в силу с 21.03.25]*

## **Статья 151.** Начало и продолжительность выполнения

строительных работ

(1) Эмитент разрешения на строительство устанавливает срок начала строительных работ, который не может превышать 12 месяцев со дня выдачи разрешения.

(2) Если строительные работы не начинаются в срок, установленный разрешением на строительство, и в случае если соответствующий срок не продлевается, это ведет к утрате его действия и необходимости выдачи нового разрешения на строительство.

(3) При невозможности начала строительных работ в установленный срок по причине событий, находящихся вне контроля, не менее чем за 10 дней до дня

истечения срока запрашивается продление срока начала строительных работ. Срок начала строительных работ может быть продлен однократно, не более чем на шесть месяцев.

(4) В случае смены собственника разрешение на строительство сохраняет действие со всеми вытекающими из этого правами и обязанностями, без изменения объекта соответствующего разрешения, а новый собственник обязан уведомить выдавшего данное разрешение эмитента о вступлении во владение таковым.

(5) Продолжительность выполнения строительных работ устанавливается в разрешении на строительство на основе проектной документации. При наличии обоснованных причин продолжительность выполнения строительных работ может продлеваться однократно на срок, исчисляемый в зависимости от объема строительных работ, выполненного на дату запроса о продлении, а также от общественных интересов.

## **Статья 152. Выдача нового разрешения**

на строительство

(1) Получение нового разрешения на строительство обязательно:

а) если в период выполнения строительных работ в проектную документацию внесены изменения, которые могут повлиять на предписания, установленные в документации по градостроительству (объем сооружения, размещение сооружения по отношению к прилегающим улицам и расстояния между строениями, высота сооружения, процент занятости земельного участка, коэффициент использования земельного участка). В данном случае получение нового разрешения на строительство обязательно в соответствии с требованиями настоящего кодекса при безоговорочном прекращении работ до получения новых разрешений;

б) в случае заброшенных или законсервированных объектов;

с) для объектов, на которых продолжительность выполнения строительных работ была продлена согласно части (5) статьи 151, и данный срок истек.

(2) Внесение изменений и исправлений в разрешение на строительство не допускается, в противном случае оно считается недействительным.

(3) При наличии нескольких разрешений на строительство, выданных на один и тот же объект недвижимости, считается действительным последнее разрешение на строительство, выданное посредством АИС УПРД.

(4) В случае выполнения строительных работ, оказывающих значительное воздействие на окружающую среду, на которые было выдано природоохранное разрешение и срок действия которого истек, надлежит возобновить процедуру оценки воздействия на окружающую среду, начиная с подачи заявления в соответствии со статьей 7 Закона об оценке воздействия на окружающую среду № 86/2014.

## Глава II

### РАЗРЕШЕНИЕ НА СНОС

#### Статья 153. Условия выдачи разрешения на снос

(1) Разрешение на снос является регулирующим документом, предоставляющим разрешение на выполнение работ по сносу (приложение 7), который выдается эмитентом на основании заявления в течение десяти календарных дней со дня его регистрации. Разрешение на снос в обязательном порядке выдается в электронной форме посредством АИС УПРД и только по запросу обладателя – на бумажном носителе. Заявитель прилагает к заявлению на выдачу разрешения на снос следующие документы:

а) копию проектной документации на работы по сносу, проверенную согласно положениям настоящего кодекса. Для исторических зон, существующих мест и объектов исторического наследия проектная документация на проведение работ по сносу должна включать также предшествующий сносу генеральный план, планы и фасады подлежащего сносу здания, фотофиксации;

б) отчет о проверке проектной документации на снос сооружения/помещения;

с) нотариально заверенное согласие собственников сооружения/земельного участка или помещения, согласие органа центрального публичного управления, наделенного полномочиями по управлению публичной собственностью, – в случае, если предлагаемый к сносу объект недвижимости расположен на земельном участке, находящемся в публичной собственности государства;

д) заключения системных операторов;

е) заключение центрального отраслевого органа, ответственного за область культурного наследия, – в случае вмешательств путем выполнения работ по сносу на земельных участках исторических памятников и в их защитных зонах;

ф) техническая экспертиза – в случае частичного сноса;

г) письменное согласие собственника. Освобождаются от обязанности иметь и представлять письменное согласие администрация и резиденты зон свободного предпринимательства, зарегистрировавшие право суперфиция в Реестре недвижимого имущества, – на работы по развитию производственной инфраструктуры (строительство промышленных цехов) и технической инфраструктуры в зонах свободного предпринимательства, которые необходимы для целей осуществления деятельности, предусмотренной Законом о зонах свободного предпринимательства № 440/2001;

(2) Если к пакету документов не были приложены все предусмотренные частью (1) документы, эмитент отказывает в принятии заявления и прилагаемых документов при подаче соответствующего заявления, с письменной отметкой этого факта в заявлении.

(3) В случае выявления в поданном заявлении и приложенных документах фальсифицированных и/или недостоверных данных, либо в случае несоответствия проектной документации требованиям, установленным в документации по градостроительству, эмитент отказывается в выдаче разрешения на снос и в письменной форме информирует заявителя в 30-дневный срок со дня подачи соответствующего заявления.

(4) Для работ по ликвидации/сносу опасных промышленных объектов и технических установок, относящихся к категориям, изложенным в статье 4 Закона о безопасном функционировании потенциально опасных производственных объектов и технических установок № 151/2022, разрешение на снос выдается только при представлении проектной документации, зарегистрированной в Национальной инспекции по техническому надзору, согласно пункту г) части (2) статьи 8 Закона о безопасном функционировании потенциально опасных производственных объектов и технических установок № 151/2022.

(5) По истечении предусмотренного законом срока выдачи разрешения на снос заявитель направляет заказным письмом по почте в адрес Национального центра по борьбе с коррупцией и Национальной инспекции по техническому надзору уведомление, в котором заявляет под личную ответственность, что не получил в установленный законом срок от органа-эмитента ни разрешение на снос, ни официальный отказ в его выдаче, а также, что течение срока выдачи не было приостановлено или приостановление является либо стало недействительным.

(6) Акт об отказе в выдаче или о приостановлении выдачи разрешения на снос направляется заявителю в электронной форме посредством АИС УПРД и только по запросу обладателя - на бумажном носителе, в 30-дневный срок со дня принятия заявления о выдаче разрешения на снос, в котором излагаются аргументированные причины с прямой ссылкой на нормы, послужившие основанием для отказа или приостановления.

#### **Статья 154.** Содержание разрешения на снос

Разрешение на снос содержит следующие данные:

- a) место расположения подлежащего сносу сооружения/помещения;
- b) специальные условия выполнения работ по сносу и по складированию строительных отходов;
- c) срок начала работ по сносу;
- d) продолжительность выполнения работ по сносу;
- e) проектировщика, ответственного за проектирование документации.

#### **Статья 155.** Начало и продолжительность выполнения

работ по сносу

(1) Эмитент разрешения на снос устанавливает срок начала работ по сносу, который не может превышать шесть месяцев со дня его выдачи.

(2) Если работы по сносу не начинаются в срок, установленный разрешением на снос, и в случае, если соответствующий срок не продлевается, это ведет к утрате его действия и необходимости выдачи нового разрешения на снос.

(3) При невозможности начала работ по сносу в установленный срок по причине событий, находящихся вне контроля, не менее чем за десять дней до дня истечения срока запрашивается продление срока начала работ по сносу. Срок начала работ по сносу может быть продлен однократно, не более чем на шесть месяцев.

(4) В случае смены собственника разрешение на снос сохраняет действие, со всеми вытекающими из этого правами и обязанностями, без изменения объекта соответствующего разрешения, а новый собственник обязан уведомить выдавшего данное разрешение эмитента о своем вступлении во владение.

(5) Продолжительность выполнения работ по сносу устанавливается в разрешении на снос на основе проектной документации. При наличии обоснованных причин продолжительность выполнения работ по сносу может продлеваться на срок, установленный в зависимости от объема работ по сносу, выполненных на день запроса о продлении, а также от их общественной значимости.

(6) Разрешение на снос оформляется в двух экземплярах, из которых один выдается заявителю, а другой хранится в архиве эмитента.

(7) Не могут выполняться без разрешения на снос работы по демонтажу, сносу сооружений, не зарегистрированных в Реестре недвижимого имущества.

### **ГЛАВА III**

#### **ВЫДАЧА РАЗРЕШЕНИЙ**

#### **НА СТРОИТЕЛЬСТВО**

#### **И РАЗРЕШЕНИЙ НА СНОС**

#### **Статья 156. Общие положения о выдаче разрешения**

на строительство и разрешения на снос

(1) Разрешения на строительство и на снос выдаются исполнительными органами местного публичного управления первого уровня для работ по строительству и по сносу сооружений любого назначения и вида собственности, расположенных на территории соответствующей административно-территориальной единицы.

(2) На сложные объекты (транспортные и коммуникационные магистрали), расположенные на землях нескольких административно-территориальных единиц, разрешения на строительство и разрешения на снос выдаются исполнительными органами местного публичного управления второго уровня на основе заключений,

выданных исполнительными органами местного публичного управления первого уровня, на территориях которых будут осуществляться предусмотренные виды деятельности.

(3) Разрешение на строительство и разрешение на снос для работ, признанных общественно полезными работами национального значения, выдаются подведомственным центральному отраслевому органу учреждением, ответственным за реализацию политики в областях своей компетенции.

(4) Деятельность по оформлению и выдаче разрешений на строительство и на снос, а также градостроительного сертификата осуществляется эмитентом через единое окно.

(5) Порядок выполнения общественно полезных работ национального значения, а также процедура выдачи разрешений на строительство и на снос устанавливаются Правительством.

### **Статья 157. Отказ в выдаче разрешения**

на строительство или разрешения

на снос

(1) В выдаче разрешения на строительство или разрешения на снос отказывается в следующих случаях:

a) если в поданном пакете документов выявлены сфальсифицированные и/или недостоверные данные;

b) если проектная документация не соответствует требованиям, установленным в документации по градостроительству;

c) если проектная документация не согласована/не скоординирована с эмитентами разрешений на подключение к инженерным сетям согласно положениям статьи 130;

d) если документы, указанные в пунктах b)-j) части (1) статьи 148, отсутствуют или предполагают отказ или несогласие.

(2) Эмитент информирует заявителя в 30-дневный срок об отказе в выдаче разрешения на строительство или разрешения на снос, а также о способах его обжалования, с указанием в письменной форме причин отказа.

## **Глава IV**

### **ОБЯЗАННОСТИ И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ**

#### **ЗА ВЫДАЧУ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО**

#### **СЕРТИФИКАТА, РАЗРЕШЕНИЯ**

## **НА СТРОИТЕЛЬСТВО И РАЗРЕШЕНИЯ НА СНОС**

### **Статья 158.** Обязанности обладателей

градостроительного сертификата

для проектирования, разрешения

на строительство и разрешения на снос

(1) Обладатель обязан соблюдать положения градостроительного сертификата для проектирования, разрешения на строительство и по обстоятельствам на снос.

(2) Несоблюдение положений, установленных в разрешении на строительство или в разрешении на снос, влечет по обстоятельствам гражданско-правовую, правонарушительную или уголовную ответственность, с устранением выявленных несоответствий.

### **Статья 159.** Обязанности эмитента разрешения

на строительство и разрешения на снос

(1) Эмитент разрешения на строительство или разрешения на снос исполняет следующие обязанности:

а) использовать АИС УПРД в процессе выдачи соответствующих разрешений;

б) обеспечивать деятельность по оформлению соответствующих разрешений;

с) регистрировать и передавать всю информацию о выданных разрешениях на строительство и на снос в центральный банк данных Реестра разрешительных документов.

(2) В целях обеспечения доступа к информации о выданных разрешениях на строительство и на снос заинтересованные лица пользуются пассивным доступом к ней через единый правительственный портал открытых данных. Эмитент обязан опубликовать в течение пяти рабочих дней со дня выдачи соответствующего разрешения на официальной веб-странице органа местного публичного управления обезличенные выписки из реестров и обезличенные разрешения на строительство и на снос, а также обеспечить бесплатный и беспрепятственный доступ к ним всем лицам. В отсутствие официальной веб-страницы обезличенные выписки из соответствующих реестров и обезличенные разрешения на строительство вывешиваются на информационном панно в помещении соответствующего органа власти.

(3) Лицо, ответственное за прием заявлений о выдаче разрешений на строительство и на снос, не вправе рассматривать содержание поданных заявлений и прилагаемых документов, отказывать в их приеме или требовать представления дополнительных документов и информации, его компетенция ограничивается лишь процедурой регистрации заявления, при установлении факта, что предусмотренные в части (1) статьи 148 документы приложены к заявлению, с указанием перечня

прилагаемых и представленных документов.

### **Статья 160.** Ответственность заявителей, запросивших

разрешения на строительство и на снос

Заявители, запросившие разрешения на строительство и на снос, несут личную ответственность за достоверность данных, указанных ими в заявлении и в прилагаемых документах.

### **Статья 161.** Ответственность эмитента

(1) Ответственность за правильность выдачи разрешений на строительство и разрешений на снос возлагается солидарно на лиц, подписавшихся за их выдачу.

(2) Ответственность за защиту персональных данных и ограничение доступа к информации ограниченного доступа, осуществляемое путем обязательного обезличивания копий разрешительных документов и выписок из реестров, публикуемых на веб-страницах эмитента или размещаемых на информационных стендах эмитента, возлагается на эмитента в солидарном порядке.

### **Статья 162.** Плата за выдачу разрешений

на строительство и разрешений на снос

(1) Размер платежей за выдачу разрешений на строительство и разрешений на снос, которые перечисляются в бюджет эмитента, устанавливаются местными советами.

(2) За выдачу разрешения на строительство или разрешения на снос заявитель вносит плату, ежегодно устанавливаемую по решению местного совета согласно утвержденному Правительством положению, посредством правительственной услуги электронных платежей.

(21) Не взимается плата за выдачу разрешений на строительство и разрешений на снос в случае объектов, финансируемых за счет публичных средств, а также в случае общественно полезных работ национального значения.

(3) За продление срока действия разрешений на строительство и разрешений на снос плата не взимается.

(4) При выдаче разрешений на строительство и разрешений на снос местные советы вправе предоставлять финансовые льготы некоторым категориям лиц в пределах, предусмотренных указанным в части (2) положением.

### **Статья 163.** Ответственность за нарушение

законодательства о разрешении

выполнения строительных работ и работ

по сносу

(1) Строительные работы, выполняемые без разрешения на строительство, и работы по сносу, выполняемые без разрешения на снос, признаются несанкционированными, за предусмотренными в настоящем кодексе исключениями.

(2) Выполнение строительных работ и работ по сносу в отсутствие разрешения на строительство или по обстоятельствам разрешения на снос, или выполнение работ с нарушением положений проектной документации влечет по обстоятельствам гражданско-правовую, правонарушительную или уголовную ответственность.

## **КНИГА ТРЕТЬЯ**

### **СООРУЖЕНИЯ**

#### **РАЗДЕЛ I**

#### **СТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ**

##### **Глава I**

#### **ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

##### **Статья 164.** Категории сооружений

(1) Сооружения, включая связанное с сооружениями оборудование, являются функциональными устройствами, прочно связанными с земельным участком, выполненными из любого вида материалов, как правило долговечных, спланированных, спроектированных и построенных в целях размещения людей и/или облегчения осуществления ими деятельности.

(2) В смысле настоящего кодекса устанавливаются следующие категории сооружений:

а) здания любого назначения (гражданского, промышленного или агрозоотехнического характера);

б) инженерные сооружения гражданского назначения:

- дороги, мосты, виадуки, железные дороги, аэропорты, аэродромы, вертодромы;

- гидротехнические сооружения и портовое оборудование;

- башни, дымоходы, резервуары и элеваторы;

- опорные башни ветровых турбин, сооружения когенерационных станций;

- объекты подземной и надземной инженерно-технической инфраструктуры и инженерные сети, а также сети электронных коммуникаций;

- опорные конструкции сетей электропередачи и распределения электрической

энергии;

с) временные сооружения.

### **Статья 165.** Право на выполнение строительных работ

(1) Юридические лица, зарегистрированные в Государственном реестре в области строительства согласно положениям кодекса, имеющие в своем составе ответственных за технический надзор выполнения строительных работ, обладающих квалификацией инженера-строителя, аттестованных согласно положениям кодекса, могут выполнять строительные работы, указанные в части (2) статьи 2.

(2) Физические лица могут выполнять:

а) работы, указанные в пунктах а)-с), е)-h), m), o), r)-u) и w)-y) части (1) статьи 150, - в случае недвижимого имущества, находящегося в частной собственности, за исключением:

- работ по вмешательству в исторические памятники;
- работ, финансируемых за счет публичных средств;
- работ по вмешательству в системы снабжения природным газом;
- работ по вмешательству в отношении дымовых труб, лифтов, вентиляционных каналов и инженерных систем в жилых домах;

b) наружные отделочные работы, за исключением работ, проводимых в зданиях, имеющих статус памятника, и сооружениях, расположенных в их охранных зонах;

c) работы по усилению сооружений, требующих незамедлительного вмешательства, представляющих непосредственную угрозу для жизни или здоровья людей или для целостности сооружения, возникшую вследствие чрезвычайных событий;

d) работы по строительству, реконструкции, ремонту и сносу, выполняемые под контролем аттестованного руководителя строительства, относящиеся к индивидуальным домам с режимом высотности до трех этажей, расположенным на земельных участках, находящихся в частной собственности, и предназначенным для проживания одной или двух семей, а также относящиеся к хозяйственным пристройкам к ним.

(3) Указанные в части (2) статьи 2 строительные работы могут выполняться только на основании проектной документации, разработанной и проверенной в соответствии с положениями кодекса, за исключением предусмотренных частью (11) статьи 150.

*[Ст.165 в редакции ЗП44 от 06.03.25, МО148-150/21.03.25 ст.152; в силу с 21.03.25]*

## **Статья 166.** Сроки выполнения строительных работ

(1) Юридические лица, указанные в части (1) статьи 165, выполняющие строительные работы согласно условиям настоящего кодекса, обязаны выполнять эти работы в срок, предусмотренный в разрешении на строительство и в соответствующем договоре подряда.

(2) Инвесторы обязаны устанавливать в договоре подряда срок завершения строительных работ в соответствии со сроком, предусмотренным в разрешении на строительство.

(3) В случае проведения строительных работ на автомобильных дорогах общего пользования инвесторы вправе предусмотреть в договорах подряда разумный срок выполнения соответствующих работ, который должен быть обоснован в соответствии с проектом организации выполнения строительных работ, строительными техническими нормами или специфическими условиями выполнения работ. В данной ситуации разрешение на строительство выдается после заключения договора подряда. При этом заявление о выдаче разрешения на строительство, адресованное эмитенту, содержит информацию о предусмотренном договором подряда сроке выполнения строительных работ, а в разрешении на строительство устанавливается аналогичный срок выполнения.

(4) Строительные работы считаются завершенными, если все элементы, предусмотренные в разрешении на строительство, выполнены и допущена приемка сооружения согласно положениям настоящего кодекса.

## **Глава II**

### **ПРОФЕССИЯ АРХИТЕКТОРА**

### **И ИНЖЕНЕРА-СТРОИТЕЛЯ**

#### **Часть 1**

#### **Общие положения**

### **Статья 167.** Общие условия

(1) Настоящий кодекс регулирует порядок осуществления профессиональной деятельности архитектора и инженера-строителя как в частном, так и в публичном секторе.

(2) Архитекторы и инженеры-строители осуществляют профессиональную деятельность в соответствии с полученными надлежащим образом компетенциям и согласно профессионально-технической аттестации, предусмотренной настоящим кодексом.

### **Статья 168.** Специализации при осуществлении

профессиональной деятельности

инженера-строителя

Для осуществления профессиональной деятельности инженера-строителя в областях гражданской инженерии и инженерии оборудования признаны следующие специализации:

- a) промышленное и гражданское строительство;
- b) железные дороги, автомобильные дороги и мосты;
- c) сооружения и укрепления;
- d) гидротехнические сооружения;
- e) горная инженерия;
- f) санитарная инженерия;
- g) инженерия окружающей среды;
- h) городская инженерия и обустройство территории, включая региональное развитие;
- i) инженерия инженерно-технической инфраструктуры;
- j) строительные машины и оборудование.

## **Статья 169. Творчество архитекторов**

и инженеров-строителей

(1) Деятельность архитекторов и инженеров-строителей представляет собой комплексный акт технического творчества, который осуществляется путем составления технической документации, такой как проекты, изыскания, рефераты и отчеты, технические задания и проектные или исследовательские программы, необходимые для разработки концепции, проектирования и строительства сооружений, включая связанное с сооружениями оборудование.

(2) Творчество архитекторов и инженеров-строителей должно обеспечивать выполнение основных требований, предъявляемых к сооружениям согласно положениям настоящего кодекса, гарантировать, что сооружения и строительные работы спроектированы и выполнены таким образом, чтобы не ставить под угрозу безопасность и здоровье людей, домашних животных, объектов культурного наследия, окружающую среду и имущество.

## **Часть 2**

### **Осуществление профессиональной деятельности**

#### **архитектора и инженера-строителя**

## **Статья 170.** Осуществление профессиональной

деятельности архитектора

и инженера-строителя

(1) Архитектором или инженером-строителем согласно специализациям, предусмотренным статьей 168, может быть лицо, обладающее дипломом об интегрированном высшем образовании (диплом лицензиата и магистра), – в случае профессии архитектора, или соответственно дипломом лицензиата – в случае профессии инженера-строителя, или лицо, обладающее полученным за рубежом эквивалентным документом об образовании, признанным уполномоченной структурой по признанию и подтверждению эквивалентности документов об образовании и квалификаций, и аттестованное в соответствии с положением о профессионально-технической аттестации специалистов, осуществляющих деятельность в строительстве, утвержденным Правительством.

(2) Профессиональная деятельность инженера-строителя осуществляется в частном секторе свободно, независимо и индивидуально, а в публичном секторе – при условии наличия статуса государственного служащего или по обстоятельствам исполнения других функций, согласно условиям, регулируемым законодательством в данной области, положениями об организации и функционировании или уставами соответствующих учреждений.

## **Статья 171.** Виды деятельности, осуществляемые

архитекторами и инженерами-строителями

Аттестованные архитекторы и инженеры-строители имеют право осуществлять следующие виды деятельности:

а) проектирование новых сооружений; проектирование работ по изменению, трансформации, усилению, расширению и капитальному ремонту существующих сооружений, включая связанное с сооружениями оборудование, проектирование вмешательств в исторические памятники;

б) общая координация разработки проектной документации в качестве администратора строительного проекта;

с) наблюдение за поведением сооружений при эксплуатации;

д) техническая проверка проектной документации в качестве аттестованного проверяющего проектов согласно основным требованиям, применимым к сооружениям;

е) контроль и мониторинг обеспечения качества строительных работ на строительной площадке в процессе строительства; слежение за обеспечением соответствия требованиям к охране исторических памятников на строительной площадке по реставрации/восстановлению, в качестве аттестованного ответственного

за технический надзор или руководителя строительства, либо в качестве представителя Национальной инспекции по техническому надзору;

f) техническая экспертиза существующих сооружений в качестве аттестованного технического эксперта;

g) организация производства и поставки строительных материалов и продукции;

h) проведение лабораторных анализов и проведение испытаний;

i) осуществление государственного контроля качества строительных работ. Соответствующий контроль осуществляется Национальной инспекцией по техническому надзору, которая пользуется свободным и беспрепятственным доступом на территории строительных площадок страны в процессе выполнения строительных работ;

j) менеджмент (организация и выполнение) градостроительной и строительной деятельности в публичных учреждениях.

### **Часть 3**

#### **Реестр архитекторов, урбанистов**

#### **и инженеров-строителей**

**Статья 172.** Учреждение Реестра архитекторов,

урбанистов и инженеров-строителей

(1) Для организации централизованного учета архитекторов, урбанистов и инженеров-строителей учреждается Реестр архитекторов, урбанистов и инженеров-строителей.

(2) Учреждение Реестра архитекторов, урбанистов и инженеров-строителей входит в компетенцию Правительства, управление которым обеспечивается центральным отраслевым органом при посредстве уполномоченного подведомственного учреждения, ответственного за реализацию политики в соответствующей области.

(3) В Реестр архитекторов, урбанистов и инженеров-строителей вносятся отечественные и иностранные архитекторы, урбанисты и инженеры-строители, осуществляющие деятельность в области градостроительства и строительства в Республике Молдова.

(4) Реестр архитекторов, урбанистов и инженеров-строителей должен вести учет аттестаций, в том числе на основании которых внесенные в соответствующий реестр лица осуществляют свою профессиональную деятельность.

(5) Реестр архитекторов, урбанистов и инженеров-строителей публикуется на официальной веб-странице центрального отраслевого органа и обновляется

ежеквартально.

**Статья 173.** Регистрация в Реестре архитекторов,  
урбанистов и инженеров-строителей

(1) Архитекторы, урбанисты и инженеры-строители в области гражданской инженерии и инженерии оборудования согласно специализациям, предусмотренным статьей 168, регистрируются в Реестре архитекторов, урбанистов и инженеров-строителей.

(2) Архитекторы, урбанисты и инженеры-строители, являющиеся гражданами других государств, зарегистрированные в Реестре архитекторов, урбанистов и инженеров-строителей, обладают соответствующими правами на тех же условиях, что и граждане Республики Молдова.

(3) Регистрация в Реестре архитекторов, урбанистов и инженеров-строителей осуществляется в соответствии с утвержденным Правительством положением.

**Статья 174.** Управление Реестром архитекторов,  
урбанистов и инженеров-строителей

(1) Управление Реестром архитекторов, урбанистов и инженеров-строителей предусматривает следующие мероприятия:

- a) регистрация по заявлению архитекторов, урбанистов и инженеров-строителей;
- b) ведение текущего учета архитекторов, урбанистов и инженеров-строителей;
- c) предоставление третьим лицам любой информации, связанной с данными, зарегистрированными в Реестре архитекторов, урбанистов и инженеров-строителей;
- d) бесплатная выдача по требованию внесенного в реестр лица в обязательном порядке в электронной форме и только по запросу соответствующего заявителя - на бумажном носителе сертификата, содержащего все касающиеся его данные, зарегистрированные в Реестре архитекторов, урбанистов и инженеров-строителей.

(2) Зарегистрированные в указанном в части (1) реестре архитекторы, урбанисты и инженеры не могут быть исключены из данного реестра и остаются постоянно зарегистрированными, однако любое изменение их статуса при необходимости обновляется.

### **Глава III**

## **ВЫПОЛНЕНИЕ СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ**

### **Часть 1**

#### **Полномочия и обязанности инвесторов**

## **Статья 175.** Полномочия инвесторов

(1) Инвесторами являются физические или юридические лица, которые финансируют и по обстоятельствам осуществляют инвестиции или вмешательства со временем в существующие сооружения в смысле настоящего кодекса, заключают договоры на выполнение строительных работ, проводят мониторинг их выполнения и принимают строительные работы.

(2) Инвестор совместно с проектировщиком несет ответственность за установление в проектной документации определяющих этапов, за порядок приемки строительных работ, достигших определяющих этапов, за распоряжение о продолжении этих работ, а также за выполнение возможных предписанных мер по продолжению работ, которые установлены процедурами, предусмотренными строительными техническими нормами.

(3) Под определяющими этапами в смысле настоящего кодекса понимается технологическая стадия строительных работ, по достижении которой таковые не могут продолжаться без анализа, основанного на определенных выводах, изложенных в письменном виде в протоколе, подписанном инвестором, проектировщиком и застройщиком.

(4) Проверки на определяющих этапах не заменяют и не исключают ответственности субъектов, участвующих в проектировании и строительстве сооружений, строительных работ.

## **Статья 176.** Основные обязанности инвесторов

(1) Независимо от того, являются ли источники финансирования инвестиций государственными или частными, инвесторы несут ответственность за соблюдение законодательных актов и строительных технических норм в соответствии с возложенными на них задачами в течение всего периода реализации инвестиций – разработка концепции, проектирование, строительство, приемка по завершении работ и по обстоятельствам окончательная приемка и ввод в эксплуатацию, а также за разработку и/или получение исходной проектной документации.

(2) Инвесторы исполняют следующие обязательства:

а) установление в технических заданиях уровня качества, который необходимо обеспечить при проектировании и выполнении работ на основании строительных технических норм и проведенных исследований и изысканий;

б) получение градостроительного сертификата для проектирования в предусмотренных законом случаях, разрешений на подключение к инженерным сетям и разрешения на строительство или разрешения на снос, а также подача в Национальную инспекцию по техническому надзору декларации о начале строительных работ по форме, предусмотренной в приложении 25, в течение десяти рабочих дней до начала разрешенных работ;

*[Ст.176 ч.(2), пкт. б) изменен ЗП44 от 06.03.25, МО148-150/21.03.25 ст.152; в*

*силу с 21.03.25]*

с) обеспечение проверки проектной документации аттестованными проверяющими проектов и устранение установленных в результате проверки недостатков;

d) проведение при необходимости и в пределах законодательных положений экспертизы проектной документации;

e) обеспечение соответствия здания или части здания минимальным требованиям энергоэффективности, включая сертификацию их энергоэффективности;

f) обеспечение проверки правильности выполнения строительных работ при помощи аттестованных руководителей строительства или специалистов строительного предприятия, осуществляющего инжиниринговую и консалтинговую деятельность в строительстве, и проектировщиков в течение всего периода выполнения работ, нанятых инвесторами на договорной основе согласно положениям законодательства;

g) уведомление Национальной инспекцией по техническому надзору не позднее чем за 15 дней до намеченной даты приемки работ, достигших следующих определяющих этапов: разбивка осей здания на местности, перекрытие на отметке 0.000 и перекрытие последнего авторизованного уровня. Уведомление служит основанием для инициирования Национальной инспекцией по техническому надзору внезапной проверки по результатам оценки риска в соответствии с положениями статьи 19 Закона о государственном контроле предпринимательской деятельности № 131/2012;

h) уведомление органов местного публичного управления о приемке работ, достигших определяющих этапов (разбивка осей здания на местности, перекрытие на отметке 0.000 и перекрытие последнего авторизованного уровня), и обеспечение обустройства земельного участка;

*[Ст.176 ч.(2), пкт. h) изменен ЗП44 от 06.03.25, МО148-150/21.03.25 ст.152; в силу с 21.03.25]*

i) обеспечение комфорта и безопасности соседних объектов в результате строительства сооружений;

j) обеспечение целостности ископаемых, монет, ценных или древних предметов и структур, других археологических остатков и предметов, имеющих геологическое значение, обнаруженных на строительной площадке; обеспечение освобождения участка от археологического потенциала в случае размещения сооружения на землях исторических и археологических памятников и в зонах с археологическим потенциалом в соответствии с законодательством в данной области;

к) принятие мер по устранению несоответствий, недостатков и дефектов, возникающих в процессе выполнения строительных работ, а также по устранению недостатков проектной документации;

l) обеспечение приемки строительных работ и проверки устранения недостатков и дефектов до истечения гарантийного срока;

m) составление, заполнение и хранение Технического паспорта сооружения, в том числе в электронной форме;

n) обеспечение проведения экспертизы сооружений аттестованными техническими экспертами в случае выполнения на этих сооружениях работ, которые могут повлиять на их несущую конструкцию;

o) предоставление в распоряжение застройщика:

- всей необходимой для выполнения строительных работ документации в двух экземплярах в установленные в договоре сроки;

- места проведения работ, свободного от любой нагрузки, за исключением отводов сетей и других подземных работ, предусмотренных проектной документацией;

- земельного участка для складирования строительных материалов и продукции и организации строительной площадки;

- подъездных путей для транспортных средств, а также вводов/пунктов подключения к инженерным сетям – водоснабжения и канализации, электрической и тепловой энергии, природного газа и др. до границы месторасположения строительной площадки;

- места для перемещения и складирования плодородного, потенциально плодородного слоя почвы и минеральной почвы с указанием расстояния;

- разрешенного места складирования грунта (песка) для обратной засыпки и насыпи;

p) разбивка основных осей, контрольных отметок подъездных путей и границ земельного участка, предоставленного в распоряжение застройщика, а также высотных отметок в непосредственной близости земельного участка;

q) проверка и определение объема работ, которые становятся скрытыми в течение не более трех рабочих дней после уведомления застройщика;

r) указание места, разрешенного в соответствии с природоохранным законодательством, и расстояния перевозки отходов, образующихся при строительстве сооружения;

s) получение разрешений на снос существующих сооружений, расположенных на строительной площадке, и решение проблем, связанных с их сносом;

t) обновление рабочего проекта.

(3) Инвестор вправе издавать распоряжения по строительной площадке о выполнении строительных работ, которые являются обязательными для застройщиков.

Распоряжения по строительной площадке издаются в письменном виде и регистрируются в Техническом паспорте сооружения. Распоряжения по строительной площадке, касающиеся внесения изменений в проектную документацию, согласовываются в письменном виде с автором проекта.

(4) Инвестор несет полную ответственность за точность документов и любой другой информации, предоставляемой застройщику, а также за распоряжения по строительной площадке.

(5) Если инвестор делегирует свои полномочия строительному предприятию, осуществляющему инжиниринговую и консалтинговую деятельность в строительстве, на последнего распространяются положения настоящего кодекса.

## **Статья 177. Обязанности инвестора**

### по проектированию сооружений

Инвестор, физическое или юридическое лицо, финансирующее разработку проектной документации, несет ответственность за исполнение следующих обязанностей:

a) получение информационного градостроительного сертификата и градостроительного сертификата для проектирования в случаях, предусмотренных законом, и разрешения на подключение к инженерным сетям, а также получение соответствующих геотехнических заключений для разработки проектной документации;

b) установление совместно с проектировщиком этапов проектирования;

c) разработка и утверждение технического задания на проектирование;

d) заключение договоров на услуги по проектированию, проверке и/или проведению экспертизы, которые в обязательном порядке должны включать:

- разработку изысканий, необходимых для проектирования;

- разработку проектной документации, с обеспечением соблюдения основных требований;

- обеспечение сертификации будущей энергоэффективности зданий или единиц зданий;

- мониторинг применения положений проектной документации в процессе выполнения строительных работ;

e) соблюдение положений законодательства, градостроительной документации, градостроительного сертификата, разрешения на строительство и строительных технических норм в соответствии с возложенными на него задачами в течение всего срока реализации инвестиции (разработка концепции, проектирование, строительство, приемка и ввод в действие), независимо от источника финансирования инвестиций -

государственного или частного.

## Часть 2

### Обязанности застройщиков

#### Статья 178. Основные обязанности застройщиков

Застройщики - физические или юридические лица несут ответственность за выполнение следующих основных обязанностей в отношении качества сооружений:

а) начинать выполнение работ только на сооружениях, для которых получено разрешение согласно настоящему кодексу, и только на основании и в соответствии с проектной документацией, разработанной и проверенной согласно настоящему кодексу;

б) обеспечивать уровень качества, соответствующий основным предъявляемым к сооружениям требованиям, посредством собственной системы качества, разработанной и внедренной собственным персоналом, в состав которого входят аттестованные ответственные за технический надзор;

в) незамедлительно информировать инвестора обо всех ошибках, упущениях, недостатках или дефектах, выявленных ими в проектной документации или в техническом задании на выполнение работ в ходе выполнения работ, в целях их разрешения;

г) созывать субъектов, которые должны участвовать в проверке работ, которые становятся скрытыми, или работ, достигших определяющих этапов, и обеспечивать необходимые условия для проведения данной проверки, в целях получения согласия на продолжение выполнения работ;

д) устранять несоответствия и несогласованности, выявленные на рабочих этапах, только на основании установленных проектировщиком решений, с согласия аттестованного проверяющего проекта, и уведомлять инвестора в случае, если в процессе выполнения работ застройщики сталкиваются с препятствиями или материальными трудностями, иными, чем климатические условия на строительной площадке;

е) использовать при выполнении работ только строительные материалы и продукцию, а также процессы, предусмотренные в рабочем проекте, на которые имеются сертификаты соответствия или по которым проведена техническая оценка, содействующие выполнению основных требований, предъявляемых к сооружениям, а также управление контрольными образцами;

ж) заменять строительные материалы и продукцию, а также процессы, предусмотренные в рабочем проекте, на другие только на основании решений, установленных проектировщиками с согласия инвестора;

з) составлять документацию, необходимую для заполнения главы «В»

Технического паспорта сооружения;

i) уведомлять в течение 24 часов Национальную инспекцию по техническому надзору в случае технических аварий, произошедших в процессе выполнения работ;

j) подготавливать и предъявлять к приемке только сооружения, отвечающие основным требованиям, предъявляемым к сооружениям, и на которые инвестору переданы документы, необходимые для составления Технического паспорта сооружения, предусмотренные в главе В такогого;

k) соблюдать положения проектной документации и строительных технических норм для реализации уровня качества, соответствующего основным требованиям, предъявляемым к сооружениям, а также при выполнении работ и устранении всех скрытых недостатков и дефектов, в строгом соответствии с положениями договора;

l) обеспечивать выполнение в установленные сроки мер, предписанных актами контроля или документами о приемке строительных работ;

m) устранять за свой счет недостатки и дефекты качества, допущенные по их вине, как в процессе строительства сооружения, так и в течение гарантийного срока, установленного согласно положениям настоящего кодекса;

n) приводить временно занимаемые земельные участки в их первоначальное состояние по завершении строительных работ;

o) обеспечивать соответствие, стабильность и безопасность всех действий на строительной площадке, а также обеспечивать меры по безопасности лиц, имеющих разрешение присутствовать на строительной площадке, и поддержание состояния строительной площадки (до тех пор, пока она находится под контролем застройщиков) и работ (до тех пор, пока они не завершены и не приняты инвестором) в порядке, необходимом для предотвращения опасности для данных лиц;

p) принимать необходимые меры по охране окружающей среды на/вне строительной площадки, а также для недопущения причинения любого ущерба или дискомфорта лицам, имуществу и т. д. в результате загрязнения, шума и т. д.;

q) выполнять строительные работы и устранять скрытые недостатки и дефекты таким образом, чтобы не создавать лишних или чрезмерных неудобств для удобства людей или препятствий на подъездных путях, чтобы не использовать и не занимать автомобильные дороги общего пользования или частные дороги, обслуживающие объекты собственности, находящиеся во владении инвестора или любого другого лица;

r) представлять на утверждение инвестору в указанные в договоре сроки график выполнения работ и записку с общим описанием способов, мер и методов выполнения работ;

s) уведомлять Национальное агентство археологии в течение 24 часов в случае обнаружения на строительной площадке ископаемых, захоронений, монет, ценных предметов, остатков старых построек (погребов, туннели, фундаменты и т. д.);

t) соблюдать защитные зоны электрических сетей, тепловых сетей и сетей природного газа;

у) обеспечивать внутренними инженерными сетями и подключать к инженерным сетям, управляемым системными операторами.

### **Статья 179. Обязанности застройщиков**

по обеспечению пожарной безопасности

(1) Исполнители строительных работ и работ по монтажу установок и оборудования обязаны:

а) выполнять в полном объеме и своевременно меры по обеспечению пожарной безопасности, указанные в проектах, с соблюдением условий качества, предусмотренных настоящим кодексом;

б) обеспечивать принятие мер по обеспечению пожарной безопасности, необходимых на время проведения механических испытаний и обкатки;

с) приводить в рабочее состояние оборудование для предупреждения и тушения пожаров, предусмотренное в рабочей документации, до даты приемки построенных ими сооружений, объектов обустройства или технологических установок.

(2) В случае обоснованной невозможности выполнения некоторых требований по обеспечению пожарной безопасности в ходе работ по обустройству существующих сооружений и в случае, если в обоснованном порядке не могут выполняться некоторые требования правил пожарной безопасности, принимаются компенсирующие меры по противопожарной защите, сопровождаемые техническими обоснованиями, расчетами, моделированием и т. д., разработанные аттестованными техническими экспертами и согласованные с техническим комитетом по техническому регулированию в строительстве в соответствующей области.

## **Часть 3**

### **Контроль инвестором качества**

#### **строительных работ**

### **Статья 180. Руководители строительства**

(1) Инвестор обязан осуществлять контроль качества строительных работ специалистами – руководителями строительства.

(2) Инвестор непосредственно нанимает или подписывает договор с руководителями строительства или по обстоятельствам строительными предприятиями, осуществляющими инжиниринговую и консалтинговую деятельность в области строительства, которые обеспечивают контроль качества строительных работ со дня выдачи разрешения на строительство и до истечения гарантийного срока.

(3) Должность руководителя строительства могут исполнять только лица, аттестованные специализированной аттестационной комиссией, согласно требованиям настоящего кодекса и утвержденного Правительством соответствующего положения.

(4) Строительные предприятия, осуществляющие инжиниринговую и консалтинговую деятельность в строительстве, могут исполнять полномочия по контролю качества строительных работ только в случае наличия соответственно аттестованных руководителей стройки, нанятых на постоянной основе или на определенный период по трудовому договору, заключенному в соответствии с трудовым законодательством.

(5) Аттестованные руководители строительства осуществляют полномочия по контролю качества строительных работ:

- a) в период, предшествующий началу выполнения строительных работ;
- b) в период выполнения строительных работ;
- c) в период приемки строительных работ;
- d) в течение гарантийного срока.

#### **Статья 181.** Обязанности руководителя строительства

в период, предшествующий началу  
выполнения строительных работ

При осуществлении полномочий по контролю качества строительных работ и связанного с сооружениями оборудования в период, предшествующий началу строительства, аттестованный руководитель строительства выполняет следующие обязанности в отношении качества сооружений:

a) проверяет наличие разрешения на строительство, соответствие подлежащих выполнению работ тем работам, которые указаны в разрешении на строительство, и соблюдает все положения разрешения на строительство;

b) передает застройщику данные в отношении месторасположения основных работ, включая маркеры нивелирования, геодезические оси, другие элементы адаптации к участку, и работы по организации строительной площадки, информируя застройщика о наличии на участке сетей или работ, в том числе подземных, и о связанных с ними действиями, а также о необходимых мерах по предотвращению причинения ущерба соседним объектам;

c) участвует совместно с проектировщиком и застройщиком в общей разбивке осей сооружения и установлении маркерных знаков;

d) знает положения геотехнического изыскания и/или по обстоятельствам почвоведческой экспертизы, картограмму объема земляных работ и указывает место складирования плодородного слоя, а также разрешенное место складирования грунта

(песка) для обратной засыпки и насыпи;

e) изучает проектную документацию, технические задания, технологии и процедуры, предусмотренные для строительства сооружений, и проверяет наличие всех письменных и графических материалов, их соотнесенность, соблюдает регламенты в отношении проверки проектной документации аттестованными проверяющими проектов и при необходимости наличие в документации заключения аттестованного технического эксперта;

f) проверяет соответствие положений проектной документации ситуации на строительной площадке и уведомляет проектировщика о возможных несоответствиях в целях их урегулирования;

g) проверяет и утверждает план контроля качества выполнения строительных работ, составленный застройщиком;

h) составляет собственный план контроля качества выполнения строительных работ и доводит его до сведения застройщика;

i) проверяет наличие и действительность всех заключений, разрешений, а также порядок выполнения условий, предусмотренных ими в проектной документации.

## **Статья 182. Обязанности и ответственность**

руководителя строительства в период

выполнения строительных работ

При осуществлении полномочий по контролю качества строительных работ и связанного с сооружениями оборудования в период выполнения строительных работ аттестованный руководитель строительства выполняет следующие обязанности и несет ответственность в отношении качества сооружений:

a) допускает выполнение строительных работ только на основании проектной документации, разработанной и проверенной согласно положениям настоящего кодекса;

b) осуществляет в течение всего строительства мониторинг и проверку качества выполнения работ, их соответствие рабочему проекту, строительным техническим нормам, техническим предписаниям и распоряжениям по строительной площадке, выданным инвестором;

c) следит за тем, чтобы по завершении выемки грунта под фундамент застройщик совместно со специалистом-геотехником составили протокол, констатирующий соответствие площадки под фундамент площадке, указанной в рабочем проекте или в геотехнических изысканиях;

d) проверяет и подписывает совместно с проектировщиком протоколы приемки работ, достигших определяющих этапов (предусмотренных в приложении 15), установленных проектировщиком, и выдает разрешение на продолжение работ;

е) проверяет и подписывает совместно с проектировщиком, в указанных проектировщиком случаях, составленные застройщиком протоколы приемки работ, которые становятся скрытыми, и выдает разрешение на продолжение работ;

ф) следит за тем, чтобы работы продолжались только после приемки работ, которые становятся скрытыми, или после работ, достигших определяющих этапов, и следит за выполнением возможных мер, предусмотренных в протоколе приемки;

г) проверяет и согласовывает технологические карты и технологические рабочие проекты, процедуры выполнения работ, планы проверки выполнения работ, проекты организации выполнения работ, а также графики возведения сооружений;

h) передает в распоряжение контролирующих органов все документы, необходимые для проверки соблюдения положений настоящего кодекса, и следит за выполнением в установленные сроки мер, предусмотренных в актах проверки;

и) не позволяет выполнение работ лицами, не имеющими разрешение согласно положениям настоящего кодекса, и допускает к выполнению работ только квалифицированных работников, имеющих документы, подтверждающие их квалификацию, согласно утвержденной Правительством номенклатуре строительных работ;

ж) проверяет соблюдение законодательства в отношении строительных материалов и продукции, соответственно наличие документов о сертификации качества, соответствие качества строительной продукции положениям документов о качестве, проектной документации, договорам и запрещает использование несоответствующих строительных материалов и продукции без сертификата соответствия, без декларации о соответствии или без технической оценки в случае новой продукции и новых процессов;

к) передает проектировщику собственные уведомления и уведомления участников строительства сооружения о несоответствиях, выявленных в процессе его строительства;

л) приостанавливает выполнение строительных работ в случае, если выявленные недостатки способны повлечь невыполнение одного из основных требований, предъявляемых к соответствующему сооружению, или в случае констатации серьезных недостатков и дефектов с точки зрения качества строительных работ, вызванных несоблюдением проектной документации, строительных технических норм, технологических карт и инструкций;

м) разрешает возобновление работ, предусмотренных в пункте к), только после устранения указанных несоответствий на основании решений, разработанных проектировщиком, и заключений аттестованных проверяющих проектов, или на основании решений, разработанных аттестованным техническим экспертом;

н) составляет и заполняет в процессе выполнения работ Технический паспорт сооружения согласно статье 229 и проверяет заполнение застройщиком главы В Технического паспорта сооружения, согласно положениям настоящего кодекса.

### **Статья 183. Обязанности и ответственность**

руководителя строительства в период

приемки строительных работ

При осуществлении полномочий по контролю качества строительных работ и связанного с сооружениями оборудования в период приемки строительных работ руководитель строительства выполняет следующие обязанности и несет ответственность в отношении качества сооружений:

а) следит за тем, чтобы к приемке допускались только сооружения, строительные работы, отвечающие основным требованиям, предъявляемым к сооружениям, предусмотренным в проектной документации, и только сооружения, на которые им получена от застройщика документация, указанная в главе В Технического паспорта сооружения;

б) контролирует выполнение всех мер, предписанных комиссией по приемке сооружений;

в) участвует в деятельности комиссии по приемке сооружений и составляет протоколы приемки сооружений, строительных работ;

г) обеспечивает передачу протоколов приемки сооружений специализированным структурам органов местного публичного управления согласно положениям настоящего кодекса;

д) перед приемкой сооружения приводит в порядок всю относящуюся к выполнению и приемке сооружения документацию (письменные, графические материалы, расчеты, распоряжения по строительной площадке и т. д.) и закрывает финансовую отчетность по работам для определения окончательного объема инвестиции;

е) заполняет Технический паспорт сооружения со всеми документами, предусмотренными настоящим кодексом, таким образом, чтобы они одновременно отражали текущее состояние сооружения и историю его строительства;

ж) передает инвестору или собственнику всю техническую и экономическую документацию по сооружению вместе с Техническим паспортом сооружения.

### **Статья 184. Обязанности и ответственность**

руководителя строительства в течение

гарантийного срока

В течение гарантийного срока руководитель строительства выполняет следующие обязанности и несет ответственность в отношении качества сооружений:

а) следит за выполнением участвующими субъектами замечаний, исправлений и

дополнений, указанных в протоколе приемки сооружения;

б) наблюдает за поведением сооружения при эксплуатации и связанного с сооружением оборудования;

с) распоряжается об устранении застройщиком всех недостатков и дефектов, возникших в течение гарантийного срока;

д) составляет протоколы об устранении недостатков и дефектов, возникших в течение гарантийного срока;

е) составляет протокол об истечении гарантийного срока после подписания протокола об устранении недостатков и дефектов.

### **Статья 185. Общие права и обязанности руководителя**

строительства

(1) Руководитель строительства имеет право участвовать в качестве представителя инвестора во всех этапах возведения сооружения: разработка концепции, проектирование, строительство и приемка сооружений, включая в течение гарантийного срока, в пределах полномочий, установленных положениями настоящего кодекса, и заключенного с инвестором договора.

(2) Руководитель строительства несет по обстоятельствам дисциплинарную, правонарушительную или уголовную ответственность за невыполнение обязанностей, предусмотренных статьями 181-184, а также в случае необеспечения по его вине уровня качества работ, предусмотренного проектной документацией, техническим заданием на строительство, строительными техническими нормами и договором подряда.

(3) Расходы, необходимые для выполнения обязанностей руководителя строительства, предусмотренных статьями 181-184, устанавливаются в соответствии со строительными техническими нормами и включаются в общую смету расходов соответствующей инвестиции.

### **Статья 186. Разрешение споров**

(1) Возможные споры между руководителем строительства и застройщиком, касающиеся качества строительных работ, разрешаются рабочей группой, состоящей из автора проекта и аттестованного технического эксперта, нанятого по договору инвестором.

(2) Решения рабочей группы, указанные в части (1), являются обязательными, с возможностью обжалования в Совет экспертов по строительству, созданный в соответствии с утвержденным Правительством постановлением.

## **Часть 4**

### **Контроль качества строительных**

## **работ со стороны застройщика**

### **Статья 187.** Ответственные за технический надзор

(1) Выполнение всех строительных работ и проверка их качества в обязательном порядке осуществляются от лица застройщика специализированными лицами, именуемыми ответственными за технический надзор.

(2) Ответственные за технический надзор нанимаются непосредственно застройщиком, обеспечивая от его лица менеджмент и контроль качества выполнения строительных работ до истечения гарантийного срока.

(3) В случае связанного с сооружениями оборудования и других специальных работ, выполняемых по договору субподряда, обеспечение качества выполнения соответствующих работ осуществляется ответственным за технический надзор данных работ, совместно с ответственным за технический надзор всего объекта.

(4) Должность ответственного за технический надзор могут исполнять только лица, аттестованные специализированной аттестационной комиссией, согласно требованиям настоящего кодекса и утвержденного Правительством соответствующего положения.

(5) Ответственный за технический надзор осуществляет полномочия:

- a) в период, предшествующий началу выполнения строительных работ;
- b) в период выполнения строительных работ;
- c) в период приемки строительных работ;
- d) в течение гарантийного срока.

(6) Аттестованные ответственные за технический надзор несут ответственность согласно полномочиям за обеспечение уровня качества, соответствующего основным предъявляемым к сооружениям требованиям в отношении строительных работ, для выполнения и проверки которых они наняты.

### **Статья 188.** Обязанности аттестованных ответственных

за технический надзор в период,

предшествующий началу выполнения

строительных работ

В период, предшествующий началу выполнения строительных работ, аттестованный ответственный за технический надзор выполняет следующие обязанности:

- a) проверяет наличие разрешения на строительство у инвестора и соответствие

подлежащих выполнению работ тем работам, которые указаны в соответствующем разрешении;

b) принимает от инвестора месторасположение основных работ, включая маркеры нивелирования, геодезические оси, другие элементы адаптации к участку основных работ и работ по организации строительной площадки от инвестора;

c) запрашивает у инвестора следующую информацию:

- наличие на участке сетей или работ, включая подземные, и о связанных с ними действиях в процессе выполнения строительных работ;

- меры, которые ему следует принять во избежание причинения ущерба соседним объектам;

- место складирования плодородного слоя;

- разрешенное место складирования грунта (песка) для обратной засыпки и насыпей;

d) принимает от инвестора вводы/точки подключения к инженерным сетям, необходимым для организации строительной площадки;

e) основательно знает рабочий проект (письменные, графические материалы, геотехническое изыскание, организационно-экономическую документацию) и график выполнения работ, которые следует выполнять и проверять;

f) в случае несоответствия некоторых положений проектной документации фактическому положению на строительной площадке сообщает руководителю строительства в целях устранения несоответствий;

g) составляет свой собственный план контроля качества выполнения строительных работ и согласовывает его с руководителем строительства;

h) в процессе проверки выполнения строительных работ использует средства измерения и контроля, прошедшие метрологическую поверку.

### **Статья 189. Обязанности аттестованных ответственных**

за технический надзор в период выполнения

строительных работ

В период выполнения строительных работ аттестованный ответственный за технический надзор выполняет следующие обязанности:

a) допускает выполнение строительных работ только на основании проектной документации, разработанной и проверенной согласно положениям настоящего кодекса;

b) проверяет и заверяет технологические карты и технологические рабочие

проекты, процедуры осуществления работ, планы проверки выполнения, проекты организации выполнения работ, а также программы выполнения строительных работ;

с) заполняет и ведет документацию, указанную в главе В Технического паспорта сооружения со всеми документами, предусмотренными настоящим кодексом, с тем чтобы они отражали текущее состояние сооружения и одновременно историю его строительства;

д) передает в распоряжение контролирующих органов все необходимые документы и создает им оптимальные условия для работы;

е) останавливает выполнение строительных работ в случае возникновения серьезных дефектов качества в результате отклонения от положений рабочего проекта или строительных технических норм и разрешает возобновление выполнения работ только после устранения соответствующих дефектов;

ф) постоянно следит за тем, чтобы выполнение строительных работ и их качество соответствовали рабочему проекту, строительным техническим нормам, техническим предписаниям и распоряжениям по строительной площадке, изданным инвестором или проектировщиком;

г) по завершении выемки грунта под фундамент составляет совместно с экспертом-геотехником и представляет на проверку аттестованному руководителю строительства протокол, констатирующий, что площадка под фундамент соответствует той, что указана в рабочем проекте (или в геотехническом изыскании), и что строительство фундаментов возможно;

h) составляет и представляет на проверку руководителю строительства протокол приемки работ, которые становятся скрытыми;

и) следит за тем, чтобы на все включенные в сооружение материалы и продукцию имелись сертификаты соответствия, журналы испытаний или анализов;

j) следит за тем, чтобы уровни качества, указанные в документах, предусмотренных пунктом с) настоящей статьи, соответствовали положениям рабочего проекта или, если таковые прямо не указаны в проектной документации, - положениям строительных технических норм и применимых стандартов;

к) следит за тем, чтобы на новые строительные материалы и продукцию или методы строительства имелись соответствующие технические оценки;

l) по запросу аттестованного руководителя строительства в случае несоблюдения положений рабочего проекта останавливает за свой счет выполнение работ, разбирает, сносит части с дефектами и/или устраняет дефекты, с заключением проектировщика, который составляет документацию по устранению дефектов на основании технической экспертизы, при необходимости;

м) сообщает инвестору о несоответствиях в проектной документации или несоответствиях, выявленных в процессе выполнения работ, с тем чтобы он предложил

решения для продолжения выполнения работ;

п) в течение 24 часов уведомляет руководителя строительства и Национальную инспекцию по техническому надзору в случае технических аварий;

о) подписывает соответствующие протоколы приемки с замечаниями или без них после проверки и осмотра выполненных работ;

р) составляет и передает инвестору техническую документацию о строительстве сооружения (глава В Технического паспорта сооружения);

q) сообщает руководителю строительства о выполнении условий для осуществления приемки работ, которые становятся скрытыми, или работ, достигших определяющих этапов, и представляет на проверку аттестованному руководителю строительства протоколы приемки работ, достигших определяющих этапов;

г) продолжает выполнение работ только после осуществления приемки работ, которые становятся скрытыми, или работ, достигших определяющих этапов, и только после выполнения возможных мер, предписанных в протоколе приемки.

#### **Статья 190.** Обязанности ответственных за технический

надзор в период приемки сооружений

При осуществлении обязанностей по выполнению и проверке качества строительных работ и связанного с сооружениями оборудования в период приемки сооружений аттестованные ответственные за технический надзор выполняют следующие обязанности и несут ответственность в отношении качества сооружений:

а) представляют к приемке только сооружения, строительные работы, отвечающие основным предъявляемым к сооружениям требованиям, предусмотренным рабочим проектом и строительными техническими нормами;

б) предоставляют инвестору до приемки сооружения документацию, указанную в главе В Технического паспорта сооружения, и сопутствующие документы (рабочие схемы, обмерные планы, сертификаты качества, сертификаты соответствия, журналы испытаний, технические оценки, гарантийные заключения и сертификаты на установленное оборудование и оснащение);

с) вносят и выполняют в установленные сроки исправления, дополнения и меры, предписанные комиссией по приемке.

#### **Статья 191.** Обязанности аттестованных ответственных

за технический надзор в течение

гарантийного срока

В течение гарантийного срока ответственный за технический надзор исполняет следующие обязанности и несет ответственность в отношении качества сооружений:

а) выполняет все меры и замечания, предписанные комиссией по приемке, а также устраняет недостатки и дефекты, указанные в протоколе приемки сооружения;

б) устраняет все недостатки и дефекты, возникшие в течение гарантийного срока.

## **Глава IV**

### **ПРИЕМКА СООРУЖЕНИЙ**

#### **И СВЯЗАННОГО С СООРУЖЕНИЯМИ**

##### **ОБОРУДОВАНИЯ**

###### **Часть 1**

###### **Общие положения**

**Статья 192.** Общие условия приемки сооружений

и связанного с сооружениями оборудования

(1) Приемка сооружений, включая связанное с сооружениями оборудование, – это мероприятие, осуществляемое на основе непосредственного осмотра строительных работ, констатации завершения их строительства в соответствии с проверенным рабочим проектом, разрешением на строительство, строительными техническими нормами и документами, содержащимися в Техническом паспорте сооружения.

(2) Приемка сооружений и связанного с сооружениями оборудования является обязательным мероприятием, которым устанавливается и фиксируется в специальных документах выполнение строительных работ на запланированном уровне качества, для соответствия основным требованиям, предъявляемым к сооружениям, а также соблюдение положений договоров.

(3) Приемка сооружений и связанного с сооружениями оборудования осуществляется инвестором с уведомлением Национальной инспекции по техническому надзору, которая в свою очередь уведомляет в том числе орган публичного управления, выдавший разрешение на строительство. В приемке сооружения могут участвовать и другие специалисты, назначенные инвестором согласно категории ответственности сооружения, в соответствии с положениями настоящего кодекса. В случае размещения сооружения на земельном участке, находящемся в публичной собственности государства, в обязательном порядке уведомляется орган центрального публичного управления с компетенциями по управлению публичной собственностью в соответствии с положениями Закона об управлении публичной собственностью и ее разгосударствлении № 121/2007, давший согласие на получение градостроительного сертификата и разрешения на строительство.

(4) Приемка помещений, встроенных и/или пристроенных к индивидуальным жилым домам, стоящим отдельно, попарно или рядом, типа дуплекс (триплекс), может

производиться отдельно, если это предусмотрено рабочим проектом.

(5) Рабочая документация на сооружение вместе со всеми документами, относящимися к его возведению, является составной частью Технического паспорта сооружения.

(6) Запрещается использовать сооружения, не прошедшие приемку, а также проводить приемку жилых домов/жилых комплексов, не оснащенных внутренними инженерными сетями и/или без подключения данных сетей к инженерным сетям, управляемым системными операторами.

(7) Исключением из положений части (6) является использование не прошедших приемку сооружений в качестве склада для организации строительной площадки.

(8) Техническая подготовка сооружения к приемке должна в точности соответствовать проверенному рабочему проекту, послужившему основанием для выдачи разрешения на строительство. Если в процессе строительства были утверждены новые технические нормы или внесены изменения в существующие, бенефициар/инвестор совместно с автором проекта рассматривает целесообразность внесения данных изменений/обновлений в проектную и в сметную документацию.

(9) На объектах, финансируемых за счет средств государственного бюджета, местных бюджетов, дорожного фонда, бюджетов социального страхования, фондов обязательного медицинского страхования, специальных фондов, кредитов, выданных под гарантию государства, а также средств государственных учреждений и предприятий и акционерных обществ, преимущественная доля в уставном капитале которых принадлежит государству, и в случае, если реконструируемый объект является имуществом публичной собственности, но реконструируется в рамках частно-государственного или за счет частных инвестиций, приемка сооружения осуществляется в два этапа:

а) приемка по завершении работ;

б) окончательная приемка.

(10) Период от приемки по завершении работ до окончательной приемки может составлять не более одного года. Срок в один год может быть продлен только по обоснованным причинам, таким как события, находящиеся вне контроля, сложные объекты, возводимые очередями, или судебные споры.

(11) Между приемкой по завершении работ и окончательной приемкой орган, наделенный функцией контроля в области строительства, проводит проверку объемов и стоимости строительных работ.

(12) Приемка сооружений на объектах, финансируемых за счет частных средств, осуществляется в один этап.

(13) Положения настоящей статьи применяются также к сооружениям «под ключ» и к сооружениям «готовое к заселению».

### **Статья 193.** Акты приемки сооружений и связанного

с сооружениями оборудования

(1) Приемка сооружений, включая связанное с сооружениями оборудование, является составной частью системы качества в строительстве и представляет собой акт в виде протокола приемки, подписываемого соответствующей комиссией по приемке, посредством которого инвестор заявляет, что одобряет и принимает завершённое сооружение и связанное с сооружением оборудование, с замечаниями или без них, и что таковое может использоваться по назначению.

(2) Протоколом приемки сооружения и связанного с сооружением оборудования удостоверяется, что застройщик исполнил свои обязанности согласно положениям договора или проверенного рабочего проекта и разрешения на строительство.

### **Статья 194.** Сооружения и связанное с сооружениями

оборудование, подлежащие приемке

(1) Подлежат процедуре приемки:

а) новые сооружения любой категории и связанное с сооружениями оборудование;

б) вмешательства со временем в существующие сооружения, такие как:

- работы по укреплению сооружений;

- работы по изменению, модернизации и расширению сооружений;

- работы по капитальному ремонту сооружений;

- работы по вмешательству в исторические памятники (работы по сохранению, реставрации и реабилитации).

(2) Положения настоящей статьи не распространяются на работы по обслуживанию, восстановлению и текущему ремонту сооружений, в том числе автомобильных дорог.

### **Статья 195.** Ответственные за организацию приемки

сооружений и связанного с сооружениями

оборудования

Ответственными за организацию приемки сооружений и связанного с сооружениями оборудования являются инвесторы, независимо от источника финансирования, формы собственности или назначения сооружения.

**Процедура приемки сооружений  
и связанного с сооружениями оборудования**

**Подчасть 1**

**Приемка по завершении работ**

**Статья 196.** Уведомление о дате завершения работ

Исполнитель строительства и связанного с сооружениями оборудования обязан уведомить инвестора о дате завершения всех предусмотренных договором строительных работ посредством письменного документа, работ, подтвержденных подписью соответствующего документа руководителем строительства.

**Статья 197.** Комиссия по приемке сооружения

и связанного с сооружениями оборудования

по завершении работ

(1) Комиссия по приемке сооружения и связанного с сооружениями оборудования по завершении работ (далее – *комиссия по приемке*) назначается инвестором в срок не более десяти дней со дня уведомления о завершении строительных работ застройщиком.

(2) Комиссия по приемке состоит по меньшей мере из пяти членов, которые являются аттестованными специалистами в соответствующей области, а председателем комиссии назначается представитель инвестора.

(3) В состав комиссии по приемке в обязательном порядке входят:

a) представитель инвестора, ответственный за эксплуатацию соответствующего сооружения;

b) представитель центрального отраслевого органа, ответственного за охрану культурного наследия, – в случае вмешательств в исторические памятники или строительства сооружений в охранных зонах исторических памятников;

c) ответственный за технический надзор, представляющий интересы застройщика;

d) представитель компетентного органа по охране окружающей среды – в случае объектов, оказывающих значительное воздействие на окружающую среду, указанных в приложениях 1 и 2 к Закону об оценке воздействия на окружающую среду № 86/2014.

(4) Для приемки сооружений на секретных объектах, определенных приказами Министерства обороны, Министерства внутренних дел, Службы информации и безопасности Республики Молдова и Службы государственной охраны, комиссия по приемке назначается их органами.

(5) В состав комиссии по приемке могут входить и другие члены, назначенные инвестором в соответствии с категорией ответственности сооружения.

(6) При приемке когенерационных установок и сетей электропередачи в состав комиссии включаются также специалисты органа государственного энергетического надзора.

(7) В случае сооружений исключительной ответственности (категория А), установленных в соответствии со статьей 128, учитывая уровень риска в отношении безопасности, назначения, порядка использования, сложности и объема подлежащих приемке работ, комиссия по приемке состоит по меньшей мере из семи членов, которые являются аттестованными специалистами в соответствующей области.

(8) Для приемки сооружений пониженной ответственности, установленных согласно приложению 10, комиссия по приемке сооружений состоит из трех аттестованных в соответствующей области специалистов, за исключением объектов, финансируемых из средств государственного бюджета, местных бюджетов, дорожного фонда, бюджетов социального страхования, фондов обязательного медицинского страхования, специальных фондов, кредитов, предоставленных под государственную гарантию, а также из средств государственных учреждений и предприятий и акционерных обществ, преимущественная доля в уставном капитале которых принадлежит государству, а также за исключением случая, когда реконструируемый объект является имуществом публичной собственности, но реконструируется в рамках частно-государственного партнерства или за счет частных инвестиций, приемка которых проводится в соответствии с положениями части (9) статьи 192.

(9) Национальная инспекция по техническому надзору участвует в приемке следующих категорий сооружений:

а) объекты, финансируемые за счет средств государственного бюджета, местных бюджетов, дорожного фонда, бюджетов социального страхования, фондов обязательного медицинского страхования, специальных фондов, кредитов, выданных под гарантию государства, а также из средств государственных учреждений и предприятий, и акционерных обществ, преимущественная доля в уставном капитале которых принадлежит государству, а также, если реконструируемый объект является имуществом публичной собственности, но реконструируется в рамках частно-государственного партнерства или за счет частных инвестиций;

б) здания социально-культурного и коммерческого назначения, состоящие из более пяти этажей;

в) многоквартирные жилые дома, общежития, гостиницы и учреждения интернатного типа или временного размещения, состоящие из более пяти этажей.

(10) В случаях, предусмотренных в части (9), инвестор подает в Национальную инспекцию по техническому надзору подписанный членами комиссии по приемке протокол приемки по завершении работ с приложенным Техническим паспортом сооружения для изложения в протоколе приемки положительного заключения.

Инспекция в 30-дневный срок излагает в протоколе положительное заключение или отказывает в изложении положительного заключения в случае выявления несоответствий и в 30-дневный срок уведомляет заявителя о выявленных несоответствиях со ссылками на применимые строительные технические нормы. Если выявленные несоответствия могут быть устранены до окончательной приемки, Национальная инспекция по техническому надзору излагает в протоколе положительное заключение с оговорками, а инвестор обязан соблюдать замечания инспекции.

(11) В целях рассмотрения правонарушения, связанного с необоснованным превышением установленного законом срока вынесения заключения Национальной инспекцией по техническому надзору, инвестор направляет заказным письмом по почте в адрес Национального центра по борьбе с коррупцией уведомление, которым заявляет под личную ответственность, что в установленный законом срок не получил от Национальной инспекции по техническому надзору ни заключение, ни официальный отказ в его вынесении, а также, что срок вынесения заключения не был приостановлен или приостановление является либо стало недействительным.

(12) Решение Национальной инспекции по техническому надзору об отказе изложения вывода или о приостановлении изложения вывода направляется заявителю в 30-дневный срок со дня получения подписанного членами комиссии по приемке протокола приемки по завершении работ с приложенным Техническим паспортом сооружения для вынесения заключения, в котором указываются обоснованные причины с прямой ссылкой на нормы, послужившие основанием для отказа или приостановления.

(13) Для сооружений в составе объектов недвижимости дипломатических представительств иностранных государств в Республике Молдова приемная комиссия назначается центральным отраслевым органом в области внешней политики.

### **Статья 198.** Процедура приемки сооружения

(1) Инвестор обязан назначить дату начала процедуры приемки сооружения в срок не более 15 дней со дня уведомления о завершении строительных работ застройщиком и сообщить назначенную дату:

а) членам комиссии по приемке сооружения;

б) исполнителю строительных работ;

с) проектировщику, разработавшему проектную документацию, который составляет заключение о порядке выполнения строительных работ.

(2) При приемке строительных работ и связанного с сооружениями оборудования по требованию органов публичной власти, физических и юридических лиц Генеральный инспекторат по чрезвычайным ситуациям выносит консультативное заключение о соблюдении норм и правил обеспечения пожарной безопасности.

### **Статья 199.** Констатации, предшествующие приемке

сооружения

(1) Автор проекта в ходе мониторинга применения проектной документации в процессе выполнения строительных работ вносит в Технический паспорт сооружения констатации и записи, касающиеся соблюдения положений рабочего проекта, уточняя при необходимости изменения, внесенные в первоначальную проектную документацию, и причины соответствующих решений, а также другую необходимую информацию.

(2) Технический паспорт сооружения заполняется в полном объеме согласно действующим требованиям и включает замечания, составленные в рамках авторского контроля, в том числе отклонения от проектной документации, если таковые установлены, а также записи об устранении недостатков и дефектов или о принятии предложений в процессе выполнения работ.

(3) Констатации и записи в отношении порядка соответствия завершенного сооружения, включая внесенные в процессе строительства изменения, положениям рабочего проекта и положениям договора, а также в отношении качества выполнения строительства вносятся в приложение к Техническому паспорту сооружения, являющееся его составной частью, следующими территориальными контролирующими органами:

a) территориальным подразделением Национальной инспекции по техническому надзору с полномочиями в области государственного надзора за мерами по обеспечению пожарной безопасности;

b) территориальным контролирующим органом Национального агентства общественного здоровья;

c) территориальным контролирующим органом Инспекции по охране окружающей среды - в случае, когда рабочий проект содержит и раздел об охране окружающей среды;

d) представителями органов центрального и местного публичного управления по обстоятельствам с полномочиями по охране культурного наследия - в случае вмешательств в исторические памятники;

e) автором проекта.

(4) В случае если территориальные контролирующие органы, предусмотренные частью (3), не внесли свои констатации и записи в Технический паспорт сооружения, они проставляют свою подпись в приложении к Техническому паспорту сооружения, подтверждающую отсутствие замечаний с их стороны. Отсутствие замечаний должно быть обосновано в письменном виде в приложении к Техническому паспорту сооружения.

(5) В случае гражданского строительства инвестор представляет комиссии по приемке свидетельство о результатах инспектирования сооружения, выданное в установленном порядке территориальными структурами Агентства государственных

услуг, по требованию и за счет инвестора, а также государственными и частными предприятиями, в штате которых состоят сертифицированные кадастровые инженеры.

## **Статья 200.** Приемка зданий с массовым пребыванием

людей

(1) При приемке зданий высотой более 28 метров, имеющих помещения с массовым пребыванием людей вместимостью более 150 человек, приемке гостиниц, больниц, дневных центров, учреждений интернатного типа или для временного размещения, учреждений дошкольного и начального образования или других зданий, предназначенных для лиц, не имеющих возможности самостоятельно эвакуироваться, инвесторы обязаны включать в состав комиссий по приемке сооружений и представителя, назначенного органом государственного надзора за обеспечением пожарной безопасности, для участия которого инвестор подает письменную заявку не менее чем за 15 дней до даты приемки сооружения.

(2) Фамилия лица, назначенного согласно части (1), в письменной форме сообщается инвестору органом государственного надзора за обеспечением пожарной безопасности не позднее трех рабочих дней со дня получения заявки.

(3) В протоколе приемки сооружения фиксируется выполнение предусмотренных рабочей документацией мер с точки зрения предотвращения и тушения пожаров, без которых приемка не может быть допущена.

## **Статья 201.** Приемка работ по вмешательству

в исторические памятники

(1) При приемке работ по вмешательствам в исторические памятники, внесенные в Реестр памятников Республики Молдова, охраняемых государством, инвесторы обязаны включать в состав комиссий по приемке представителя отраслевого центрального органа, ответственного за область культурного наследия, на участие которого инвестор подает письменную заявку не менее чем за 15 дней до даты приемки объекта.

(2) Фамилия лица, назначенного согласно части (1), сообщается в письменной форме инвестору центральным отраслевым органом, ответственным за область охраны культурного наследия, не позднее трех рабочих дней со дня получения заявки.

## **Статья 202.** Уведомление о сроках приемки

сооружений

(1) Если после получения уведомления от застройщика инвестор не назначает точную дату приемки сооружения в срок, предусмотренный статьей 198, или в случае неявки инвестора непосредственно либо через своего уполномоченного в назначенную дату на место приемки сооружения, застройщик обновляет заявление для назначения новой даты приемки сооружения согласно положениям статьи 198. Срок, назначенный

инвестором, не должен превышать 30 дней со дня получения уведомления.

(2) Если и до истечения второго срока инвестор не назначает дату приемки сооружения или, если комиссия по приемке непосредственно либо в лице ее законных представителей не является в назначенную дату на место приемки, не позднее чем в течение 12 дней со дня истечения второго срока застройщик назначает следующую дату приемки сооружения и в течение трех дней уведомляет инвестора о назначенном им сроке.

(3) Если инвестор в лице комиссии по приемке не явился в назначенный день и не оговорил с застройщиком другой срок приемки сооружения до наступления даты, установленной таковым согласно положениям части (2), застройщик в письменной форме уведомляет инвестора о последней дате созыва комиссии по приемке.

(4) Инвестор несет ответственность за покрытие всех убытков, вызванных несозывом комиссии по приемке сооружения.

### **Статья 203.** Комиссия по приемке

(1) Комиссия по приемке собирается в установленные дату, время и месте, а ее председатель, назначенный в соответствии со статьей 197, устанавливает график приемки сооружения.

(2) Комиссия по приемке сооружения работает в полном составе и в течение срока, установленного ее председателем. Решения комиссии принимаются путем подписания непосредственно на объекте протокола приемки сооружения всеми членами комиссии.

### **Статья 204.** Разрешение разногласий в комиссии по приемке

(1) В случае возникновения разногласий, вследствие которых некоторые члены комиссии по приемке сооружения отказываются по обоснованным причинам подписывать протокол приемки сооружения, председатель соответствующей комиссии по приемке сооружения приостанавливает приемку до разрешения разногласий.

(2) Для разрешения разногласий председатель комиссии по приемке сооружения обращается в зависимости от характера разногласий к проектировщику сооружения или к аттестованному техническому эксперту, который в письменной форме представляет свое заключение о порядке разрешения разногласий.

### **Статья 205.** Проверки, проводимые комиссией по приемке

(1) Комиссия по приемке в обязательном порядке рассматривает:

а) соблюдение положений разрешения на строительство, а также констатации, предписания и условия выполнения строительства, установленные контролирующим

органом;

b) выполнение работ согласно положениям договора, рабочего проекта и строительных технических норм в соответствии с предусмотренными настоящим кодексом основными требованиями, предъявляемыми к сооружениям;

c) констатации и замечания проектировщика в Техническом паспорте сооружения, предусмотренные частью (1) статьи 199;

d) констатации, замечания, предписания и условия выполнения, налагаемые государственными контролирующими органами, предусмотренные частью (3) статьи 199;

e) окончание всех работ, предусмотренных в договоре, заключенном между инвестором и застройщиком, и в прилагаемой к договору документации;

f) результаты испытаний и тестирования технологических установок на предмет функционирования в пределах параметров, предусмотренных проектной документацией;

g) документы, содержащиеся в Техническом паспорте сооружения;

h) заявленную сумму инвестиции;

i) уведомление и участие Национальной инспекции по техническому надзору в приемке работ, достигших определяющих этапов, предусмотренных в пункте f) части (2) статьи 176.

(2) В ходе приемки, в том числе в ходе окончательной приемки, при наличии обоснованных сомнений в отношении записей в документах Технического паспорта сооружения или при наличии дефектов и/или повреждений, причины которых не поддаются установлению, комиссия по приемке сооружения требует проведения дополнительных экспертиз, испытаний, проб, тестов и другие документы.

(3) Проведение экспертиз, испытаний, проб и тестов, предусмотренных частью (2), оплачивается инвестором, а также стороной, ответственной за допущение дефектов или повреждений после установления соответствующего факта.

(4) В случае установления неправомерности и необоснованности требования о проведении экспертизы, испытаний, проб и тестов согласно части (2) члены комиссии несут по обстоятельствам гражданско-правовую, правонарушительную или уголовную ответственность в пределах своих компетенций и полномочий.

(5) Проверка и осмотр сооружения осуществляются во всех случаях путем визуального осмотра сооружения и анализа представленных документов.

(6) Комиссия по приемке объектов, финансируемых из частных финансовых средств, запрашивает для рассмотрения только заключения компетентных органов, которые прямо предусмотрены законодательством в данной области.

## **Статья 206.** Выводы комиссии по приемке

(1) По завершении осмотра комиссия по приемке сооружения вносит замечания и выводы в протокол приемки сооружения, который составляется по форме, предусмотренной в приложении 12.

(2) Протокол приемки сооружения в обязательном порядке содержит выводы об одобрении приемки, с замечаниями или без таковых, об отсрочке или отклонении приемки сооружения.

## **Статья 207.** Одобрение приемки сооружений

(1) Комиссия по приемке сооружения рекомендует одобрить приемку сооружения в случае отсутствия замечаний или, если зафиксированные замечания не влияют на использование сооружения в соответствии с его назначением, установленным в проекте.

(2) Если при одобрении приемки зафиксированы замечания в соответствии с частью (1), в протоколе приемки сооружения прямо указываются недостатки и/или дефекты, которые необходимо устранить, и сроки их устранения.

## **Статья 208.** Отсрочка приемки сооружений

Комиссия по приемке рекомендует отсрочить приемку сооружения, если:

a) установлено, что некоторые работы, предусмотренные в техническом задании и договоре, не выполнены или не завершены;

b) в сооружении имеются недостатки и дефекты, устранение которых требует длительного времени и неустранение которых значительно снизило бы полезность сооружения;

c) имеются обоснованные сомнения в качестве работ и необходимы определенные испытания для их выяснения;

d) отсутствует Технический паспорт сооружения или он не полностью заполнен;

e) не устранены недостатки и дефекты, установленные территориальными и центральными контролирующими органами, согласно положениям статьи 199;

f) сооружение не отвечает требованиям, предусмотренным статьей 61.

## **Статья 209.** Отказ в приемке сооружения

(1) Комиссия по приемке рекомендует отказать в приемке сооружения, если устанавливаются недостатки и дефекты, не поддающиеся устранению и препятствующие в силу своей природы выполнению одного или нескольких основных требований, предъявляемых к сооружениям, что влечет необходимость проведения экспертиз, повторного проектирования и переделки работ.

(2) В случае отказа в приемке сооружения инвестор или бенефициар подают жалобы о возмещении ущерба на субъектов, участвующих в строительстве сооружения, виновных в установленных при приемке недостатках и дефектах, в соответствии с положениями настоящего кодекса и договора подряда.

### **Статья 210.** Отсутствие застройщика на приемке

сооружения

(1) Отсутствие застройщика на приемке сооружения не является причиной для отсрочки и/или отмены приемки сооружения.

(2) В случае неявки застройщика на приемку сооружения инвестор требует присутствие при приемке независимого аттестованного технического эксперта, не находящегося в ситуации потенциального конфликта интересов, или по обстоятельствам группы аттестованных технических экспертов, которые фиксируют в отчете экспертизы, отдельном от протокола приемки сооружения, констатируемое фактическое состояние.

(3) Факт отсутствия на приемке сооружения приглашенных лиц или их представителей фиксируется в протоколе приемки сооружения.

### **Статья 211.** Протокол приемки сооружения

(1) По завершении процесса приемки сооружения комиссия по приемке излагает свои заключения, замечания и рекомендации в протоколе приемки сооружения по форме, приведенной в приложении 12 к настоящему кодексу.

(2) Председатель комиссии по приемке передает инвестору в пятидневный срок протокол приемки сооружения с обоснованными замечаниями членов комиссии по приемке и со ссылкой на положения нормативных актов, а также рекомендации комиссии по приемке в отношении одобрения, отсрочки или отказа в приемке.

(3) На основании протокола приемки сооружения, после изложения заключений Национальной инспекции по техническому надзору, инвестор принимает решение об одобрении, отсрочке или отказе в приемке сооружения и в срок не более пяти дней доводит свое решение до сведения застройщика с передачей ему одного экземпляра протокола приемки сооружения.

(4) В случае если при одобрении приемки сооружения зафиксированы замечания, в протоколе приемки сооружения прямо указываются несоответствия, которые следует устранить.

(5) В случае если комиссия по приемке рекомендует отсрочку или отказ в приемке, она должна предложить в предварительном заключении о приемке сооружения меры по устранению установленных недостатков и дефектов.

(6) Протокол приемки сооружения утверждается инвестором и в обязательном порядке содержит:

а) заявленный объем инвестиции, рассчитанный согласно актам проверки и данным бухгалтерского учета;

б) дату истечения гарантийного срока;

с) сроки устранения недостатков и дефектов.

(7) Сроки устранения недостатков и дефектов согласовываются с застройщиком, но не должны превышать 90 дней со дня приемки сооружения, за исключением случая, когда по причине климатических условий не требуется установление другого срока.

(8) В случае неисполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных частью (7), по истечении согласованных сроков инвестор уведомляет об этом застройщика и, если таковой не принимает меры, предписанные в уведомлении, инвестор вправе устранить недостатки и дефекты за счет и под ответственность виновного застройщика и потребовать возмещения причиненного ущерба.

(9) Для сооружений пониженной ответственности, указанных в приложении 10, протокол приемки составляется по форме, предусмотренной в приложении 11.

(10) Протоколы подписываются исключительно с применением электронной подписи. Собственноручное подписание членами комиссии по приемке сооружения допускается только в случае жилых зданий на одну или две семьи и хозяйственных пристроек к ним, если инвесторами являются физические лица, не имеющие электронной подписи.

(11) В случае протоколов приемки, подписанных электронной подписью, датой приемки сооружения считается дата проставления последней электронной подписи на протоколе приемки соответствующего сооружения.

## **Статья 212.** Передача протоколов приемки

сооружений

Протоколы приемки составляются в пяти экземплярах, один из которых хранится у инвестора, а остальные под ответственность инвестора передаются:

а) застройщику;

б) Национальной инспекции по техническому надзору;

с) территориальному кадастровому органу;

д) органу местного публичного управления.

## **Статья 213.** Устранение недостатков и дефектов

(1) Инвестор по требованию застройщика после устранения недостатков и дефектов, зафиксированных в приложениях к протоколу приемки сооружения, в десятидневный срок оформляет и подписывает протокол об устранении недостатков и

дефектов.

(2) Если в течение десяти дней со дня запроса застройщика инвестор не оформляет протокол об устранении недостатков и дефектов, застройщик обращается для разрешения разногласий в Национальную инспекцию по техническому надзору.

(3) Национальная инспекция по техническому надзору совместно с инвестором и застройщиком рассматривают список недостатков и дефектов, зафиксированных в приложении к протоколу приемки сооружения, и составляют протокол, в котором констатируется, устранены ли недостатки и дефекты.

#### **Статья 214.** Фактическая дата приемки сооружения

(1) Фактической датой приемки сооружения является дата подписания комиссией по приемке протокола приемки сооружения с замечаниями или без них.

(2) В случае одобрения приемки и подписания протокола приемки сооружение считается переданным застройщиком и принятым инвестором.

#### **Статья 215.** Требования после приемки сооружения

инвестором

(1) После одобрения приемки сооружения комиссией по приемке с замечаниями или без них инвестор не вправе выдвигать другие требования об исправлении работ, установлении штрафных санкций и снижении стоимости, кроме указанных в протоколе приемки сооружения.

(2) Положения части (1) не распространяются на скрытые недостатки и дефекты, выявленные в течение гарантийного срока, а также возникшие в результате ненадлежащего выполнения работ.

#### **Статья 216.** Передача инвестору частей

сооружения

(1) В случае требования инвестора о передаче ему части сооружения до завершения строительства всего сооружения, предусмотренного договором, составляется протокол передачи-приемки между застройщиком и инвестором, в котором отмечается состояние данной части сооружения, меры по консервации, а также меры по обеспечению взаимной безопасности при осуществлении деятельности сторон.

(2) Положения части (1) не распространяются на скрытые недостатки и дефекты, выявленные в течение гарантийного срока, а также возникшие в результате ненадлежащего выполнения работ.

(3) По принятой инвестором части сооружения гарантийный срок устранения недостатков и дефектов, не влияющих на безопасность сооружения, начинается с даты окончания их устранения.

## **Статья 217.** Констатации при передаче частей

сооружения

В случаях, предусмотренных частью (1) статьи 216, инвестор может потребовать внести в протокол приемки всего сооружения дефекты и недостатки, выявленные им при передаче-приемке частей сооружения и зафиксированные в протоколе передачи-приемки этих частей.

## **Статья 218.** Приемка частей сооружений, указанных

в проектной документации

(1) Приемка частей сооружений, указанных в проектной документации, осуществляется согласно положениям настоящей главы.

(2) Частями сооружения считаются указанные и выделенные в проекте строительства основного сооружения секции и очереди, которые отвечают следующим требованиям:

а) в проекте строительства основного сооружения отдельно предусмотрены соответствующие участки или очереди со всем относящимся к ним комплексом работ;

б) могут функционировать отдельно от основного сооружения в пределах запроектированных параметров с соблюдением правил безопасности и охраны труда;

с) не оказывают отрицательного влияния на строительство основного сооружения.

## **Статья 219.** Расходы, связанные с приемкой

сооружений

(1) Расходы любого характера, необходимые для осуществления деятельности комиссии по приемке сооружений, несет инвестор.

(2) Расходы, связанные с проведением экспертиз, испытаний, проб и тестов, кроме вытекающих из условий договоров, несет сторона, инициировавшая их проведение.

(3) Если вследствие неудовлетворительных результатов экспертиз, испытаний, проб и тестов устанавливается виновность одной из сторон, соответствующие расходы несет данная сторона.

(4) Расходы на проведение технической экспертизы на услуги аттестованного технического эксперта несет сторона, инициировавшая проведение экспертизы или по обстоятельствам приглашение эксперта, и покрываются виновной стороной.

## **Статья 220.** Архивация документов

(1) Все документы, относящиеся к концепции, проектированию, строительству и приемке, эксплуатации и постутилизации сооружений, хранятся в архиве инвестора (или по обстоятельствам собственника), который обязан их хранить до истечения срока службы сооружения, установленного в проектной документации.

(2) Положения части (1) распространяются также на физических лиц, хранящих указанные документы в личных архивах.

(3) Все документы, относящиеся к концепции, проектированию, строительству и приемке, эксплуатации и постутилизации сооружений, финансируемых из публичных финансовых средств, хранятся в государственном архиве.

(4) В случае вновь построенных инженерных сетей в 30-дневный срок со дня ввода их в эксплуатацию системные операторы представляют в органы местного публичного управления исполнительный топографический план для переноса в топографо-геодезические и картографические материалы.

(5) В случае наземных наружных инженерных сетей длиной до пяти метров, расположенных в пределах частной собственности, а также в случае внутренних сетей независимо от их длины, проведение топографической исполнительной съемки не требуется.

## **Подчасть 2**

### **Окончательная приемка**

#### **Статья 221. Организация окончательной приемки**

Окончательная приемка организуется инвестором не позднее 15 дней после истечения периода, предусмотренного частью (10) статьи 192, в случае объектов, финансируемых за счет средств государственного бюджета, местных бюджетов, дорожного фонда, бюджетов социального страхования, фондов обязательного медицинского страхования, специальных фондов, кредитов, выданных под гарантию государства, а также за счет средств государственных учреждений и предприятий и акционерных обществ, преимущественная доля в уставном капитале которых принадлежит государству, а также если реконструируемый объект является имуществом, находящимся в публичной собственности государства, но реконструируется в рамках частно-государственного партнерства или за счет частных инвестиций.

#### **Статья 222. Участники окончательной приемки**

В окончательной приемке участвуют:

- a) инвестор;
- b) комиссия по приемке, назначенная инвестором согласно статье 197;
- c) автор проекта;

d) застройщик.

## **Статья 223.** Деятельность комиссии по приемке

при окончательной приемке

(1) При окончательной приемке комиссия по приемке собирается в назначенные день, время и месте и рассматривает:

a) протоколы приемки по завершении работ;

b) устранение недостатков и дефектов, установленных в ходе приемки по завершении работ;

c) заключение инвестора о поведении сооружений и связанного с сооружениями оборудования при эксплуатации в течение гарантийного срока, включая установленные недостатки и дефекты и их устранение.

(2) Комиссия по приемке может запросить в обоснованных случаях и/или в случае выявления недостатков и дефектов проведения дополнительных испытаний и экспертиз.

(3) По завершении окончательной приемки комиссия по приемке фиксирует свои замечания и выводы в протоколе окончательной приемки, который направляется инвестору в течение трех рабочих дней вместе с рекомендацией об одобрении приемки, с замечаниями или без них, об отсрочке приемки или отказе в ней.

(4) В случае если комиссия по приемке рекомендует одобрить окончательную приемку с замечаниями, отсрочить приемку или отказать в ней, она должна предложить меры по устранению установленных нарушений.

(5) Комиссия по окончательной приемке рекомендует отказать в окончательной приемке в случае несоблюдения одного или нескольких основных требований.

(6) Сооружение, в окончательной приемке которого было отказано, приводится в состояние консервации силами и за счет инвестора, а его использование запрещается. В таких случаях инвестор вправе потребовать возмещения ущерба от субъектов, участвующих в строительстве сооружения, виновных в допущении недостатков и дефектов, установленных в ходе приемки, а также возмещения ущерба, причиненного нефункционированием сооружений и/или связанного с сооружениями оборудования.

(7) Инвестор принимает решение об одобрении окончательной приемки на основе рекомендации комиссии по приемке и сообщает о своем решении застройщику в течение трех рабочих дней после получения протокола окончательной приемки.

(8) Датой окончательной приемки является дата сообщения инвестором решения о ее допущении.

## **Подчасть 3**

## **Приемка работ, достигших определяющих этапов**

### **Статья 224. Общие условия приемки работ,**

достигших определяющих этапов

(1) Инвестор за 15 дней до намеченной даты приемки работ, достигших определяющих этапов, обязан уведомить Национальную инспекцию по техническому надзору о приемке работ, достигших следующих определяющих этапов: разбивка осей здания на местности, перекрытие на отметке 0.000 и перекрытие последнего авторизованного уровня.

(2) Уведомление, указанное в части (1), может быть подано в письменной форме в офис Национальной инспекции по техническому надзору или направлено заказным письмом по почте либо передано в электронной форме.

(3) В случае передачи уведомления в электронной форме оно должно соответствовать требованиям законодательства, установленным для электронного документа.

(4) Уведомление о приемке работ, достигших определяющих этапов строительства, составляется по форме, предусмотренной в приложении 14.

(5) Ответственность за достоверность и полноту данных, приведенных в указанном в части (1) уведомлении, несет инвестор.

(6) Национальная инспекция по техническому надзору обязана незамедлительно принять и зарегистрировать уведомление.

(7) В случае подачи уведомления в офис Национальной инспекции по техническому надзору ответственное подразделение выдает извещение о получении по форме, предусмотренной в приложении 15.

(8) Уведомление в электронной форме, направленное в адрес официальной электронной почты Национальной инспекции по техническому надзору, считается врученным в день его отправления, а Инспекция обязана направить извещение о получении соответствующего уведомления по форме, предусмотренной в приложении 15, на адрес электронной почты, с которого было направлено уведомление.

(9) Уведомление, направленное заказным письмом по почте, считается поданным в день подтверждения получения данного письма Национальной инспекцией по техническому надзору.

(10) Уведомление, указанное в части (1), содержит:

a) наименование/фамилию и имя заявителя, юридический адрес, адрес электронной почты, другие контактные данные;

b) наименование сооружения;

- с) адрес сооружения, кадастровый номер;
- d) номер и дату выдачи градостроительного сертификата для проектирования;
- e) номер и дату выдачи разрешения на строительство;
- f) наименование проектной организации;
- g) данные автора проекта;
- h) данные аттестованного ответственного за технический надзор;
- i) данные аттестованного руководителя строительства;
- j) определяющий этап;
- к) фамилию подписанта, подпись;
- l) при необходимости печать заявителя.

(11) Уведомление служит основанием для инициирования Национальной инспекцией по техническому надзору внезапной проверки в соответствии со статьей 19 Закона о государственном контроле предпринимательской деятельности № 131/2012.

(12) Уведомление не обязательно в случае индивидуальных домов с высотным режимом до трех этажей, предназначенных для одной или двух семей.

(13) Внезапная проверка на основании указанного в части (1) уведомления является обязательной, иницируется в 15-дневный срок после получения уведомления и осуществляется бесплатно.

(14) Если Национальная инспекция по техническому надзору не инициировала внезапную проверку после получения указанного в части (1) уведомления и/или не составила протокол проверки в 15-дневный срок со дня получения уведомления, застройщик вправе продолжить выполнение работ до следующего определяющего этапа, для которого обязательно уведомление.

(15) Методология приемки работ, достигших определяющих этапов, установлена центральным отраслевым органом в соответствующем кодексе практики в строительстве.

### **Часть 3**

#### **Гарантия**

##### **Статья 225. Гарантийный срок**

(1) Гарантийный срок составляет пять лет и его течение начинается со дня приемки до завершения работ, в том числе в случае, если приемка осуществляется в два этапа.

(2) В течение гарантийного срока могут проявиться недостатки и дефекты сооружения или несущей конструкции, возникшие в результате несоблюдения норм проектирования и строительства, действующих на дату их реализации, которые на момент приемки по завершении работ и на момент окончательной приемки не могли быть выявлены инвестором, но которые застройщик обязан устранить за свой счет по причине несоблюдения условий договора и/или спецификаций к нему либо несоблюдения положений проектной документации и применимых строительных технических норм.

(3) Если недостатки и дефекты, выявленные в течение гарантийного срока, не устраняются незамедлительно, то гарантийный срок продлевается в зависимости от категории сооружения, о чем застройщик (подрядчик) должен быть уведомлен за 28 дней до истечения гарантийного срока.

(4) Гарантийный срок может составлять менее пяти лет в случае строительных материалов и продукции, имеющих меньший срок естественного износа, указанный производителем в соответствии со стандартами.

#### **Статья 226.** Обязанности в течение

гарантийного срока

(1) В течение гарантийного срока вследствие направленного инвестором уведомления застройщик обязан устранить за свой счет все недостатки и дефекты, возникшие за этот период по причине несоблюдения положений рабочего проекта, строительных технических норм, действующих на дату приемки сооружения, а также условий договора.

(2) Если по результатам технической экспертизы, проведенной по требованию инвестора, установлено, что недостатки и дефекты возникли в течение гарантийного срока по другим причинам, не зависящим от застройщика, а работы выполнены им в соответствии с положениями договора, затраты на устранение недостатков и дефектов не возлагаются на застройщика. В этом случае инвестор несет соответствующие расходы с возмещением их в порядке регресса за счет участвующих субъектов, по вине которых возникли выявленные недостатки и дефекты.

(3) По истечении гарантийного срока, предусмотренного статьей 225, инвестор по требованию застройщика в течение 28 дней составляет протокол об истечении гарантийного срока, в котором фиксируется факт устранения застройщиком всех недостатков и дефектов, возникших в течение гарантийного срока, и об отсутствии у инвестора каких-либо претензий.

(4) Если в течение 28 дней со дня обращения застройщика с указанным в части (3) требованием инвестор без обоснованных причин не составляет протокол об истечении гарантийного срока, гарантийный срок считается истекшим.

(5) Если в течение гарантийного срока инвестор не обратился к застройщику с каким-либо требованием, гарантийный срок считается истекшим.

## **Статья 227.** Гарантия надлежащего исполнения

(1) Гарантия надлежащего исполнения предоставляется в форме банковской, финансовой гарантии или последовательных гарантийных удержаний по решению бенефициара. Бенефициар имеет право выдвигать претензии в отношении гарантии надлежащего исполнения в любой момент исполнения договора о государственной закупке, в пределах причиненного ущерба, в случае виновного неисполнения застройщиком своих договорных обязательств. В случае частичного или полного исполнения гарантии надлежащего исполнения застройщик обязан восполнить данную гарантию с учетом оставшихся невыполненных работ.

(2) Банковская гарантия - это безотзывное обязательство банка выплатить бенефициару по его требованию денежную сумму в случае неисполнения застройщиком своих обязанностей по устранению недостатков и дефектов, возникших в течение гарантийного срока.

(3) Финансовая гарантия представляет собой денежные средства, предоставляемые бенефициару застройщиком на период действия гарантийного срока.

(4) Гарантия надлежащего исполнения путем последовательных гарантийных удержаний представляет собой пополнение счета бенефициара в процессе исполнения договора за счет удержания из подлежащих выплате и причитающихся застройщику сумм до достижения суммы, установленной в качестве гарантии надлежащего исполнения в документах по торгам.

## **Статья 228.** Возмещение удержаний

(1) Инвестор обязан возместить застройщику удержания из полагающихся ему выплат, в том числе гарантию надлежащего исполнения после подписания и утверждения протокола окончательной приемки в течение 21 дня.

(2) Размер удержаний из полагающихся застройщику выплат для гарантии надлежащего исполнения предусматривается в договоре подряда согласно законодательству о государственных закупках.

## **Глава V**

# **ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ СООРУЖЕНИЯ**

## **Часть 1**

### **Общие положения**

## **Статья 229.** Технический паспорт сооружения

(1) Для всех сооружений, предусмотренных статьей 2, является обязательным составление, заполнение, хранение Технического паспорта сооружения согласно приложению 9 в течение всего срока службы сооружения.

*[Ст.229 ч.(1) изменена ЗП44 от 06.03.25, МО148-150/21.03.25 ст.152; в силу с*

### [21.03.25\]](#)

(2) Технический паспорт сооружения заполняется и хранится собственником или пользователем сооружения до этапа его постутилизации, а после этапа постутилизации Технический паспорт сооружения подлежит архивации в установленном порядке, в том числе в электронной форме.

(3) Технический паспорт сооружения составляется с целью документального отражения этапов выполнения строительных работ и эксплуатации сооружения, основных характеристик и параметров, а также их динамики во время эксплуатации сооружения.

(4) В случае заполнения Технического паспорта сооружения посредством АИС УПРД или другой созданной для этой цели государственной информационной системы, его архивирование производится посредством соответствующей информационной системы.

*[Ст.229 ч.(4) введена ЗП44 от 06.03.25, МО148-150/21.03.25 ст.152; в силу с 21.03.25]*

### **Статья 230.** Составление Технического

#### паспорта сооружения

(1) Технический паспорт сооружения составляется инвестором в одном оригинальном экземпляре на бумажном носителе, который в трехмесячный срок после приемки сооружения перелагается в электронную форму и передается собственнику или пользователю сооружения, которые обязаны хранить и заполнять Технический паспорт сооружения согласно положениям части (2) статьи 229.

(2) Главы А, В и С Технического паспорта сооружения разрабатываются одновременно с проектированием и выполнением строительства и окончательно заполняются до приемки сооружения. Глава Д заполняется в период эксплуатации сооружения.

(3) В составлении Технического паспорта сооружения в обязательном порядке принимают участие проектировщик, застройщик и инвестор или собственник/пользователь сооружения согласно своим обязанностям.

(4) Инвестор, проектировщик и застройщик выполняют следующие обязанности по составлению Технического паспорта сооружения:

а) проектировщик сооружения составляет и передает инвестору по мере разработки, но не позднее чем за три рабочих дня до даты приемки сооружения, документацию, предусмотренную статьей 232 (глава А);

б) застройщик составляет и передает инвестору по мере разработки, но не позднее чем за три рабочих дня до даты приемки сооружения, документацию, предусмотренную статьей 233 (глава В), и документацию, предусмотренную пунктами

b)-e) статьи 234 (глава С);

с) после получения документов от проектировщика, застройщика и комиссии по приемке инвестор дополняет Технический паспорт сооружения документами, входящими в его компетенцию и предусмотренными статьей 232, подшивает их в папку согласно положениям статьи 240 и составляет сводную ведомость, предусмотренную статьей 236.

## Часть 2

### Содержание Технического паспорта сооружения

**Статья 231.** Содержание Технического паспорта сооружения

(1) Технический паспорт сооружения состоит из совокупности документов, касающихся проектирования, строительства, приемки, эксплуатации, обслуживания, ремонта сооружения и наблюдения за сооружением при эксплуатации, а также утилизации сооружения, включая все изменения, осуществленные в процессе эксплуатации, и содержит основную документацию и сводную ведомость с ее составными частями.

(2) Основная документация Технического паспорта состоит из четырех глав (А, В, С и D), содержащих следующую техническую документацию:

a) Глава А - Проектная документация сооружения;

b) Глава В - Документация по строительству сооружения;

c) Глава С - Документация по приемке сооружения;

d) Глава D - Документация по эксплуатации, содержанию, ремонту и наблюдению за поведением сооружения при эксплуатации.

(3) Каждая глава содержит ведомость документации, в которую вписаны наименование документа, номер папки, количество листов и содержание каждой папки.

(4) Сводная ведомость Технического паспорта сооружения содержит перечень обобщенных данных о сооружении, общую ведомость папок с основной документацией и опись содержания каждой папки в отдельности по главам А, В, С и D.

**Статья 232.** Техническая документация, содержащаяся

в главе А Технического паспорта

сооружения

(1) Глава А «Проектная документация сооружения» Технического паспорта

содержит:

а) документы, относящиеся к техническому заданию на проектирование, к расположению сооружения, и заключения специалистов, на основе которых составлена проектная документация;

б) документы о выделении земельного участка под строительство;

в) геотехнические, гидрологические, гидрогеологические, климатические и экологические изыскания и заключения; документы о степени сейсмической интенсивности и другие документы, которые легли в основу проектирования сооружения;

г) заключения о согласовании проекта и протоколы передачи проектной документации;

д) техническую документацию, относящуюся к данному сооружению (характеристики, рабочие детали для элементов несущей конструкции и остальных частей сооружения, обеспечивающих функциональность и безопасность при эксплуатации, а также схемы фактически построенных установок, со всеми изменениями, внесенными проектировщиком, застройщиком или собственником в процессе выполнения строительства, запись инвестора о качестве строительства: сооружение «под ключ» или сооружение «готовое к заселению»);

е) расчетные ведомости по специальностям (мероприятия, расчетные допущения, результаты расчета обмеров и проверок и др.);

ж) документацию по обоснованию изменений в проектную документацию, если таковые производились, и их фактического выполнения;

з) точное указание отличий от первоначальных рабочих деталей, с указанием причин, которые привели к таким отличиям;

и) технические задания на выполнение работ;

к) типовые инструкции по эксплуатации сооружения.

(2) В случае отсутствия проектной документации в архиве учреждений и автора проекта восстановление проектной документации осуществляется только в отношении прошедших приемку и находящихся в эксплуатации сооружений. Восстановление проектной документации осуществляется проектировщиком по запросу собственника сооружения. В случае наличия регулирующих положений, устанавливающих необходимость наличия проектной документации в организации, ответственной за эксплуатацию, при отсутствии данной документации ее восстановление возлагается на данную организацию совместно с проектировщиком. Проектировщик принимает решение о целесообразности проведения, а также о необходимом объеме проведения технической экспертизы в целях восстановления проектной документации. Восстановление проектной документации осуществляется только на основании строительных технических норм и разрешительных документов, действовавших на

этапе первоначального проектирования сооружения. Решение о необходимости проверки восстановленной проектной документации принимается проектировщиком. Восстановленная проектная документация может служить только для технических нужд при эксплуатации сооружения.

**Статья 233.** Техническая документация, содержащаяся

в главе В Технического паспорта

сооружения

Глава В «Документация по строительству сооружения» Технического паспорта сооружения содержит:

- a) разрешение на строительство;
- b) протокол передачи месторасположения и общих маркеров нивелирования;
- c) протоколы геодезической разбивки месторасположения и геодезических работ, проведенных в процессе строительства сооружения;
- d) записи постоянного характера о качестве, произведенные в процессе выполнения работ, а также другие документы, составленные согласно техническим предписаниям, которыми подтверждается качество работ (результат проведенных испытаний, сертификаты качества, журнал бетонных работ, реестр протоколов работ, которые становятся скрытыми, констатирующие записи уполномоченных лиц контролирующих органов, единый журнал сообщений и распоряжений по строительной площадке, протоколы специальных и специфических испытаний и др.);
- e) протоколы приемки площадки под фундамент, фундаментов и несущих конструкций, а также протоколы приемки работ, достигших определяющих этапов;
- f) протоколы установки измерительного оборудования, предусмотренного проектом специального наблюдения за сооружениями, а также записи об исходных показателях измерений;
- g) технические экспертизы, проверки на местах или дополнительные изыскания, выполненные помимо предусмотренных техническими предписаниями или техническими заданиями, необходимость в которых возникла вследствие технических аварий, произошедших в процессе строительства или из-за ошибок при строительстве;
- h) журналы учета работ на строительной площадке, журнал основных событий (наводнения, землетрясения, экстремальные температуры и др.);
- i) ведомость проверки строительных работ проектировщиком;
- j) журнал бетонных работ, журнал геодезических работ, журнал выполнения специализированных работ, журнал сварочных работ и работ по антикоррозионной защите сварных швов;

- k) журнал событий в процессе строительства сооружения;
- l) перечень съемок и рабочих схем;
- m) журналы испытаний;
- n) протокол приемки оборудования по окончании испытаний и обкатки;
- o) протоколы о проведении испытаний технологических трубопроводов, инженерных систем и сетей;
- p) решения о прекращении строительных работ, причины и продолжительность прекращений, выполнение или невыполнение связанных с данными случаями мероприятий по консервации, а также порядок проверки и устранения причин, которые привели к прекращению работ.

**Статья 234.** Техническая документация, содержащаяся

в главе С Технического паспорта

сооружения

Глава С «Документация по приемке сооружения» Технического паспорта сооружения содержит:

- a) протоколы приемки сооружения, а также сопутствующие документы;
- b) документы, составленные по требованию комиссии по приемке, которыми предусматриваются дополнительные проверки или изыскания, с указанием полученных результатов и порядка решения возникших проблем;
- c) протокол приемки оборудования после проведения комплексных испытаний и обкатки;
- d) протоколы проведения различных испытаний установок и систем;
- e) свидетельства о принятии на обслуживание системными операторами (поставщиками услуг) внешних инженерных сетей, обеспечивающих нормальную эксплуатацию сооружения;
- f) сводные документы комиссии по приемке сооружения;
- g) исполнительный топографический план, зарегистрированный в Государственном регистре топографо-геодезических работ.

**Статья 235.** Техническая документация, содержащаяся

в главе D Технического паспорта

сооружения

Глава D «Документация по эксплуатации, обслуживанию, ремонту и наблюдению за сооружением при эксплуатации» Технического паспорта сооружения содержит:

a) письменные указания проектировщика по наблюдению за сооружением в процессе эксплуатации, инструкции по эксплуатации и обслуживанию и перечень основных предписаний, которые необходимо соблюдать при эксплуатации сооружения, документацию по толкованию результатов наблюдения за поведением сооружения в процессе строительства и эксплуатации;

b) проектную документацию, на основании которой после приемки сооружения были внесены изменения в фактически построенные сооружения, по сравнению с исходной проектной документацией;

c) протоколы о констатации наличия недостатков, выявленных после приемки сооружения, и принятых мер по их устранению (протоколы устранения недостатков);

d) проект специального наблюдения за сооружением при необходимости;

e) протокол приемки-передачи измерительных установок, предусмотренных в проекте специального наблюдения за сооружением, заключенный между застройщиком и инвестором, при необходимости;

f) реферат, содержащий ежегодные и заключительные выводы по результатам специального наблюдения, при необходимости;

g) протоколы приемки-передачи сооружения в случае смены собственника;

h) журнал событий, составленный по типовой форме, предусмотренной в приложении 9.

**Статья 236.** Сводная ведомость Технического  
паспорта сооружения

Сводная ведомость Технического паспорта сооружения содержит:

a) перечень обобщенных данных о сооружении по форме, предусмотренной в приложении 9;

b) общий каталог папок основной документации и копии каталогов, включая содержание каждой папки в отдельности;

c) журнал событий в период эксплуатации по форме, предусмотренной в приложении 9.

**Статья 237.** Технический паспорт сооружения  
для сооружений пониженной  
ответственности

Для сооружений пониженной ответственности, предусмотренных в приложении 10, Технический паспорт сооружения содержит разрешение на строительство, рабочие проекты, протоколы приемки сооружения, а также вмешательства со временем, произведенных в процессе эксплуатации сооружений (работы по капитальному ремонту и реконструкции).

#### **Статья 238.** Подшивка Технического паспорта

сооружения

(1) Документы, составляющие основную документацию Технического паспорта сооружения, подшиваются по соответствующим главам и в порядке, указанном в настоящей главе, в папки с пронумерованными предусмотренными описью страницами и которые заверяются печатью по мере заполнения.

(2) Каждая папка снабжается индексом, состоящим из соответствующей главе буквы (А, В, С или D) Технического паспорта сооружения и порядкового номера арабскими цифрами.

(3) Все папки и описи, содержащиеся в главах А, В, С, и D Технического паспорта сооружения, должны быть прошнурованы, подписаны и заверены печатью комиссии по приемке сооружения.

### **Часть 3**

#### **Заполнение и хранение**

##### **Технического паспорта сооружения**

#### **Статья 239.** Контроль заполнения Технического

паспорта сооружения

(1) Контроль заполнения Технического паспорта сооружения осуществляется в обязательном порядке:

- а) комиссией по приемке - в период приемки сооружения;
- б) лицами с контрольными функциями в составе Национальной инспекции по техническому надзору;
- с) лицами с контрольными функциями в составе Агентства по инспектированию памятников - в случае исторических памятников.

(2) Результаты контроля вносятся в обязательном порядке в Технический паспорт сооружения.

#### **Статья 240.** Хранение Технического паспорта

сооружения

(1) В период строительства сооружения ответственность за хранение Технического паспорта сооружения несет ответственный за технический надзор.

(2) До приемки сооружения Технический паспорт сооружения хранится на строительной площадке в опечатанном несгораемом металлическом шкафу, доступ к которому имеет только ответственный за технический надзор и контролирующие органы.

(3) После приемки сооружения Технический паспорт сооружения хранится собственником в течение всего срока службы сооружения до получения разрешения на его снос на бумажном носителе и в электронной форме и обновляется раз в полугодие в процессе эксплуатации сооружения.

(4) Во время эксплуатации сооружения его собственник обязан заполнять главу D Технического паспорта сооружения и журнал событий.

(5) После сноса сооружения собственник передает заполненный экземпляр Технического паспорта сооружения на архивацию органам местного публичного управления по протоколу приемки-передачи.

(6) Технический паспорт сооружения до его передачи согласно части (5) дополняется положениями о порядке осуществления попуттилизации на основании разработанных проектировщиком инструкций.

(7) Запрещается оформлять протоколы передачи или отчуждения сооружений, предусмотренные частью (2) статьи 2, без Технического паспорта сооружения, составленного и заполненного согласно положениям настоящего кодекса.

(8) При смене собственника сооружения после передачи Технического паспорта сооружения новый собственник обязан хранить и продолжать заполнять его, о чем вносится запись в договор об отчуждении и в журнал событий.

(9) Восстановление Технического паспорта сооружения в случае его утери или повреждения осуществляется аттестованным техническим экспертом, нанятым инвестором.

## **Статья 241.** Записи в Техническом паспорте

### сооружения

(1) Результаты наблюдения за поведением сооружения при эксплуатации и за его состоянием во время эксплуатации вносятся в журнал событий Технического паспорта сооружения один раз в квартал, если в проекте наблюдения не предусматривается другой срок.

(2) В случае наступления чрезвычайных и масштабных по физическим характеристикам событий (пожары, наводнения, оползни, землетрясения силой, превышающей нормативы) проводится осмотр сооружения, а его результаты вносятся в журнал событий Технического паспорта сооружения.

## **Статья 242. Финансовые средства**

Финансовые средства, необходимые для составления, заполнения и хранения Технического паспорта сооружения, покрываются инвестором в период строительства и приемки сооружения и собственником – во время его эксплуатации.

## **РАЗДЕЛ II**

### **ЭКСПЛУАТАЦИЯ СООРУЖЕНИЙ**

#### **Глава I**

#### **ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

### **Статья 243. Деятельность по эксплуатации сооружений**

(1) Эксплуатация сооружений начинается после приемки по окончании работ и регистрации сооружения в кадастровых органах.

(2) Эксплуатация сооружений представляет собой осуществление мероприятий, следующих после строительства сооружения, таких как:

а) содержание, восстановление и текущий ремонт сооружений;

б) наблюдение за поведением сооружений при эксплуатации путем проведения периодических инспекций и технических экспертиз;

с) вмешательства со временем в существующие сооружения, такие как: работы по изменению, трансформации, усилению, расширению, обновлению, реабилитации, капитальному ремонту и сносу/демонтажу сооружений.

### **Статья 244. Лица, ответственные за эксплуатацию**

сооружений

Ответственными за эксплуатацию сооружений лицами являются:

а) инвесторы и собственники сооружений, лица, которым инвесторы передали сооружение в собственность после его приемки или которые вступили во владение вследствие сделок с недвижимостью;

б) пользователи сооружения, лица, которые по договору имущественного найма владеют сооружением/помещением на правах временного пользования или временного пользования и владения.

### **Статья 245. Правила эксплуатации сооружений**

(1) Выполнение положений настоящего кодекса по эксплуатации сооружений осуществляется согласно соответствующим положениям, утвержденным центральным отраслевым органом.

(2) Деятельность по наблюдению за поведением сооружений при эксплуатации и вмешательства со временем в сооружения осуществляются с соблюдением строительных технических норм, разработанных и утвержденных центральным отраслевым органом.

## Глава II

### ОБЯЗАННОСТИ ПРИ ЭКСПЛУАТАЦИИ СООРУЖЕНИЙ

#### Статья 246. Обязанности собственников сооружений

Собственники сооружений имеют следующие обязанности, которые могут исполнять как они лично, так и уполномоченные ими лица:

а) эксплуатировать сооружения в соответствии со строительными техническими нормами по эксплуатации сооружений;

б) своевременно выполнять работы по обслуживанию и ремонту, необходимые для обеспечения соответствия основным требованиям, предъявляемым к сооружениям, предусмотренным в Техническом паспорте сооружения, и/или вытекающим из деятельности по наблюдению за поведением сооружений при эксплуатации, по проведению технической экспертизы, а также другим подобным требованиям, предусмотренным положениями настоящего кодекса;

в) хранить и ежедневно заполнять Технический паспорт сооружения и передавать его новому собственнику при отчуждении сооружения;

г) обеспечивать наблюдение за поведением сооружения при эксплуатации согласно положениям Технического паспорта сооружения и строительных технических норм при помощи ответственных за технический надзор, аттестованных согласно положениям настоящего кодекса;

д) выполнять работы по реконструкции, усилению, реабилитации, трансформации, разумной адаптации, расширению, частичному сносу, а также работы по капитальному ремонту сооружения только на основе проектной документации, разработанной согласно положениям настоящего кодекса;

е) обеспечивать выполнение работ по вмешательству со временем в сооружения согласно положениям настоящего кодекса;

ж) обеспечивать выполнение работ на этапах постутилизации сооружений с соблюдением положений законодательства;

з) уведомлять в течение 24 часов Национальную инспекцию по техническому надзору в случае технических аварий на существующих сооружениях, находящихся в их собственности;

и) применять установленные меры по обеспечению безопасности зданий,

отнесенных к I классу сейсмического риска и представляющих угрозу для общественной безопасности, в срок не более одного года со дня уведомления об этой обязанности Национальной инспекцией по техническому надзору.

#### **Статья 247. Обязанности пользователей**

сооружений

Пользователи сооружений имеют следующие обязанности, которые могут исполнять как они лично, так и уполномоченные ими лица:

а) эксплуатировать сооружения в соответствии со строительными техническими нормами по эксплуатации сооружений и положениями Технического паспорта сооружения;

б) своевременно выполнять работы по обслуживанию и ремонту, возложенные на них согласно положениям настоящего кодекса, строительных технических норм и договора найма;

с) осуществлять работы по изменению, усилению или изменять назначение сооружения только с согласия собственника и с соблюдением положений настоящего кодекса;

д) наблюдать за поведением сооружений при эксплуатации согласно положениям Технического паспорта сооружения и договора найма;

е) уведомлять в течение 24 часов Национальную инспекцию по техническому надзору и собственника в случае технических аварий на сооружениях, находящихся в их пользовании.

#### **Статья 248. Обязанности собственников**

и пользователей

сооружений в случае пожаров

(1) Физические и юридические лица, обладающие на любых правах земельными участками, сооружениями или техническим оборудованием, обязаны обеспечивать и разрешать доступ пожарных и лиц, оказывающих помощь, а также использование собственной воды, материалов и средств для спасательных операций, операций по тушению и по ограничению последствий пожаров, произошедших на объектах их собственного имущества или других лиц.

(2) Во избежание наступления катастрофы лица, указанные в части (1), должны принять и другие меры, установленные руководителем работ по вмешательству, такие как: расчистка территории, снос/демонтаж сооружения или части сооружения, временное прекращение работ, эвакуация из опасной зоны при необходимости.

(3) Лица, указанные в части (1), обязаны:

а) вести специальное наблюдение за существующими сооружениями, поврежденными вследствие аварий пожаров;

б) сотрудничать с органами центрального и местного публичного управления, а также с их отраслевыми структурами в целях организации, обеспечения, подготовки и ввода в действие планов по вмешательству в случае чрезвычайной ситуации;

*[Ст.248 ч.(3), пкт. б) изменен ЗП44 от 06.03.25, МО148-150/21.03.25 ст.152; в силу с 21.03.25]*

с) запрашивать проведение технической экспертизы сооружения.

### **Глава III**

## **НАБЛЮДЕНИЕ ЗА ПОВЕДЕНИЕМ СООРУЖЕНИЙ ПРИ ЭКСПЛУАТАЦИИ И ВМЕШАТЕЛЬСТВЕ СО ВРЕМЕНЕМ В СООРУЖЕНИЯ**

### **Часть 1**

#### **Общие положения**

#### **Статья 249. Область применения**

(1) Положения настоящей главы, касающиеся осуществления мероприятий по наблюдению за поведением сооружения при эксплуатации и вмешательству в существующие сооружения со временем, а также касающиеся постутилизации сооружений, применяются ко всем категориям сооружений, независимо от вида собственности или назначения, а также к связанному с сооружениями оборудованию.

(2) Положения настоящей главы обязательны для специализированных структур местного публичного управления и для всех участвующих субъектов, предусмотренных статьей 337, в течение всего срока службы сооружений.

#### **Статья 250. Цель наблюдения за поведением**

сооружений при эксплуатации

и вмешательства со временем

в существующие сооружения

Наблюдение за поведением сооружений при эксплуатации и вмешательства со временем в существующие сооружения – это отдельные систематические и дополняющие друг друга действия, выполняемые усилиями собственника, следующим образом:

а) наблюдение за поведением сооружения при эксплуатации осуществляется с целью своевременного выявления ухудшений, ведущих к снижению эксплуатационных показателей;

б) вмешательство со временем в существующие сооружения осуществляется для поддержания надлежащего уровня соответствия основным требованиям, предъявляемым к сооружениям, или для улучшения эксплуатационных показателей, включая изменение назначения.

### **Статья 251.** Предмет наблюдения за поведением

сооружений при эксплуатации

и вмешательств со временем

в существующие сооружения

(1) Наблюдение за поведением сооружений при эксплуатации и вмешательства со временем в существующие сооружения являются составной частью системы качества в строительстве.

(2) Предметом наблюдения за поведением сооружений при эксплуатации и вмешательства со временем в существующие сооружения является оценка технического состояния сооружений и сохранение их эксплуатационных свойств в течение всего срока службы сооружений.

(3) Деятельность по наблюдению за поведением сооружений при эксплуатации и вмешательства со временем в существующие сооружения, осуществленные согласно положениям настоящего кодекса, обеспечивается собственником.

(4) Наблюдение от лица собственника в отношении поведения сооружений при эксплуатации и вмешательства со временем в существующие сооружения осуществляется по обстоятельствам ответственными наблюдающими за поведением сооружения при эксплуатации и аттестованными ответственными за технический надзор - в отношении вмешательств со временем в сооружения.

### **Статья 252.** Вмешательства со временем в несущую

конструкцию сооружений

Собственники и пользователи сооружений, физические или юридические лица могут выполнять работы по вмешательству со временем в несущую конструкцию сооружений или другие работы только согласно проектной документации, разработанной на основании отчета о технической экспертизе всей несущей конструкции данного сооружения, составленного аттестованным техническим экспертом или по обстоятельствам группой аттестованных технических экспертов.

### **Статья 253.** Изменение архитектурного облика

сооружений

(1) Собственники и пользователи сооружений, физические или юридические лица могут проводить работы по изменению архитектурного облика сооружений (фасад, внешние столярные изделия, крыша), за исключением фасадов зданий с выходом на главные улицы, кроме внутриквартальных улиц/переулков, а также зданий со статусом памятника национального и местного значения, внесенных в Реестр памятников Республики Молдова, охраняемых государством, или в реестры исторических памятников местного значения и в их охранных зонах. Соответствующие работы выполняются только согласно проектной документации, разработанной и проверенной в порядке, установленном настоящим кодексом, и согласованной со специализированными структурами органов местного публичного управления.

(2) Для составления проектной документации по изменению архитектурного облика сооружений как правило заключают договор с автором первоначального проекта сооружения или получают его согласие согласно Закону об авторском праве и смежных правах № 230/2022.

## **Часть 2**

### **Наблюдение за поведением сооружений при эксплуатации**

#### **Статья 254. Продолжительность наблюдения**

(1) Наблюдение за поведением сооружений при эксплуатации осуществляется в течение всего срока их службы и включает совокупность мероприятий, связанных с непосредственным осмотром или исследованием с применением специальных средств наблюдения и измерения, в целях поддержания надлежащего уровня соответствия основным требованиям, предъявляемым к сооружениям.

(2) Наблюдение за поведением сооружения при эксплуатации начинается после его приемки и завершается при получении разрешения на снос соответствующего сооружения.

#### **Статья 255. Способы наблюдения за поведением при эксплуатации**

(1) Наблюдение за поведением сооружений при эксплуатации включает текущее наблюдение и специальное наблюдение.

(2) Способы ведения текущего наблюдения или специального наблюдения (включая периоды, методы, наблюдаемые характеристики и параметры) устанавливаются проектировщиком или аттестованным техническим экспертом в зависимости от категории ответственности и других характеристик сооружений и включаются в Технический паспорт сооружений, в который вносятся также результаты проведения данных мероприятий.

#### **Статья 256. Текущее наблюдение**

(1) Текущее наблюдение – это систематическая деятельность по наблюдению за техническим состоянием сооружений, которая соотносится с деятельностью по обслуживанию, имеет целью поддержание надлежащего уровня соответствия основным требованиям, предъявляемым к сооружениям, и сохранение эксплуатационных свойств сооружения.

(2) Текущее наблюдение носит постоянный характер и ведется в отношении сооружений всех категорий в течение всего срока их службы.

(3) Текущее наблюдение ведется путем непосредственного визуального осмотра и с помощью простых средств измерения согласно положениям Технического паспорта сооружения и соответствующих строительных технических норм, по категориям работ и сооружений.

(4) Деятельность по текущему наблюдению осуществляется от лица собственника ответственным лицом, наблюдающим за поведением сооружений при эксплуатации (далее – *ответственным за наблюдение*), согласно положениям части (3) и проектной документации.

#### **Статья 257.** Констатации в ходе текущего наблюдения

(1) Констатации, сделанные в ходе мероприятий по текущему наблюдению, фиксируются в Техническом паспорте сооружения субъектами, указанными в части (4) статьи 256.

(2) Для сооружений с истекшим сроком службы, сооружений, назначение или условия эксплуатации которых изменяются, и сооружений, на которых выявлены существенные недостатки в ходе текущего наблюдения, собственник обязан запросить проведение технической экспертизы для назначения необходимых мер по вмешательству со временем в данное сооружение.

(3) Если в ходе текущего наблюдения выявлены недостатки, которые могут повлиять на безопасность эксплуатации сооружения, собственник обязан установить специальное наблюдение.

#### **Статья 258.** Специальное наблюдение

(1) Специальное наблюдение включает специальные систематические и периодические исследования отдельных параметров, характеризующих сооружение или его определенные части, установленные на этапе проектирования или в результате технической экспертизы.

(2) Специальное наблюдение ведется собственниками новых сооружений исключительной или особой категории ответственности, установленной в проектной документации.

(3) Специальное наблюдение вводится по требованию собственника или Национальной инспекции по техническому надзору в отношении:

а) существующих сооружений, получивших повреждения вследствие аварий и пожаров, установленные в результате технической экспертизы;

б) сооружений, которые находятся в особой ситуации с точки зрения безопасности.

(4) Специальное наблюдение ведется ответственным за наблюдение в течение периода, установленного на основании проектной документации.

(5) Специальное наблюдение не исключает ведения текущего наблюдения, а результаты специального наблюдения вносятся в Технический паспорт сооружения.

### **Часть 3**

#### **Обязанности и ответственность по наблюдению**

##### **за поведением сооружений при эксплуатации**

#### **Статья 259. Обязанности и ответственность**

инвесторов

Инвесторы исполняют следующие обязанности и несут ответственность в отношении наблюдения за поведением сооружений при эксплуатации:

а) определяют совместно с проектировщиком сооружения, подлежащие специальному наблюдению;

б) обеспечивают составление проекта специального наблюдения и его передачу собственникам с уведомлением об этом Национальной инспекции по техническому надзору;

с) информируют собственников, которым передаются сооружения, о возлагаемых на них обязательствах в рамках специального наблюдения.

#### **Статья 260. Обязанности и ответственность**

собственников и пользователей сооружений

Собственники и пользователи сооружений исполняют следующие обязанности и несут ответственность в отношении наблюдения за поведением сооружений при эксплуатации:

а) отвечают за деятельность по наблюдению за поведением сооружения при эксплуатации во всех формах;

б) обеспечивают в случаях, предусмотренных частью (3) статьи 258, проведение технической экспертизы, разработку проекта специального наблюдения и сообщают о введении специального наблюдения Национальной инспекции по техническому надзору;

с) устанавливают в договорах об отчуждении сооружений о передаче сооружений в управление или сдаче внаем обязанности по наблюдению за поведением сооружений при эксплуатации.

#### **Статья 261. Обязанности и ответственность**

проектировщиков

Проектировщики исполняют следующие обязанности и несут ответственность в отношении наблюдения за поведением сооружений при эксплуатации:

а) определяют совместно с инвесторами и/или собственниками сооружения, подлежащие специальному наблюдению;

б) разрабатывают в проектной документации раздел о наблюдении за поведением сооружений при эксплуатации;

с) разрабатывают на основании договора с собственниками техническую документацию по текущему наблюдению и проект специального наблюдения.

#### **Статья 262. Обязанности и ответственность**

застройщиков

Застройщики обязаны вести текущее наблюдение за возводимыми ими сооружениями, устанавливать согласно проектной документации и обеспечивать охрану оборудования для специального наблюдения до приемки сооружений, после чего передать их собственнику.

#### **Статья 263. Обязанности и ответственность**

ответственных наблюдающих

Ответственные за наблюдение за поведением сооружений при эксплуатации несут ответственность за исполнение следующих обязанностей:

а) знать все детали, касающиеся соответствующего сооружения, и обеспечивать текущее заполнение Технического паспорта сооружения, в том числе журнала событий;

б) осуществлять текущее наблюдение, а в случае специального наблюдения осуществлять надзор за применением разработанных для этого программ и проектов;

с) извещать собственника или пользователя сооружения о ситуациях, которые могут потребовать проведения технической экспертизы.

### **Часть 4**

#### **Вмешательства со временем в**

#### **существующие сооружения**

## **Статья 264.** Общие условия

(1) Целью вмешательств со временем в существующие сооружения является:

а) поддержание сооружений на надлежащем уровне соответствия основным требованиям, предъявляемым к сооружениям, и сохранение предусмотренных эксплуатационных свойств в течение всего срока их службы;

б) обеспечение функций сооружений, в том числе путем расширения или изменения изначальных функций вследствие модернизации;

с) повышение энергоэффективности зданий и единиц здания в соответствии с положениями Закона об энергоэффективности зданий № 282/2023.

(2) Разрешение на строительство для работ по вмешательству со временем в сооружения, подвергшиеся воздействию разрушительных факторов природного или антропогенного характера, осуществляемых в целях обеспечения требований к прочности, устойчивости, стабильности и безопасности при эксплуатации, выдается для усиления всего сооружения.

## **Статья 265.** Вмешательства со временем в

существующие сооружения

(1) Вмешательство со временем в существующие сооружения относится к работам по изменению, трансформации, усилению, расширению, реновации, реабилитации, капитальному ремонту и сносу/демонтажу существующих сооружений.

(2) Работы, предусмотренные в части (1), выполняются только на основании проектной документации, разработанной на основе технической экспертизы, и в соответствии с положениями настоящего кодекса.

(3) Работы по вмешательству со временем в существующие сооружения в обязательном порядке вносятся в Технический паспорт сооружения.

(4) Рабочие проекты и технические экспертизы, составленные согласно положениям части (2) настоящей статьи, должны охватывать все осуществленные в сооружении структурные и неструктурные вмешательства и прямо указывать, что предлагаемое вмешательство не приведет к снижению несущей способности сооружения в целом и не повлияет на механическую прочность, устойчивость и безопасность сооружения при его эксплуатации.

(5) Обоснованием для вмешательства со временем в существующие сооружения служат данные, полученные в результате деятельности по наблюдению за поведением сооружений при эксплуатации.

(6) Вмешательство со временем в существующие сооружения обусловлено:

а) нормальной эксплуатацией;

b) воздействием аварий;

c) действиями человека, направленными на приведение сооружений к исходным параметрам или на их улучшение соответственно их обновление.

**Статья 266.** Вмешательства со временем в сооружения,

обусловленные нормальной эксплуатацией

(1) Вмешательства со временем в сооружения, обусловленные нормальной эксплуатацией, заключаются в проведении работ по содержанию и капитальному или текущему ремонту, имеющие целью поддержание на должном уровне соответствия основным требованиям, предъявляемым к сооружениям, в течение всего срока службы сооружений, а также улучшение условий эксплуатации и энергоэффективности.

(2) Работы по капитальному ремонту, в том числе по усилению, состоят в переделке и замене конструктивных элементов, деталей или частей сооружения, а также оборудования, вышедшего из строя в результате нормальной эксплуатации или воздействия факторов окружающей среды.

**Статья 267.** Вмешательства со временем в сооружения,

обусловленные воздействием аварий

(1) Вмешательства со временем в сооружения, обусловленные воздействием аварий (пожары, взрывы, затопления, ураганы, оползни, обвалы и просадки грунта, сильные снежные заносы, землетрясения и др.), заключаются в выполнении работ по устранению последствий указанного воздействия и приведению сооружений к их исходному качеству или в безопасное состояние.

(2) Вмешательства со временем, обусловленные воздействием аварий, включают как правило следующие категории работ:

a) временную поддержку аварийного сооружения;

b) снос или демонтаж сильно поврежденных частей сооружений;

c) восстановление повреждений конструктивных элементов;

d) усиление элементов и конструктивных узлов;

e) полную реконструкцию отдельных частей снесенных или демонтированных сооружений.

(3) Восстановление сооружения заключается в проведении ремонтных работ и имеет целью приведение сооружения или его составных частей к приемлемому уровню эксплуатационных показателей, равному исходному, и в состояние, соответствующее условиям эксплуатации и сроку службы.

(4) Усиление поврежденных или неповрежденных конструктивных элементов или

узлов нацелено на повышение уровня их механических показателей (прочность, жесткость, растяжимость) по сравнению с исходными.

(5) Полная реконструкция отдельных частей сооружения имеет целью их возведение заново с соблюдением исходных характеристик сооружения.

**Статья 268.** Вмешательства со временем,

обусловленные действиями

человека

(1) Основной целью вмешательств со временем в сооружения, обусловленных действиями человека, является:

а) изменение назначения сооружений;

б) продление срока службы сооружения;

в) повышение уровня исходных эксплуатационных показателей сооружения, в том числе в результате функциональных изменений и технологического переоснащения.

(2) К вмешательству, обусловленному действиями человека, относятся следующие категории работ:

а) трансформация, пристройка или замена сооружения или частей сооружения;

б) расширение или надстройка этажей сооружений;

в) модернизация или реабилитация;

г) изменение градостроительного и архитектурного облика.

**Статья 269.** Работы по вмешательству

в существующие

сооружения со временем

(1) К работам по вмешательству в существующие сооружения со временем относятся:

а) работы по обслуживанию, восстановлению и текущему ремонту, обусловленные естественным износом или деградацией, цель которых состоит в сохранении технического состояния сооружения;

б) работы по капитальному ремонту, обусловленные наступлением значительной деградации, цель которых состоит в сохранении или улучшении технического состояния сооружения;

с) работы по модернизации, включая капитальное обновление, расширение, изменение, замену/модернизацию оборудования и установок, обусловленные изменением требований к сооружениям или их функций, которые могут выполняться с сохранением или улучшением технического состояния сооружений.

(2) Работы по вмешательству в существующие сооружения со временем осуществляются в целях предупреждения деградации и устранения выявленных неисправностей, поддержания или восстановления соответствующих качественных и технических параметров сооружений до уровня соответствия основным установленным требованиям (соответствующих обеспечению предусмотренных эксплуатационных свойств), или приведения уровня данных параметров в соответствие с повышенными требованиями пользователей сооружения или с новыми регулирующими положениями, введенными в действие для существующих сооружений.

### **Статья 270.** Работы по содержанию существующих сооружений

(1) Работы по содержанию существующих сооружений проводятся непрерывно, в зависимости от категории ответственности сооружений и используемых материалов и продукции, согласно строительным техническим нормам по эксплуатации сооружений.

(2) Работы по обслуживанию существующих сооружений состоят в следующем:

а) выполнение работ по восстановлению или текущему ремонту видимых частей конструктивных элементов (отделка, изношенные слои, защитные слои и покрытия и т. д.);

б) выполнение работ по восстановлению или текущему ремонту установок и оборудования, в том числе замены изношенных частей.

(3) Работы по восстановлению или текущему ремонту выполняются на основе технической документации, разработанной собственником сооружения (техническое заключение, перечень дефектов, эскизы и др.).

### **Статья 271.** Принципы выполнения работ по переделке и модернизации

Работы по переделке и модернизации сооружений выполняются с соблюдением следующих принципов:

а) решения по вмешательству определяются только после ознакомления с техническим состоянием сооружений, в том числе причинами, приведшими к деградации, или в результате проведения технической экспертизы;

б) решения по предусмотренному вмешательству должны учитывать взаимозависимость между сооружением (существующей частью) и новыми работами, которые планируется произвести как в целом, так и в конкретном месте;

с) применение намеченных решений требует постоянной детальной проверки физического состояния сооружения для подтверждения предположений, сделанных при проектировании работ по вмешательству;

d) особые условия работы требуют повышенного внимания к обеспечению качества проектирования и выполнения работ.

### **Статья 272. Работы по переделке сооружений**

(1) Работы по переделке выполняются посредством восстановления, капитального ремонта и усиления на основе проектной документации, составленной в соответствии с принципами, предусмотренными статьей 271, разработанной и проверенной согласно положениям настоящего кодекса.

(2) Проектная документация на работы по переделке разрабатывается на основании технической экспертизы, составленной аттестованным техническим экспертом в соответствии с условиями, предусмотренными настоящим кодексом, который должен подтвердить соответствие проектной документации и предложенных решений путем подписания соответствующей проектной документации и проставления печати.

(3) В случаях сильного повреждения сооружений, если до выполнения работ по переделке необходимо произвести работы по временной поддержке соответствующих сооружений, последние также выполняются на основе проектной документации, составленной аттестованным техническим экспертом или проектировщиком по результатам анализа ситуации

### **Статья 273. Работы по модернизации и изменению**

**сооружений**

(1) Работы по модернизации и изменению сооружений - это работы по вмешательству в конструктивные, структурные и/или неструктурные элементы сооружения в целях их полного или частичного изменения.

(2) Работы по модернизации и изменению сооружений, за исключением временных и неструктурных работ по разделению, проводятся на основании проектной документации, разработанной и проверенной согласно положениям настоящего кодекса.

(3) Работами по модернизации и изменению считаются следующие категории работ:

a) работы по структурному изменению, к которым относятся в основном работы по усилению, надстройке и/или расширению сооружения;

b) работы по неструктурному изменению, к которым относятся в основном работы по внутреннему обустройству и перепланировке, по капитальному обновлению и замене/модернизации установок и оборудования, не затрагивающие существенным

образом несущие конструкции сооружения, и для которых необходимо предварительное заключение проектировщика или аттестованного технического эксперта.

(4) Для выполнения работ по модернизации и изменению, за исключением временных и неструктурных работ по разделению, необходима выдача разрешения на строительство в соответствии с настоящим кодексом, с соблюдением положений законодательства о качестве в строительстве.

(5) При составлении планов по обустройству территории и градостроительных планов, работ по проектированию и строительству объектов недвижимого имущества, работ по ремонту, модернизации, реабилитации или расширению автомобильных дорог или инженерно-технической инфраструктуры учитывается необходимость строительства (прокладки) инженерных сетей и сетей электронных коммуникаций.

## **Часть 5**

### **Обязанности по вмешательству**

#### **в существующие сооружения со временем**

##### **Статья 274. Обязанности собственников**

по вмешательству в существующие

сооружения со временем

Собственники сооружений исполняют следующие обязанности по вмешательству в существующие сооружения со временем:

а) обеспечивают выполнение работ по обслуживанию и текущему ремонту для предупреждения возникновения значительных повреждений;

б) обеспечивают разработку и техническую проверку проектной документации для работ по переделке или модернизации;

в) обеспечивают соблюдение строительных технических норм по выполнению работ и проверку их качества в процессе строительства и приемки аттестованными ответственными за технический надзор.

##### **Статья 275. Обязанности проектировщиков**

по вмешательству в существующие

сооружения со временем

Проектировщики исполняют следующие обязанности по вмешательству в существующие сооружения со временем:

а) разрабатывают по запросу собственника проекты работ по вмешательству в

существующие сооружения согласно положениям настоящего кодекса на основании технических экспертиз, разработанных аттестованными техническими экспертами;

б) разрабатывают технические задания и специальные инструкции для работ по вмешательству, приложения к проектам, разработанным ими для этих целей, которые вносятся в Технический паспорт сооружения.

## Глава IV

### СНИЖЕНИЕ СЕЙСМИЧЕСКОГО РИСКА СУЩЕСТВУЮЩИХ СООРУЖЕНИЙ

**Статья 276.** Снижение сейсмического риска  
существующих сооружений

(1) Снижение сейсмического риска существующих сооружений является комплексной деятельностью национального значения, реализуемой в контексте смягчения потенциальных катастрофических последствий, вызванных землетрясениями.

(2) Снижение сейсмического риска существующих сооружений включает меры по вмешательству в существующие сооружения, характеризующиеся недостаточным уровнем защиты от сейсмического воздействия, деградации и повреждений вследствие сейсмического воздействия.

**Статья 277.** Действия по снижению сейсмического  
риска существующих сооружений

Собственники сооружений, физические или юридические лица, ассоциации собственников в кондоминиуме, а также юридические лица, в управлении которых находятся сооружения, должны принимать следующие меры:

а) выявлять находящиеся в собственности или в управлении сооружения, предусмотренные частью (2) статьи 276;

б) проводить техническую экспертизу сооружений аттестованными техническими экспертами в соответствии со строительными техническими нормами;

с) принимать решения о вмешательстве в существующие сооружения в зависимости от обоснованных выводов в отчете технической экспертизы.

**Статья 278.** Меры по вмешательству в существующие  
сооружения для снижения сейсмического  
риска

(1) Меры по вмешательству в существующие сооружения для снижения

сейсмического риска устанавливаются положением о действиях по снижению сейсмического риска существующих сооружений, утвержденным Правительством.

(2) Меры по вмешательству в существующие сооружения для снижения сейсмического риска должны приниматься при соблюдении соответствия основным требованиям, предъявляемым к сооружениям, и остальным требованиям, налагаемым положениями настоящего кодекса, а также технических условий, предусмотренных строительными техническими нормами в области противосейсмической защиты.

#### **Статья 279.** Координация центральным отраслевым

органом действий по снижению

сейсмического риска

Техническая координация действий по снижению сейсмического риска существующих сооружений осуществляется центральным отраслевым органом с помощью:

а) организации разработки, согласования и утверждения строительных технических норм в области противосейсмической защиты;

б) разработки политических и программных документов, а также мониторинга действий по вмешательству в существующие сооружения для снижения сейсмического риска;

в) организации выполнения в централизованном порядке технических экспертиз сооружений, поврежденных землетрясениями, произошедшими в 1977, 1986 и 1990 годы, а также каждый раз после землетрясения интенсивностью равной или превышающей нормативный уровень;

г) информирования населения о порядке действий в случае землетрясения и непосредственно после его прекращения.

#### **Статья 280.** Координация действий по снижению

сейсмического риска органами местного

публичного управления

(1) Органы местного публичного управления первого уровня в пределах администрируемой территории выполняют следующие действия:

а) проводят идентификацию и инвентаризацию многоквартирных жилых домов и мониторинг мероприятий по вмешательству, установленных на основании технических экспертиз для проектирования и выполнения работ по вмешательству, необходимых для их усиления, в целях снижения риска повреждения этих домов в случае возможного землетрясения;

б) обеспечивают жильем из маневренного фонда для временного размещения

лиц и их семей на период проведения работ по вмешательству, которые не могут проводиться в заселенных зданиях;

с) уведомляют в письменной форме физических или юридических лиц – собственников недвижимого имущества, прошедшего техническую экспертизу и отнесенного на основании отчета технической экспертизы к I классу сейсмического риска, и ассоциаций собственников в кондоминиуме о возложенных на них согласно положениям действующего законодательства обязанностях по снижению сейсмического риска сооружений, а также о том, что они принимают на себя риск и ответственность за последствия потенциальных землетрясений в случае невыполнения своих установленных законом обязанностей;

d) уведомляют в письменной форме физических или юридических лиц – собственников недвижимого имущества и ассоциаций собственников в кондоминиуме о необходимости проведения технической экспертизы несущих конструкций зданий, возведенных до 1978 года.

(2) Органы местного публичного управления второго уровня в пределах административной территории осуществляют следующие мероприятия:

а) вводят и применяют ограничения с точки зрения сейсмического риска, обусловленные местными условиями расположения, налагаемые документацией по обустройству территории и градостроительству, утвержденной согласно положениям настоящего кодекса;

б) обосновывают, проверяют и согласовывают документацию в отношении мер по вмешательству, финансируемых из государственного бюджета или по обстоятельствам из местных бюджетов.

### **Статья 281.** Согласование мер по вмешательству в

существующие сооружения для снижения

сейсмического риска

Национальная инспекция по техническому надзору определяет приоритетность существующих сооружений для прохождения технической экспертизы, проектирования и выполнения работ по вмешательству для снижения сейсмического риска этих сооружений, с согласованием списков сооружений, по которым необходимо провести экспертизу, а также проверяет реализацию принимаемых мер по вмешательству в существующие сооружения для снижения сейсмического риска.

### **Статья 282.** Программы мер по снижению

сейсмического риска

(1) Многоквартирные жилые дома, отнесенные на основании отчета технической экспертизы к I классу сейсмического риска и представляющие угрозу общественной безопасности, включаются в ежегодные программы мер по проектированию и

выполнению работ по усилению для снижения сейсмического риска (далее – *ежегодные программы по снижению сейсмического риска*).

(2) Многоквартирные жилые дома, указанные в части (1), представляют угрозу общественной безопасности в случаях, если:

а) содержат помещения нежилого назначения, временно/постоянно заселенные большим количеством людей;

б) расположены в зонах интенсивного движения и/или большого скопления людей;

с) в них хранятся материальные ценности и/или предметы культурного наследия.

(3) Среднесрочные программы по снижению сейсмического риска разрабатываются центральным отраслевым органом совместно с органами местного публичного управления на основе установленных согласно техническим критериям приоритетов, утверждаемых Правительством.

(4) Органы местного публичного управления, получающие средства за счет трансфертов из государственного бюджета на финансирование программ по снижению сейсмического риска, обязаны передать в распоряжение центрального отраслевого органа все запрашиваемые подтверждающие документы. Органы местного публичного управления несут ответственность за установление необходимости и целесообразности запроса указанных средств, а также за реальность, точность и правомерность расходования средств в соответствии с целями, на которые они были выделены.

### **Статья 283.** Финансирование ежегодных программ

по снижению сейсмического риска

(1) Средства, необходимые для финансирования расходов на проектирование и выполнение работ по усилению зданий, включенных в ежегодные программы действий по снижению сейсмического риска, обеспечиваются:

а) из местных бюджетов – в отношении жилых зданий и помещений нежилого назначения, находящихся в собственности административно-территориальных единиц или в управлении их административных органов;

б) из государственного бюджета, местных бюджетов или по обстоятельствам из иных источников, не противоречащих законодательству, в пределах установленных, имеющих и ежегодно утверждаемых для этой цели средств – в отношении жилых зданий и помещений нежилого назначения, находящихся в собственности или в управлении иных публичных учреждений;

с) из собственных средств хозяйствующих субъектов – в отношении помещений нежилого назначения;

д) из личных средств собственников, физических и/или юридических лиц – в отношении помещений нежилого назначения, находящихся в их собственности.

(2) В случае жилья, находящегося в частной собственности физических лиц, средства для финансирования расходов на техническую экспертизу, проектирование и выполнение работ по усилению зданий, включенных в ежегодные программы по снижению сейсмического риска, обеспечиваются:

а) из государственного бюджета в пределах средств, ежегодно утверждаемых на эти цели в бюджете центрального отраслевого органа - на проведение технической экспертизы и разработку проектной документации по усилению сооружений;

б) из личных средств собственников, за счет возмещений, выплачиваемых страховыми обществами, и/или за счет кредитов или трансфертов из государственного бюджета - на выполнение работ по усилению в соответствии с установленными постановлением Правительством условиями.

(3) Условия финансирования расходов на техническую экспертизу, проектирование и выполнение работ по усилению согласно настоящей статье предусматриваются в ежегодной программе по снижению сейсмического риска, утвержденной Правительством.

(4) Публичные учреждения и хозяйствующие субъекты, владеющие жильем и помещениями нежилого назначения в зданиях, которые включены в ежегодные программы по снижению сейсмического риска, обязаны обеспечить финансирование проектирования и выполнения работ по усилению пропорционально своей доли участия в общей собственности.

#### **Статья 284. Ответственность исполнительных**

органов местной публичной власти

в рамках ежегодных программ по снижению

сейсмического риска

(1) В отношении зданий, включенных в программы по снижению сейсмического риска, исполнительные органы муниципалитетов, городов, коммун и сел несут ответственность за:

а) заключение договоров на проведение технической экспертизы, проектирование и выполнение работ по усилению, финансируемых из государственного бюджета и из местных бюджетов;

б) проверку и оплату проектной документации, а также отчетов о выполненных работах в соответствии с решениями о вмешательстве, предусмотренными в утвержденной документации;

с) организацию приемки работ по усилению;

д) установление сумм расходов по категориям фактически выполненных работ и распределение по каждому собственнику расходов, понесенных на выполнение работ по усилению, пропорционально неделимой доле участия в общей неделимой

собственности, приходящейся на каждого собственника;

е) подачу в судебную инстанцию исков к собственникам, препятствующим осуществлению деятельности по проектированию и/или выполнению работ по усилению зданий, включенных в ежегодные программы по снижению сейсмического риска.

(2) Для безопасного выполнения работ по усилению и обеспечения их непрерывности коммерческая и некоммерческая деятельность, осуществляемая в помещениях зданий, включенных в ежегодные программы по снижению сейсмического риска, приостанавливается на установленных законом основаниях на время выполнения работ по усилению.

(3) Системные операторы инженерных сетей обязаны в срочном режиме на основании договоров, заключенных в соответствии с законодательством, выполнять соответствующие работы, обусловленные принятыми решениями по усилению, с соблюдением строительных технических норм, обеспечивающих функциональность здания.

#### **Статья 285.** Содержание проектной документации

на работы по вмешательству

Проектная документация на работы по усилению зданий, включенных в программы по снижению сейсмического риска, содержит сведения в отношении:

а) решений по усилению несущей конструкции существующего здания или некоторых элементов его несущей конструкции;

б) внесения дополнительных элементов несущей конструкции и/или ремонт элементов несущей конструкции существующего здания;

в) улучшения площадки под фундамент, теплоизоляции и/или гидроизоляции здания и/или связанного с сооружениями оборудования в зоне вмешательства;

г) разборки и переделки отделки в зоне вмешательства;

д) разборки и переделки оснащения и/или установок в зоне вмешательства и по обстоятельствам их замены или замены некоторых их составных элементов;

е) других работ, выполнение которых строго необходимо в зоне вмешательства, обоснованных с технической точки зрения принятыми решениями о вмешательстве и строительными техническими нормами.

#### **Статья 286.** Освобождение от платы за выдачу

разрешения на строительство

Собственники - физические лица могут быть освобождены по решению местного совета от платы за выдачу разрешения на строительство для выполнения работ по

усилению сооружений жилого назначения для снижения сейсмического риска.

### **Статья 287.** Порядок заключения договоров

Заключение договоров на проведение технической экспертизы, на проектирование и выполнение работ по усилению зданий, включенных в программы по снижению сейсмического риска, финансируемые из публичных средств, осуществляется с соблюдением положений законодательства о государственных закупках.

## **Глава V**

# **ТЕПЛОВАЯ РЕАБИЛИТАЦИЯ И МОДЕРНИЗАЦИЯ СООРУЖЕНИЙ**

## **Часть 1**

### **Общие положения**

### **Статья 288.** Цель тепловой реабилитации

и модернизации сооружений

Тепловая реабилитация и модернизация сооружений и связанного оборудования осуществляется в целях:

- a) улучшения условий гигиены и теплового комфорта;
- b) сокращения тепловых потерь и объемов потребления энергии;
- c) сокращения расходов на обслуживание по отоплению и снабжению горячей водой для хозяйственных нужд;
- d) сокращения выбросов загрязняющих веществ при производстве, передаче и потреблении тепловой энергии.

### **Статья 289.** Основные положения по тепловой

реабилитации и модернизации сооружений

(1) Положения настоящей главы применяются ко всем новым и существующим сооружениям, в которых осуществляется деятельность, требующая обеспечения определенного уровня комфорта и теплового режима, согласно соответствующим строительным техническим нормам.

(2) Тепловая реабилитация и модернизация сооружений предусматривает повышение энергоэффективности внутренних отопительных установок и снабжения горячей водой для хозяйственных нужд, теплоцентралей, тепловых пунктов и сетей по распределению тепловой энергии и горячей воды для хозяйственных нужд, находящихся внутри зданий или прилегающим к ним.

(3) Тепловая реабилитация и модернизация сооружений и связанного оборудования является составной частью энергетической политики государства и осуществляется посредством национальных программ, гармонизированных с европейским законодательством, касающихся энергоэффективности, охраны окружающей среды и устойчивого развития.

(4) Тепловая реабилитация сооружений и внутреннего связанного оборудования входит в обязанности собственников, ассоциаций собственников в кондоминиуме и пользователей сооружения.

(5) Тепловая реабилитация и модернизация исторических памятников осуществляется на основе положений в области охраны культурного наследия.

## **Часть 2**

### **Мероприятия по тепловой реабилитации и модернизации**

#### **Статья 290. Программы тепловой реабилитации**

и модернизации сооружений

(1) Национальные программы тепловой реабилитации и модернизации сооружений и связанного оборудования разрабатываются центральным отраслевым органом публичного управления в области энергетики совместно с органами местного публичного управления на основе энергетической политики государства, с учетом технических критериев, и утверждаются Правительством.

(2) Для обоснования национальных программ тепловой реабилитации и модернизации сооружений и связанного оборудования необходимы следующие действия:

a) разработка изысканий для определения приоритетных мер по тепловой реабилитации и модернизации и критериев оптимизации тепловой защиты сооружений;

b) разработка технико-экономического обоснования для установления уровня тепловой защиты сооружений, потребности в материалах и оснащении, а также средств на проектирование и выполнение работ по тепловой реабилитации и модернизации сооружений;

c) разработка директивных проектов и типовых решений по реабилитации и модернизации сооружений и связанного оборудования;

d) разработка строительных технических норм по энергоэффективности сооружений.

#### **Статья 291. Обязанности производителей**

и распределителей тепловой энергии

Хозяйствующие субъекты, осуществляющие деятельность в области производства и распределения тепловой энергии для отопления и приготовления горячей воды для хозяйственных нужд, выполняют следующие мероприятия:

а) выявляют потери тепловой энергии и воды в распределительных сетях по снабжению тепловой энергией для отопления и в сетях горячего водоснабжения для хозяйственных нужд и проводят необходимые работы по восстановлению, исходя из установленных разграничительных пунктов;

б) проверяют теплоизоляцию труб, котлов и теплообменников и принимают по необходимости меры по восстановлению или замене, исходя из установленных разграничительных пунктов.

### **Статья 292. Обязанности собственников по тепловой**

**реабилитации и модернизации сооружений**

(1) Для тепловой реабилитации и модернизации новых и существующих сооружений собственники или по обстоятельствам управляющие проводят оценку технического состояния сооружения, в отношении которого намечаются работы по вмешательству, посредством:

а) одобрения решений по тепловой реабилитации и модернизации, предложенных технической экспертизой, и системы финансирования;

б) получения разрешения на строительство;

в) заключения договора на разработку рабочего проекта для установленных решений;

г) отбора исполнителя работ по тепловой реабилитации и модернизации сооружений в соответствии с законодательством;

д) восстановления или замены распределительных сетей по снабжению тепловой энергией для отопления и горячей водой для хозяйственных нужд, а также внутреннего связанного с сооружениями оборудования, исходя из установленных пунктов разграничения.

(2) На существующих сооружениях и связанном оборудовании, на которых ведутся работы по снижению сейсмического риска, одновременно проводятся и работы по тепловой реабилитации и модернизации.

(3) Эксплуатация сооружений и связанного оборудования после тепловой реабилитации и модернизации осуществляется в соответствии с инструкциями по эксплуатации, разработанными проектировщиком и включенными в Технический паспорт сооружения.

### **Статья 293. Обеспечение деятельности по тепловой**

реабилитации и модернизации сооружений

(1) Деятельность по тепловой реабилитации и модернизации сооружений и связанного оборудования обеспечивается центральным отраслевым органом посредством:

а) координации деятельности по разработке технических норм по тепловой реабилитации и модернизации сооружений;

б) разработки директивных изысканий и проектов, строительных технических норм по энергоэффективности, предусмотренных частью (2) статьи 290;

с) разработки и представления на утверждение Правительству национальных программ по тепловой реабилитации и модернизации сооружений и связанного оборудования.

(2) В области тепловой реабилитации и модернизации сооружений и связанного оборудования публичное учреждение, осуществляющее поддержку в проведении государственной политики в области энергоэффективности, обеспечивает:

а) разработку технико-экономических обоснований по тепловой реабилитации сооружений и их включение в энергетическую политику государства;

б) мониторинг эксплуатационных показателей сооружений, прошедших тепловую реабилитацию и модернизацию, в целях установления векторов действий и политики финансирования;

с) инициирование рекламных акций по просвещению населения на местном уровне.

(3) Центральный отраслевой орган в области энергетики обеспечивает разработку и утверждение технических норм в отношении конечных потребителей тепловой энергии из централизованных источников снабжения.

**Статья 294.** Средства, необходимые для тепловой

реабилитации и модернизации сооружений

Средства, необходимые для оценки теплового состояния сооружения, в котором намечается выполнение работ по вмешательству и модернизации, а также для выполнения мер по тепловой реабилитации и модернизации, обеспечиваются за счет:

а) ассигнований из местных бюджетов при наличии таких средств;

б) собственных средств собственников сооружений, в которых проводится тепловая реабилитация и модернизация;

с) привлечения средств хозяйствующих субъектов или коммерческих обществ по менеджменту и предоставлению услуг в области энергетики;

е) собственных средств хозяйствующих субъектов, в собственности или управлении которых находятся здания общественного значения;

ф) других не запрещенных законом средств.

**Статья 295.** Выполнение работ по тепловой

реабилитации и модернизации

сооружений

Выполнение работ по тепловой реабилитации и модернизации сооружений осуществляется в соответствии с основными требованиями, предъявляемыми к сооружениям, и с другими обязанностями, налагаемыми положениями настоящего кодекса, а также с соблюдением законодательства в области государственных закупок для объектов, финансируемых из государственного бюджета и местных бюджетов.

## **Глава VI**

### **РЕАБИЛИТАЦИЯ И МОДЕРНИЗАЦИЯ**

#### **СТАРЫХ ЗДАНИЙ, НЕ ИМЕЮЩИХ СТАТУСА ПАМЯТНИКА**

##### **Часть 1**

##### **Общие положения**

**Статья 296.** Реабилитация и модернизация старых

зданий

(1) Реабилитация зданий, являющихся историческими памятниками, и связанного с ними оборудования осуществляется в соответствии с положениями законодательства в области охраны культурного наследия.

(2) Старые здания, не имеющие статус памятника, представляющие архитектурную и историческую ценность, подлежат реабилитации и модернизации в целях обеспечения прочности и устойчивости, улучшения условий гигиены и архитектурного облика.

(3) Реабилитация старых зданий и связанного с ними оборудования осуществляется в приоритетном порядке посредством национальных программ, гармонизированных с положениями международных договоров об охране окружающей среды, устойчивом развитии и охране архитектурного наследия, а также при поддержке собственников.

(4) Положения настоящей главы применяются ко всем находящимся в публичной или частной собственности зданиям старше 75 лет, не имеющим статус памятника и требующим реабилитации или модернизации, согласно соответствующим строительным техническим нормам.

(5) При реабилитации и модернизации старых зданий и связанного с ними оборудования проектируются и выполняются при необходимости работы по усилению, необходимые для снижения сейсмического риска, согласно положениям настоящего кодекса.

(6) Реабилитация и модернизация старых зданий и связанного с ними оборудования входит в обязанности собственников и/или пользователей соответствующих зданий.

(7) Выполнение работ по реабилитации и модернизации старых зданий осуществляется с соблюдением основных требований, предъявляемых к сооружениям, и других обязанностей, налагаемых положениями настоящего кодекса, с учетом приведения старых зданий к первоначальному архитектурному облику.

(8) Выполнение работ по реабилитации и модернизации старых зданий осуществляется одновременно с применением положений настоящего кодекса по тепловой реабилитации и модернизации сооружений.

## **Часть 2**

### **Мероприятия по реабилитации и модернизации старых зданий**

**Статья 297.** Национальные многолетние программы  
по реабилитации и модернизации старых  
зданий

(1) На основании программных документов в области архитектуры и сохранения исторических памятников центральный отраслевой орган совместно с органами местного публичного управления разрабатывает проекты многолетних национальных программ по реабилитации и модернизации старых зданий и связанного с ними оборудования и представляет их на утверждение Правительству.

(2) Для обоснования национальных многолетних программ по реабилитации и модернизации старых зданий и связанного оборудования необходимы следующие действия:

а) разработка изысканий по определению первоочередности мер по реабилитации и модернизации старых зданий;

б) разработка технико-экономических обоснований для установления степени деградации старых зданий, средств, необходимых для проектирования и выполнения работ;

с) разработка строительных технических норм по проектированию и выполнению работ по реабилитации и модернизации старых зданий и связанного оборудования, и определение критериев оптимизации деятельности в этой области;

d) разработка директивных проектов и типовых решений по реабилитации и модернизации старых зданий и связанного оборудования;

e) разработка изысканий по установлению фактической стоимости работ, необходимых для реабилитации и модернизации старых зданий, по запросу специальных структур органов центрального и местного публичного управления.

(3) Для старых зданий, на которые распространятся положения настоящей главы, рабочий проект по капитальной реабилитации и модернизации этих зданий содержит в обязательном порядке сертификат энергоэффективности, подтверждающий их энергоэффективность, теплоизоляцию и энергетическую производительность установок и оборудования, а также решения по разумному приспособлению старых зданий для обеспечения доступа лицам с ограниченными возможностями и лицам с ограниченной подвижностью.

### **Статья 298.** Обязанности органов местного публичного

управления по реабилитации

и модернизации старых зданий

В целях реабилитации и модернизации старых зданий органы местного публичного управления обязаны:

a) проводить задокументированные изыскания по выявлению старых зданий, нуждающихся в реабилитации и модернизации;

b) предлагать эффективные технические решения для реализации в сжатые сроки проектов реабилитации и модернизации старых зданий;

c) определять объем средств, необходимых для реабилитации и модернизации старых зданий;

d) сотрудничать с органами центрального публичного управления при выполнении национальных многолетних программ по реабилитации и модернизации старых зданий.

### **Статья 299.** Обязанности собственников

по реабилитации и модернизации

старых зданий

(1) В целях реабилитации и модернизации старых зданий собственники и/или пользователи старых зданий обязаны:

a) оценивать техническое состояние здания, в отношении которого предполагается производство вмешательства;

b) заключить договор со строительным предприятием, осуществляющим

инжиниринговую и консалтинговую или проектную деятельность в области строительства, для составления технико-экономического обоснования и установления процедуры вмешательства, для оказания необходимой специализированной технической помощи, а также для разработки рабочего проекта;

с) заключить договор на разработку технической экспертизы состояния старого здания и связанного оборудования, на формулирование и анализ вариантов реабилитации и модернизации;

д) принять решение о реабилитации и модернизации старого здания или комплекса зданий, находящихся в архитектурной взаимозависимости, и систему финансирования, предложенную технической экспертизой;

е) получить разрешение на строительство;

ф) заключить договор на разработку рабочего проекта для установленных решений;

г) выбрать исполнителя работ по реабилитации и модернизации соответствующего здания согласно положениям законодательства.

(2) В старых зданиях, в которых ведутся работы по снижению сейсмического риска, одновременно должны выполняться и работы по реабилитации и модернизации этих зданий и связанного оборудования.

(3) Эксплуатация старых зданий и связанного оборудования после реабилитации и модернизации осуществляется в соответствии с инструкциями по эксплуатации, разработанными проектировщиком и включенными в Технический паспорт сооружения.

### **Статья 300.** Обеспечение деятельности

по реабилитации и модернизации

старых зданий

(1) Деятельность по реабилитации и модернизации старых зданий и связанного оборудования обеспечивается центральным отраслевым органом путем:

а) координации деятельности по разработке технических норм в области реабилитации и модернизации старых зданий;

б) обеспечения разработки директивных изысканий и проектов реабилитации и модернизации старых зданий;

с) разработки и представления на утверждение Правительству многолетних программ реабилитации и модернизации старых зданий и связанного оборудования;

д) разработки и согласования программ подготовки и обучения персонала, в обязанности которых входит реабилитация и модернизация старых зданий и

связанного оборудования.

(2) Органы местного публичного управления первого и второго уровней обеспечивают:

а) разработку местных многолетних программ по реабилитации и модернизации старых зданий и связанного оборудования;

б) проверку и согласование проектной документации по реабилитации и модернизации старых зданий, финансируемых из местного бюджета.

**Статья 301.** Средства, необходимые для реабилитации

и модернизации старых зданий

Средства, необходимые для реабилитации и модернизации старых зданий и связанного оборудования, обеспечиваются за счет:

а) ассигнований из местных бюджетов в соответствии с законом при наличии таких средств;

б) собственных средств собственников реабилитируемых и модернизируемых старых зданий;

в) привлечения средств от доноров, а также других, не запрещенных законом средств.

## **Раздел III**

### **ТРАНСФОРМАЦИЯ СООРУЖЕНИЙ**

#### **Глава I**

#### **ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**Статья 302.** Вывод из эксплуатации, частичный

или полный снос/демонтаж сооружений

(1) Вывод из эксплуатации, частичный или полный снос/демонтаж сооружений и связанного с сооружениями оборудования, технологических установок и оснащения, в том числе поддерживающих сооружения элементов строительной конструкции, закрытие карьеров и наземных и подземных разработок, а также любых объектов обустройства осуществляется только на основании полученного предварительно разрешения на снос, выданного согласно положениям настоящего кодекса, за исключениями, предусмотренными настоящим кодексом.

(2) Частичный или полный снос исторических памятников и их составных частей запрещен.

**Статья 303.** Вывод из эксплуатации сооружений

(1) Органы местного публичного управления вправе выводить из эксплуатации:

а) сооружения, находящиеся в собственности административно-территориальных единиц, в состоянии сильной деградации, которые представляют угрозу для общественной безопасности, за исключением сооружений, являющихся историческими и архитектурными памятниками;

б) существующие сооружения, независимо от формы собственности, расположенные в затопляемых зонах или зонах, подверженных оползневым процессам, ставящие под угрозу общественную безопасность в случае наводнений или оползней.

(2) Вывод из эксплуатации производится только на основании разрешения на снос, которое издается сразу же после объявления неизбежной опасности, в соответствии с положениями настоящего кодекса.

#### **Статья 304. Уведомление о выводе из эксплуатации**

сооружений

(1) Органы местного публичного управления обязаны уведомить собственников сооружений, независимо от формы собственности, находящихся в состоянии сильной деградации или расположенных в затопляемых зонах или зонах, подверженных оползневым процессам, ставящим под угрозу общественную безопасность, о возлагаемой на них ответственности за общественную безопасность при эксплуатации этих сооружений согласно положениям настоящего кодекса.

(2) В уведомлении собственнику указывают на необходимость принятия в срочном режиме мер по выводу из эксплуатации сооружения в соответствии с положениями настоящего кодекса.

## **Глава II**

### **ПОСТУТИЛИЗАЦИЯ СООРУЖЕНИЙ**

#### **Часть 1**

##### **Общие положения**

#### **Статья 305. Действия по постутилизации**

сооружений

(1) Постутилизация сооружений включает действия по выводу из эксплуатации, сносу и демонтажу сооружений, восстановлению и повторному использованию восстанавливаемых элементов и материалов, а также по передаче перерабатываемых отходов уполномоченным операторам, с обеспечением охраны окружающей среды согласно положениям законодательства.

(2) Все действия по постутилизации сооружения осуществляются под ответственность собственника соответствующего сооружения.

### **Статья 306.** Мероприятия по сносу сооружений

(1) Мероприятия по постутилизации сооружения начинаются одновременно с инициированием сноса данного сооружения.

(2) Снос сооружения иницируется и осуществляется:

а) по заявлению собственника;

б) по заявлению пользователя сооружения с согласия собственника;

с) по заявлению органов местного публичного управления в случае, если:

- сооружение было построено без разрешения на строительство;

- сооружение не обеспечивает безопасность при эксплуатации и не подлежит реабилитации с данной точки зрения;

- сооружение представляет опасность для окружающей среды и не подлежит реабилитации в целях исключения этой опасности;

- требования по градостроительству диктуют необходимость сноса сооружения.

### **Статья 307.** Начало мероприятий по постутилизации

(1) Для сооружений, находящихся в публичной собственности, решение о начале мероприятий по постутилизации принимается на основании технико-экономического обоснования, с учетом случаев, предусмотренных статьей 306, из которого следует необходимость, целесообразность и экономическая эффективность данных мероприятий.

(2) Технико-экономическое обоснование, предусмотренное частью (1), разрабатывается и утверждается согласно положениям строительных технических норм.

### **Статья 308.** Постутилизация сооружений в зоне

автомобильных дорог общего пользования

При постутилизации сооружений, расположенных в зоне автомобильных дорог, учитываются положения настоящего кодекса и Закона об автомобильных дорогах № 509/1995.

### **Статья 309.** Меры по предупреждению угроз для

общественной безопасности

Если снос/демонтаж сооружения или его части сопряжен с угрозой для общественной безопасности:

а) исполнитель работ по сносу/демонтажу должен принять меры по

предупреждению соответствующих угроз, а также использовать необходимые методы и процедуры, предусмотренные проектной документацией на снос/демонтаж;

б) работы по сносу/демонтажу должны планироваться и выполняться под наблюдением аттестованного ответственного за технический надзор и аттестованного руководителя строительства согласно положениям настоящего кодекса.

## **Часть 2**

### **Этапы постутилизации сооружений**

#### **Статья 310.** Осуществление мероприятий

по постутилизации сооружений

(1) Мероприятия и работы по постутилизации сооружений осуществляются на основании проекта сноса сооружения, разработанного, как правило, проектировщиком данного сооружения, согласно положениям настоящего кодекса.

(2) В случае невозможности заключения договора с проектировщиком сооружения проект сноса сооружения разрабатывается другим проектировщиком на основании отчета технической экспертизы согласно положениям настоящего кодекса.

(3) Работы по сносу сооружений выполняются физическими или юридическими лицами, имеющими право на выполнение строительных работ, согласно положениям настоящего кодекса.

#### **Статья 311.** Содержание проекта

сноса сооружения

(1) Проект сноса сооружения для работ по постутилизации сооружений содержит:

а) план размещения сооружений - позиция, размеры, ориентация, соседние объекты, с указанием сооружений или частей сооружения, которые подлежат сносу/демонтажу;

б) планы или съемки, из которых вытекает назначение, состав сооружения и его функции, планы всех уровней, секций, фасадов, планы внутреннего оборудования и установок, выполненные в соответствующем масштабе;

с) фотофиксации подлежащего сносу сооружения и в случае его ориентации на главные улицы - фотофиксации всего комплекса зданий вместе с соседними сооружениями;

д) планы вводов/подключений к внешним инженерным сетям - водопроводу, канализации, электрической энергии, тепловой энергии, природного газа, электронных коммуникаций;

е) планы обеспечения и восстановления непрерывности работы внешних инженерных сетей соседних объектов, которую при необходимости потребуется прервать при сносе/демонтаже сооружений;

f) технические условия по качеству;

g) детализация и уточнение этапов действий и работ по сносу/демонтажу;

h) технические методы и процессы выполнения работ по сносу/демонтажу, содержащие подробное описание принятых технических решений, всех необходимых операций и мер по охране труда;

i) рекомендации по способу восстановления строительных материалов и изделий элементов конструкции, полученных в результате сноса/демонтажа, для сооружений, находящихся в публичной собственности;

j) рекомендации по вывозу и транспортировке неиспользованных и непригодных для переработки отходов в места, разрешенные для реинтеграции в природную среду;

k) меры по охране окружающей среды в зоне работ по сносу/демонтажу сооружений и в местах вывоза отходов;

l) перечень видов и объема работ по сносу/демонтажу, реутилизации и использованию полученных материалов и продукции;

m) меры по восстановлению и обустройству земельного участка после осуществления деятельности и работ по сносу/демонтажу.

(2) Проект сноса сооружения содержит и технические экспертизы с точки зрения прочности и устойчивости соседних сооружений, которые могут быть повреждены при сносе/демонтаже.

(3) Проект сноса сооружения должен быть проверен аттестованными проверяющими проектов согласно положениям настоящего кодекса.

(4) Копия основных выписок из проекта сноса сооружения - генеральный план, фасады, планы, фотофиксации - передаются в Государственные архив или в местные городские архивы населенных пунктов для обеспечения преемственности историко-архитектурного процесса.

## **Статья 312. Этапы вывода сооружений**

из эксплуатации

Вывод сооружения из эксплуатации включает следующие этапы:

a) прекращение деятельности внутри сооружения;

b) прекращение работы как внутренних, так и внешних инженерных сетей;

c) демонтаж инженерных сетей с обеспечением непрерывности их работы для

соседних объектов;

d) вывоз из сооружений движимого имущества (инвентаря, предметов инвентаря, мебели, оборудования и др.).

### **Статья 313.** Этапы сноса/демонтажа сооружений

Снос/демонтаж сооружений включает следующие этапы:

a) разукрупнение сооружения путем разборки и демонтажа элементов функционального оборудования и установок, элементов отделки и изоляции;

b) демонтаж конструктивных частей и элементов;

c) снос несъемных частей сооружения (каменная кладка, несущие конструкции), в том числе фундамента сооружения;

d) разборка конструктивных частей и элементов и демонтированного оборудования; восстановление элементов и продукции, пригодных для повторного использования, и их сортировка по категориям;

e) перевозка и хранение непригодных для переработки отходов в разрешенных местах и в установленном порядке.

### **Статья 314.** Этапы восстановления, переработки

и повторного использования материалов

и продукции

Восстановление, переработка и повторное использование материалов и продукции, полученных в результате сноса/демонтажа сооружений, находящихся в публичной собственности, включают следующие этапы:

a) восстановление в мастерских путем несложных операций строительной продукции, восстановленной в процессе сноса/демонтажа в целях ее повторного использования;

b) переработка полученных в результате сноса/демонтажа материалов в специализированных производственных цехах путем использования этих материалов в качестве сырья для производства строительных материалов и продукции;

c) подготовка к повторному использованию строительных материалов и продукции, полученных в результате восстановления, реконструкции и переработки, путем проверки их качества и организации их хранения на строительных складах;

d) отдельный сбор отходов в специально обустроенных местах и их передача уполномоченным операторам.

### **Статья 315.** Реинтеграция отходов

в природную среду

Реинтеграция в природную среду непригодных к употреблению и не поддающихся переработке отходов включает следующие этапы:

а) использование отходов в виде сырья для обратной засыпки и насыпи;

б) восстановление природного ландшафта в зонах утилизации отходов путем надлежащего создания соответствующих откосов и выполнения сопутствующих защитных работ, включая восстановление растительного покрова и насаждений.

### **Часть 3**

#### **Обязанности и ответственность в отношении постутилизации сооружений**

##### **Статья 316. Обязанности и ответственность собственников**

в отношении постутилизации сооружений

Собственники сооружений исполняют следующие обязанности и несут ответственность в отношении пост-утилизации сооружений:

а) обеспечивают необходимые средства для проведения технической экспертизы, проектирования и выполнения работ по постутилизации;

б) получают от системных операторов необходимые заключения и разрешение на снос согласно положениям настоящего кодекса;

с) уведомляют Национальную инспекцию по техническому надзору о начале деятельности и работ по пост-утилизации;

д) обеспечивают проведение технической экспертизы сооружения, подлежащего частичному сносу/демонтажу, а также соседних сооружений, если они могут быть повреждены в связи с предусмотренным сносом/демонтажем;

е) обеспечивают разработку и проверку проекта сноса сооружения в порядке, установленном настоящим кодексом;

ф) поручают выполнение работ по постутилизации сооружений физическим или юридическим лицам только в соответствии с положениями настоящего кодекса;

г) наблюдают через аттестованных ответственных за технический надзор за соответствием установленным требованиям к качеству, а также за восстановлением и переработкой на максимально высоком уровне материалов и продукции, полученных в результате сноса/демонтажа сооружения.

##### **Статья 317. Обязанности и ответственность**

проектировщиков в отношении

постутилизации сооружений

Проектировщики исполняют следующие обязанности и несут ответственность в отношении постутилизации сооружений:

а) разрабатывают проект сноса сооружения на основании рабочего технического задания и договора, заключенного с собственниками сооружения;

б) обеспечивают посредством принятых технических и технологических решений по сносу/демонтажу соответствие требованиям заключений и разрешений на снос, основных требований, предъявляемых к сооружениям, а также максимально высокого уровня возврата, восстановления и переработки материалов и продукции, полученных в результате сноса/демонтажа;

с) обеспечивают запрашиваемую собственником техническую помощь для применения решений, содержащихся в проекте сноса сооружения.

### **Статья 318. Обязанности и ответственность**

застройщиков по постутилизации

сооружений

Исполнители работ по постутилизации сооружений исполняют следующие обязанности и несут ответственность:

а) приступают к выполнению работ по сносу/демонтажу только на основании разрешения на снос и проекта сноса сооружения, проверенного согласно положениям настоящего кодекса;

б) соблюдают положения проекта сноса сооружения и разрешения на снос;

с) выполняют требования к качеству, предусмотренные в проекте сноса сооружения;

д) инструктируют персонал в отношении технологического процесса, последовательности этапов и операций, а также мер по охране труда;

е) принимают меры по защите соседних объектов путем предотвращения передачи на них сильных вибраций или ударов, чрезмерного пылевыделения, а также путем обеспечения необходимого доступа к соответствующим соседним объектам.

## **Часть 4**

### **Режим отходов строительства и сноса**

#### **Статья 319. Отходы строительства и сноса**

(1) Отходами строительства и сноса считаются отходы, образующиеся в результате таких видов деятельности, как строительство зданий, объектов

гражданской инфраструктуры, других сооружений, полный или частичный снос/демонтаж зданий, объектов гражданской инфраструктуры, снос/демонтаж других сооружений, ремонт, модернизация и содержание автомобильных дорог.

(2) Снос/демонтаж сооружений следует производить обеспечивая отдельный сбор отходов в специально обустроенных местах с их передачей после сноса/демонтажа авторизованным операторам.

### **Статья 320.** Управление отходами строительства

и сноса

(1) Отходы строительства и сноса обрабатываются и перевозятся владельцами отходов, лицами, выполняющими строительные работы или работы по сносу/демонтажу сооружений.

(2) Органы местного публичного управления совместно с компетентными органами по охране окружающей среды определяют разрешенное место для вывоза отходов, указанных в части (1), а также порядок вывоза и маршрут доставки до соответствующего места.

(3) Управление отходами строительства и сноса осуществляется в условиях охраны здоровья населения и окружающей среды и подпадает под действие положений настоящего кодекса, а также действующего законодательства в области окружающей среды и утвержденного Правительством положения об управлении отходами строительства и сноса.

(4) Контроль за управлением отходами строительства и сноса входит в ответственность компетентных органов в области охраны окружающей среды и других органов с установленными законодательством компетенциями.

### **Статья 321.** Полномочия и обязанности по управлению

отходами строительства и сноса

(1) Органы местного публичного управления, а также физические и юридические лица, осуществляющие деятельность по управлению отходами строительства и сноса, обладают полномочиями и обязанностями в соответствии с положениями настоящего кодекса, а также специальными положениями в области управления отходами.

(2) Утилизация отходов строительства и сноса осуществляется только с помощью определенного оборудования, процессов и мероприятий, разрешенных компетентными органами.

## **Глава III**

### **НЕСАНКЦИОНИРОВАННЫЕ СООРУЖЕНИЯ**

#### **И НЕСАНКЦИОНИРОВАННОЕ**

## **ВМЕШАТЕЛЬСТВО**

### **Статья 322. Общие положения**

(1) Положения настоящей главы распространяются на несанкционированные сооружения, независимо от формы собственности и назначения, на отдельные, пристроенные, встроенные сооружения, а также на несанкционированные вмешательства в существующие сооружения.

(2) Признается несанкционированным вмешательство в существующие сооружения любой категории, независимо от формы собственности и назначения, представляющее собой работы по трансформации, изменению, переобустройству, перепланировке, реконструкции, расширению и усилению сооружений и связанного с сооружениями оборудования, выполненные без разрешения на строительство, выданного согласно положениям настоящего кодекса, и/или с нарушением проектной документации и разрешения на строительство, за исключениями, установленными настоящим кодексом.

(3) Признаются несанкционированными сооружения любой категории, независимо от вида собственности и назначения, построенные без разрешения на строительство, выданного согласно положениям настоящего кодекса, и/или с нарушением проектной документации и разрешения на строительство, расположенные как на земельных участках, находящихся во владении на основании документов, подтверждающих право собственности или право суперфиция на земельный участок, так и на земельных участках, занятых незаконно, за исключениями, установленными настоящим кодексом.

(4) Порядок сноса/демонтажа несанкционированных сооружений определяется утвержденным Правительством положением.

### **Статья 323. Восстановление после**

несанкционированного вмешательства

(1) Сооружения, подвергшиеся несанкционированному вмешательству, или вмешательству, произведенному с нарушением градостроительных требований или строительных технических норм, воздействующему на их прочность и устойчивость, подлежат восстановлению в обязательном порядке за счет виновных лиц с приведением сооружения в первоначальное состояние.

(2) Восстановление, предусмотренное частью (1), производится на основании проектной документации, разработанной и проверенной согласно положениям настоящего кодекса и отчета технической экспертизы.

### **Статья 324. Прекращение несанкционированных**

строительных работ

(1) При констатации несанкционированных сооружений или

несанкционированного вмешательства в сооружения, находящиеся на этапе строительства, органы местного публичного управления или Национальная инспекция по техническому надзору либо, в случае памятников, Агентство по инспектированию памятников обязаны потребовать прекращения работ на срок до 30 дней, до принятия решения о сносе/демонтаже соответствующего сооружения или о восстановлении поврежденного сооружения в соответствии с положениями Кодекса о правонарушениях и с положениями настоящего кодекса, а также законодательства в области охраны культурного наследия.

(2) Орган местного публичного управления, Национальная инспекция по техническому надзору или по обстоятельствам Агентство по инспектированию памятников уведомляют о прекращении строительных работ органы полиции, которые, в свою очередь в течение 24 часов с момента уведомления обеспечивают выполнение застройщиком предписания о прекращении работ и проводят мониторинг, не нарушает ли застройщик предписание.

### **Статья 325.** Констатация и рассмотрение случаев

в отношении несанкционированных  
сооружений и несанкционированного  
вмешательства

(1) Констатация строительства несанкционированных сооружений и несанкционированного вмешательства в существующие сооружения осуществляется в соответствии с положениями Кодекса о правонарушениях.

(2) Рассмотрение случаев, указанных в части (1), осуществляется с соблюдением положений настоящего кодекса, градостроительных требований, требований в отношении архитектурного и социального облика, требований по обеспечению прочности и устойчивости сооружений.

### **Статья 326.** Содержание актов контроля

или констатирующих актов

Акты проверки или констатирующие акты, представляемые наделенными функциями контроля специализированными структурами органов местного публичного управления, должны содержать описание нарушений законодательства, недостатков сооружений (работ) и несанкционированного вмешательства, угроз и их последствий со ссылкой на нормативные акты и генеральные градостроительные планы, а также объем ущерба.

### **Статья 327.** Решение по результатам контроля

(1) В результате контроля случаев строительства несанкционированных сооружений и несанкционированных вмешательств констатирующий агент в соответствии с положениями Кодекса о правонарушениях составляет констатирующие

протоколы и передает их на рассмотрение в судебную инстанцию, которая распоряжается по обстоятельствам, в том числе в качестве меры безопасности, в отношении сноса/демонтажа несанкционированных сооружений или восстановления сооружений, поврежденных вследствие несанкционированного вмешательства.

(2) Протокол, указанный в части (1), должен содержать:

а) наименование специализированной структуры органов центрального или местного публичного управления, вынесшей соответствующее решение;

*[Ст.327 ч.(2), пкт. а) изменен ЗП44 от 06.03.25, МО148-150/21.03.25 ст.152; в силу с 21.03.25]*

б) фамилию и должность констатирующего субъекта, который провел контроль;

с) дату рассмотрения случая строительства несанкционированного сооружения и/или несанкционированного вмешательства;

д) данные о физическом или юридическом лице, дело которого рассматривается;

е) объект, подлежащий контролю, включая подлежащие контролю данные, документы, имущество, помещения, продукция, устройства и объекты иного характера, относящиеся к цели контроля;

ф) описание нарушений, установленных в ходе рассмотрения случая строительства несанкционированного сооружения и/или несанкционированного вмешательства;

г) ссылку на нормативный акт, предусматривающий ответственность за установленные нарушения;

h) решение по делу о строительстве несанкционированного сооружения и/или несанкционированного вмешательства;

и) порядок сноса/демонтажа несанкционированного сооружения и/или восстановления сооружения, поврежденного вследствие несанкционированного вмешательства.

## **Статья 328. Порядок сноса/демонтажа**

**и восстановления**

(1) Снос/демонтаж несанкционированных сооружений и восстановление сооружений, поврежденных вследствие несанкционированного вмешательства, производится виновными лицами за свой счет и в сроки, установленные утвержденным Правительством положением.

(2) В случае неисполнения виновными лицами решения судебной инстанции в установленные сроки снос/демонтаж несанкционированных сооружений и восстановление сооружений, поврежденных вследствие санкционированного

вмешательства, производится в принудительном порядке органами местного публичного управления в соответствии с утвержденным Правительством положением.

## **КНИГА ТРЕТЬЯ**

### **РАЗДЕЛ IV**

#### **СИСТЕМА КАЧЕСТВА В СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

##### **Глава I**

#### **КАЧЕСТВО СООРУЖЕНИЙ**

##### **Часть 1**

##### **Общие положения**

**Статья 329.** Цель обеспечения качества сооружений

(1) Качество сооружений – это совокупность эксплуатационных показателей их поведения, направленных на соответствие требованиям пользователей сооружения и общества в течение всего периода срока службы сооружений.

(2) Сооружение как таковое, так и его составные части должны соответствовать своему назначению, с учетом прежде всего обеспечения защиты здоровья и безопасности участвующих лиц в течение всего жизненного цикла сооружений.

**Статья 330.** Соответствие основным требованиям, предъявляемым к сооружениям

(1) Сооружения в процессе строительства, а также в условиях соответствующего содержания должны соответствовать основным требованиям, предъявляемым к ним в течение всего срока службы.

(2) Требования к качеству установок и производственно-технологического оборудования устанавливаются и выполняются на основе специальных правил, соответствующих каждой сфере деятельности.

**Статья 331.** Обеспечение качества сооружений

Положения об обеспечении качества в строительстве применяются к сооружениям любой категории и к связанному с сооружениями оборудованию, указанным в статье 2, независимо от формы собственности или назначения, а также к работам по модернизации, реабилитации, изменению, трансформации, усилению, расширению и капитальному ремонту существующих сооружений.

**Статья 332.** Уровни качества

(1) Документы, составляемые в связи с проектированием, строительством, эксплуатацией или вмешательством в существующие сооружения со временем (договоры, разрешения на строительство, распоряжения по строительной площадке, заключения/соглашения, проектная документация, технические задания, отчеты о проверке и отчеты технической экспертизы), разработанные или выданные в соответствии с положениями настоящего кодекса, должны содержать в обязательном порядке условия, касающиеся уровня качества технических характеристик в отношении основных требований, предъявляемых к сооружениям.

(2) В документах, предусмотренных частью (1) настоящей статьи, не могут быть установлены уровни качества и требования к качеству ниже предусмотренных статьей 335 основных требований, предъявляемых к сооружениям в соответствии со строительными техническими нормами.

## **Часть 2**

### **Система качества в строительстве**

#### **Статья 333. Создание и применение системы качества**

в строительстве

(1) Настоящим кодексом учреждается система качества в строительстве, которая способствует проектированию, строительству и эксплуатации сооружений, качество которых соответствует предусмотренным статьей 335 основным требованиям, предъявляемым к сооружениям, в целях защиты здоровья и безопасности людей, их имущества, животных, общества и окружающей среды.

(2) Система качества в строительстве применяется дифференцированным образом в зависимости от категорий ответственности сооружений, согласно положениям и процедурам применения, соответствующим каждому компоненту данной системы.

#### **Статья 334. Компоненты системы качества**

в строительстве

(1) Система качества в строительстве представляет собой совокупность организационных структур, обязанностей, положений и правил, процедур и средств, содействующих достижению качества сооружений на всех этапах: разработка концепции, проектирование, строительство, эксплуатация, наблюдение за поведением при эксплуатации, проверка качества проектирования и строительство сооружений, а также при постутилизации сооружений.

(2) Система качества в строительстве содержит следующие компоненты:

а) разработка строительных технических норм;

б) разработка и экспертиза документации по обустройству территории и градостроительству;

с) разработка проектной документации;

д) проверка и экспертиза проектной документации;

е) аттестация специалистов, осуществляющих деятельность в области строительства, и заключение договоров с квалифицированными рабочими, обладающими документами, подтверждающими их квалификацию, согласно номенклатуре выполняемых строительных работ;

ф) менеджмент качества в строительстве и обеспечение качества в строительстве;

г) осуществление метрологической деятельности в строительстве;

h) обеспечение качества строительной продукции;

і) аккредитация организаций по оценке соответствия в области строительства;

ј) проведение технической оценки в строительстве;

к) приемка сооружений;

л) наблюдение за поведением сооружений при эксплуатации и вмешательство в существующие сооружения со временем;

т) попуттилизация сооружений и управление отходами строительства и сноса;

п) государственный контроль качества в строительстве;

о) предоставление разрешения на строительные работы.

### **Статья 335.** Общие положения в отношении основных

требований, предъявляемых к сооружениям

(1) Для обеспечения надлежащего уровня качества сооружений их проектирование и строительство в обязательном порядке должны производиться таким образом, чтобы обеспечить соответствие основным требованиям, предъявляемым к сооружениям в течение всего их срока службы.

(2) Настоящий кодекс устанавливает следующие основные требования, предъявляемые к сооружениям:

- Требование 1. Структурная целостность сооружений;

- Требование 2. Пожарная безопасность сооружений;

- Требование 3. Защита работников и пользователей сооружений от неблагоприятного воздействия на условия гигиены и здоровье, вызванного сооружением;

- Требование 4. Защита работников и пользователей сооружений от получения

телесных повреждений, причиненных сооружением;

- Требование 5. Устойчивость сооружений к распространению звука и их акустические свойства;

- Требование 6. Энергоэффективность и тепловая эффективность сооружений;

- Требование 7. Предотвращение выброса опасных веществ в окружающую среду, вызванных сооружением;

- Требование 8. Долгосрочное использование природных ресурсов, использованных при строительстве сооружений.

(3) Все несоответствия, приводящие к понижению предусмотренного уровня основных требований, предъявляемых к сооружениям, признаются серьезными дефектами.

### **Статья 336. Основные требования, предъявляемые**

к сооружениям

(1) Требование 1 - Структурная целостность сооружений - устанавливает, что сооружения должны проектироваться и строиться таким образом, чтобы нагрузки, которые могут оказываться на них в процессе строительства и эксплуатации, не приводили ни к одному из следующих событий:

a) обрушение всего сооружения или его части;

b) деформации, превышающие допустимые строительными техническими нормами;

c) повреждение других частей сооружения или установок либо связанного с сооружениями оборудования из-за сильной деформации несущих элементов;

d) несоразмерность между повреждением и причиной его возникновения.

(2) Требование 2 - Пожарная безопасность сооружений - устанавливает, что сооружения должны проектироваться и строиться таким образом, чтобы в случае пожара отвечать следующим требованиям:

a) стабильность несущих элементов сооружения сохраняется в течение определенного периода;

b) возникновение и распространение огня и дыма внутри сооружения ограничено;

c) распространение огня на соседние сооружения ограничено;

d) пространственно-конструктивные и инженерно-технические решения эвакуационных выходов, путей эвакуации и аварийных выходов обеспечивают эвакуацию людей до возникновения опасных факторов пожаров для их здоровья и

жизни;

е) доступ и безопасность аварийных бригад приняты во внимание.

(3) Требование 3 - Защита работников и пользователей сооружений от неблагоприятного воздействия на условия гигиены и здоровье, вызванного сооружением, - устанавливает, что сооружения должны проектироваться и строиться таким образом, чтобы они не представляли угрозы для условий гигиены или здоровья и безопасности работников, пользователей сооружения или соседей, а также не оказывали негативного воздействия на окружающую среду или климат в течение всего их жизненного цикла, в процессе строительства, эксплуатации, сноса/демонтажа, в частности, в результате любого из следующих событий:

а) выброс вредных газов;

б) выброс опасных веществ, органических летучих соединений, газов, вызывающих парниковый эффект или распространяющих мелкие взвешенные частицы в воздухе внутри помещения или в атмосферном воздухе;

с) опасные радиационные излучения;

д) утечка опасных веществ в подпочвенные воды, морские воды, поверхностные воды или в почву;

е) утечка в питьевую воду опасных веществ или веществ, оказывающих различное неблагоприятное воздействие на питьевую воду;

ф) неправильный отвод сточных вод, дыма или неправильный вывоз твердых либо жидких отходов;

г) наличие сырости в определенных частях сооружения или на внутренних поверхностях сооружения.

(4) Требование 4 - Защита работников и пользователей сооружений от получения телесных повреждений, причиненных сооружением, - устанавливает, что сооружения должны проектироваться и строиться таким образом, чтобы не создавать недопустимых рисков несчастных случаев или причинения вреда в процессе их функционирования или эксплуатации, таких как: скольжение, падение, удары, ожоги, поражение электрическим током, травмы, вызванные взрывами и взломами, а также быть доступными и пригодными для использования лицами с ограниченными возможностями и лицами с ограниченной подвижностью.

(5) Требование 5 - Устойчивость сооружений к распространению звука и их акустические свойства - устанавливает, что сооружения должны проектироваться и строиться таким образом, чтобы звуковое воздействие воспринималось пользователями сооружения или находящимися поблизости лицами на уровне, не угрожающем их здоровью, и сохранялись удовлетворительные условия для сна, отдыха и работы.

(6) Требование 6 - Энергоэффективность и тепловая эффективность сооружений -

устанавливает, что сооружения и их отопительное, охлаждающее, осветительное и вентиляционное оборудование должны быть спроектированы и построены таким образом, чтобы свести к минимуму потребление энергии, необходимое для их функционирования, с учетом потребностей пользователей сооружений и местных климатических условий. Здания должны быть энергоэффективными, потреблять как можно меньше энергии во время строительства и сноса/демонтажа.

(7) Требование 7 - Предотвращение выброса опасных веществ в окружающую среду, вызванных сооружением, - устанавливает, что сооружения должны проектироваться и строиться таким образом, чтобы не оказывать чрезмерного негативного воздействия на окружающую среду или климат в течение всего жизненного цикла в процессе строительства, эксплуатации, сноса/демонтажа, в частности, вследствие любой из следующих ситуаций:

a) выброс вредных газов;

b) выброс опасных веществ, органических летучих соединений, газов, вызывающих парниковый эффект или эффект мелких частиц в воздухе внутри помещения или в атмосферном воздухе;

c) опасные излучения;

d) утечка опасных веществ в подпочвенные воды, морские воды, поверхностные воды или в почву;

e) утечка в питьевую воду опасных веществ или веществ, оказывающих различные неблагоприятные воздействия на питьевую воду;

f) неисправный отвод сточных вод, дыма или твердых либо жидких отходов.

(8) Требование 8 - Долгосрочное использование природных ресурсов, применяемых при строительстве сооружений, - устанавливает, что сооружения должны проектироваться, строиться и сноситься/демонтироваться таким образом, чтобы использование природных ресурсов было устойчивым и обеспечивало главным образом следующее:

a) повторное использование и рециркуляцию сооружений, материалов и их составных частей после сноса/демонтажа;

b) долговечность сооружений;

c) использование в строительных работах сырья и вторичных материалов, совместимых с окружающей средой;

d) соблюдение нормативов допустимых выбросов загрязняющих веществ, предусмотренных в природоохранных разрешениях.

### **Статья 337. Участвующие субъекты**

(1) Обязанности по достижению и поддержанию в течение всего срока службы

сооружений предусмотренного уровня соответствия основным требованиям, указанным в статье 335, возлагаются на субъекты, участвующие в разработке концепции, проектировании, строительстве и эксплуатации сооружений, а также в их постутилизации, согласно обязанностям каждого из них, независимо от формы собственности инвестора.

(2) Субъектами, указанными в части (1), являются инвесторы, исследователи, проектировщики, проверяющие проектов, производители и поставщики строительных материалов и продукции, застройщики, собственники, пользователи сооружения, ответственные за технический надзор, технические эксперты, руководители строительства, энергетические аудиторы, ответственные за наблюдение, специализированный персонал испытательных лабораторий в строительстве, специалисты службы внутреннего контроля качества хозяйствующих субъектов, осуществляющих деятельность в области строительства, а также органы центрального и местного публичного управления и отраслевые профильные объединения.

*[Ст.337 ч.(2) изменена ЗП44 от 06.03.25, МО148-150/21.03.25 ст.152; в силу с 21.03.25]*

### **Часть 3**

#### **Профессионально-техническая аттестация специалистов, осуществляющих деятельность в строительстве**

**Статья 338.** Профессионально-техническая аттестация,  
приостановление действия и отмена  
приостановления действия, отзыв  
сертификата профессионально-  
технической аттестации

(1) Аттестация специалистов, осуществляющих деятельность в строительстве, приостановление действия и отмена приостановления действия, а также отзыв сертификата профессионально-технической аттестации осуществляются в соответствии с требованиями утвержденного Правительством положения.

(2) Профессионально-техническая аттестация специалистов, осуществляющих деятельность в строительстве, проводится аттестационными комиссиями, созданными центральным отраслевым органом, с выдачей сертификата профессионально-технической аттестации.

(3) Лица, обладающие сертификатами, выданными уполномоченными учреждениями государств-членов Европейского союза, признаются специалистами, аттестованными для осуществления видов деятельности, указанных в части (1) статьи

339, за исключением случаев, когда законодательство Республики Молдова устанавливает специальные обязательные условия.

(4) Для признания соответствующих сертификатов и права на осуществление видов деятельности, указанных в части (1) статьи 339, данные лица представляют для регистрации в аттестационную комиссию центрального отраслевого органа соответствующие сертификаты, переведенные на румынский язык и нотариально заверенные. Если законодательством Республики Молдова предусмотрены дополнительные требования, данные лица должны доказать свое соответствие этим требованиям в соответствии с процедурой, установленной центральным отраслевым органом.

### **Статья 339.** Деятельность по проверке и экспертизе

проектной документации, осуществляемая

аттестованными специалистами

в строительстве

(1) Специалисты, осуществляющие деятельность в строительстве и прошедшие аттестацию (далее – *аттестованные специалисты в строительстве*), вправе осуществлять следующие виды деятельности:

a) разработка, проверка и экспертиза документации по обустройству территории и градостроительству;

b) разработка, проверка и экспертиза проектной документации для получения разрешения на строительство;

c) строительство сооружений, выполнение строительных работ;

d) руководство строительными работами и их проверка;

e) лабораторные испытания в области строительства;

f) техническая экспертиза инженерных сетей и связанных с ними элементов инфраструктуры.

(2) Аттестованные специалисты в строительстве несут по обстоятельствам дисциплинарную, гражданско-правовую, правонарушительную и уголовную ответственность за несоблюдение системы качества в строительстве.

### **Статья 340.** Обязанности и ответственность

аттестованных специалистов

в строительстве

(1) Обязанности и ответственность аттестованных специалистов в строительстве, действующих в качестве работников хозяйствующего субъекта или осуществляющих

деятельность от собственного имени, предусмотрены строительными техническими нормами по обеспечению основных требований, предъявляемых к сооружениям.

(2) Аттестованные специалисты в строительстве исполняют следующие обязанности и несут ответственность в отношении качества сооружений:

а) соблюдение нормативных актов и технических норм, относящихся к видам деятельности, по которым они прошли аттестацию;

б) внедрение и поддержание системы обеспечения качества в области, по которой они прошли аттестацию.

#### **Статья 341. Аттестованные специалисты**

в строительстве

(1) Согласно положениям настоящего кодекса подлежат аттестации следующие специалисты в строительстве:

а) проектировщики, в том числе проектировщики обустройства территории и градостроительства, проверяющие проектов и технические эксперты;

б) ответственные за технический надзор, руководители строительства;

с) специалисты испытательных лабораторий в строительстве;

д) архитекторы - работники органов местного публичного управления;

е) инспекторы Национальной инспекции по техническому надзору.

(2) Лица, указанные в части (1), обязаны проходить раз в пять лет программы непрерывной профессиональной подготовки для взрослых. Количество часов соответствующих программ устанавливается согласно утвержденному Правительством положению о непрерывном образовании взрослых.

#### **Статья 342. Применение санкций**

В случае если нарушения, повлекшие приостановление действия или отзыв сертификата профессионально-технической аттестации, являются правонарушением или преступлением, применяются также соответствующие санкции, предусмотренные Кодексом о правонарушениях или Уголовным кодексом.

### **Часть 4**

#### **Строительные технические нормы**

#### **Статья 343. Регулирующая деятельность в области**

строительства

(1) Регулирующая деятельность в области строительства, обустройства

территории и градостроительства является составной частью системы качества в строительстве и представляет собой деятельность по научным изысканиям и развитию в указанных областях, которые осваивают ее результаты, включая разработку строительных технических норм и осуществление специфической деятельности.

(2) Строительные технические нормы разрабатываются по каждому из основных требований, предъявляемых к сооружениям, в соответствии с этапами существования сооружений (проектирование, строительство, эксплуатация, наблюдение за поведением сооружений при эксплуатации, вмешательство со временем и постутилизация), а также для требований по обеспечению качества построенной окружающей среды и для требований к обустройству территории и градостроительству.

(3) Строительные технические нормы устанавливаются посредством нормативных актов, кодексов практики в строительстве, регламентов и процедур, инструкций, технических спецификаций и руководств, предметом которых являются разработка концепции, составление смет, проектирование, строительство, эксплуатация и постутилизация сооружений.

(4) Строительными техническими нормами устанавливаются условия и нормативные требования к качеству сооружений, строительных материалов, продукции и процессов, используемых в строительстве, а также порядок их определения и проверки их соблюдения.

(5) Специфические виды деятельности, указанные в части (1), состоят в разработке и проведении изысканий, тестов, документирования, изысканий, экспертиз, аудита, научно-технологических баз данных, прототипов, а также в издании и распространении строительных технических норм.

#### **Статья 344.** Разработка строительных

технических норм

(1) Строительные технические нормы разрабатываются центральным отраслевым органом при посредстве специализированных технических комитетов.

(2) Строительные технические нормы утверждаются приказом руководителя центрального отраслевого органа.

(3) Строительные технические нормы утверждаются центральным отраслевым органом и вступают в силу со дня опубликования соответствующего приказа в Официальном мониторе Республики Молдова.

#### **Статья 345.** Типовое содержание строительных

технических норм

(1) Строительные технические нормы устанавливают в частности:

а) регулируемую область;

b) группы строительной продукции, составляющие предмет строительных технических норм, а также группы продукции, на которые они не распространяются, по обстоятельствам;

c) основные требования, предъявляемые к сооружениям;

d) процедуры оценки соответствия строительной продукции;

e) содержание пакета технических документов и документов, подтверждающих соответствие основным требованиям;

f) минимальные требования по оценке органов, назначенных для проведения оценки соответствия строительной продукции основным требованиям;

g) правила применения маркировки соответствия при необходимости.

(2) Если международным соглашением, стороной которого является Республика Молдова, установлены иные требования, чем положения настоящего кодекса, применяются положения международного соглашения.

#### **Статья 346. Управление строительными**

техническими

нормами

(1) Центральный отраслевой орган согласно положениям настоящего кодекса управляет регулирующей деятельностью в области строительства, обустройства территории и градостроительства и утверждает строительные технические нормы.

(2) Приказы об утверждении строительных технических норм публикуются в Официальном мониторе Республики Молдова, а тексты строительных технических норм в полном объеме публикуются центральным отраслевым органом на тематической веб-странице нормативных документов в строительстве.

(3) Финансовые средства, необходимые для опубликования специальных выпусков строительных технических норм, выделяются из средств на разработку строительных технических норм, предусмотренных статьей 347.

(4) Центральный отраслевой орган:

a) публикует на своей официальной веб-странице все строительные технические нормы;

b) бесплатно выдает официальные выпуски строительных технических норм заявителям, которые оплачивают только расходы на их распечатку.

#### **Статья 347. Расходы на разработку строительных**

технических норм

(1) Расходы на разработку строительных технических норм финансируются из Национального фонда развития системы нормативных документов в строительстве (далее – *Фонд*).

(2) Фонд представляет собой совокупность финансовых средств, предназначенных для финансирования программы разработки системы нормативных документов в строительстве.

(3) Сумма средств Фонда ежегодно утверждается ежегодным законом о государственном бюджете в соответствии с Законом о публичных финансах и бюджетно-налоговой ответственности № 181/2014.

(4) Фонд формируется из ассигнований, утвержденных ежегодным законом о государственном бюджете, и из других источников, не противоречащих законодательству.

(5) Инвесторы, как юридические, так и физические лица, осуществляющие предпринимательскую деятельность в иных целях, чем обеспечение основным жильем, как это определено в пункте 46) статьи 5 Налогового кодекса № 1163/1997, участвуют в формировании средств для разработки строительных технических норм путем перечисления в государственный бюджет отчислений в размере 0,5 процента объема инвестиций в основной капитал объектов, не финансируемых из национального публичного бюджета.

(6) Управление отчислениями, предусмотренными частью (5), осуществляется Государственной налоговой службой при согласовании с центральным отраслевым органом в порядке, аналогичном установленному для администрирования налогов и сборов, в соответствии с налоговым законодательством.

(7) Расчет сумм отчислений, предусмотренных частью (5), производится ежегодно инвесторами, указанными в части (5), согласно объему инвестиций в основные средства, осуществленных за отчетный год.

(7<sup>1</sup>) Инвесторы, указанные в части (5) настоящей статьи, обязаны ежегодно до 25 января года, следующего за отчетным, уплачивать сумму отчислений, предусмотренных частью (7) настоящей статьи. В тот же срок инвесторы, указанные в части (5) настоящей статьи, обязаны представлять Государственной налоговой службе годовой отчет об отчислениях, предусмотренных частью (5) настоящей статьи, в установленной Государственной налоговой службой форме. Годовой отчет об отчислениях, предусмотренных частью (5) настоящей статьи, представляется с использованием в обязательном порядке автоматизированных методов электронной отчетности согласно положениям части (2<sup>1</sup>) статьи 187 Налогового кодекса № 1163/1997.

(8) За неуплату отчислений, предусмотренных частью (5) настоящей статьи, за снижение их суммы и/или за неуплату в установленный срок Государственная налоговая служба применяет меры, предусмотренные разделом V Налогового кодекса № 1163/1997.

(9) Центральный отраслевой орган разрабатывает ежегодный тематический план по разработке строительных технических норм, который согласовывается с социальными партнерами.

(10) Ежегодный тематический план по разработке строительных технических норм, утвержденный согласно положениям, предусмотренным Законом о Национальном фонде развития системы нормативных документов в строительстве, публикуется на официальной веб-странице центрального отраслевого органа.

(11) Порядок управления средствами Фонда устанавливается Правительством.

## **Часть 5**

### **Техническая экспертиза сооружений**

**Статья 348.** Деятельность по проведению технической экспертизы сооружений

(1) Техническая экспертиза сооружений представляет собой комплексную деятельность, включающую по обстоятельствам исследования, эксперименты или испытания, изыскания, съемки, анализы и оценки, необходимые для установления технического состояния существующего сооружения, или для порядка соответствия проекта основным требованиям, предъявляемым к сооружениям, с целью обоснования мер по вмешательству.

(2) Техническая экспертиза сооружений проводится аттестованными техническими экспертами в случае, если ее проведение предусмотрено законодательством, если экспертизу назначает государственный орган с функциями государственного контроля в области качества в строительстве, либо в особом случае, требующем этого в целях разрешения следующих ситуаций, возникающих на существующих сооружениях:

а) катастрофа или авария, вызванная природными явлениями, действиями человека или технологической деятельностью;

б) в целях определения технического состояния сооружения на любом этапе для оценки его способности соответствовать основным требованиям, предъявляемым к сооружениям.

(3) Если аттестованный технический эксперт обоснованно приходит к выводу о необходимости принятия срочных мер (работ по усилению, частичной изоляции сооружения или эвакуации сооружения) для предупреждения аварий с серьезными последствиями (человеческие жертвы или материальные убытки), он в письменном виде доводит их до сведения собственников или пользователей сооружений и при необходимости инвестора, которые обязаны привести в действие эти меры.

(4) Техническая экспертиза сооружений проводится в соответствии с положением, разработанным центральным отраслевым органом и утвержденным

Правительством.

### **Статья 349.** Анализы и исследования в процессе

технической экспертизы

Технический эксперт анализирует и исследует по обстоятельствам:

- a) условия размещения и эксплуатации сооружения;
- b) состояние сооружения, проходящего техническую экспертизу качества;
- c) документы, на основании которых возведено сооружение, на этапах проектирования, строительства и эксплуатации;
- d) положений технических норм, на основании которых построено сооружение, и положений, действующих на дату проведения технической экспертизы;
- e) соблюдения требований, предусмотренных в градостроительном сертификате и разрешении на строительство.

### **Статья 350.** Отчет технической экспертизы

(1) На основании деятельности, предусмотренной статьей 348, аттестованный технический эксперт составляет отчеты технической экспертизы, содержащие решения и меры, необходимые для технико-экономического обоснования решений о вмешательстве.

(2) Отчет технической экспертизы используется собственниками или пользователями сооружений и по обстоятельствам инвестором, а также проектировщиком в целях соблюдения предложенных мер и решений при составлении проектной документации.

(3) Типовое содержание отчета технической экспертизы представлено в приложении 18.

(4) Аттестованный технический эксперт указывает случаи, в которых после его вмешательства требуется проверка проектной документации также на соответствие иным требованиям, чем указанные в отчете технического эксперта.

### **Статья 351.** Техническое заключение

(1) Техническое заключение является документом, относящимся к технической экспертизе, отражающей степень завершенности строительства и соответствие строительных работ проектной документации.

(2) Техническое заключение составляется в отношении незавершенных объектов, строительство которых осуществлялось на основе разрешений на строительство.

(3) Техническое заключение, отражающее степень завершенности строительства,

составляется в целях регистрации незавершенного объекта строительства в Реестре недвижимого имущества и не может использоваться в других целях.

(4) Техническое заключение составляется аттестованными техническими экспертами согласно соответствующим строительным техническим нормам и положению о выдаче технического заключения и удостоверяет степень завершенности строительства и соответствие строительных работ проектной документации.

#### **Статья 352. Обязанности и ответственность**

технического эксперта

(1) Аттестованный технический эксперт исполняет следующие обязанности:

a) составляет отчет технической экспертизы с соблюдением положений настоящего кодекса, законодательства и строительных технических норм;

b) не извлекает и не передает для использования в других целях элементы проектной документации и рабочие детали, проверенные в ходе технической экспертизы, которые признаны авторским правом проектировщика;

c) составляет журнал учета проведенных технических экспертиз и ведет их ежедневный учет.

(2) Аттестованный технический эксперт несет ответственность за обеспечение минимальных уровней качества в отношении основных требований, предъявляемых к сооружениям, в соответствии с положениями настоящего кодекса, для принятия решений и мер, установленных в отчете технической экспертизы.

### **Часть 6**

#### **Менеджмент качества в строительстве**

#### **и обеспечение качества в строительстве**

#### **Статья 353. Система менеджмента качества**

в строительстве и обеспечение качества

в строительстве

(1) Система менеджмента качества в строительстве и обеспечение качества в строительстве являются компонентами системы качества в строительстве и представляют собой обязательные руководящие функции в рамках строительного предприятия, выполняющего строительные работы.

(2) Система менеджмента качества в строительстве и обеспечение качества в строительстве определяют и реализуют на практике политику в области качества сооружений посредством запланированных систематических мероприятий, призванных предотвращать некачественные строительные работы, обеспечивать

выполнение, аттестацию и гарантирование качества, предусмотренного строительными техническими нормами и условиями договоров, при разумных затратах и сроках, и обеспечивать уверенность в возможностях строительных предприятий, участвующих в строительной деятельности.

#### **Статья 354.** Применение системы менеджмента

качества в строительстве и обеспечение

качества в строительстве

(1) Строительные предприятия, участвующие в деятельности по разработке концепции, проектированию, строительству, приемке, эксплуатации и утилизации сооружений применяют систему менеджмента качества в строительстве и обеспечивают качество в строительстве в зависимости от категории ответственности сооружений или от сложности и важности работ посредством:

а) системы качества, определенной и задокументированной (руководство по качеству строительной деятельности, сертификация системы менеджмента качества в строительстве) на основе принципов и рекомендаций стандартов, адаптированных к специфике сооружений, для:

- сооружений исключительной или особой категории ответственности;

- сооружений нормальной категории ответственности, финансируемых из государственного бюджета;

- сооружений нормальной категории ответственности, финансируемых из других источников, если этого требует договор;

б) плана качества, составленного и применяемого для определенных работ или сооружений обычной категории ответственности;

в) исполнения полномочий аттестованного ответственного за технический надзор в рамках надлежащей организации деятельности застройщика - для сооружений пониженной категории ответственности.

(2) Нормы системы менеджмента качества в строительстве и обеспечения качества в строительстве, а также порядок их применения предусматриваются в руководстве по качеству строительной деятельности, которое разрабатывается и утверждается в обязательном порядке строительными предприятиями, участвующими в деятельности по строительству сооружений.

(3) Руководство по качеству строительной деятельности разрабатывается на трехлетний срок, а затем ежегодно обновляется.

#### **Статья 355.** Обеспечение качества выполнения

строительных работ

(1) Обеспечение качества выполнения строительных работ осуществляется дифференцированно, в зависимости от категории ответственности сооружения, согласно положениям настоящего кодекса, строительных технических норм и норм системы менеджмента качества в строительстве и обеспечения качества в строительстве.

(2) Проверка качества выполнения строительных работ является обязательной и проводится в соответствии с положениями настоящего кодекса:

- а) инвесторами, согласно положениям статьи 180;
- б) застройщиками, согласно положениям статьи 187.

### **Статья 356.** Собственная система менеджмента

качества в строительстве

(1) Строительные предприятия, участвующие в деятельности по строительству сооружений, обязаны утвердить, внедрить и поддерживать собственные системы менеджмента качества в строительстве.

(2) В утвержденных системах менеджмента качества в строительстве используются базовые стандарты в области качества сооружений, а вся деятельность проводится силами собственного персонала.

### **Статья 357.** Сертификация системы менеджмента

качества в строительстве

(1) Применение системы менеджмента качества в строительстве и обеспечение качества сооружений для строительных предприятий, участвующих в деятельности по строительству сооружений, должно сопровождаться получением сертификата системы менеджмента качества в строительстве согласно положениям настоящего кодекса.

(2) Для строительства сооружений, указанных в пункте а) части (1) статьи 354, сертификация системы менеджмента качества в строительстве является факультативной, но может носить обязательный характер по требованию инвестора и проводится на основе международных стандартов органами по сертификации, аккредитованными и признанными для этой цели.

### **Статья 358.** Обязанности по менеджменту качества и

обеспечению качества в строительстве

Строительные предприятия, участвующие в деятельности по строительству сооружений, и физические лица, участвующие в деятельности по проектированию, строительству, эксплуатации и утилизации сооружений, несут ответственность за исполнение следующих обязанностей:

- а) получение строительными предприятиями сертификата системы менеджмента

качества в строительстве согласно части (2) статьи 357;

б) разработка и дифференцированное применение системы менеджмента качества в строительстве согласно специфике осуществляемой деятельности, категории ответственности сооружения и характеру строительных работ в соответствии с положениями части (1) статьи 357.

#### **Статья 359. Деятельность по аккредитации в области строительства**

(1) Для оценки соответствия строительной продукции органы по оценке соответствия в области строительства аккредитуются Национальным центром по аккредитации на основе законодательства и базовых стандартов, а также другими признанными органами по сертификации в соответствии с нормативными актами.

(2) Аккредитация органов по оценке соответствия в области строительства и оценка соответствия осуществляется согласно положениям Закона о деятельности по аккредитации и оценке соответствия № 235/2011.

#### **Статья 360. Метрологическая деятельность в строительстве**

Обеспечение метрологической деятельности в строительстве осуществляется согласно законодательным положениям, предусмотренным Законом о метрологии № 19/2016.

## **Глава II**

### **КАЧЕСТВО СТРОИТЕЛЬНОЙ ПРОДУКЦИИ**

#### **Статья 361. Строительная продукция**

(1) Строительная продукция - это продукция, материалы, изделия, оборудование или комплекты, которые изготавливаются и размещаются на рынке в целях их встраивания на постоянной основе в сооружения, или в их части (включая связанное с сооружениями оборудование, кроме включенного в установки и производственного технологического оборудования), эксплуатационные показатели которых влияют на эксплуатационные показатели сооружений в части соответствия основным требованиям, предъявляемым к сооружениям.

(2) Исключением из категории строительной продукции или комплектов строительной продукции являются комплекты используемой в строительстве продукции из категории военной техники, вооружения и специального оснащения, связанного с национальной обороной и безопасностью, к которым по обоснованным причинам не применяются принципы, изложенные в настоящем кодексе.

#### **Статья 362. Условия применения**

Строительная продукция размещается на рынке и/или встраивается в сооружения, только если она отвечает основным требованиям, предъявляемым к сооружениям, если ее соответствие было оценено согласно предусмотренной законодательством процедуре оценки и если она содержит маркировку о соответствии согласно положениям настоящего кодекса, законодательства и соответствующим техническим нормам.

**Статья 363.** Запрет на использование некоторых видов  
строительной продукции

(1) В строительных работах, которые должны обеспечивать уровень качества, соответствующий основным требованиям, предъявляемым к сооружениям, и требованиям к безопасности здоровья, запрещается использовать строительную продукцию без декларации об эксплуатационных характеристиках, или без сертификата соответствия, или без технической оценки в строительстве в случаях, предусмотренных кодексом, либо использовать строительную продукцию, которая содержит опасные химические вещества из категории запрещенных к применению устойчивых органических загрязнителей или была ими обработана.

(2) Производитель или уполномоченный представитель несет по обстоятельствам гражданско-правовую, правонарушительную или уголовную ответственность в отношении сертификации соответствия строительной продукции согласно положениям законодательства и в отношении представления деклараций или сертификатов соответствия или технических оценок в строительстве.

**Статья 364.** Замена строительной продукции

Замена строительной продукции, предусмотренной в проверенных рабочих проектах, на другую продукцию, эквивалентную требованиям к качеству, предусмотренным в проектной документации, может осуществляться только на основании решений, принятых в этих целях проектировщиком, согласованных с аттестованным проверяющим проектов, а также с согласия инвестора.

**Статья 365.** Общие положения по надзору за рынком  
строительной продукции

Надзор за рынком в отношении соответствия строительной продукции применимыми техническими регламентами осуществляется в соответствии с положениями Закона о надзоре за рынком в отношении реализации непродовольственной продукции № 7/2016.

## **РАЗДЕЛ V**

### **ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОНТРОЛЬ**

#### **КАЧЕСТВА В СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

##### **Глава I**

## **Общие положения**

### **Статья 366.** Государственный контроль качества

в строительстве

(1) Государственный контроль качества в строительстве, обустройства территории и градостроительства является компонентом системы качества в строительстве, которая направлена на слежение за порядком соблюдения положений настоящего кодекса и нормативных актов по его применению.

(2) Государственный контроль качества в строительстве представляет собой систему инспекций, проводимых Национальной инспекцией по техническому надзору, а также другими государственными контролирующими органами со специфическими полномочиями, установленными законодательством, такие как Национальное агентство общественного здоровья, Инспекция по охране окружающей среды и Агентство по инспектированию памятников. Независимые проверки сертификатов энергоэффективности и отчетов о периодических проверках систем теплоснабжения и периодических проверках систем кондиционирования воздуха проводятся в соответствии с положениями Закона об энергетической эффективности зданий № 128/2014.

(3) Государственному контролю качества в строительстве подлежат все участвующие в строительстве субъекты, предусмотренные статьей 337, независимо от их правового статуса, на предмет наличия и соблюдения системы менеджмента качества в строительстве в отношении:

а) соблюдения законодательства и дисциплины в сфере обустройства территории и градостроительства;

б) соблюдения требований к качеству в строительстве на этапах строительства, приемки, эксплуатации и утилизации;

в) соответствия размещаемой на рынке строительной продукции требованиям, предписанным в технических регламентах, касающихся данной продукции;

г) соответствия требований к качеству при производстве строительных материалов и продукции требованиям, предписанным в технических регламентах;

д) соблюдения в процессе строительства основных требований, предъявляемых к сооружениям, предусмотренных статьей 335.

### **Статья 367.** Осуществление государственного контроля

качества в строительстве

(1) Государственный контроль качества в строительстве осуществляется Национальной инспекцией по техническому надзору в качестве административного органа с полномочиями по контролю на основе оценки рисков и согласно утвержденной Правительством методологии. Инспекция несет ответственность за

осуществление государственного контроля за единообразным применением положений настоящего кодекса в области качества сооружений.

(2) Государственный контроль в областях обустройства территории и градостроительства, разрешения и выполнения строительных работ осуществляется на всей территории страны Национальной инспекцией по техническому надзору при посредстве своих территориальных структур.

(3) В отступление от положений части (1) государственный контроль качества в строительстве в отношении сооружений на объектах секретного характера и объектах национальной обороны, установленных приказами руководителей учреждений, ответственных в области обороны и национальной безопасности, осуществляется их контролирующими структурами, уполномоченными для этой цели, в соответствии с положениями статьи 382.

## **Глава II**

# **ОРГАНИЗАЦИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО КОНТРОЛЯ КАЧЕСТВА В СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

## **Часть 1**

### **Общие положения**

#### **Статья 368. Общие положения**

(1) Настоящая глава кодекса устанавливает общую нормативную базу, задачи, содержание и порядок организации, а также порядок осуществления государственного контроля качества в строительстве и соблюдения дисциплины в области обустройства территории и градостроительства.

(2) Положения настоящей главы обязательны для всех участвующих субъектов, предусмотренных статьей 337, в процессе выдачи разрешений на строительство и разрешений на снос, расположения на участке, проектирования, строительства, эксплуатации и утилизации сооружений любой категории, а также в процессе производства строительных материалов и продукции.

#### **Статья 369. Цель государственного контроля качества**

в строительстве

(1) Государственный контроль качества в строительстве заключается в осуществлении государственного контроля компонентов системы качества в строительстве, предусмотренных частью (2) статьи 334, в целях предупреждения или ограничения ситуаций, которые могут возникнуть на сооружениях и поставить под угрозу или оказать негативное воздействие на жизнь и здоровье людей, окружающую среду или причинить материальные убытки лицам, субъектам или обществу в целом или его части.

(2) Национальная инспекция по техническому надзору имеет свободный и неограниченный доступ на все строительные площадки во время выполнения строительных работ.

**Статья 370.** Область применения государственного  
контроля качества в строительстве

(1) Государственный контроль качества в строительстве применяется к сооружениям, предусмотренным статьей 2, в том числе к связанному с сооружениями оборудованию, независимо от формы собственности, назначения или источника финансирования.

(2) Государственный контроль качества в строительстве осуществляется дифференцированно, согласно положениям настоящего кодекса, на всех этапах жизненного цикла сооружений как на новых сооружениях, так и в случае работ по модернизации, реабилитации, изменению, трансформации, усилению и капитальному ремонту существующих сооружений и других категорий подобных работ, а также в мастерских по производству строительных материалов и продукции.

(3) Контроль применения положений утвержденной документации по градостроительству осуществляется посредством специализированных структур в области архитектуры, подведомственных по обстоятельствам районным, муниципальным и местным советам, а также Национальной инспекцией по техническому надзору.

(4) Государственный контроль является независимым от участвующих субъектов, предусмотренных статьей 366.

## **Часть 2**

### **Задачи государственного контроля качества в строительстве**

**Статья 371.** Основные задачи Национальной инспекции  
по техническому надзору

(1) Основные задачи Национальной инспекции по техническому надзору предусматривают соблюдение органами местного публичного управления дисциплины в области обустройства территории и градостроительства, а также соответствие участвующих субъектов, предусмотренных статьей 337, требованиям системы качества в соответствии с настоящим кодексом.

(2) В целях выполнения задач, предусмотренных частью (3) настоящей статьи, Национальная инспекция по техническому надзору оспаривает административные акты, изданные с нарушением соответствующих норм, согласно положениям Административного кодекса.

(3) Национальная инспекция по техническому надзору выполняет следующие основные задачи:

a) устанавливает функции государства как гаранта соблюдения законности в области градостроительства и строительства;

b) проводит профилактику, обучение и повышение ответственности субъектов, участвующих в осуществлении деятельности по контролю соответствия основным требованиям, предъявляемых к сооружениям;

c) ответственно и прозрачно применяет положения настоящего кодекса в соответствии с принципами предупреждения, расследования и объективного вмешательства в деятельность по контролю;

d) поддерживает активную политику развития и оптимизации инфраструктуры качества в области градостроительства и строительства, а также стимулирование внедрения системы менеджмента качества в строительстве строительными предприятиями;

e) принимает участие в качестве консультанта в разработке строительных технических регламентов;

f) принимает участие в обновлении и разработке новых специфических процедур осуществления мероприятий по контролю и проверке качества сооружений, в отношении дисциплины и деятельности в области обустройства территории и градостроительства, надзора и контроля за рынком строительных материалов, продукции и технологий, в сфере авторизации и аккредитации испытательных лабораторий в области строительства, утвержденных центральным отраслевым органом;

g) предупреждает и принимает активное участие в ликвидации последствий технических аварий;

h) наблюдает за поддержанием предусмотренного уровня соответствия в течение всего срока службы сооружений основным требованиям, предъявляемым к сооружениям.

(4) Основными задачами по исполнению специальными структурами отраслевых органов местного публичного управления обязанностей, предусмотренных настоящим кодексом, являются:

a) обеспечение правильности выдачи градостроительных сертификатов, разрешений на строительство и на снос, а также необходимых заключений;

b) соблюдение положений разрешений на строительство, обязательных заключений и других документов, относящихся к строительству, выданных органами центрального и местного публичного управления, а также другими уполномоченными учреждениями;

с) соблюдение дисциплины в области обустройства территории и градостроительства;

д) рассмотрение жалоб и обращений, полученных от юридических и физических лиц в отношении проблем, связанных с законностью выдачи разрешений на строительство и разрешений на снос;

е) осуществление контроля порядка соблюдения органами местного публичного управления положений законодательства о выдаче градостроительных сертификатов, разрешений на строительство или разрешений на снос, дисциплины в области обустройства территории и градостроительства, требований к расположению временных сооружений, рекламных, демонстрационных щитов и информационных панно, а также ограждений в общественных местах.

(5) Основными задачами по соблюдению законодательства субъектами, участвующими в разработке концепции, проектировании, строительстве, эксплуатации и утилизации сооружений являются:

а) сертификация качества материалов и продукции, используемых при строительстве сооружений;

б) контроль выполнения строительных работ инвестором и застройщиком;

с) обеспечение применения системы менеджмента качества в строительстве и обеспечение качества сооружений;

д) контроль порядка проведения проверок правильности выполнения строительных работ и связанного с сооружениями оборудования аттестованными руководителями строительства и аттестованными ответственными за технический надзор;

е) оформление в хронологическом порядке документов, подтверждающих качество строительных работ согласно строительным техническим нормам;

ф) обеспечение устранения проектировщиком несоответствий и недостатков проектирования;

г) обеспечение устранения и недостатков и дефектов строительства застройщиком;

h) обеспечение организации, функционирования и порядка проведения внутренних проверок, самоконтроля, вышестоящего контроля, и внешних проверок (технического контроля качества) продукции;

и) обеспечение функционирования в соответствии с законом лабораторий по анализу и испытаниям в области строительства;

j) обеспечение наблюдения за поведением сооружений при эксплуатации и вмешательствах в сооружения со временем;

к) контроль мероприятий, связанных с постутилизацией сооружений;

л) обеспечение соблюдения строительных технических норм в отношении порядка рассмотрения произошедших на сооружениях технических аварий, вызванных природными явлениями или стихийными бедствиями, землетрясениями, наводнениями, оползнями, ураганами и другими подобными явлениями, или вызванными действиями человека (пожары, взрывы, бомбардировки, удары, недостатки в разработке концепции и/или в строительстве и другие подобные действия), имеющие неблагоприятные последствия для состояния и безопасности сооружений;

м) содействие улучшению системы качества в строительстве и улучшению нормативных документов, относящихся к ее компонентам.

### **Статья 372. Информирование органов местного**

публичного управления

Национальная инспекция по техническому надзору, а также ее территориальные структуры информируют в десятидневный срок органы местного публичного управления, на административной территории которых был проведен государственный контроль качества в строительстве, о констатациях и мерах, предписанных актом проверки.

### **Статья 373. Вмешательства в случае**

технической аварии

В деятельности Национальной инспекции по техническому надзору одной из приоритетных задач является вмешательство в течение 24 часов во всех случаях технических аварий на сооружениях, находящихся на этапе строительства, эксплуатации или постутилизации, для:

а) введения мер по ограничению использования сооружений, которые могут представлять угрозу для общественной безопасности, для здоровья и жизни людей;

б) изолирования пострадавших зон;

с) назначения проведения технической экспертизы сооружений согласно положениям настоящего кодекса для принятия решения по вмешательству.

## **Часть 3**

### **Порядок осуществления государственного контроля качества в строительстве**

### **Статья 374. Организация государственного контроля**

качества в строительстве

(1) Государственный контроль качества в строительстве организуется и осуществляется в соответствии с положениями Закона о государственном контроле предпринимательской деятельности № 131/2012.

(2) Инспекции, предусмотренные частью (1) настоящей статьи, направлены на оценку рисков и анализ комплексных проблем, связанных с качеством сооружений, строительных работ или порядком функционирования и применения компонентов системы качества в строительстве, и проводятся:

а) у участвующих субъектов, предусмотренных статьей 337, и на строительных предприятиях, участвующих в процессе строительства и эксплуатации сооружений;

б) на бетонных станциях, асфальтосмесительных установках, полигонах по изготовлению сборных конструкций, в производственных мастерских, испытательных лабораториях в области строительства, а также у других поставщиков строительных материалов и продукции, производимых в рамках вспомогательного промышленного производства.

### **Статья 375. Прозрачность и эффективность**

в деятельности по государственному

контролю качества в строительстве

Национальная инспекция по техническому надзору обязана в письменной форме доводить до сведения заинтересованных хозяйствующих субъектов в пятидневный срок после утверждения:

а) годовые программы контроля и квартальные планы контроля Национальной инспекции по техническому надзору;

б) годовые программы контроля и квартальные планы контроля, составленные территориальными структурами и утвержденные Национальной инспекцией по техническому надзору;

с) информацию о тематике внезапных проверок.

### **Статья 376. Протокол инспекции**

(1) Инспекции, проводимые в рамках государственного контроля качества в строительстве, оформляются и завершаются составлением протокола инспекции или протокола о констатации правонарушения.

(2) Протокол инспекции составляется лицом, уполномоченным руководителем Национальной инспекции по техническому надзору, по завершении любой инспекции, проведенной у застройщиков или у производителей строительных материалов и продукции, по форме, предусмотренной в приложении 16.

*[Ст.376 ч.(2) изменена ЗП44 от 06.03.25, МО148-150/21.03.25 ст.152; в силу с 21.03.25]*

(3) Протокол о констатации правонарушения составляется согласно положениям Кодекса о правонарушениях.

*[Ст.376 ч.(3) изменена ЗП44 от 06.03.25, МО148-150/21.03.25 ст.152; в силу с 21.03.25]*

## **Часть 4**

### **Обязанности и ответственность в отношении государственного контроля качества в строительстве**

#### **Статья 377. Обязанности и ответственность**

Национальной инспекции по техническому надзору, а также ее территориальных структур

Национальная инспекция по техническому надзору и ее территориальные структуры исполняют обязанности и несут ответственность, предусмотренные в положении об организации и функционировании Национальной инспекции по техническому надзору, утвержденном Правительством.

#### **Статья 378. Обязанности и ответственность**

в отношении государственного контроля качества в строительстве

Помимо обязанностей, предусмотренных настоящим кодексом, участвующие субъекты, установленные согласно статье 337, и хозяйствующие субъекты, участвующие в процессе выдачи разрешений, строительства, эксплуатации и утилизации сооружений, исполняют следующие обязанности и несут ответственность в отношении государственного контроля качества в строительстве:

а) передают в распоряжение представителей учреждений с функциями контроля все документы и информацию, необходимую для проведения проверки;

б) предоставляют доступ к рабочему месту и к местам, необходимым для проведения проверки;

в) обеспечивают выполнение распоряжений и мер, предписанных представителями учреждений с полномочиями по контролю;

д) применяют все меры, предусмотренные настоящим кодексом, и уведомляют в течение 24 часов территориальные структуры Национальной инспекции по техническому надзору о произошедших технических авариях;

е) уведомляют территориальные структуры Национальной инспекции по техническому надзору о случаях отказа приемки общественно полезных сооружений.

### **Статья 379. Общие обязанности и ответственность**

(1) Субъекты, участвующие в разработке концепций, проектировании, строительстве, эксплуатации и постутилизации сооружений, несут по обстоятельствам гражданско-правовую, правонарушительную или уголовную ответственность в отношении строительства и поддержания в течение всего срока службы сооружений соответствующего уровня качества, а также в отношении исполнения обязанностей, установленных процедурами и положениями, разработанными согласно положениям настоящего кодекса.

(2) Проектировщик, аттестованный проверяющий проектов, производители и поставщики строительных материалов и продукции, застройщик, аттестованный ответственный за технический надзор, аттестованный руководитель строительства, аттестованный технический эксперт несут ответственность согласно возложенным на них обязанностям за скрытые недостатки и дефекты сооружений, выявленные в течение пяти лет после их приемки, а также по истечении данного срока, в течение всего срока службы сооружения, за дефекты и недостатки несущей конструкции, возникшие в результате несоблюдения норм проектирования и строительства, которые действовали на дату завершения данного сооружения.

### **Статья 380. Конфиденциальность информации**

Персонал Национальной инспекции по техническому надзору, который проводит инспекции у хозяйствующих субъектов или который рассматривает и использует полученные от них документы или информацию, обязан соблюдать конфиденциальность в отношении технических данных, эксплуатационных показателей, технических решений и технологических методов и процессов, которые стали ему известны при осуществлении своей деятельности и исполнении полномочий.

### **Статья 381. Ответственность инспекторов**

(1) На инспекторов Национальной инспекции по техническому надзору возлагается обязанность осуществлять свою деятельность по контролю прозрачно, не представлять индивидуальные или групповые интересы, не применять дискриминационные политики и процедуры, а также быть объективными и беспристрастными.

(2) Инспекторы Национальной инспекции по техническому надзору несут по обстоятельствам дисциплинарную, гражданско-правовую, правонарушительную или уголовную ответственность за правильность и точность принимаемых ими решений, предоставляемой ими информации, а также назначаемых ими мер и санкций.

## **Часть 5**

### **Специальные положения о государственном**

## **контроле качества в строительстве**

### **Статья 382.** Контроль качества в строительстве

на специальных объектах

(1) В отношении сооружений на специальных объектах, принадлежащих учреждениям в области национальной обороны и безопасности, контроль качества в строительстве осуществляется собственными структурами указанных учреждений, уполномоченных для этой цели центральным отраслевым органом, согласно процедуре, утвержденной совместным приказом руководителя центрального отраслевого органа и руководителей органов в области национальной обороны и безопасности.

(2) В отношении объектов, для которых законодательством в данной области четко предписаны специальные требования, утвержденные в установленном порядке, Национальная инспекция по техническому надзору руководствуется соответствующими положениями.

### **Статья 383.** Другие формы контроля

Государственный контроль в строительстве не исключает и не заменяет внутренний контроль или другие формы контроля и не освобождает субъектов, участвующих в процессе строительства, от возложенных на них согласно законодательству обязанностей и ответственности в отношении выполнения условий и требований, относящихся к качеству сооружений, строительных материалов и изделий, предоставленных услуг или выполненных работ.

### **Статья 384.** Полномочия Национальной инспекции

по техническому надзору в отношении

прекращения работ по строительству

сооружений

(1) В рамках проводимых инспекций Национальная инспекция по техническому надзору согласно положениям настоящего кодекса распоряжается о мере прекращения работ по строительству сооружений в случаях, если установленные несоответствия в силу своего характера способны повлечь невыполнение по меньшей мере одного из основных, установленных в проекте требований, предъявляемых к сооружению, с соблюдением положений Закона о государственном контроле предпринимательской деятельности № 131/2012.

(2) Национальная инспекция по техническому надзору в случае несоблюдения застройщиком изданных ею распоряжений о прекращении работ уведомляет орган уголовного преследования или предъявляет иск о правонарушении или гражданский иск к застройщику.

(3) Отмена меры по прекращению работ по строительству сооружений осуществляется после того, как доказано устранение установленных несоответствий.

**РАЗДЕЛ VI**  
**ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ**  
**ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА В ОБЛАСТИ**  
**ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА И СТРОИТЕЛЬСТВА**

**Глава I**

**ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**Статья 385.** Ответственность в случае нарушения

положений настоящего кодекса

(1) За нарушение положений настоящего кодекса физические и юридические лица несут ответственность в соответствии с настоящим кодексом, законодательством о правонарушениях и уголовным законодательством.

(2) Получение разрешения на строительство в процессе выполнения работ или после их завершения не устраняет противозаконного характера деяния, а данное обстоятельство принимается во внимание только при индивидуализации наказания за правонарушение.

**Статья 386.** Возмещение причиненного ущерба

(1) Привлечение к ответственности согласно положениям настоящего кодекса лица, виновного в нарушении законодательства в области градостроительства и строительства, не освобождает его от обязанности устранить допущенные им нарушения и возместить причиненный ущерб.

(2) Степень ответственности и размер возмещения причиненного ущерба устанавливаются в каждом отдельном случае в судебном порядке.

(3) Физические и юридические лица, виновные в выполнении работ по строительству, изменению, трансформации, модернизации, усилению, расширению и капитальному ремонту существующих сооружений с отклонением от положений проектной документации и строительных технических норм, обязаны:

а) устранить за свой счет дефекты и несоответствия качества, возникшие по их вине, как в период выполнения строительных работ, так и в течение гарантийного срока, установленного согласно положениям настоящего кодекса, в соответствии с Планом по исправлению, прилагаемым к протоколу о правонарушении;

б) покрыть причиненные материальные убытки.

**Глава II**

**ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ И ПЕРЕХОДНЫЕ**

## ПОЛОЖЕНИЯ

### Статья 387. Солидарные действия

(1) Архитекторы, работающие в органах местного публичного управления, а также инспекторы Национальной инспекции по техническому надзору проходят профессионально-техническую аттестацию в соответствии с положениями кодекса в трехлетний срок со дня его вступления в силу.

(2) Собственники и по обстоятельствам управляющие помещений нежилого назначения, расположенных в партере и/или в подвале четырехэтажных жилых домов (состоящих из партера и трех этажей), построенных до 1978 года, обязаны пропорционально, солидарно с собственниками жилья, при посредстве ассоциации собственников в кондоминиуме или управляющих соответствующих жилых домов, предпринять действия по проведению технической экспертизы несущей конструкции всего здания в течение одного года со дня получения уведомления, предусмотренного пунктом d) части (1) статьи 280.

(3) Регистрация в Реестре недвижимого имущества индивидуальных жилых домов и хозяйственных пристроек, зарегистрированных в похозяйственных книгах до вступления в силу Закона об основах градостроительства и обустройстве территории № 835/1996, осуществляется на основании Закона о кадастре недвижимого имущества № 1543/1998.

(4) Сооружения, построенные в отсутствие или с нарушением разрешения на строительство и/или проектной документации, которые по состоянию на 30 января 2024 года являлись функциональными, а именно: индивидуальные дома не выше двух этажей с хозяйственными пристройками, расположенные на территории в черте населенных пунктов, и хозяйственные пристройки, которые могут составлять самостоятельный объект государственной регистрации в Реестре недвижимого имущества, расположенные в пределах земельного участка, на котором расположены зарегистрированные индивидуальные дома, а также расположенные на территории в черте населенных пунктов, построенные после 1996 года, а также дачные дома не выше двух этажей с хозяйственными пристройками, построенные на землях садоводческих товариществ, и хозяйственные пристройки, расположенные в пределах земельного участка, на котором расположены зарегистрированные индивидуальные дома, регистрируются в Реестре недвижимого имущества следующим образом:

*[Ст.387 ч.(4) вводная часть в редакции ЗП44 от 06.03.25, МО148-150/21.03.25 ст.152; в силу с 21.03.25]*

а) на основании нотариально удостоверенной декларации собственника сооружения о принятии на себя ответственности в отношении соответствия данного сооружения основным применяемым в строительстве требованиям, предусмотренным нормативными актами, и о принятии на себя ответственности за обеспечение целостности соответствующего сооружения в течение всего срока эксплуатации, а также на основании нотариально удостоверенных согласий владельцев соседних земельных участков - в случае несоблюдения нормативного отступа от границ

земельного участка. К декларации, предусмотренной настоящим пунктом, прилагается сертификат о строительстве сооружения, выданный органом местного публичного управления, в который включена информация об указанных в части (5) условиях;

b) одновременно с регистрацией права собственности на объект недвижимого имущества в подглаву III Реестра недвижимого имущества вносится запись: «Объект недвижимого имущества построен в отсутствие градостроительной документации или с отклонениями от ее положений и/или от строительных технических норм». Настоящая запись не может быть удалена в течение срока службы недвижимого имущества;

c) собственник несет гражданско-правовую, правонарушительную или по обстоятельствам уголовную ответственность за возможный ущерб, причиненный третьим лицам в течение жизненного цикла соответствующего сооружения;

d) форма декларации и сертификата о строительстве сооружения, указанных в пункте а), утверждается центральным административным органом, ответственным за реализацию государственной политики в области геодезии, картографии и кадастра.

(5) Запрещена регистрация согласно положениям части (4) индивидуальных домов, дачных домов и хозяйственных пристроек в следующих случаях:

a) сооружение построено в затопляемой зоне или в зоне, подверженной риску оползней;

b) сооружение построено в охранной зоне и отсутствует согласие органа, присвоившего статус охранной зоны;

c) сооружение построено в охранной зоне автомобильной дороги или инженерных сетей и отсутствует согласие ответственных субъектов;

d) сооружение построено без письменного согласия собственника - в случае, если собственник сооружения не обладает правом собственности на соответствующий земельный участок;

e) отсутствуют нотариально удостоверенные декларация и по обстоятельствам согласия, которые предусмотрены пунктом а) части (4).

(5<sup>1</sup>) В случае отсутствия информации о затопляемых зонах или зонах, подверженных риску оползней, орган местного публичного управления указывает данный факт в сертификате о строительстве сооружения, а заявитель праве финансировать разработку и проведение соответствующих исследований, изысканий и экспертиз, либо зарегистрировать индивидуальный дом, дачный дом или хозяйственную пристройку в соответствии с положениями части (4), принимая на себя риск и ответственность за последствия потенциальных наводнений или оползней.

(6) В течение одного года после опубликования кодекса в Официальном мониторе Республики Молдова подведомственное центральному отраслевому органу учреждение, ответственное за реализацию политики в данной области, бесплатно проставляет печать на выданных до опубликования настоящего кодекса сертификатах

аттестации ответственных за технический надзор и руководителей строительства в соответствии с новыми положениями кодекса. Ответственным за технический надзор и руководителям строительства запрещается проставлять печать, если учреждением, подведомственным центральному отраслевому органу, ответственному за реализацию политики в данной области, не проставлена печать на соответствующем сертификате аттестации.

Имеющиеся у аттестованных ответственных за технический надзор и руководителей строительства печати, выданные до опубликования настоящего кодекса в Официальном мониторе Республики Молдова, действительны до истечения срока действия соответствующего сертификата аттестации.

Со дня вступления в силу кодекса все указанные сертификаты и печати выдаются в соответствии с его положениями.

### **Статья 388.** Применение положений некоторых статей

(1) Положения части (2) статьи 173 применяются после создания согласно положениям настоящего кодекса Реестра архитекторов, урбанистов и инженеров-строителей.

(2) В отношении сооружений, прошедших техническую экспертизу и отнесенных согласно отчету технической экспертизы к I классу сейсмического риска, собственники и управляющие соответствующих сооружений - физические или юридические лица исполняют следующие обязанности:

а) выполняют проектирование работ по вмешательству согласно положениям настоящего кодекса в течение одного года со дня получения уведомления об отнесении прошедшего экспертизу сооружения к I классу сейсмического риска;

б) осуществляют работы по вмешательству согласно положениям настоящего кодекса в течение одного года со дня завершения разработки проектной документации для работ по усилению.

(3) В течение трехлетнего переходного периода со дня вступления в силу кодекса условия разработки и согласования документации по градостроительству, процедура разработки которой была инициирована по решению/распоряжению органов местного публичного управления до 29 января 2025 года, устанавливаются согласно требованиям законодательства, действующего на момент инициирования, за исключением положений законодательства, касающихся эмитента генерального заключения на документацию по градостроительству, которым с 30 января 2025 года является компетентный орган, подведомственный центральному отраслевому органу.

*[Ст.388 ч.(3) введена ЗП44 от 06.03.25, МО148-150/21.03.25 ст.152; в силу с 21.03.25]*

(4) В отступление от положений части (1) статьи 40 в течение пятилетнего

переходного периода со дня вступления в силу кодекса допускается посредством зонального градостроительного плана вносить изменения в функциональное зонирование территории на зоны специального режима, коммерческие или жилые зоны при соблюдении следующих условий:

а) ограничение режима высотности жилых зданий пятью этажами;

б) полное обеспечение зоны социальной инфраструктурой, в случае ее отнесения к зонам жилого назначения;

в) проведение оценки транспортной загруженности дорог и анализ воздействия на уличную сеть на уровне микрорайона;

г) обеспечение совместимости зон.

*[Ст.388 ч.(4) введена ЗП44 от 06.03.25, МО148-150/21.03.25 ст.152; в силу с 21.03.25]*

(5) В отступление от положений пункта б) статьи 48 и части (1) статьи 50 в течение пятилетнего переходного периода со дня вступления в силу кодекса допускается инициирование и финансирование разработки генеральных градостроительных планов и зональных градостроительных планов физическими и/или юридическими лицами-резидентами Республики Молдова по решению органов местного публичного управления.

*[Ст.388 ч.(5) введена ЗП44 от 06.03.25, МО148-150/21.03.25 ст.152; в силу с 21.03.25]*

(6) В отступление от положений части (3) статьи 2, частей (2) и (4) статьи 103, части (5) статьи 108, пункта а) части (1) статьи 112, части (14) статьи 148 и пункта а) части (1) статьи 159, до обеспечения органам местного публичного управления доступа к АИС УПРД, но не позднее 1 января 2027 года допускается запрашивать и выдавать градостроительный сертификат, разрешение на строительство и разрешение на снос в форме электронного документа, с использованием любых электронных средств связи, доступных заявителю и эмитенту, либо в форме документа на бумажном носителе, по заявлению бенефициара.

*[Ст.388 ч.(6) введена ЗП44 от 06.03.25, МО148-150/21.03.25 ст.152; в силу с 21.03.25]*

(7) Положения пункта л) части (1), части (7) статьи 148 и части (3) статьи 297 настоящего кодекса не применяются до введения в действие Национальной информационной системы в области энергоэффективности, предусмотренной частью (4) статьи 8 Закона об энергоэффективности зданий № 282/2023, но не позднее трех лет со дня вступления в силу указанного закона.

*[Ст.388 ч.(7) введена ЗП44 от 06.03.25, МО148-150/21.03.25 ст.152; в силу с 21.03.25]*

(8) В отступление от положений части (2) статьи 10 до введения в действие информационной системы «Государственный реестр в области строительства», но не позднее 30 января 2028 года ведение данного реестра и регистрация, предусмотренная в частях (2) и (5) статьи 10 осуществляются на бумажном носителе с еженедельным опубликованием и обновлением информации на официальном веб-сайте Государственной инспекции по техническому надзору.

*[Ст.388 ч.(8) введена ЗП44 от 06.03.25, МО148-150/21.03.25 ст.152; в силу с 21.03.25]*

(9) Положения части (3) статьи 10 вводятся в действие со дня введения в действие информационной системы «Государственный реестр в области строительства», но не позднее 30 января 2028 года.

*[Ст.388 ч.(9) введена ЗП44 от 06.03.25, МО148-150/21.03.25 ст.152; в силу с 21.03.25]*

(10) В переходные периоды, предусмотренные в частях (3)-(9), ответственные органы центрального и местного публичного управления должны обеспечить принятие всех необходимых мер по реализации положений указанных частей.

*[Ст.388 ч.(10) введена ЗП44 от 06.03.25, МО148-150/21.03.25 ст.152; в силу с 21.03.25]*

## **Статья 389.** Внесение изменений в некоторые

нормативные акты

(1) В Кодекс Республики Молдова о правонарушениях №218/2008 (повторное опубликование: Официальный монитор Республики Молдова, 2017 г., № 78-84, ст. 100), с последующими изменениями, внести следующие изменения:

1. В части (11) статьи 46<sup>1</sup> слова «статье 177,» заменить словами «частях (1)-(5) статьи 177,».

2. Статью 169 дополнить пунктом с<sup>1</sup>) следующего содержания:

«с<sup>1</sup>) превышении сроков согласования проектной документации эмитентами заключений на подключение и/или системными операторами;».

3. В статье 177:

часть (6) признать утратившей силу;

дополнить статью частями (7) и (8) следующего содержания:

«(7) Превышение установленного законом срока или необоснованный отказ констатирующего субъекта в выдаче предписания о прекращении строительных работ при констатации несанкционированных строений или несанкционированного вмешательства в существующие строения

влечет наложение штрафа на должностных лиц в размере от 600 до 900 условных единиц с лишением или без лишения права осуществлять определенную деятельность на срок от 9 месяцев до 1 года.

(8) Превышение установленного законом срока или необоснованный отказ Государственной инспекции по техническому надзору изложить свой вывод в акте приемки по завершении работ

влечет наложение штрафа на должностных лиц в размере от 300 до 500 условных единиц с лишением или без лишения права осуществлять определенную деятельность на срок от 6 месяцев до 1 года.».

4. В статье 313<sup>3</sup>:

диспозицию части (1) дополнить словами «, за исключением правонарушения, предусмотренного частью (1<sup>1</sup>),»;

дополнить статью частью (1<sup>1</sup>) следующего содержания:

«(1<sup>1</sup>) Превышение срока, установленного законом для выдачи разрешительного документа в области градостроительства и строительства, выдача разрешительного документа в области градостроительства и строительства со сроком действия менее срока, предусмотренного Перечнем разрешительных документов, необоснованный отказ в выдаче разрешительного документа в области градостроительства и строительства

влекут наложение штрафа на должностных лиц в размере от 600 до 900 условных единиц с лишением или без лишения права осуществлять определенную деятельность на срок от 9 месяцев до 1 года.».

5. В части (1) статьи 401 слова «статьями 313<sup>4</sup>, 313<sup>7</sup>, 314<sup>1</sup>» заменить словами «частями (7) и (8) статьи 177, статьями 313<sup>4</sup>, 313<sup>7</sup>, 314<sup>1</sup>,».

6. В части (1) статьи 408<sup>2</sup> цифры «177,» заменить словами «частями (1)–(5) статьи 177, статьями».

7. В части (4) статьи 423<sup>10</sup> слова «вправе распорядиться» заменить словом «распоряжается».

(2) Статью 13<sup>1</sup> Закона о статусе дипломатических представительств иностранных государств в Республике Молдова №1134/1992 (Монитор Парламента Республики Молдова, 1992 г., № 8, ст. 155), с последующими изменениями, изложить в следующей редакции:

**«Статья 13<sup>1</sup>.**

Дипломатические представительства могут приобретать или получать посредством обмена земельные участки и/или недвижимость под строительство посольств и жилья для персонала в соответствии с двусторонними соглашениями.

Порядок получения разрешения, проектирования, строительства, приемки, эксплуатации и постутилизации сооружений дипломатических представительств иностранных государств в Республике Молдова устанавливается центральным отраслевым органом публичного управления в области внешней политики.».

(3) В Закон о качестве в строительстве №721/1996 (Официальный монитор Республики Молдова, 1996 г., №25, ст.259), с последующими изменениями, внести следующие изменения:

1. Статью 2 дополнить частью (4) следующего содержания:

«(4) Положения настоящего закона не распространяются на сооружения на секретных или военных объектах и сооружения дипломатических представительств иностранных государств в Республике Молдова, которые подлежат специальному регулированию.».

2. Часть (4) статьи 31 изложить в следующей редакции:

«(4) Государственный контроль качества в строительстве в отношении сооружений на военных или секретных объектах, определенных приказами Министерства обороны, Министерства внутренних дел и Службы информации и безопасности Республики Молдова, а также в отношении сооружений на объектах, определенных приказами Министерства иностранных дел и европейской интеграции, осуществляется их собственными уполномоченными на то органами.».

(4) В Закон о разрешении выполнения строительных работ №163/2010 (Официальный монитор Республики Молдова, 2010 г., №155-158, ст.549), с последующими изменениями, внести следующие изменения:

1. Часть (2) статьи 1 изложить в следующей редакции:

«(2) Положения настоящего закона являются обязательными для получения разрешения на строительство сооружений любого вида, категории, назначения и вида собственности, за исключением сооружений на военных или секретных объектах и дипломатических представительств иностранных государств в Республике Молдова, для которых оформляется специальное разрешение.».

2. В пункте b) части (1) статьи 12 слова «или констатационная справка в случае применения принципа молчаливого согласия» исключить.

3. Часть (6) статьи 17 признать утратившей силу.

4. В части (1) статьи 28 слова «или без констатационной справки, подтверждающей применение принципа молчаливого согласия» исключить.

5. Статью 28<sup>1</sup> признать утратившей силу.

6. В приложении 6 текст «Согласно статье 28<sup>1</sup> Закона № 163/2010 заявитель может применять данную справку в процедуре молчаливого согласия и может осуществлять деятельность, для которой запрашивал разрешительный документ. Для

этого заявитель направляет заказной почтой в Генеральный инспекторат полиции Министерства внутренних дел копию данной справки, в которой заполняет нижеприведенную декларацию под собственную ответственность. Датой молчаливого согласия в отношении разрешительного документа и соответственно датой, с которой заявитель может осуществлять деятельность, для которой запрашивался разрешительный документ, считается дата подтверждения получения Генеральным инспекторатом полиции Министерства внутренних дел заказного письма, которым заявитель отправил данную справку.» исключить.

(5) В Закон о регулировании предпринимательской деятельности путем разрешения № 160/2011 (Официальный монитор Республики Молдова, 2011 г., № 170-175, ст. 494) с последующими изменениями, внести следующие изменения:

1. В части (2) статьи 6<sup>2</sup> первое предложение дополнить словами «и разрешительных документов в области градостроительства и строительства, предусмотренных Градостроительным и строительным кодексом и пунктами 44-46 раздела II приложения 1 к настоящему закону, а также акта приемки, в котором излагаются выводы Государственной инспекции по техническому надзору.».

2. В приложении 1:

в разделе II:

в графе 5 позиции 44 слова «50 леев» заменить словами «Согласно решению местного совета»;

в графе 5 позиций 45 и 46 слова «100 леев» заменить словами «Согласно решению местного совета»;

в графе 5 позиции 36 раздела III слова «50 леев» заменить словами «Согласно решению местного совета».

(6) Часть (1) статьи 21 Закона о деятельности полиции и статусе полицейского №320/2012 (Официальный монитор Республики Молдова, 2013 г., №42-47, ст.145), с последующими с изменениями, дополнить пунктом г) следующего содержания:

«г) после получения уведомления органа местного публичного управления Национальной инспекции по техническому надзору или по обстоятельствам Агентства по инспектированию памятников в течение 24 часов обеспечивает выполнение застройщиком предписания о прекращении строительных работ и проводит мониторинг, не нарушается ли соответствующее предписание, в соответствии с положениями части (2) статьи 324 Градостроительного и строительного кодекса.».

(7) В Закон о безопасном функционировании потенциально опасных производственных объектов и технических установок № 151/2022 (Официальный монитор Республики Молдова, 2022 г., № 208-216, ст. 377), с последующими изменениями, внести следующие изменения:

1. В части (1) статьи 12 слова «с Законом о качестве в строительстве №

721/1996.» заменить словами «с Градостроительным и строительным кодексом.».

2. В части (2) статьи 19 слова «Специалисты, аттестованные согласно Положению о профессионально-технической аттестации специалистов, осуществляющих деятельность в строительстве, утвержденному Постановлением Правительства № 329/2009,» заменить словами «Специалисты, осуществляющие деятельность в области строительства, аттестованные в соответствии с положениями Градостроительного и строительного кодекса,».

### **Статья 390. Вступление в силу**

(1) Настоящий кодекс вступает в силу по истечении 12 месяцев со дня его опубликования в Официальном мониторе Республики Молдова, за исключением положений частей (4) и (5) статьи 2, части (3) статьи 73, части (2) статьи 101, части (5) статьи 104, частей (4)-(9) статьи 127, части (5) статьи 129, статьи 150, частей (4) и (5) статьи 387 и частей (2)-(5) статьи 389, которые вступают в силу со дня опубликования в Официальном мониторе Республики Молдова.

(11) В отступление от положений части (1) настоящей статьи положения частей (1), (2), (4) и (6)-(8) статьи 129, статьи 130, статьи 324, части (51) статьи 387 и части (6) статьи 389 вступают в силу с 1 сентября 2024 года.

(2) Положения части (3) статьи 73, части (2) статьи 101 и части (5) статьи 104 применяются соответствующим образом, в том числе к селам с населением не более 5000 жителей, в течение двухлетнего переходного периода со дня опубликования настоящего кодекса в Официальном мониторе Республики Молдова.

(3) Положения части (4) статьи 387 применяются в течение двухлетнего периода со дня опубликования в Официальном мониторе Республики Молдова.

(4) Со дня опубликования настоящего кодекса в Официальном мониторе Республики Молдова признать утратившими силу статьи 10, 11 и 14 Закона о разрешении выполнения строительных работ №163/2010 (Официальный монитор Республики Молдова, 2010 г., № 155-158, ст. 459), с последующими изменениями.

(5) Со дня вступления в силу настоящего кодекса признать утратившими силу:

- Закон о качестве в строительстве №721/1996 (Официальный монитор Республики Молдова, 1996 г., № 25, ст. 259), с последующими изменениями;

- Закон об основах градостроительства и обустройстве территории № 835/1996 (Официальный монитор Республики Молдова, 1997 г., №1-2, ст.2), с последующими изменениями;

- Закон о разрешении выполнения строительных работ № 163/2010 (Официальный монитор Республики Молдова, 2010 г., № 155-158, ст. 549), с последующими изменениями.

(6) Правительству в двенадцатимесячный срок со дня вступления в силу

настоящего кодекса:

а) разработать и представить Парламенту предложения по приведению действующего законодательства в соответствие с настоящим кодексом;

б) обеспечить приведение нормативных актов Правительства и других органов публичного управления в соответствие с настоящим кодексом;

с) обеспечить разработку необходимых нормативных актов для введения в действие положений настоящего кодекса.

**ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПАРЛАМЕНТА Игорь ГРОСУ**

**№ 434. Кишинэу, 28 декабря 2023 г.**

[приложение №1](#)

[приложение №2](#)

[приложение №3](#)

[приложение №4](#)

*[Приложение №4 изменено ЗП44 от 06.03.25, МО148-150/21.03.25 ст.152; в силу с 21.03.25]*

[приложение №5](#)

[приложение №6](#)

[приложение №7](#)

[приложение №8](#)

[приложение №9](#)

[приложение №10](#)

[приложение №11](#)

*[Приложение №11 в редакции ЗП44 от 06.03.25, МО148-150/21.03.25 ст.152; в*

*силу с 21.03.25]*

[приложение №12](#)

*[Приложение №12 в редакции ЗП44 от 06.03.25, МО148-150/21.03.25 ст.152; в силу с 21.03.25]*

[приложение №13](#)

*[Приложение №13 в редакции ЗП44 от 06.03.25, МО148-150/21.03.25 ст.152; в силу с 21.03.25]*

[приложение №14](#)

[приложение №15](#)

[приложение №16](#)

*[Приложение №17 утратило силу согласно ЗП44 от 06.03.25, МО148-150/21.03.25 ст.152; в силу с 21.03.25]*

[приложение №18](#)

[приложение №19](#)

*[Приложение №19 изменено ЗП44 от 06.03.25, МО148-150/21.03.25 ст.152; в силу с 21.03.25]*

[приложение №20](#)

[приложение №21](#)

[приложение №22](#)

[приложение №23](#)

[приложение №24](#)

*[Приложение №24 введено ЗП44 от 06.03.25, МО148-150/21.03.25 ст.152; в силу с 21.03.25]*

приложение №25

*[Приложение №25 введено ЗП44 от 06.03.25, МО148-150/21.03.25 ст.152; в силу с 21.03.25]*