



Patrimoniul construit:
aspecte tehnice, economice și juridice.
Probleme și propuneri

Patrimoniul construit:

aspecte tehnice, economice și juridice.

Probleme și propuneri

Chisinau, 2023

CZU: P44

Prezenta lucrare este elaborată în cadrul proiectului 20.80009.0807.34 „Sporirea valorii patrimoniului arhitectural din Republica Moldova”.

Colectivul de autori:

ALBU Svetlana, inginer-manager în construcții, doctor habilitat, redacția generală,

URSU Viorica, doctor în drept,

CROITORU Gheorghe, doctor inginer,

ALBU Ion, inginer-manager în construcții, doctor în economie,

LESAN Anna, doctor în economie,

MARIAN, Maria-Liliana, inginer constructor, doctorand,

BEJENARU Mariana, magistru în evaluarea imobilului,

BOSTAN Ina doctor în drept,

JITARI Liliana, magistru în evaluarea imobilului.

Monografia este recomandată spre publicare prin decizia Consiliului Științific al UTM din 27.11.2023

Tipografia:

ED-COLOR SRL

Chisinau

DESCRIEREA CIP A CAMEREI NAȚIONALE A CĂRȚII DIN REPUBLICA MOLDOVA

Patrimoniul construit: aspecte tehnice, economice și juridice : Probleme și propuneri / Albu Svetlana, Ursu Viorica, Croitoru Gheorghe [et al.]. – Chișinău : [S. n.], 2023 (ED-COLOR). – 232 p. : fig., tab.

Aut. indicați pe verso f. de tit. – Introd. paral.: lb. rom., engl. – Referințe bibliogr. la sfârșitul art. – [40] ex.

ISBN 978-9975-45-981-5.

72:347.787

P 44



Cuprins

Introducere	7
Patrimoniul construit din Republica Moldova: aspecte tehnice	9
Influența schimbărilor climatice asupra patrimoniului construit	9
Studiu de caz privind degradarea clădirilor și a elementelor de construcție ca urmare a schimbărilor climatice	9
Influența schimbărilor climatice asupra patrimoniului arhitectural național	17
Patrimoniul construit: aspecte manageriale	24
Managementul patrimoniului construit	24
Concepția-cadru a managementului patrimoniului construit	25
Particularitățile pieței imobilului comercial din Republica Moldova	34
Patrimoniul construit cu potențial comercial al Republicii Moldova	43
Turismul ca instrument de salvagardare a patrimoniului arhitectural în Republica Moldova	51
Elaborarea itinerariilor turistice pietonale prin Nucleul Istoric al or. Chișinău	54
Evaluarea itinerariilor turistice din Europa	61
Probleme actuale în evaluarea bunurilor imobile în condițiile Republicii Moldova	75
Evaluarea patrimoniului construit	75
Evaluarea patrimoniului construit în condițiile Republicii Moldova	78
Evaluarea prejudiciului cauzat pe reducerea duratei de iluminare naturală a construcțiilor rezidențiale	86
Ghid de estimare a valorii prejudiciului patrimonial cauzat de reducerea duratei de iluminare naturală a construcțiilor rezidențiale.....	100
Evaluarea imobilului în procesul exproprierii bunurilor imobile în condițiile Republicii Moldova	102
Problematica algoritmului de calcul al cuantumului despăgubirii în procesul exproprierii bunurilor imobile în Republica Moldova	102
Ghid de estimare a valorii cuantumului despăgubirii în procesul exproprierii bunurilor imobile în condițiile Republicii Moldova	109
Problematica evaluării bunurilor imobile din proprietatea publică a statului în scopul chiriei / arende / suprafeței în Moldova	112
Patrimoniul construit: aspecte juridice	119
Principiile fundamentale privind protecția patrimoniului cultural	119
Legea privind ocrotirea monumentelor a Republicii Moldova și legea privind protejarea monumentelor istorice a României: analiza multiaspectuală prin prisma asemănărilor și deosebirilor	133
Instituțiile din domeniul protecției monumentelor culturale prin prisma analizei legilor privind protejarea monumentelor în Republica Moldova, România și Ucraina	135
Analiza contravențiilor împotriva patrimoniului cultural și istoric din perspectiva legislației contravenționale a Republicii Moldova, României și Federației Ruse	137
ANEXE	139
ANEXA 1. Fișa tehnică a itinerariului	139



Ruta turistică Nr.1.....	139
Ruta turistică Nr.2.....	167
ANEXA 2. Analiza comparativă a legii privind ocrotirea monumentelor din Republicii Moldova și România	186
ANEXA 3. Analiza comparativă a instituțiilor din domeniul protecției monumentelor în Moldova, România și Ucraina	195
ANEXA 4. Analiza comparativă a contravențiilor împotriva patrimoniului cultural și istoric din perspectiva legislației Republicii Moldova, României și Federației Ruse	210



Cuprins pe autori

Introducere	Albu Svetlana
Patrimoniul construit din Republica Moldova: aspecte tehnice	
Influența schimbărilor climatice asupra patrimoniului construit.	Croitoru Gheorghe
• Studiu de caz privind degradarea clădirilor și a elementelor de construcție ca urmare a schimbărilor climatice • Influența schimbărilor climatice asupra patrimoniului arhitectural național	
Patrimoniul construit: aspecte manageriale	
Managementul patrimoniului construit	Albu Svetlana, Marian Maria-Liliana
Particularitățile pieței imobilului comercial din Republica Moldova	Albu Svetlana, Marian Maria-Liliana
Patrimoniul construit cu potențial comercial al Republicii Moldova	Marian Maria-Liliana
Turismul ca instrument de salvagardare a patrimoniului arhitectural în Republica Moldova	Albu Svetlana, Bejenaru Mariana, Albu Ion
Evaluarea itinerariilor turistice din Europa	Jitari Liliana
Probleme actuale în evaluarea bunurilor imobile în condițiile Republicii Moldova	
Evaluarea patrimoniului construit	Albu Svetlana
Evaluarea prejudiciului cauzat pe reducerea duratei de iluminare naturală a construcțiilor rezidențiale	Albu Svetlana, Ivanov Valeriu
• Ghid de estimare a valorii prejudiciului patrimonial cauzat de reducerea duratei de iluminare naturală a construcțiilor rezidențiale	Albu Svetlana
Evaluarea imobilului în procesul exproprierii bunurilor imobile în condițiile Republicii Moldova	Albu Svetlana, Leșan Anna
• Problematica algoritmului de calcul al cuantumului despăgubirii în procesul exproprierii bunurilor imobile în Republica Moldova • Ghid de estimare a valorii cuantumului despăgubirii în procesul exproprierii bunurilor imobile în condițiile Republicii Moldova	
Problematica evaluării bunurilor imobile din proprietatea publică a statului în scopul chiriei / arende / suprafeței în Moldova	Albu Svetlana, Albu Ion
Patrimoniul construit: aspecte juridice	
Principiile fundamentale privind protecția patrimoniului cultural	Bostan Ina, Ursu Viorica, Ivanov Iurie
Legea privind ocrotirea monumentelor a Republicii Moldova și legea privind protejarea monumentelor istorice a României: analiza multiaspectuală prin prisma asemănărilor și deosebirilor	Ursu Viorica, Ivanov Iurie
Instituțiile din domeniul protecției monumentelor culturale prin prisma analizei legilor privind protejarea monumentelor în Republica Moldova, România și Ucraina	Ursu Viorica, Ivanov Iurie



Analiza contravențiilor împotriva patrimoniului cultural și istoric din perspectiva legislației contravenționale al Republicii Moldova, României și Federației Ruse

Ursu Viorica, Moroșan Diana

ANEXE

Anexa 1. Fișa tehnică a itinerariului

- Ruta turistică nr.1
- Ruta turistică nr.2

Bejenaru Mariana,
Chiriac Lilia,
Bârdan Veaceslav ,
Moraru Angela

Analiza comparativă a legii privind ocrotirea monumentelor din Republicii Moldova și România

Ursu Viorica,
Ivanov Iurie

Analiza comparativă a instituțiilor din domeniul protecției monumentelor în Moldova, România și Ucraina

Ursu Viorica,
Ivanov Iurie

Analiza comparativă a contravențiilor împotriva patrimoniului cultural și istoric din perspectiva legislației Republicii Moldova, României și Federației Ruse

Ursu Viorica,
Moroșan Diana



Introducere

Prezenta lucrare reprezintă o monografie colectivă care cuprinde cercetări directe și conexe problematicei patrimoniului construit. Autorii examinează particularitățile existente în Republica Moldova cu privire la aspectele tehnice, economice (manageriale și de evaluare) și juridice a patrimoniului construit, formulând concluzii importante și propunând soluții.

Aspectul tehnic cuprinde studiul influenței schimbărilor climatice asupra patrimoniului construit fiind examinate degradările clădirilor și a elementelor constructive nemijlocit.

Aspectul economic este examinat prin prisma gestiunii, promovării și evaluării patrimoniului construit. Astfel, este propusă concepția-cadru a managementului patrimoniului construit amplasat în Nucleul Istoric al Chișinăului.

Sunt elaborate două [itinerare pietonale \(google.com\)](https://www.google.com) prin Nucleul Istoric al Chișinăului însoțite de fișe tehnice a rutelor turistice și transpuse în format digital cu acces liber. Este cercetată problema evaluării itinerariilor turistice în Europa.

În lucrare este propusă și exemplificată prin studiu de caz modalitatea de evaluare a patrimoniului construit în condițiile Republicii Moldova în corespundere cu prevederile legislației naționale și a Standardelor Internaționale de Evaluare.

Este cercetată problema prejudicierii patrimoniului de către construcțiile învecinate. În particular, este studiată problema evaluării prejudiciului cauzat de reducerea duratei de iluminare naturală, inclusiv pe exemplu unei clădiri construită în 1918 amplasată în Nucleul Istoric al Chișinăului. Este propus *Ghidul de estimare a valorii prejudiciului patrimonial cauzat de reducerea duratei de iluminare naturală a construcțiilor rezidențiale*.

În urma cercetării problemei exproprierii bunurilor imobile a fost elaborat *Ghidul de estimare a valorii cuantumului despăgubirii în procesul exproprierii bunurilor imobile în condițiile Republicii Moldova*, care permite a asigura respectarea principiilor echivalenței și asigurării egale cum a intereselor proprietarului așa și a intereselor publice.

Modificările legislative din ultimii ani au condiționat probleme și neconformități în vederea evaluării bunurilor imobile din proprietatea publică a statului în scopul chiriei / arende / suprafeței, aspect examinat în prezenta lucrare și soldat cu soluții practice.

Aspectul juridic al patrimoniului construit este cercetat prin prisma principiilor fundamentale privind protecția acestuia și analiza comparativă a situației din Republica Moldova cu cea din țările vecine. Astfel, este propusă analiza comparativă multi-aspectuală a legii privind ocrotirea / protejarea monumentelor în Republicii Moldova și România. Sunt analizate instituțiile din domeniul protecției monumentelor culturale din Republica Moldova, România și Ucraina și analizate contravențiile împotriva patrimoniului cultural și istoric din perspectiva legislației contravenționale a Republicii Moldova, României și Federației Ruse.

Prezenta lucrare reprezintă o continuare și dezvoltare a problematicei examinate de autori în lucrarea *Patrimoniul arhitectural: aspecte legale, tehnice și economice* editată în 2020.



Introduction

The current work is a collaborative monograph that includes both direct and related research on matters related to the built heritage. The authors analyse the unique aspects present in the Republic of Moldova concerning the technological, economic (management and valuation), and legal elements of built heritage. Significant conclusions are drawn and solutions proposed.

The technical aspect includes the study of climate change's impact on cultural heritage involves directly assessing the deterioration of buildings and their components. This analysis aims to determine the extent to which built heritage is adversely affected by global warming.

The economic aspect of managing, promoting and valuing the built heritage is examined. Therefore, a framework for managing the built heritage located in the historic centre of Chisinau is proposed.

Two pedestrian [routes](#), which traverse Chisinau's historic centre, have been developed, accompanied by technical information, and described in digital formats that are freely accessible. Additionally, the issue of evaluating tourist routes within Europe has been explored.

The paper proposes a case study to exemplify the valuation process of built heritage in the Republic of Moldova, within the framework of national legislation and International Valuation Standards. The text applies objective and concise language, maintaining a logical and balanced structure with precise word choice and grammatical correctness. In addition, the format adheres to academic conventions, employing a formal register, standardised citations, and clear headings.

The investigation concerns the impact of neighbouring buildings on heritage. Specifically, the evaluation of damage caused by reduced daylight is examined, using a 1918 building located in Chisinau's Historic Core as an example. *A guide is proposed for estimating the value of heritage damage resulting from decreased natural light duration in residential buildings.*

After researching the issue of expropriation of immovable property, *guidelines for determining the compensation amount during the expropriation process in the Republic of Moldova* were created. These guidelines guarantee the principles of equivalence and equal protection of owner and public interests.

Recent legislative changes have led to problems and inconsistencies in the valuation of state-owned real estate for rent, lease, or excess purposes. This paper examines these issues and proposes practical solutions.

The protection of the built heritage is examined objectively by comparing the legal frameworks in the Republic of Moldova and neighbouring countries. This includes an in-depth analysis of the fundamental principles of protection. Furthermore, a multifaceted comparison of the laws pertaining to monument protection in the Republic of Moldova and Romania is presented. The aim is to establish a clear and concise overview of the current legal situation. The analysis examines the institutions operating within the cultural monument protection sector in Moldova, Romania, and Ukraine. From a legal perspective, the study also examines contraventions against cultural and historical heritage, with a focus on the legislation governing contravention in Moldova, Romania, and the Russian Federation.

The current work builds on the topics investigated by the authors in their previous publication, *Architectural Heritage: Legal, Technical, and Economic Aspects* released in 2020.



Patrimoniul construit din Republica Moldova: aspecte tehnice

Influența schimbărilor climatice asupra patrimoniului construit

Autor: Croitoru Gheorghe

Studiu de caz privind degradarea clădirilor și a elementelor de construcție ca urmare a schimbărilor climatice

Efectele schimbărilor climatice provoacă încălzirea globală, generând pierderi enorme pentru economia Republicii Moldova. Aceste fenomene, sub formă de rafale puternice de vânt, inundații, ploi torențiale, grindină de mari dimensiuni, îngheț, radiații solare excesive care provoacă valuri de căldură, temperaturi scăzute care în timpul iernii provoacă daune majore la construcții, cum ar fi clădiri, poduri, turnuri, stâlpi de linii electrice, drumuri, baraje, construcții metalice, instalații și echipamente tehnologice, monumente istorice și de artă etc., care induc riscuri grave pentru sănătatea și siguranța populației.

Acțiunea complexă a acestor agenți naturali și tehnologici de mediu (chimici, fizico-chimici, biologici), precum și erorile create prin existența unor defecte produse în proiectarea și execuția lucrărilor de construcții, diminuează considerabil exploatarea și existența acestora.

Cauzele care conduc la apariția fenomenelor de degradare a construcțiilor (vezi tabelul 1) sunt diverse și pot fi specifice unei exploatare necorespunzătoare, ca și în funcție de fenomene naturale extraordinare sau rezultate din interrelația umanității cu mediul înconjurător [1].

Tabelul 1. Factori de degradare fizico-chimici a construcțiilor

Factorii de risc	Natura factorului	Perioada de timp în care apare degradarea	Probabilitatea de apariție a degradărilor
Factori naturali			
Precipitații excesive însoțite de grindină, radiații solare	fizic	de lungă durată	cicluri continue
Umiditate, temperatură (variații)	fizic	de lungă durată	cicluri continue
Zăpada	fizic	de lungă durată	cicluri continue
Vânturi puternice	fizic	de lungă durată	cicluri continue
Aerul poluat	fizic	de lungă durată	continuu
Mișcări de teren (deformații, deplasări) din cauza umezelii solului	fizic	de lungă durată	continuu
Alunecări de teren	fizic	apariție rapidă	rar
Factori rezultați din relația om - construcție - mediu			
Poluarea	chimic	de lungă durată	continuu
Acțiuni corozive (reacția alcalină a agregatelor, cimenturi expansive)	coroziv	mediu	fără frecvență

Marea variabilitate climatică din ultimele decenii impune o cercetare detaliată și permanentă pentru a lua în considerare schimbările climatice atestate, atât în luarea diferitelor decizii aplicabile, cât și în adaptarea corectă la aceste schimbări.

Cunoașterea până la acțiune a acestor fenomene climatice este extrem de importantă, pentru a prevedea în viitor măsuri de minimizare a consecințelor în diferite domenii ale economiei naționale.

Studiile [2] demonstrează că parametrii climatici de bază sunt extrem de variabili în timp și spațiu, ceea ce poate contribui la selectarea atentă a măsurilor de atenuare a consecințelor schimbărilor climatice asupra



diverselor activități, inclusiv asupra sectorului construcțiilor din Republica Moldova. Prin urmare, este important de a lua în considerare parametri climatici din ultimii ani, deoarece aceștia își lasă amprenta asupra manifestării unor extreme termice și pluviometrice semnificative.

Degradarea clădirilor în urma acțiunilor de mediu

Construcțiile sunt executate pentru a proteja utilizatorii și bunurile acestora, pentru a desfășura activități specifice. Termenul de degradare, în domeniul ingineriei civile, se referă la orice modificare negativă a caracteristicilor specifice (fizice, chimice sau mecanice) care poate afecta rezistența, stabilitatea sau durabilitatea unui material, element sau ansamblu construit [3].

Coroziunea este una dintre cele mai frecvente cauze de deteriorare în zona industrială, precum și una dintre cele mai costisitoare. Coroziunea este un fenomen de deteriorare treptată a materialelor, în condițiile interacțiunii cu factorii agresivi prezenți în atmosferă.

O sursă importantă de degradare a clădirilor este reprezentată de infiltrațiile de apă, care favorizează apariția zonelor umede. Apariția acestora se poate datora unor cauze naturale, din cauza precipitațiilor abundente sau din cauza unor greșeli în etapele de execuție a unui proiect de construcție.

Degradarea clădirilor se manifestă prin pierderea în timp a caracteristicilor fizice și funcționale, care diminuează capacitatea de funcționare a acestora. Acest proces de degradare se manifestă, în principal, la suprafața de contact a clădirilor cu mediul înconjurător. În cazul clădirilor, astfel de manifestări apar prin decolorarea neuniformă a fațadelor, prin dezintegrarea tencuielilor, prin umezirea și colorarea suprafețelor elementelor de construcție, prin apariția eflorescențelor pe zidărie și a petelor de rugină datorate umidității excesive, putrezirea elementelor din lemn, atacul bacteriilor anaerobe etc.

Principalele componente ale atmosferei, care acționează coroziv asupra elementelor metalice, sunt umiditatea excesivă din atmosferă, oxigenul (O_2) și dioxidul de carbon (CO_2). În plus, pot fi adăugate și alte componente, în funcție de tipurile de atmosfere, de exemplu dioxidul de sulf (SO_2) în atmosfera din zonele industriale și urbane.

Pe lângă cele menționate mai sus, un alt fenomen de influență în etapa de exploatare a clădirilor este degradarea naturală a materialelor, indiferent de tipul și caracteristicile acestora sau de efectuarea lucrărilor de întreținere și mentenanță periodică a clădirilor.

În cazul drumurilor, cu acoperire din asfalt sau beton de ciment, defectele se manifestă prin fisuri, gropi, rosturi deschise, suprafață exfoliată etc., iar pe trotuarele din dale de beton, prin ciupituri de suprafață, fisuri, margini ciobite etc. În cazul podurilor, degradările se manifestă prin eroziunea betonului la îmbinări, ruginirea pieselor și elementelor din oțel, putrezirea și degradarea structurilor din lemn etc.

În cazul zidăriei, daunele se manifestă prin dezintegrarea tencuielilor și a sistemelor de zidărie expuse, prin reducerea rezistenței mecanice a blocurilor de zidărie (în special a zidăriei de calcar) și a mortarelor de legătură, prin dezintegrarea suprafețelor poroase din cauza ciclurilor de îngheț-dezghet, din cauza fenomenului de umezeală, din cauza umidității persistente reținute în porii zidăriei, din cauza eflorescenței de suprafață etc.

Pe măsură ce degradarea progresează în componentele constructive ale elementelor de construcție, în timp, siguranța construcțiilor poate fi afectată prin modificarea relațiilor considerate admisibile între eforturi și rezistențe.

Scăderea caracteristicilor elementelor și structurilor din beton și beton armat se datorează, în primul rând, acțiunilor distructive ale fenomenelor de mediu (acțiuni seismice majore la care este expus teritoriul Republicii Moldova, mediu atmosferic coroziv, furtuni de ploaie și vânt, rafale puternice de vânt, inundații catastrofale, explozii însoțite de incendii, trăsnete cu descărcări electrice etc.), dar și ca urmare a atitudinii necorespunzătoare a unor specialiști în procesul de proiectare și execuție a lucrărilor de construcții [4].

Degradarea betonului prin coroziune



Factorii care influențează procesul de coroziune a pietrei de ciment din beton și a agregatelor sale sunt de natură fizică, chimică și biochimică.

Variația de temperatură a mediului înconjurător este unul dintre factorii fizici care influențează coroziunea construcțiilor din beton. Sarcinile de tracțiune, dar și fenomenele mecanice distructive duc la dezintegrarea betonului, datorită variațiilor de temperatură ale mediului agresiv, generând fenomene de contracție în procesul de hidratare a cimentului din betonul proaspăt, la variațiile de nivel și mișcare a mediului lichid agresiv, care reprezintă fenomene fizice și chimice, care favorizează procesul de coroziune a construcțiilor. Procesul de solubilizare, indus de agenții agresivi a produșilor de hidratare a cimentului, în special a $\text{Ca}(\text{OH})_2$, reprezintă fenomenul fizic decisiv în coroziunea betonului.

Compuși chimici din natură, sub formă de săruri și alcalii, au o acțiune distructivă asupra betonului [5], distrugându-l până la pierderea capacității de exploatare a clădirilor.

Cei mai importanți compuși chimici cu acțiune distructivă sunt: hidroxidul de magneziu ($\text{Mg}(\text{OH})_2$), care modifică proprietățile cimentului; compușii de amoniu, care scad rezistențele mecanice ale agregatelor calcareoase ($\text{Ca}(\text{OH})_2 + 2\text{NH}_4^+ = \text{Ca}^{2+} + 2\text{NH}_4\text{OH}$) și care ulterior exfoliază betonul; sulfatii, în special sulfatul de amoniu 0,05 M ($(\text{NH}_4)_2\text{SO}_4$), generează creșteri de volum, ceea ce duce la fisurarea masei de beton și desprinderea pieselor acestuia; ionii clorurați scad pH-ul betonului sub 9, fiind o valoare critică ce duce la coroziunea armăturilor din beton, cu efect de exfoliere a acestora; apa râului antrenează prin spălare varul liber din ciment generând un sistem poros în structurile de beton (la pilonii podului); sărurile alcaline (5% NaOH, 5% NH_4OH) se cristalizează în compuși, care dezintegrează betonul prin dilatare, lăsând urme de eflorescență.

De exemplu, dioxidul de carbon (CO_2), prezent în aerul orașelor mari (Chișinău, Bălți, Cahul, Ungheni, Soroca etc.) în concentrații peste limita admisibilă, sub efectul umidității (de la 50 % până la 80 %), prin dizolvare duce la carbonatarea betonului în fisuri [6], formând carbonat de calciu insolubil:



Astfel, s-a pus problema efectuării unor cercetări experimentale asupra elementelor din beton armat, privind variația temperaturii și umidității aerului la calcularea adâncimii de carbonatare a stratului de protecție din beton al armăturii, în condițiile acțiunii mediului atmosferic coroziv din Chișinău, unde - considerate temperaturile ridicate din perioada martie-noiembrie 2020 (Figura 1a). În această perioadă a anului, umiditatea relativă a aerului a variat în intervalul de la 60 % la 87 %, datorită cantității anuale de precipitații de 355-615 mm sau 70 % - 105 % din normă (Figura 1b).

Deoarece coeficientul de difuzie efectivă D este o funcție de temperatură și umiditate, valoarea sa s-a modificat pe parcursul anului (figura 1c), având o rată de carbonatare în funcție de umiditatea relativă a aerului (figura 1d). Pentru calcule, s-a utilizat valoarea medie lunară a temperaturii și umidității aerului, precum și valorile corespunzătoare ale coeficientului de difuzie efectivă D al betonului.

După cum se arată în figura 1, valoarea coeficientului de difuzie efectivă D se modifică semnificativ pe parcursul anului calendaristic, iar aceste modificări trebuie luate în considerare la calcularea adâncimii de carbonatare a betonului.

Ca urmare a reacțiilor chimice, carbonatul de calciu se formează din dioxidul de carbon, prezent în exces în atmosferă, etanșând structura betonului, mărindu-i rezistența, ceea ce duce la neutralizarea betonului [7], reducând alcalinitatea acestuia. Ca urmare a acestor reacții, betonul își pierde proprietățile de protecție a armăturilor din beton, generând coroziunea acestora [8]. Ploile abundente, care au o concentrație scăzută de minerale, spală compuși carbonici ușor solubili, ceea ce se manifestă prin decolorarea suprafeței betonului, reducând rezistența la tracțiune și porozitatea acestuia, facilitând procesul de carbonatare [9].



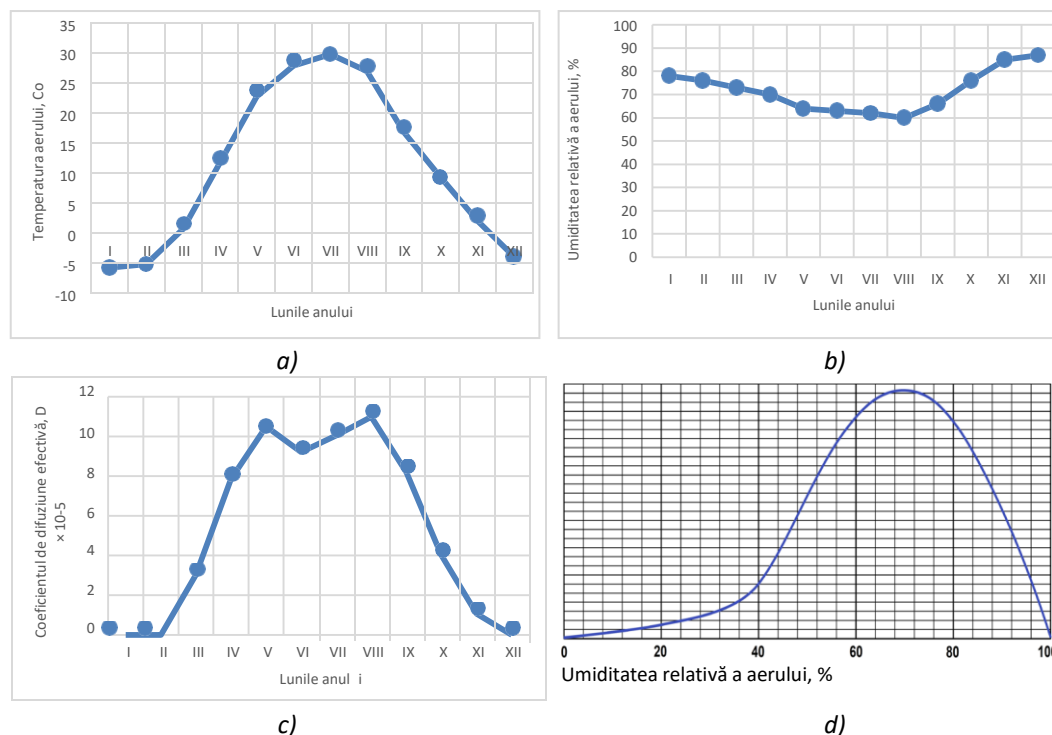


Figura 1. Influența temperaturii și umidității exterioare asupra coeficientului de difuzie efectivă D pentru condițiile din municipiul Chișinău:

a) temperatura medie a aerului exterior; b) umiditatea relativă a aerului; c) coeficientul de difuzie efectivă D; d) viteza de carbonatare în funcție de umiditatea relativă a aerului.

Efectele agresiunii chimice constau în modificări ale suprafețelor elementelor de beton [10], care se manifestă prin dezintegrarea pietrei de ciment, creșterea fisurilor și rosturilor, desprinderea unor bucăți de beton, exfolierea stratului de protecție a armăturilor din beton etc. Pe lângă factorii fizico-chimici, coroziunea pietrei de ciment este cauzată și de factori biochimici, generați de microorganisme, cum ar fi bacteriile anaerobe, musculițele, lichenii, algele subacvatice, ciupercile etc.

Degradarea și distrugerea treptată a structurilor de beton din cauza efectului de coroziune în funcție de mecanismele de degradare a acestora, menționate în [11] și [12], trebuie abordate din punct de vedere al durabilității, ținând cont de schimbările geo-climatice din Republica Moldova.

Coroziunea armăturilor și a elementelor metalice

Efectele fenomenelor climatice extreme se pot manifesta și prin coroziunea elementelor metalice (coroziune atmosferică [13] și [14]), în mare parte prin defecte de suprafață sau fisuri în elementele de construcție [15]. De exemplu, perioadele din an cu ploi abundente (primăvara și toamna), în combinație cu dioxidul de azot (NO_2) din atmosferă, determină o rată de coroziune a oțelului de 4 ori mai rapidă decât vara sau iarna. Oxigenul (O_2) din atmosferă acționează ca un depolarizator, favorizând procesul de coroziune ($2\text{Fe} + \text{O}_2 = 2\text{FeO}$), având acces la suprafața metalului, mai ales că pelicula de umiditate este subțire. Dioxidul de carbon (CO_2), cu o concentrație mare în atmosferă ($\text{Fe} + \text{CO}_2 = \text{FeO} + \text{CO}$), se dizolvă ușor în apa condensată pe suprafața metalului, provocând pete de rugină.

Prezența în atmosferă a altor compuși nocivi, în afară de cei trei menționați, duce la modificări foarte mari ale vitezei de coroziune [16].

Procesul de coroziune în metale se poate dezvolta în anumite zone ale suprafeței, acest proces se numește "coroziune localizată", iar atunci când suprafața este acoperită uniform cu rugină - "coroziune uniformă". De asemenea, coroziunea poate distruge selectiv metalul prin fisurare, la limita granulelor, numită



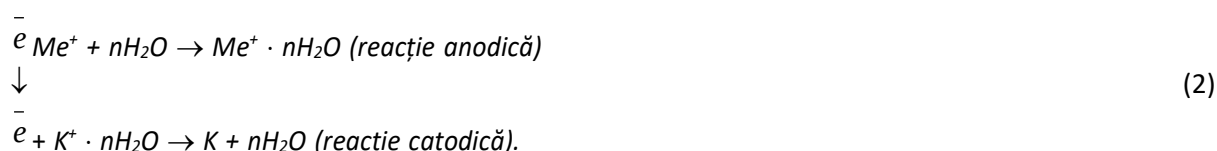
"coroziune intercristalină", dar și propagându-se prin cristale - "coroziune transcristalină", distrugere cauzată de direcția solicitărilor mecanice ale elementului metalic.

Distrugerea elementelor metalice ale clădirilor ca urmare a interacțiunii electrochimice (dizolvarea în aer, care conține umiditate sau apă - numită electrolit) sau chimice (formarea de compuși metalici cu agenți chimici cu agresivitate ridicată) la interacțiunea cu mediul extern poate provoca daune semnificative. Pagubele provocate economiei naționale de coroziunea metalelor sunt enorme, ele pot constitui cel puțin 4 % din venitul anual al țării.

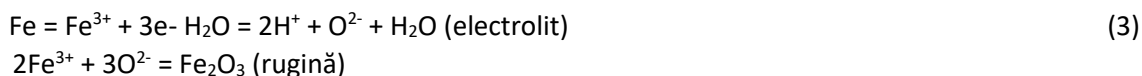
Atunci când pe suprafața metalului apar elemente locale (microelemente), din cauza celulelor galvanice, coroziunea electrochimică provoacă modificări ale metalului (în special la temperaturi ambiante ridicate), care se manifestă în general prin pierderea de masă metalică ca urmare a reacțiilor care au loc la suprafață sau în fisurile sale.

Dizolvarea electrochimică, care are loc pe suprafața armăturii în procesul de coroziune [17], se prezintă sub forma a două reacții conjugate:

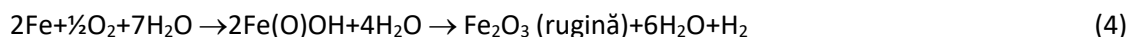
- reacția anodică - care constă în trecerea atomilor de ioni metalici din rețeaua cristalină în soluție, însoțită de eliberarea de electroni.
- reacția catodică - care constă în asimilarea acestor electroni eliberați.



Reacția de coroziune electrolitică a fierului în prezența apei este:



De obicei, distrugerea chimică a armaturilor din beton și a suprafețelor metalice are loc ca urmare a acțiunii gazelor (O_2 ; SO_2 ; H_2S ; HCl(g) ; CO ; CO_2 ; H_2), într-un mediu cu temperaturi ridicate, dar și din cauza reacției de coroziune a acestora în contact cu apa și vaporii:



Coroziunea biochimică este cauzată de activitatea microorganismelor (mai ales subacvatice, în apă stagnantă), care folosesc metalul ca mediu de cultură chimică nutritivă sau elimină produse foarte corozive datorită metabolismului lor. Produsele activității vitale a microorganismelor pot fi, de asemenea, agresive pentru structurile metalice.

Scăderea performanței de protecție a armaturilor din beton, în ceea ce privește dimensiunea fisurilor, poate pune în pericol siguranța construcțiilor. Fisurile cu deschideri mari diminuează rigiditatea elementelor de construcție, cresc permeabilitatea acestora, reduc rezistența la ciclurile de îngheț-dezgheț și favorizează apariția și dezvoltarea fenomenului de coroziune a oțelului [18].

Conform cercetărilor, procesul de distrugere a betonului, prin fenomenul de carbonatare, atacă pereții fisurilor și zona deteriorată de contact cu armătura. De regulă, suprafața pe care se extinde carbonatarea pe laturile fisurii este proporțională cu mărimea deschiderii acesteia.

Măsurând cu un potențiometrul, s-a constatat că activitatea electrochimică a suprafeței metalice din betonul nedeteriorat, în cele mai umede luni aprilie-septembrie, se caracterizează printr-un potențial negativ și o polarizare anodică considerabilă (fig.2).

Activitatea electrochimică de pe suprafața armăturii, în zona de contact cu fisura, provoacă o coroziune locală. Prin urmare, existența fisurilor în beton, rezistența la coroziune a armăturii, va depinde de specificul



procesului și de cinetica coroziunii în diferite condiții de interacțiune a elementelor de construcție cu mediul atmosferic coroziv.

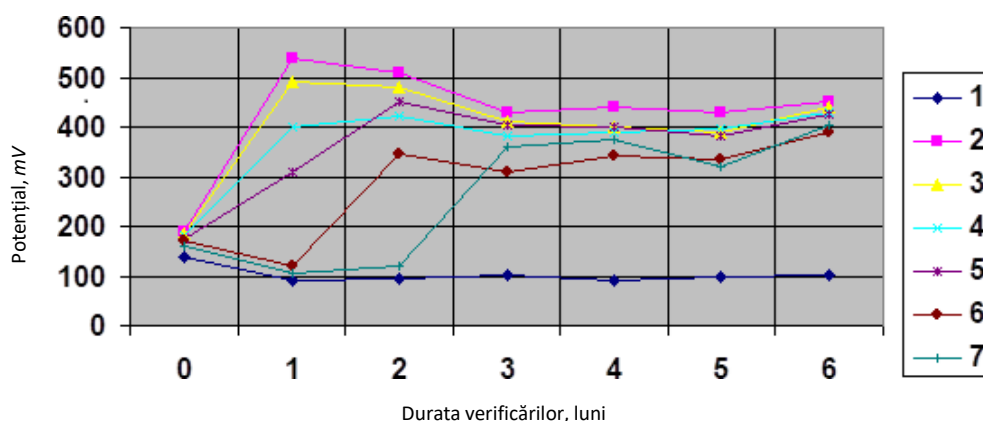


Figura 2. Modificarea potențialelor de oțel în fisuri la umezirea periodică cu apă de ploaie: 1 - fără fisuri; 2 ÷ 7 - mărimea fisurilor, corespunzător: 0,7; 0,5; 0,5; 0,4; 0,2; 0,1; 0,05 mm.

Pe măsură ce variația ciclurilor de umezire alternante crește, în anumite limite, crește și rezistența procesului de coroziune. Figura 3 arată că în fisurile cu dimensiunea de 0,5 mm după prima lună de verificare, atacul mediu de coroziune a fost de 0,18 μm , iar la creșterea numărului de cicluri - 0,36 μm .

La construcțiile umezite cu apă de ploaie, propagarea periculoasă a coroziunii începe numai în fisurile cu deschideri mai mari de 0,5 mm, iar în fisurile cu deschideri mai mici de 0,5 mm viteza de depolarizare catodică scade, datorită fenomenului de autocurățire a betonului fisurat, care încetinește procesul de coroziune.

Rezultatele experimentale au arătat că coroziunea avansată a armăturilor din beton a fost observată din cauza pătrunderii în beton a sărurilor alcaline (5% NaOH, 5% NH_4OH), care ajung la suprafața armăturilor sub formă de aerosoli, conținuți în mediul atmosferic absorbit.

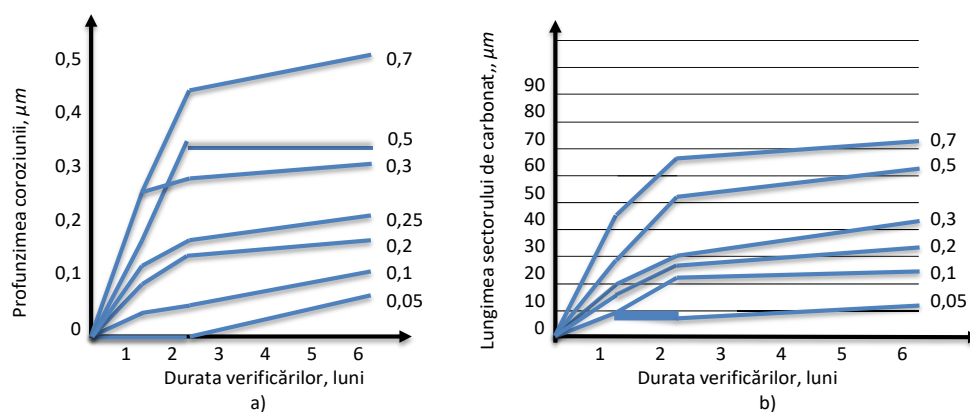


Figura 3. Cinetica coroziunii armăturii în fisurile din beton, în profunzime (a) și de-a lungul suprafeței barelor de oțel (b), la umezirea alternantă cu apă de ploaie. Lângă curbe sunt indicate dimensiunile de deschidere a fisurilor, în mm.

Degradarea materialelor de zidărie

Degradarea zidăriei are loc, în mare parte, din cauze mecanice și fizico-chimice datorate acțiunii factorilor climatici, cum ar fi: tasarea neuniformă a terenului (sensibilă la umiditate); ploaia și zăpada; combinația de vânt și ploaie; variația temperaturii; variația umidității relative; poluanții atmosferici; sărurile solubile [19].



Umiditatea favorizează procesul de degradare a zidăriei, fiind un catalizator, care intensifică degradarea prin săruri solubile și alte substanțe solubile în aerul poluat.

Acțiunea capilară în materialele poroase ale zidăriei creează efectul de aspirație, care produce ridicarea apei din sol (care poate conține săruri în soluție) și reținerea acesteia, ceea ce duce la riscul de degradare rapidă. Într-o clădire, zonele umede pot avea variații ale procentului de umiditate - aproximativ 10 % din suprafața totală a solului, iar costurile de întreținere a acestor zone pot fi cuprinse între 35 % și 50 % din costurile totale implicate de întreținerea întregii clădiri [20].

Sărurile solubile cu concentrații diferite, care circulă prin capilarele zidăriei, generează o presiune osmotică, influențând suprafața de împrăștiere și direcția de circulație a apei. Vaporii de apă din aer, care conțin agenți corozivi, pătrund pe suprafața zidăriei, până când ajung la o saturație egală cu umiditatea din aerul înconjurător.

Sărurile solubile, acționând direct pe suprafața zidăriei sau fiind absorbite prin aspirație capilară, cristalizându-se distrug zidăria prin dezintegrare. Cimenturile de mortar conțin, de obicei, multe minerale, care sunt solubile în soluții, cum ar fi apa și acizii slabi.

Aerul din zonele industriale, fiind poluat cu gaze acide de concentrație mare, conține, de asemenea, particule solide, care erodează treptat suprafața zidăriei. Mortarul și blocurile de zidărie fiind materiale poroase, acestea absorb umezeala din aer, ceea ce deteriorează mortarul în timp, fenomenul fiind atribuit interacțiunii complexe dintre materialele constitutive, factorii de mediu și tehnicile de construcție. De obicei, mortarul este distrus datorită unor fenomene precum eroziunea, dezintegrarea, ciobirea, decaparea.

Rafalele puternice de vânt accelerează toate formele de degradare a zidăriei și a mortarului, cauzate de poluarea aerului.

Astfel, din cauza ploilor abundente, în combinație cu poluanții atmosferici, apare eflorescența pe suprafețele de zidărie din cărămidă sau beton, datorită migrărilor poroase ale ionilor de Ca^{2+} sub formă de Ca(OH)_2 spre suprafața zidăriei, unde în contact cu CO_2 din atmosferă formează carbonatul de calciu CaCO_3 . Infiltrațiile de apă, atât în cărămidă, dar mai ales în mortarele pe bază de ciment și nisip, antrenează săruri, dar și alte componente, iar după uscare acestea se depun pe suprafețele exterioare sau interioare sub formă de pete albe (fig.4).

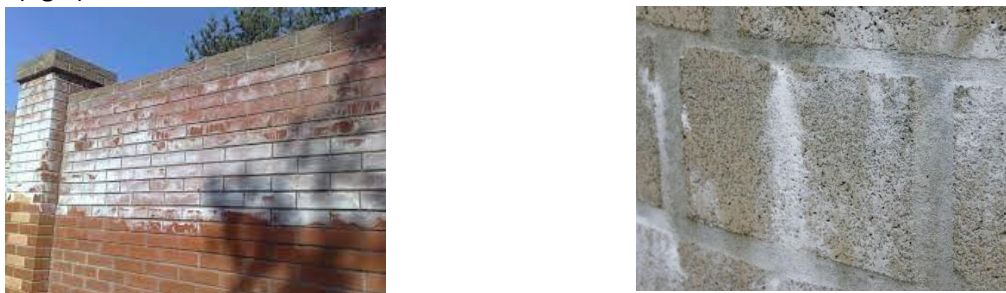


Figura 4. Exemple de eflorescențe pe suprafețe de zidărie din cărămidă și beton

Măsuri care trebuie luate în considerație

Factorii care influențează schimbările climatice includ, de asemenea, activitățile umane, care modifică mediul înconjurător și, prin aceasta, afectează oamenii, natura și economia națională. Principalele probleme actuale sunt concentrația tot mai mare de dioxid de carbon (CO_2) în atmosferă din cauza arderii combustibililor fosili, aerosolii corozivi din atmosferă, precum și industria cimentului, care reprezintă aproximativ 5 % din emisiile de CO_2 provenite din procesele industriale.

Schimbările climatice au un impact devastator asupra ramurilor și obiectelor economiei naționale, cum ar fi rețelele de transport, construcția și reconstrucția clădirilor și structurilor, planificarea urbană și rurală, afectând din ce în ce mai mult sănătatea populației.



Experții în domeniu consideră că este necesară creșterea gradului de conștientizare a problemei schimbărilor climatice și a consecințelor acestora, îmbunătățirea cadrului juridic și a reglementărilor tehnice, implicarea statului în acest proces, dezvoltarea unui sistem de asigurare a riscurilor meteorologice și climatice, crearea hărților de vulnerabilitate a obiectelor și teritoriilor individuale ale țării la schimbările climatice, dezvoltarea și implementarea unor mecanisme moderne de gestionare a riscurilor climatice.

În acest sens, trebuie luate măsuri importante, cum ar fi:

- dezvoltarea și promovarea unor mecanisme de prevenire și intervenție rapidă în zonele urbane și rurale care să își demonstreze eficacitatea în caz de dezastre;
- elaborarea de planuri locale de reconstrucție a sistemelor de canalizare din fiecare localitate, astfel încât acestea să poată prelua excesul de apă de ploaie din zona urbană, prevenind astfel inundațiile;
- dezvoltarea unor sisteme de pavaje adecvate, prin care să se infiltreze apele pluviale la nivelul aleilor de circulație pietonală, a căilor de acces, a teraselor, precum și pentru parcuri, depozite etc.;
- creșterea suprafețelor de plantații verzi și asigurarea surselor de apă pentru udarea acestora, pentru a reduce riscul cauzat de valurile de căldură excesivă;
- revizuirea anexelor naționale la Eurocod 1 [21] în vederea actualizării valorilor climatice și a setului de hărți climatice, pentru a fi utilizate în procesul de elaborare a documentelor normative referitoare la acțiunile factorilor climatici asupra construcțiilor și elementelor acestora, precum și asupra eficienței energetice a clădirilor;
- abordarea integrată a planificării, proiectării și managementului proiectului, în cadrul managementului ciclului de proiect, în special caracteristicile legate de nivelul de calitate, tehnic și de performanță al produselor de construcție [22], rezistente la acțiunile mediului, pe toată durata ciclului de viață al construcțiilor, ținând cont de mediul în care acestea vor fi exploatate;
- elaborarea de reglementări în materie de construcții pentru clădirile ecologice, care să asigure proiectarea obiectelor de construcție în raport cu mediul înconjurător în ansamblul său, în care condițiile climatice locale joacă un rol important;
- elaborarea de documente normative în construcții, care trebuie să ofere soluții constructive pentru îmbunătățirea performanțelor de izolare termică a clădirilor, în vederea eficientizării consumului de energie, conform prevederilor [23];
- implementarea unor concepte arhitecturale moderne pentru a realiza construcții care să ofere un grad ridicat de utilizare a surselor de energie regenerabilă, în conformitate cu prevederile [23];
- producerea și promovarea de materiale, soluții constructive care să facă față efectelor potențiale ale schimbărilor climatice;
- utilizarea unor protecții anticorozive durabile, aplicarea lor în condiții optime a sistemelor de acoperire în condiții extreme, cu respectarea parametrilor de selecție în acoperire și aplicare, foarte importanți pentru obținerea unui rezultat corespunzător;
- aplicarea măsurilor de politică de eficiență energetică pe tot lanțul energetic, promovarea utilizării de mașini și echipamente eficiente energetic, a surselor de energie regenerabilă, la consumatorii finali, în conformitate cu prevederile [24];
- elaborarea și promovarea unor programe de formare profesională pentru arhitecți și proiectanți, pe tema asigurării sustenabilității construcțiilor și clădirilor la efectele schimbărilor climatice.

Aceste măsuri vor oferi oportunități pe piețe noi pentru tehnologii, utilaje, materiale și produse de construcții rezistente la schimbările climatice.



Concluzii

Efectele schimbărilor climatice provoacă încălzirea globală, generând pierderi enorme pentru economia Republicii Moldova. La efectele fenomenelor climatice se adaugă emisiile unui șir de poluanți atmosferici, cum ar fi poluarea cu ozon, dioxid de carbon, dioxid de azot și pulberi în suspensie, care accelerează procesul de reducere a durabilității clădirilor.

Studiile realizate demonstrează variabilitatea extrem de mare în timp și spațiu a parametrilor climatici de bază, ceea ce va putea contribui la selectarea atentă a măsurilor de atenuare a consecințelor schimbărilor climatice asupra diferitelor activități, inclusiv asupra sectorului construcțiilor.

Este necesar de a crește gradul de conștientizare a problemei schimbărilor climatice și a consecințelor acestora, de a îmbunătăți cadrul juridic și reglementările tehnice, de a implica statul în acest proces, de a dezvolta un sistem de asigurare a riscurilor meteorologice și climatice, de a crea hărți de vulnerabilitate a obiectelor individuale și a teritoriilor schimbărilor climatice, de dezvoltare, precum și de implementare a mecanismelor moderne de gestionare a riscurilor climatice.

Cauzele care duc la apariția fenomenelor de degradare a construcțiilor sunt diverse și pot fi specifice unei exploatare necorespunzătoare, dar și ca urmare a unor fenomene naturale extraordinare sau rezultate din interrelația umanității cu mediul înconjurător.

Acțiunile întreprinse, care vor ține cont de impactul potențial al schimbărilor climatice asupra construcțiilor, vor oferi oportunități pentru noi piețe de desfacere pentru tehnologii, utilaje, materiale și produse de construcții rezistente la acțiunile distructive ale mediului.

Influența schimbărilor climatice asupra patrimoniului arhitectural național

Alternarea frecventă a factorilor meteo-climatici de risc „rece-cald” și „umed-uscat”, afectează toate ramurile economiei naționale, în special: stabilitatea, durabilitatea, durata de viață a construcțiilor și elementelor acestora, eficiența energetică a clădirilor, precum și a bunurilor imobile de patrimoniu cultural. Acești factori, la etapa actuală, trebuie luați în calcul nu numai la proiectarea construcțiilor, dar și la conservarea patrimoniului arhitectural național.

Schimbările climatice și dezastrele ecologice pot avea un impact semnificativ asupra obiectelor de patrimoniu istoric și cultural, situate preponderent în orașele țării. Aceste schimbări climatice au un impact negativ și asupra industriei turismului, deoarece sunt necesare schimbări în modul în care sunt deservii turiștii, în special microclimatul din încăperile obiectelor de patrimoniu vizitate.

Legislația europeană și națională în domeniul schimbărilor climatice

Comunitatea Europeană a adoptat o legislație ambițioasă în mai multe domenii de politici, pentru a-și pune în aplicare angajamentele internaționale privind schimbările climatice. Astfel au fost stabilite obiective obligatorii privind emisiile pentru sectoarele-cheie ale economiei, în vederea reducerii substanțiale a emisiilor de gaze cu efect de seră.

În conformitate cu Acordul de la Paris, liderii UE au aprobat un obiectiv obligatoriu de reducere internă netă cu cel puțin 55 % a emisiilor de gaze cu efect de seră până în 2030 comparativ cu 1990, o creștere semnificativă față de obiectivul anterior al UE pentru 2030 de reducere a emisiilor cu 40 %.

Acordul provizoriu cu privire la Legea europeană a climei, care vizează transpunerea în legislația europeană a obiectivului de reducere a emisiilor pentru 2030 a fost adoptat de miniștrii UE în iunie 2021 [25].

La nivel național a fost adoptată Hotărârea de Guvern nr. 444/2020 [26], care conține două regulamente cu privire la mecanismul intersectorial de coordonare a procesului de adaptare la schimbările climatice și mecanismul de coordonare a acțiunilor adecvate de atenuare la nivel național, având ca scop instituirea



cadrelui normativ pentru luarea deciziilor în domeniul adaptării la schimbările climatice, susținut prin instrumente de planificare, implementare, monitorizare, raportare și evaluare, precum și instituirea cadrului normativ și instituțional pentru desfășurarea procesului de elaborare, evaluare, aprobare, monitorizare, raportare și verificare a acțiunilor adecvate de atenuare la nivel național.

De asemenea, în cadrul hotărârii menționate, este prevăzută organizarea și funcționarea Comisiei naționale privind schimbările climatice, care este un organ interinstituțional, fără personalitate juridică, constituit în scopul coordonării și promovării măsurilor și acțiunilor necesare aplicării unitare pe teritoriul Republicii Moldova a prevederilor Convenției-cadru a Organizației Națiunilor Unite cu privire la schimbarea climei (în continuare – CONUSC) și Acordului de la Paris.

Această Comisie are ca obiectiv coordonarea, la nivel național, a procesului de implementare a prevederilor CONUSC și a altor tratate internaționale din domeniul schimbărilor climatice la care Republica Moldova este parte, rapoartelor naționale în domeniul schimbărilor climatice, precum și asigurarea realizării atribuțiilor și obiectivelor, în limitele competenței stabilite.

Degradarea patrimoniului arhitectural

În contextul schimbărilor climatice și a încălzirii globale, fenomenele climatice extreme prezintă factori de risc pentru întreg patrimoniu arhitectural din Republica Moldova [27]. În rezultatul acțiunii complexe (chimice, fizico-chimice, biologice etc.) a mediului înconjurător distrugerii prin coroziune, dezagregare și eroziune sunt supuse majoritatea monumentelor istorice și de artă, iar viitorul acestora pare incert, deoarece efectele schimbărilor climatice amenință unele dintre cele mai importante părți ale culturii și istoriei noastre.

Poluarea aerului prin gaze acide este principala cauză a degradării monumentelor istorice din mediul urban, deoarece aerul din zonele cu o poluare de mare concentrație conține, în medie, mai multe impurități solide și gazoase, care accelerează degradarea zidăriei și a tencuielilor.

La clădirile de patrimoniu, asemenea manifestări se referă la decolorarea treptată a fațadelor, degradarea tencuielilor, la umezirea și pătrunderea suprafețelor elementelor de construcții, la apariția eflorescențelor la zidărie, petelor de rugină, a putregaiului, atacul bacteriilor anaerobe etc.

În cazul zidăriilor, distrugerile se manifestă prin slăbirea rezistenței mecanice a blocurilor de zidărie și a mortarelor de legătură, prin dezagregarea suprafețelor poroase, ca urmare a ciclurilor de îngheț-dezghet, prin fenomenul de apariție a igrasiei, ca urmare a umezelii persistente reținute în porii zidăriei [28].

Distrugerea materialelor din piatra de calcar, din care sunt construite majoritatea clădirilor istorice, este cauzată de precipitațiile abundente și acide, care au rolul de solvent, afectând chiar și elementele din marmură [29].

De asemenea, efectele fenomenelor climatice extreme se pot manifesta și prin coroziunea atmosferică ([30], [31]) a elementelor decorative metalice, ale clădirilor de patrimoniu, în mare parte prin defecte de suprafață sau în fisurile elementelor de construcții. De exemplu, perioadele anului cu ploi abundente (primăvara și toamna), în combinație cu dioxidul de azot (NO_2) din atmosferă, provoacă o viteză de coroziune a oțelului de 4 ori mai mare, decât vara sau iarna. Oxigenul (O_2) din atmosferă acționează ca depolarizant, favorizând procesul de coroziune ($2\text{Fe} + \text{O}_2 = 2\text{FeO}$), având acces pe suprafața metalului, mai ales datorită faptului că pelicula de umiditate este subțire. Dioxidul de carbon (CO_2), având o concentrația mare în atmosferă ($\text{Fe} + \text{CO}_2 = \text{FeO} + \text{CO}$), se dizolvă ușor în apa condensată de pe suprafața metalică, provocând pete de rugină.

Amenințările privind pierderea fizică (distrugerea) a obiectelor de patrimoniu sunt asociate cu procese naturale de îmbătrânire, care sunt accelerate de:

- condițiile climatice nefavorabile (umiditate ridicată, ciclurile de îngheț-dezghet etc.);
- dezastrele naturale (inundații, alunecări de teren, grindină, uragane, rafale de vânturi puternice, furtuni);
- caracteristicile geologice și hidrologice ale solurilor (soluri instabile structural);
- poluarea atmosferică;



- urbanizarea necontrolată și traficul auto intens;
- construcțiile neautorizate în zonele protejate ale siturilor naturale, monumentelor istorice și de cultură [32];
- regimul necorespunzător de exploatare a clădirii;
- incendiile violente;
- actele de vandalism și alte acțiuni agresive.

Pentru conservarea obiectelor de patrimoniu cultural, turismul intensiv de asemenea reprezintă un pericol, ducând la o încărcare excesivă a acestora. Sunt dezastruoase și restaurările „neautorizate”, care prejudiciază autenticitatea monumentului arhitectural.

Măsuri de salvagardare a patrimoniului arhitectural

Una dintre problemele grave în domeniul protecției patrimoniului arhitectural și istoric este lipsa planurilor de combatere a schimbărilor climatice la scară națională, inclusiv a măsurilor specifice pentru patrimoniu, ceea ce face să fie și mai vulnerabile monumentele istorice.

Măsurile de salvagardare a patrimoniului arhitectural și istoric al Republicii Moldova ar trebui să fie integrate, printre alte priorități, în Strategia Națională de Dezvoltare, ținându-se seama de schimbările climatice din ultimii ani.

În vederea salvagădării, dezvoltării și punerii în valoare a patrimoniului arhitectural existent pe teritoriul său, Guvernul ar trebui să ia măsuri pentru:

- a) adoptarea unei politici generale pentru punerea în valoare a funcției patrimoniului arhitectural în societate și pentru a integra salvagardarea acestui patrimoniu în programele planificate;
- b) desemnarea sau înființarea unuia sau mai multor organisme competente pentru salvagardarea patrimoniului arhitectural, prezent pe teritoriul țării;
- c) sprijinirea studiilor științifice și tehnice, precum și a metodologiilor de cercetare în scopul salvagădării efective a patrimoniului arhitectural istoric, în special a celui aflat în pericol;
- d) adoptarea unor măsuri adecvate de ordin juridic, tehnic [33], administrativ și financiar, pentru conservarea/restaurarea patrimoniului cultural construit, în vederea includerii în circuitul turistic.

În aceste condiții, oamenii de știință, gestionarii de patrimoniu și factorii de decizie politică trebuie să studieze evoluția datelor climatice pentru următorii ani, pentru a înțelege schimbările care au loc și pentru a ne face trecutul mai rezistent pentru viitor.

Principiul de bază este conservarea cuprinzătoare a patrimoniului, conform căruia această activitate este eficientă numai în cadrul politicii de dezvoltare economică și socială a orașelor, ca parte a proiectelor de planificare și urbanism pe termen lung. Conservarea obiectelor de patrimoniu cultural ar trebui să fie un element cheie al strategiei de reînnoire urbană.

Principiul conservării integrate include funcțiile de inițiere, control și coordonare ale organismelor guvernamentale în dezvoltarea parteneriatelor public-private. Trebuie încurajată o abordare interdisciplinară, interdepartamentală a conservării patrimoniului cultural, folosind toate resursele disponibile. Sarcina conservării patrimoniului cultural trebuie rezolvată nu numai de autoritățile de protecție a monumentelor, ci și de acele structuri, care se ocupă de urbanism și arhitectură, economie și dezvoltare industrială, ecologie, transport, amenajare, complexul imobiliar, locuințe și servicii comunale, servicii juridice etc.

Procese de îmbătrânire naturală sunt determinate de ciclurile de viață ale clădirilor de patrimoniu și ale materialelor de construcție utilizate, limitele de siguranță ale exploatării structurilor.

Accelerarea distrugerii fizice a obiectelor de patrimoniu cultural, de către factorii antropici și naturali, reprezintă o amenințare pentru conservarea acestora și imposibilitatea de a fi transmise generațiilor viitoare în starea lor inițială. Disproporția dintre pericolele, care trebuie prevenite și mijloacele folosite în aceste scopuri, este în continuă creștere. Nu există metode de conservare perpetuă, sarcina principală fiind oprirea proceselor de îmbătrânire și uzură naturală, pentru a minimiza factorii de accelerare a acestora.



Lipsa unei protecții adecvate a clădirilor și structurilor de patrimoniu de condițiile meteorologice nefavorabile, sarcina asupra solurilor și structurilor, poluarea cu gaze și ploile acide creează un efect cumulativ. Se activează procesele de coroziune a metalelor și carbonatarea straturilor de tencuială, patina afânată corodează suprafețele din bronz și cupru [34], acțiunea abrazivă a vânturilor distruge suprafețele monumentelor, granitul și marmura regenerează, apele subterane distrug fundațiile, atacul biologic se răspândește la structurile din lemn.

Măsurile și metodele de contracarare a fenomenelor distructive, care pot fi aplicate:

- reducerea surselor de poluare și vibrații (redirecționarea vehiculelor, limitarea parcarilor în zonele protejate, interzicerea circulației vehiculelor în apropierea monumentelor deosebit de valoroase; mutarea întreprinderilor industriale din zonele protejate etc.);
- diminuarea vulnerabilității clădirilor istorice prin exploatarea și întreținerea corespunzătoare a structurilor, protecția clădirilor de condițiile meteorologice nefavorabile, eliminarea defectelor care slăbesc structura de rezistență, permițând pătrunderea și mișcarea capilară a apei, împiedicând evaporarea;
- reabilitarea funcțională și structurală, utilizarea eficientă a clădirilor-monumente, demne de valoarea lor și care nu diminuează starea acestora [35];
- interzicerea utilizării unor materiale necorespunzătoare și dăunătoare în restaurare, conservare și reparare;
- protecția fizică (consolidarea ușilor, supravegherea video, centru de control etc.);
- crearea unor condiții de microclimat interior, potrivite pentru prevenirea degradărilor;
- controlul riscurilor de izbucnire, dezvoltare și propagare a incendiilor [35].

Insuficiența măsurilor de protecție necesită studii interdisciplinare ale proceselor de uzură a clădirilor istorice, a impacturilor și interacțiunilor distrugerii fizice, chimice și biologice, bazate pe monitorizarea și prognoza constantă a dezvoltării acestora.

Pentru fiecare tip de pericol, în funcție de fiecare tip de structuri a clădirilor istorice, trebuie elaborate măsuri preventive cu un set de măsuri organizatorice, administrative și tehnice (conservare/restaurare) privind prevenirea amenințărilor, reducerea pierderilor și a daunelor.

Întreținerea potrivită și exploatarea corectă este cea mai eficientă și singura metodă de conservare a patrimoniului. Demararea oportună a lucrărilor de prevenire și conservare măresc timpul dintre perioadele de restaurare. Într-un anumit sens, conservarea (diverse metode de protecție a structurilor vulnerabile [36], a părților unei clădiri și decorului) poate fi o alternativă potrivită la restaurarea destul de scumpă.

Monitorizarea evoluției schimbărilor climatice

Pentru a ajuta specialiștii să înțeleagă potențialele pagube cauzate de schimbările climatice, oamenii de știință sunt implicați mai activ în colectarea datelor climatice necesare pentru administratorii patrimoniului arhitectural, autoritățile publice locale și centrale. La scară internațională, organizația UNESCO dorește să creeze un sistem informațional unic, de monitorizare și investigație, care să includă tipuri de date pe care oricine le poate folosi, fiind nevoie de softuri speciale pentru interpretarea datelor climatice, necesare managerilor responsabili de administrarea anumitor tipuri de obiecte de patrimoniu arhitectural.

Astfel, de oameni de știință a fost elaborat un soft, pe baza datelor de la Serviciul de monitorizare a atmosferei Copernicus Atmosphere Monitoring Service (CAMS), care poate fi folosit pentru a lucra cu patrimoniul cultural și istoric.

CAMS furnizează date pentru perioadele anterioare și oferă prognoze pentru viitor cu privire la creșterea nivelului mării, riscul de evenimente meteorologice extreme sau inundații imprevizibile, precum și factori care afectează patrimoniul cultural și istoric, cum ar fi umiditatea excesivă a aerului, vânturile puternice, căderi de grindină etc.



Concluzii

Comunitatea Europeană a adoptat o legislație ambițioasă pentru a-și pune în aplicare angajamentele internaționale privind schimbările climatice, stabilind obiective obligatorii privind emisiile pentru sectoarele-cheie ale economiei, în vederea reducerii substanțiale a emisiilor de gaze cu efect de seră.

Guvernul Republicii Moldova a instituit mecanismul de coordonare a activităților în domeniul schimbărilor climatice, având ca scop instituirea cadrului normativ pentru luarea deciziilor în domeniul adaptării la schimbările climatice.

În contextul schimbărilor climatice și a încălzirii globale, fenomenele climatice extreme prezintă factori de risc pentru patrimoniul arhitectural-istoric. La efectele fenomenelor climatice se adaugă și emisiile unui șir de poluanți atmosferici, cum ar fi poluarea cu ozon, dioxid de carbon, dioxid de azot și pulberi în suspensie, care contribuie la reducerea duratei de exploatare și de existență a obiectelor de patrimoniu.

Studiile efectuate, demonstrează caracterul extrem de variabil în timp și spațiu a parametrilor climatici de bază, care vor putea contribui la selectarea cu atenție a măsurilor privind atenuarea consecințelor schimbărilor climatice asupra fondului de patrimoniu național.

Daunele cauzate bunurilor imobile de patrimoniu antrenează costuri ridicate pentru societate și economie.

La nivel național este necesară elaborarea planurilor de combatere a schimbărilor climatice, inclusiv a măsurilor specifice pentru patrimoniu arhitectural, măsurile de salvagardare a patrimoniului arhitectural și istoric fiind integrat, printre alte priorități, în Strategia Națională de Dezvoltare, ținându-se seama de schimbările climatice din ultimii ani.

Întreprinderea unor măsuri, care vor ține seama de impactul potențial al schimbărilor climatice asupra patrimoniului arhitectural, vor oferi oportunități pentru piețe noi de tehnologii, utilaje, materiale și produse de construcții rezistente la efectele schimbărilor climatice.

Trebuie revizuite codurile practice și reglementările existente, cu privire la construcții, sub aspectul de schimbări climatice ca parte integrantă a planificării și execuției lucrărilor de restaurare/conservare a patrimoniului arhitectural național.

Bibliografie

1. WATT D., *Building pathology* – Second edition, Blackwell Publishing (2007).
2. NEDEALCOV M., RĂILEANU V., COJOCARI R., CROITORU Gh., CRIVOVA O. *Meteorological-climate risk factors associated with climate change on the territory of the Republic of Moldova*. Chisinau 2018. ISBN 978-9975-9611-6-5.
3. GOSAV I. *Assessing the level of safety of constructions in terms of sustainability*. Doctoral thesis, Technical University „Gheorghe Asachi”, Iasi (1993).
4. CROITORU Gh., LVOVSCHI E. *The influence of corrosion of concrete elements on the stability of constructions* - „INCERCOM” BULLETIN. - Chisinau. - 2012. - No. 1, vol. 2. pp. 33-43. ISSN 1857-3762.
5. CROITORU Gh. *Research on the influence of aggressive liquid and gas corrosion on the characteristics of reinforced concrete constructions* - „INCERCOM” BULLETIN. – Chisinau 2016 - no. 9, pp. 1-25. ISSN 1857-3762.
6. CROITORU Gh., PROASPĂT Ed. *Study of carbonation processes of concrete in cracks of agro-zootechnical constructions*. International Technical-Scientific Conference “Current issues of urbanism and spatial planning”, UTM Chisinau, 9th Edition, November 16-17, 2018. pp. 299-304. ISBN 978-9975-87-384-0.
7. SM CEN/TR 17310:2020 Carbonation and CO₂ uptake in concrete.
8. SM EN 12390-10:2019 Testing hardened concrete - Part 10: Determination of the carbonation resistance of concrete at atmospheric levels of carbon dioxide.
9. SM CR 12793:2017 Measurement of the carbonation depth of hardened concrete.
10. SM SR EN 13577:2011 Chemical attack on concrete - Determination of aggressive carbon dioxide content in water.
11. SM EN 206:2013+A2:2021 Concrete. Specification, performance, production and conformity.
12. SM 324:2017 National document for application of SM SR EN 206:2016 Concrete. Specification, performance, production and conformity.



13. SM EN ISO 9223:2016 Corrosion of metals and alloys. Corrosivity of atmospheres. Classification, determination and estimation.
14. SM EN ISO 12944-2:2018 Paints and varnishes. Corrosion protection of steel structures by protective paint systems. Part 2: Classification of environments.
15. CROITORU Gh. *Research on the influence of atmospheric humidity on the corrosion rate of steel in the cracks of reinforced concrete elements*. UTM. VII International Technical-Scientific Conference "Current problems of urbanism and spatial planning", Vol. III. - November 13-15, 2014. Chisinau, pp. 70-73. ISBN 978-9975-71-583-6.
16. CROITORU Gh. *Modeling atmospheric corrosion of metals* - Proceedings of the 39th International Seminar on Modelling and Optimization of Composites, „Sensible experiment in materials science”, Ukraine, Odessa, 26-27 April 2000, MOK'39, pp. 136-137. ISBN 966-549-402-3.
17. CROITORU Gh., PRUTEANU N., UZUN N. *Research into the structure of concrete and its influence on the corrosion resistance of reinforcement*. „INCERCOM” BULLETIN. Chisinau. 2012. no. 1, vol. 2. pp. 62-73. ISSN 1857-3762.
18. CROITORU Gh. *Study of the initiation and development of cracks in reinforced concrete constructions and the specificity of reinforcement corrosion in these areas*. „INCERCOM” BULLETIN. Chisinau. May 23 - 2014. No. 5-CN, pp. 5-12. ISSN 1857-3762.
19. CROITORU Gh. *Study of the state of limestone wall stone materials under the influence of aggressive environments*. Materials of the III International Scientific and Practical Conference "Methodology and principles of pricing in construction. Innovative technologies in the construction industry and their implementation". Belarus, Minsk, December 01-02, 2015, pp.100-105. ISBN 978-985-90304-7-5.
20. CHEW M.Y.L., NAYANTHARA D.S. *Factors affecting watertightness in wet area of high-rise residential buildings*. Archit Sci Rev 45(4), pp. 375–383 (2002).
21. SM EN 1991 Eurocode 1: Actions on structures.
22. GEORGESCU D., APOSTU A., CROITORU Gh. *Application of methods based on sustainability performance and establishing the fields of use of concrete prepared with component materials from the Republic of Moldova*. Romanian Journal of Materials, 2017, vol. 47 No. 2, pp. 210 -216. ISSN 2457-502X.
23. Law no. 128 of 11.07.2014 on the energy performance of buildings. (Published: 10.10.2014 in the Official Gazette No. 297-309, art. No: 609. Date of entry into force: 01.01.2015).
24. Law no. 139 of 19.07.2018 on energy efficiency. (Published: 17.08.2018 in the Official Gazette No. 309-320 art. 476).
25. Consiliul european - <https://www.consilium.europa.eu/ro/policies/climate-change/>
26. Hotărârea de Guvern nr. 444 din 01 august 2020 cu privire la instituirea mecanismului de coordonare a activităților în domeniul schimbărilor climatice (Publicat: 24.07.2020 în Monitorul Oficial Nr. 188-192 art. 635).
27. CROITORU Gh. *Influența unor factori de mediu asupra monumentelor istorice ale Republicii Moldova*. Buletinul „INCERCOM”. Chișinău. 23 mai 2014, nr. 5. CN, pag. 88-96. ISSN 1857-3762.
28. CROITORU Gh. *A case study about degradation of the buildings and their building elements as a result of climate change*. Journal of Engineering Science, Fascicle Architecture, Civil and Environmental Engineering. Vol. XXVIII, no. 4 (2021), pp. 144-155. ISSN 2587-3474. eISSN 2587-3482.
29. CROITORU Gh. *Studiul stării materialelor de zidărie din calcar, ale construcțiilor de patrimoniu, sub influența factorilor mediului ambiant și metode de protecție a acestora*. Seminarul Științific Național „Problematika patrimoniului arhitectural în Republica Moldova. Evaluarea imobilului conform standardelor internaționale de evaluare”. 11-13 noiembrie 2020, pag. 97 – 105. Chișinău UTM. Facultatea Construcții Geodezie și Cadastru. Departamentul Inginerie, Drept și Evaluarea Imobilului. ISBN 978-9975-3481-3-3.
30. SM EN ISO 9223:2016 Coroziunea metalelor și aliajelor. Corozivitatea atmosferelor. Clasificare, determinare și estimare.
31. SM EN ISO 12944-2:2018 Vopsele și lacuri. Protecția prin sisteme de vopsire a structurilor de oțel împotriva coroziunii. Partea 2: Clasificare a mediului.
32. Hotărârea de Guvern nr. 1009 din 05 mai 2000 despre aprobarea Regulamentului privind zonele protejate naturale și construite (Publicat: 12.10.2000 în Monitorul Oficial Nr. 127-129 art. 1114).
33. CROITORU Gh. *Analiza cadrului legislativ și normativ în construcții privind evaluarea și intervenția la clădirile patrimoniului cultural istoric*. Patrimoniul arhitectural: aspecte tehnice, economice și juridice, seminar științific național. Materialele Seminarul Științific Național organizat în cadrul Proiectului de Stat „Sporirea valorii



patrimoniului cultural din Republica Moldova” 27-28 octombrie, 2021. Pag.6-16. UTM. FCGC, Editura „MS Logo” SRL. ISBN 978-9975-3464-3-6.

34. CROITORU Gh., RUSU I. *Corrosion of bronze art objects and methods of restoration*. The Annals of «Dunărea de Jos» University of Galati, Fascicle IX, Faculty of Metallurgy and Materials Science, Year XXVII (XXXII), May 2009, no. 1, page 148-153. ISSN 1453-083X.
35. CROITORU Gh. *Approaches Regarding the Functional and Structural Rehabilitation of Historical Monumental Buildings*. Open Access Library Journal. Jun. 10, 2021, Volume 8, e7497. ISSN Online: 2333-9721. ISSN Print: 2333-9705.
36. CROITORU Gh., COLESNIC I. *Methods of protection of national architecture monuments*. The Annals of „Dunarea de Jos” University of Galati. Fascicle IX. Metallurgy and materials science. Page 30-37. NO. 1, 2013, ISSN 1453 – 083X.



Patrimoniul construit: aspecte manageriale

Managementul patrimoniului construit

Autori: Albu Svetlana, Marian Maria Liliana

Introducere

Managementul imobilului cuprinde o multitudine de sarcini de diferită apartenență profesională și adesea managerul imobiliar trebuie să soluționeze probleme de ordin tehnic, economic, juridic, organizațional. Prin urmare abordarea sistemică, capabilă să creeze un sistem eficient de management a imobilului, trebuie să asigure atingerea scopurilor proprietarului în corespundere cu principiile caracteristice managementului imobiliar [1-3]. Schema principală de management a bunului imobil elaborată aplicând abordarea sistemică este numită concepție a managementului imobilului.

Concepția managementului imobilului reprezintă schema de administrare a bunului imobil concret (sau a complexului de bunuri imobile) care reprezintă implementarea abordării sistemice față de crearea, exploatarea, dezvoltarea, evaluarea și gestiunea bunului imobil. Concepția se va baza pe business-procese analizate de cercetătorii Ivanov V.V. și Han O.C. [2]. Schema - cadru a concepției managementului imobilului cuprind patru etape de bază (fig.1).

La prima etapă „*Analiza pieței și stării bunului imobil*” se identifică scopurile proprietarului și atitudinea acestuia față de risc și profitabilitate. Solicitățile proprietarului dețin prioritate la etapa de elaborare a strategiei de gestiune a imobilului. La această etapă se realizează următoarele expertize: monitorizarea și analiza pieței imobiliare; analiza amplasamentului bunului imobil; expertiza juridică a bunului imobil; expertiza tehnică a stării bunului imobil; expertiza economică a bunului imobil; expertiza managementului bunului imobil.

La etapa a doua „*Elaborarea strategiei de gestiune a imobilului*” se realizează planificarea proceselor de gestiune a bunului imobil; se determină strategia generală de formare și gestiune portofoliului imobiliar; se planifică procesele de dezvoltare a bunurilor imobile în funcție de etapa ciclului de viață la care se află fiecare obiect: creare (construcție, procurare); reconstrucție (reprofilare); exploatarea curentă, deservirea tehnică și utilizare; lichidare (demolare, vânzare).

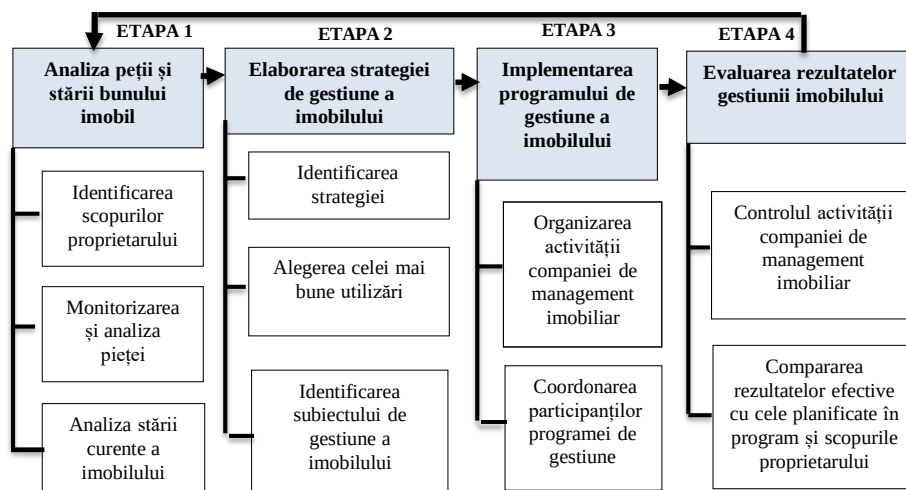


Figura 1. Etapele concepției managementului imobilului. *Sursa: [3]*

Astfel de planuri se realizează cum pentru portofoliul imobiliar integral așa și pentru fiecare obiect în parte. Cu referire la fiecare obiect separat se întocmește programul de gestiune.



Experiența practică indică în procesul de determinare a strategiei de management a imobilului necesitatea clarificării următoarelor aspecte: (1) alegerea celei mai bune și eficiente variante de utilizare a bunului imobil; (2) determinarea subiectului care va implementa programul de gestiune; (3) identificarea elementelor de bază a strategiei de marketing.

La etapa a treia, după aprobarea strategiei și a programului de gestiune urmează „Implementarea programului de gestiune a imobilului”. Implementarea programului de gestiune este încredințat companiei imobiliare specializate sau unui manager profesionist în domeniu.

La ultima etapă urmează evaluarea rezultatelor gestiunii imobilului, evaluarea activității realizate în cadrul primelor trei etape. Proprietarul împreună cu managerul (sau compania imobiliară) compară rezultatele efective cu cele planificate, la necesitate include schimbări și corectări în deciziile anterioare, în strategie sau programul de gestiune care se realizează la moment.

În cele ce urmează propunem concepția-cadru a managementului bunurilor imobile cu valoare istorică amplasate în mun. Chișinău.

Concepția-cadru a managementului patrimoniului construit

Etapă 1. Analiza pieței și stării bunului imobil

Monitorizarea și analiza situației curente și potențiale (de viitor) a pieței servește pentru aprecierea corespunderii strategiei și scopului proprietarului, investitorului (viitorului proprietar) cu cererea și oferta existentă pe piață. Scopul analizei pieței constă în oferirea informației necesare pentru primirea deciziilor cu privire la efectuarea unor sau altor tranzacții imobiliare.

În cadrul concepției de management imobiliar monitorizarea și analiza pieței urmează a fi realizate în permanență. Această cerință este condiționată cum de specificul pieței imobiliare, care se modifică în funcție de ciclicitatea caracteristică ei, așa și de multitudinea sarcinilor impuse cercetării. În astfel de condiții nu este suficientă analiza sporadică a pieței.

Analiza amplasamentului bunului imobil este un factor important care determină atractivitatea acestuia pentru potențialii arendași (locatari). În procesul analizei variantelor de utilizare a bunului imobil este necesar a considera factorii negativi ce însoțesc fiecare variantă. Bunurile imobile cu valoare culturală (istorică, arhitecturală) din or. Chișinău preponderent sunt amplasate în Nucleul Istoric [4] (fig.2).

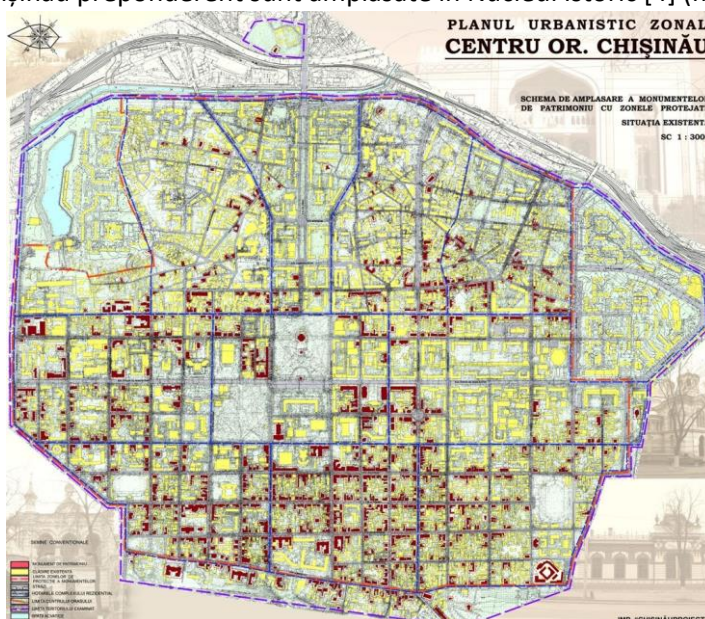


Figura 2. Nucleul Istoric al or. Chișinău. Schema de amplasare a monumentelor istorice cu zonele protejate. Sursa: [4]



Atenție deosebită se va acorda factorilor sociali, demografici (informația necesară poate fi extrasă din baza de date prezentată în figurile 3 și 4) și economici a sectorului (regiunii) de amplasare, concomitent analizând tipul influenței.

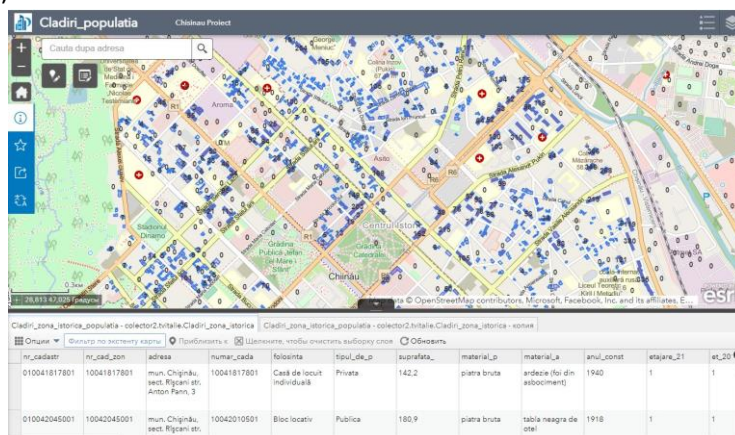


Figura 3. Baza de date integrată cu date spațiale: populația în Nucleul Istoric al or. Chișinău, mai 2022. *Sursa: [5]*

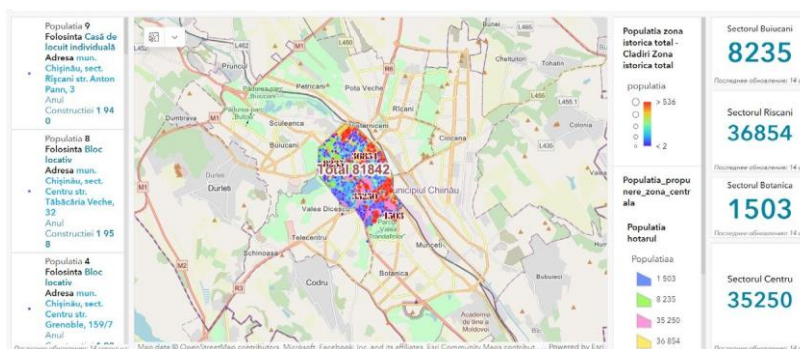


Figura 4. Reprezentarea populației pe zona istorică. *Sursa: [6]*

Este necesar a examina:

- starea și dezvoltarea infrastructurii (obiecte industriale, de educație, cultură, asigurare socială, deservirea populației);
- dezvoltarea construcțiilor (informația necesară poate fi concretizată analizând PUZ Centru [4]);
- clasificarea regiunii în funcție de amplasare (zonă cu construcții istorice, locative, comerciale, industrial-comunale, recreaționale, teritoriu agricol); situația ecologică;
- starea sectorului și importanța (valoarea) acestuia la nivel de localitate (regiune, țară);
- construcțiile alăturare și peisajul (informația necesară poate fi concretizată în baza materialelor foto [7, 8]);
- intensitatea transportului și rețelele de acces (sursă de informație poate servi modulul informațional prezentat în fig. 5 [9, 10]);
- informația privind starea socială și afilierea politice ale populației.

Analiza amplasamentului bunului imobil concret poate fi realizată în baza informației analitice cuprinse în planul urbanistic zonal al sectorului Centru [4], concretizată și analizată în baza informației expuse în surse cu acces liber, spre exemplu expusă pe platformă cu Sistem Geografic de Nivel Local destinat pentru gestionarea și publicarea datelor spațiale de interes local [11].

Expertiza juridică a bunului imobil asigură argumentarea juridică a strategiei de gestiune a bunului imobil și se realizează din punctul de vedere al: legislației curente; reglementărilor urbanistice (zonarea, protecția mediului, siguranța anti incendiu, consum energetic, etc.); soluțiilor de perspectivă a planificării



zonale a lotului de teren pe care este amplasat bunul imobil; limitări / restricții din partea APL și/sau a populației.



Figura 5. Schema transportului în zona centrală al or. Chișinău. Sursa: [10]

Cadrul legislativ internațional și actele regulatorii internaționale la care Republica Moldova este parte sunt analizate în monografia colectivă „Patrimoniul arhitectural: aspecte legale, tehnice și economice” [12]. Cadrul legislativ și normativ în construcții privind evaluarea și intervenția la clădirile patrimoniului cultural istoric din Republica Moldova cuprinde un șir de acte, respectarea cărora urmează a fi verificată în procesul expertizei juridice [13].

Expertiza tehnică a stării bunului imobil este efectuată în scopul identificării stării fizice a elementelor constructive portante și de închidere (anvelopei, acoperișului) a bunului imobil, analiza calității soluției arhitecturale, de volum și planimetrie a clădirii. O vedere de ansamblu a stării fizice a bunurilor imobile amplasate în sectorul Centru poate fi formulată în baza analizei incluse în PUZ Centru [4], iar starea fizică a unor construcții cu valoare culturală separate poate fi consultată în mod interactiv [11]. Autorii au elaborat structura modului informațional *Clădiri istorice. Starea fizică* inclus pe platforma dezvoltată de IP Chișinauproiect și au contribuit la completarea acestuia (fig.6).

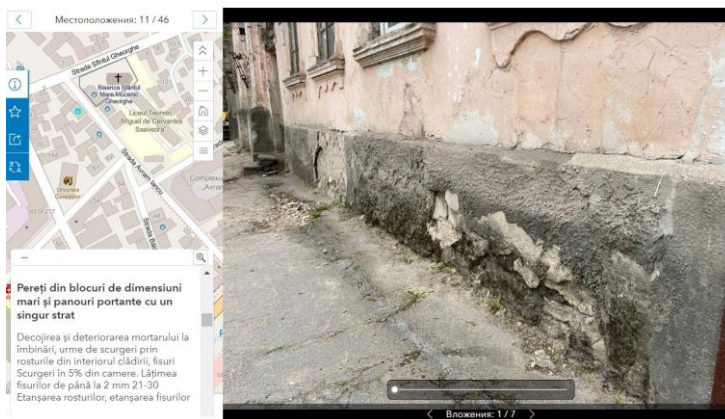


Figura 6. Extras din modulul informațional „Clădiri istorice. Starea fizică”. Sursa: [14]

Expertiza economică a bunului imobil se realizează pentru o perioadă planificată prestabilită. Pentru fiecare interval de timp (ca regulă un an) se prognozează veniturile și cheltuielile generate de bunul imobil. În procesul de argumentare economică se examinează și propun soluții de finanțare, se identifică fluxurile de numerar aferente bunului imobil, se determină ratele de actualizare care satisfac cerințele beneficiarului. Atenție deosebită se va atrage perioadelor de flux și reflux a mijloacelor bănești, venitului câpătat din locațiune, cheltuielilor pentru administrare, reparație capitală și exploatarea bunului imobil.



În procesul expertizei economice este necesar: a analiza utilizarea curentă a bunului imobil; a determina termenul de planificare a bugetului și a prognoza mărimea cheltuielilor și veniturilor generate de bunul imobil; a întocmi lista tuturor strategiilor de management a bunului; a întocmi lista activităților necesare pentru principalele etape a gestiunii în funcție de fiecare strategie potențială.

Rezultatul final reprezintă elaborarea variantelor de buget a veniturilor și cheltuielilor în funcție de diferitele strategii de management a bunului imobil. Bugetul este baza tuturor activităților prognozate de administrare (management) a bunului imobil, în care se reflectă strategia de management și planurile operaționale de gestiune în perioada planificată.

În scopul managementului bugetul bunului imobil trebuie să cuprindă următorii indicatori (tab.1): venitul brut potențial; venitul brut efectiv; cheltuieli operaționale; venitul operațional net; cheltuieli pentru deservirea împrumutului; profitul până la impozitare; cheltuieli capitale.

Venitul brut potențial (VBP) reprezintă venitul care poate fi generat în cazul folosirii tuturor spațiilor disponibile ale bunului imobil. Venitul brut efectiv (VBE) reprezintă venitul care poate fi obținut efectiv în urma funcționării bunului imobil, avându-se în vedere nivelul de ocupare a spațiilor și pierderile eventuale la colectarea plății de locațiune. Cheltuielile operaționale (CO) cuprind cheltuielile de exploatare și asigurare a funcționării normale a bunului imobil. Cheltuielile operaționale includ următoarele categorii: cheltuielile operaționale fixe (CF), care presupun cheltuielile care nu depind de nivelul de ocupare a spațiilor (impozitul imobiliar, prima pentru asigurarea bunului imobil și altele); cheltuielile operaționale variabile (CV) includ cheltuielile ce depind de intensitatea exploatării bunului imobil (cheltuieli pentru administrarea bunului imobil, cheltuielile pentru plata serviciilor comunale și altele); cheltuieli pentru reparații și mentenanță (CR) includ cheltuielile pentru reparația curentă a bunului imobil și cheltuielile pentru întreținerea bunului imobil.

Tabelul 1. Indicatorii bugetului strategiei de management a bunului imobil

Indicator	Notă explicativă
Venituri	venitul brut potențial
	VBP
	alte venituri
	AV
Costuri	deduceri pentru spațiile libere și neachități
	DSL
	venitul brut efectiv
	VBE = VBP + AV - DSL
Costuri	costuri fixe
	CF
	costuri variabile
	CV
Venitul operațional net	reparații și mentenanță
	CR
	cheltuieli operaționale
	CO = CF + CV + CR
Cheltuieli capitale	VON = VBE - CO
Deservirea creditului ipotecar	CC - reparația capitală
Cheltuieli excepționale	(renovare, reconstrucție, modernizare)
Rezultatul până la impozitare	DC
Impozitul pe venit	CE
Rezultatul după impozitare	Rpi = VON - CC - DC - CE
	i
	Rdi = Rpi - i

Cheltuielile din această categorie poartă atât un caracter fix cât și variabil (reparația ascensorului, zugrăvirea pereților și altele); cheltuielile operaționale pentru înlocuire, care includ cheltuielile pentru înlocuirea elementelor uzate ale bunului imobil (acoperișul, instalațiile sanitare – ingineresti și altele). În urma excluderii din venitul brut efectiv a cheltuielilor operaționale suportate de proprietar vom căpăta venit operațional net (VON). La cheltuieli operaționale nu sunt atribuite: deservirea creditului ipotecar, impozitul pe venit și amortizarea mijloacelor fixe.



Referindu-ne la patrimoniul construit urmează a atrage atenție deosebită articolelor de cheltuieli, care adesea nu pot fi planificate cu certitudine. Dacă articolele de venit pot fi prognozate cu o probabilitate înaltă, apoi sumele planificate pentru diversele articole de cheltuieli pot suporta majorări considerabile. Argumentarea afirmației o propunem mai jos în cadrul etapei a doua.

Expertiza managementului bunului imobil. Managementul este factorul prin prisma căruia se examinează toate variantele posibile de dezvoltare a bunului imobil. Argumentarea managerială include două componente a corespunderii strategiei (1) scopurilor beneficiarului și (2) resurselor manageriale existente.

Dacă scopul beneficiarului presupune limitări a utilizării obiectului, la prima etapă vor fi selectate doar variantele de strategii care corespund acestui scop. La a doua etapă strategiile identificate se vor compara în funcție de eficiența operațională, comercială și socială în corespundere cu scopurile altor persoane cointerestate (spre exemplu a companiei imobiliare sau a arendașului strategic). Metodologia generală a comparației strategiilor este analogică metodologiei de evaluare a eficienței economice a investițiilor. Pot fi aplicați diverși indicatori de comparație, spre exemplu: valoarea actuală netă (NPV), rata internă de rentabilitate (IRR), indicele de profitabilitate (PI), termenul de recuperare, modificarea valorii de piață a bunului imobil.

Comparând diversele variante urmează a selecta acel care într-o mai mare măsură corespunde scopurilor și intereselor beneficiarului.

Etapă 2. Elaborarea strategiei de gestiune a imobilului

Scopurile și sarcinile gestiunii imobilului la diferite etape a ciclului de viață a bunului imobil diferă. Referindu-ne la bunurile imobile cu valoare istorică observăm că sistemul de management a acestei categorii de bunuri nu cuprinde etapa de lichidare și construcția unui obiectiv nou, iar la etapa de reconstrucție apar particularități condiționate de interdicții și aspecte specifice patrimoniului construit.

Clădirile care au o durată relativ lungă de exploatare (de peste 50 ani), au materialele de rezistență mai mult sau mai puțin îmbătrânite, deci caracteristicile mecanice inițiale ale acestora sunt afectate. La execuția zidărilor au fost folosite mortare mai slabe care adesea s-au măcinat în timp, iar lemnul a suferit ori fisurări în urma uscării ori putreziri. Anii de industrializare și-au pus amprenta pe agresivitatea fizico-chimică a mediului înconjurător. Din cauza acestor agenți specifici, o mare parte dintre construcțiile vechi prezintă avarii și degradări suplimentare, prin comparație cu cele ale construcțiilor mai noi.

Principalele obiective ce trebuie urmărite în acțiunile de protecție a monumentelor sunt:

Întreținerea: presupune observarea permanentă a stării fizice a monumentului și măsurile luate pentru a menține monumentul în această stare.

Restaurarea: implică acele acțiuni specializate care au drept scop evidențierea mărturiilor istorice ale monumentului istoric și păstrarea autenticității acestuia.

Consolidarea: presupune acțiuni de înaltă specializare, care sunt direcționate spre asigurarea capacității portante a elementelor structurale ale monumentului istoric.

Paza: constituie acele activități de protecție a monumentului istoric împotriva vandalizării sau a furturilor.

Integrarea social-economică și culturală în viața comunității: presupune înscrierea în programe de dezvoltare și în planificarea regională și locală a diferitor acțiuni de protecție a monumentelor istorice. [15]

Pentru atingerea obiectivelor menționate, este necesar a se ține cont de principiile generale de intervenție la monumentele ce fac parte din patrimoniul construit, analizate de autor în lucrarea *Principii de conservare și restaurare a patrimoniului arhitectural*. [16].

Selectarea strategiei optime pentru dezvoltarea ulterioară a bunului imobil se realizează de proprietar în favoarea celei mai bune variante din punct de vedere economico-financiar, însă concomitent varianta trebuie să fie permisă legal și posibilă din punct de vedere tehnic.

Variantele celei mai bune utilizări sunt:

- A păstra așa cum este;



- A include mici schimbări, spre exemplu a înlocui locatarii (chiriașii); a mări numărul încăperilor oferite în locațiune; efectuarea reparației curente, etc.
- A modifica destinația funcțională a obiectului, spre exemplu în urma reconstrucției și reprofilării încăperilor;
- Lichidare, în cazul obiectelor de patrimoniu aflate în proprietate privată ne referim la vânzare.

Restricțiile / cerințele legale și tehnice condiționează costuri suplimentare în comparație cu un bun imobil analogic care nu reprezintă obiect de patrimoniu. Din punct de vedere legal există interdicții în procesul de restaurare / conservare, care nu permit ajustarea soluțiilor planimetrice (de compartimentare) la cerințele moderne ale societății.

Pentru bunurile imobile cu valoare culturală amplasate în or. Chișinău în funcție de proprietarul bunului imobil putem evidenția câteva scheme de principiu de dezvoltare (tab.2).

Tabelul 2. Scheme de bază de dezvoltare a bunurilor imobile cu valoare culturală

Bunuri imobile în proprietate publică	Bunuri imobile în proprietate privată
Păstrarea utilizării curente	Păstrarea utilizării curente
Schimbarea modului de utilizare a imobilului din social în comercial (oficii, structuri de primire turistică)	Schimbarea modului de utilizare a imobilului din locativ în comercial (oficii)
Schimbarea modului de utilizare a imobilului din comercial (oficii) în social (teatru, galerie de arte, etc.)	Schimbarea modului de utilizare a imobilului din locativ în comercial (încăperi pentru comerț, structuri de primire turistică)
	Schimbarea modului de utilizare a imobilului din oficii în spații comerciale (sau vice-versa)

Sursa: elaborat de autor

Strategia de dezvoltare selectată urmează a fi concretizată în formă de program de gestiune a bunului imobil. În esență acest program reprezintă un plan de afaceri cu descrierea bunului imobil (prezentul sau viitorul), serviciile de locațiune sau vânzare planificate (în special avantajele față de concurenți), segmentul de piață spre care sunt orientate serviciile, resursele și calificarea personalului, cheltuielile (costurile) și rezultatele financiare planificate.

Pentru fiecare direcție (compartiment) din plan urmează a concretiza activitățile (acțiunile) concrete care trebuie interconectate în funcție de timpul de execuție. Recomandăm a utiliza astfel de instrumente precum Planul Calendaristic sau Planul Gant, care vor fi utile și la ultima etapă de evaluare a rezultatelor strategiei de management a bunului imobil.

În programul de gestiune a bunului imobil trebuie să se regăsească următoarea informație:

- Adresa obiectului, numărul cadastral;
- Tipul bunului imobil (modul de folosință și utilizarea, atât pentru teren cât și pentru construcții);
- Scopul programului;
- Termenul de realizare a proiectului;
- Statutul juridic al bunului imobil (dreptul de proprietate asupra terenului și separat construcției (în caz că sunt diferiți proprietari); limitări ale dreptului de proprietate, interdicții, etc.). Pentru bunul imobil cu valoare culturală trebuie concretizat nivelul – de însemnătate națională sau locală, de indicat informația din Registrul monumentelor ocrotite de stat.
- Descrierea obiectului. Pentru obiectele de patrimoniu se va concretiza posibilitatea (sau imposibilitatea) tehnică și legală de asigurare a utilităților la nivelul cerințelor actuale pe piață;
- Concluzia expertului privind starea tehnică a construcțiilor;



- Utilizarea de facto a obiectului;
- Existența unor limitări efective sau potențiale a modului de utilizare a bunului imobil; Spre exemplu, interzicerea construcțiilor în zona de protecție a monumentului.
- Rezultatele cercetărilor de marketing;
- Cea mai bună și eficientă utilizare a bunului imobil. Pentru obiectele de patrimoniu, se va atrage atenție deosebită permisiunii legale a modificărilor tehnice necesare asigurării unei eficiențe maxime în exploatare;
- Strategia de management a bunului imobil;
- Activitățile de bază în procesul gestiunii bunului imobil;
- Tabelul sintetic a veniturilor și cheltuielilor pe întreaga perioadă de gestiune;
- Investiții de capital și graficul de rambursare a creditului;
- Mărirea VAN (valoarea actuală netă) a viitoarelor venituri.

Etapă III. Implementarea programului de gestiune a imobilului

La etapa a treia urmează implementarea programului de gestiune. Pentru a asigura generarea fluxurilor de numerar planificate o atenție deosebită urmează a acorda calificării și experienței managerului bunului imobil sau companiei de management selectate. Cerințele înaintate unei companii de management imobiliar sunt analizate în paragraful precedent.

Etapă IV. Evaluarea rezultatelor gestiunii imobilului

Ultima etapă cuprinde două direcții de activitate: (1) controlul activității managerului (companiei de management imobiliar) și (2) compararea rezultatelor efective și cele planificate. Adesea, în practică, etapa de control este în mare parte omisă, punându-se accent doar pe compararea rezultatelor.

Autorul propune a implementa la această etapă un sistem de monitorizare a implementării programului de gestiune (prin analogie cu sistemul de monitorizare a procesului de realizare a proiectelor investiționale în construcții [17]. Acest sistem ar fi util atât pentru compania de management precum și pentru proprietarul bunului imobil.

Sistemul de monitorizare reprezintă un mecanism de executare a unei supravegheri permanente asupra celor mai importante rezultate curente în urma realizării tuturor proiectelor în condițiile incerte ale conjuncturii pieței precum și în contextul implementării în Republica Moldova a standardelor UE în domeniul construcțiilor și managementului bunurilor imobile.

Scopul principal al elaborării sistemului de monitorizare constă în: (1) identificarea devierilor de la planul calendaristic și bugetul proiectelor aparte, ce duc la micșorarea eficienței activității manageriale; (2) analiza cauzelor ce au provocat aceste devieri și elaborarea propunerilor cu privire la corectarea corespunzătoare a direcțiilor activității manageriale cu scopul normalizării ei și sporirea eficienței.

Crearea sistemului de monitorizare se va baza pe respectarea următoarelor principii:

Principiu 1. Alegerea pentru supraveghere a celor mai importante direcții. Realizarea acestui principiu se bazează pe scopurile activității companiei de management formulate la Etapa II. În primul rând, se supraveghează realizarea planului calendaristic și bugetului.

Principiul 2. Formarea sistemului de indicatori informativi pe fiecare direcție. Un astfel de sistem, în primul rând, se va baza pe datele operative ale evidenței contabile. Sistemul indicatorilor informativi urmează să reflecte mersul realizării planului calendaristic conform indicatorilor de volum și structurali (lucrări de reparație curentă etc.), îndeplinirea bugetului cu privire la volum și structura cheltuielilor, precum și finanțarea lucrărilor din fiecare sursă aparte (proprie, credite, împrumuturi).

Principiul 3. Elaborarea sistemului indicatorilor estimativi de generalizare pentru fiecare direcție. Sistemul indicatorilor estimativi se construiește reieșind din scopurile monitorizării direcțiilor aparte ale activității manageriale și se axează pe indicatorii informativi. Pentru simplificarea analizei ulterioare, acest sistem de indicatori estimativi trebuie format în corespundere cu capitolele de bază ale monitorizării.



Formând sistemul acestor indicatori, trebuie elaborat concomitent algoritmul de calcul pentru fiecare dintre ei pe baza indicatorilor informativi folosiți.

Principiul 4. Stabilirea periodicității raportării (indicatori informativi și estimativi). O astfel de periodicitate este determinată de periodicitatea planului calendaristic și bugetului de realizare a programelor manageriale. În corespundere cu această periodicitate putem evidenția:

- a) darea de seamă lunară;
- b) darea de seamă semestrială;
- c) darea de seamă anuală.

Lucrările efectuate în corespundere cu aceste patru principii permit formarea unui bloc concis informațional al monitorizării implementării programelor manageriale.

Principiul 5. Analiza cauzelor ce au provocat devierea rezultatelor reale față de cele previzionale. În procesul acestei analize, în primul rând se evidențiază indicatorii cu „devieri critice” față de planul calendaristic sau buget. În calitate de criteriu al „devierilor critice” poate fi considerată devierea mai mare de 20% pentru perioada operativă (lunar); mai mult de 15% – pentru perioada semestrială și mai mult de 10% – anuală. Pentru fiecare „deviere critică” trebuie evidențiate cauzele acestor devieri.

Principiul 6. Evidențierea rezervelor și posibilităților de normalizare a situației. În procesul realizării acestui principiu rezervele sunt analizate în corespundere cu blocurile funcționale cu studierea posibilităților companiei de management de normalizare a mersului realizării programului. Una dintre aceste posibilități poate fi folosirea rezervei financiare bugetare.

Principiul 7. Argumentarea propunerilor cu privire la schimbările din planul calendaristic și bugetul realizării proiectelor manageriale în perioada curentă. Dacă posibilitățile de normalizare a mersului realizării programelor sunt limitate sau lipsesc, în etapa finală a monitorizării se argumentează propunerile cu privire la corectarea documentelor elaborate la etapele I și II: planul calendaristic și bugetul.

Sistemul de monitorizare a implementării programelor manageriale trebuie corectat concomitent cu schimbarea scopurilor proprietarului bunului imobil precum și a companiei de management imobiliar.

Discuții și concluzii

Concepția-cadru a managementului bunurilor imobile dezvoltată de autori poate fi aplicată pentru orice categorie de bunuri imobile considerate în calitate de investiție imobiliară (atât imobile cu destinație comercială, industrială, cât și cu destinație locativă în cazul în care nu reprezintă bun pentru uz personal). Nu poate fi utilizată concepția în forma propusă în cazul bunurilor imobile cu o stare fizică nesatisfăcătoare, care necesită reconstrucție totală. Sursele de informații indicate permit cu precădere elaborarea concepției de gestiune eficientă a bunurilor imobile cu valoare arhitecturală și/sau istorică amplasate în or. Chișinău.

Concepția cadru a managementului bunului imobil este dezvoltată de autori prin prisma abordării sistemice. Ea este orientată spre o categorie distinctă a bunurilor imobile, și anume, pentru bunurile imobile cu valoare istorică. Autorii examinează doar categoria bunurilor imobile care se află în stare fizică suficientă pentru utilizare. Este sistematizată informația necesară și prezentate sursele de informație accesibile pentru a elabora sisteme individuale de management a bunurilor imobile concrete amplasate în or. Chișinău. Este prezentată aplicativitatea bazei de date interactive (în proces de completare) elaborată în cadrul Institutului Chișinău Proiect la care autorii au luat parte. Sunt examinate scheme potențiale, de bază, de dezvoltare a bunurilor imobile cu valoare culturală în funcție de tipul de proprietate (publică sau privată). Este propusă dezvoltarea sistemului de monitorizare la etapa evaluării rezultatelor gestiunii imobilului.



Bibliografie

1. Chernyak, V. Upravlenie nedvizhimostyu; Moskva: Ekzamen, 2007.
2. Ivanov, V. K. Upravlenie nedvizhimostyu. Moskva: INFA, 2007.
3. Razu, M. Upravlenie kommercheskoy nedvizhimostyu. Moskva: KNORUS, 2009.
4. Planul urbanistic zonal Centru al oraşului Chişinău, 2010.
https://www.chisinau.md/public/files/planuri/PREZENTAREA_PUZ_FINAL_ro.pdf
5. Aplicația: Clădiri. Populație. Chişinău Proiect. <https://gis-chisinauproiect.hub.arcgis.com/apps/5c17773307764cf3a26c1459fc1bc3e7/explore>
6. Reprezentarea populației pe zona istorică. Chişinău Proiect. <https://gis-chisinauproiect.hub.arcgis.com/apps/68e0763f20d144e790a9d154f8363057/explore>
7. Zona istorică pozele clădirilor alăturate străzilor. Chişinău Proiect. <https://gis-chisinauproiect.hub.arcgis.com/maps/c329c153e6e5421294e9e322b8f33d2b/explore?location=47.026721%2C28.837364%2C14.00>
8. Desfășurate. Chişinău Proiect. <https://gis-chisinauproiect.hub.arcgis.com/apps/6fa18803a8ff49c28b52323399513389/explore>
9. Schema intensității transportului public pe or. Chişinău. Chişinău Proiect. <https://gis-chisinauproiect.hub.arcgis.com/apps/eddf37e1d4ff4e38be2b25061002cbe8/explore>
10. Schema transportului în zona centrală al or. Chişinău. Chişinău Proiect. <https://gis-chisinauproiect.hub.arcgis.com/apps/bc12902382f44df1a855963c450c9f16/explore>
11. Platforma cu Sistem Geografic de Nivel Local pentru Institutul Chişinău proiect din Republica Moldova, destinat pentru gestionarea și publicarea datelor spațiale de interes local. <https://gis-chisinauproiect.hub.arcgis.com/>
12. Albu, S., Albu, I., Ursu, V, et. all. Patrimoniul arhitectural: aspecte legale, tehnice și economice. Chişinău: MS Logo, 2020.
13. Croitoru, G. Analiza cadrului legislativ și normativ în construcții privind evaluarea și intervenția la clădirile patrimoniului cultural istoric. În Materialele Seminarului Științific Național Patrimoniul arhitectural: aspecte tehnice, economice și juridice. Chişinău: MS-Logo, 2021, pp.6-16.
14. Clădiri Istorice. Uzura Tehnica. Bunul imobil amplasat Str. Avram Iancu, 31. Chişinău Proiect. <https://gis-chisinauproiect.hub.arcgis.com/apps/af30a17074484778a76136fe784b9c59/explore>
15. Legea 218 din 17.09.2010 privind protejarea patrimoniului arheologic. În: Monitorul Oficial nr. 235-240 din 03.12.2010.
https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=106616&lang=ro
16. Marian, M. Principii de conservare și restaurare a patrimoniului arhitectural. În Materialele Seminarului Științific Național Problematika patrimoniului arhitectural în Republica Moldova. Chişinău: MS Logo, 2020, pp. 129-136.
17. Albu, S., Albu, I., Usturoi, L. Management investițional (în construcții). Chişinău: Tehnica-UTM, 2016, pp. 272-274.



Particularitățile pieței imobilului comercial din Republica Moldova

Autor: Albu Svetlana, Marian Maria-Liliana

Introducere

Piața imobiliară este o parte esențială a economiei globale. Piața bunurilor imobile comerciale (BIC) are un rol vital în dezvoltarea economiei prin furnizare de birouri, spații pentru comerț, depozitare și industriale. Ca formă de investiție, bunurile imobile generează fluxuri de numerar prin colectarea chiriei de la chiriași. Valoarea proprietăților și chiriile tind să crească în timp, ceea ce face ca bunurile imobile să fie o protecție împotriva inflației. Deși piața imobiliară nu este imună la crizele financiare această clasă de active este considerată stabilă. Performanța sectorului este puternic influențată de costul și disponibilitatea creditelor ipotecare. În timpul pandemiei de coronavirus, piața imobiliară globală a crescut substanțial, alimentată de ratele scăzute ale creditelor ipotecare. Cu toate acestea, pe măsură ce ratele bancare au început să crească ca răspuns la inflație, piața a început să se răcească.

De menționat că segmentul imobilului comercial este strâns legat de economie și de performanța diferitelor sectoare. Există diverse tipuri de companii conexe segmentului comercial al pieței imobiliare, precum investitori imobiliari, dezvoltatori, administratori și portaluri media, care se confruntă cu diferite provocări și oportunități condiționate de tendințele din industrie. Conform datelor statistice (Commercial Real Estate, 2023), în timpul pandemiei de coronavirus, nevoia de distanțare socială a dus la trecerea birourilor din întreaga lume la un model de lucru hibrid și la scăderea cererii de spații de birouri (fig.1). Pe de altă parte, creșterea cheltuielilor pentru comerțul electronic în multe țări a dus la nevoia de mai multe depozite, centre de distribuție, la creșterea industriei și a sectorului imobiliar logistic care facilitează acest lucru.

În ultimii ani segmentul imobilelor comerciale s-a bucurat de un interes sporit din partea investitorilor devenind un activ de bază în portofoliul investitorilor instituționali. La nivel global, în 2022 acest segment valora peste 35 miliarde de dolari americani (fig.2).

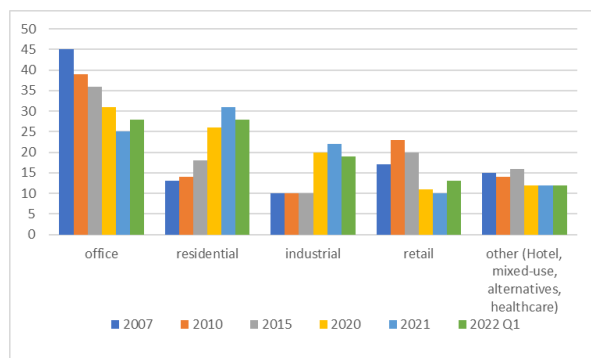


Figura 1. Distribuția volumului tranzacțiilor de investiții imobiliare comerciale directe la nivel mondial din 2007 până în primul trimestru din 2022, pe sectoare

Sursa: elaborate în baza datelor Statista (Commercial Real Estate, 2023)

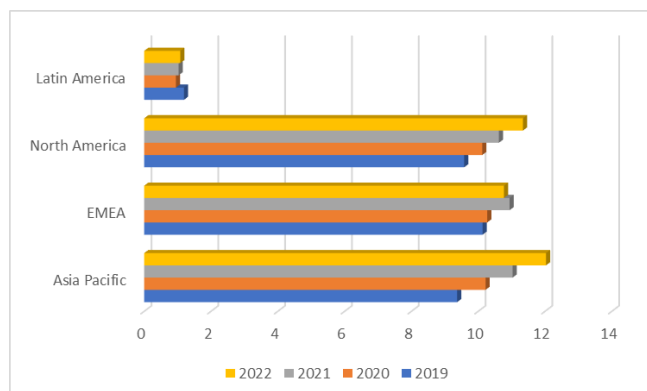


Figura 2. Valoarea pieței imobiliare comerciale la nivel mondial din 2019 până în 2022, pe regiuni (în trilioane de dolari americani).

Performanța pieței imobiliare europene de asemenea este strâns legată de dezvoltarea economiilor țărilor europene. Din punct de vedere istoric, au existat mișcări comune între prețurile BIC și ciclul economic (fig.3). Ciclul economic este afectat de ciclul BIC și viceversa. În trecut, ciclurile prețurilor BIC din UE au avut amplitudini mai mari decât ciclul economic general, parțial din cauza elasticității relativ scăzute a ofertei. De asemenea, ciclurile prețurilor BIC sunt mai volatile decât ciclurile prețurilor chiriei bunurilor imobile. Acest lucru se datorează, într-o anumită măsură, diferențelor în ceea ce privește scopul și structura de finanțare a



acestora. În timp ce bunurile imobile locative tind să fie finanțate în principal de băncile naționale, sectorul BIC este, într-o mai mare măsură, dependent de piețele internaționale de capital.

(percentage)

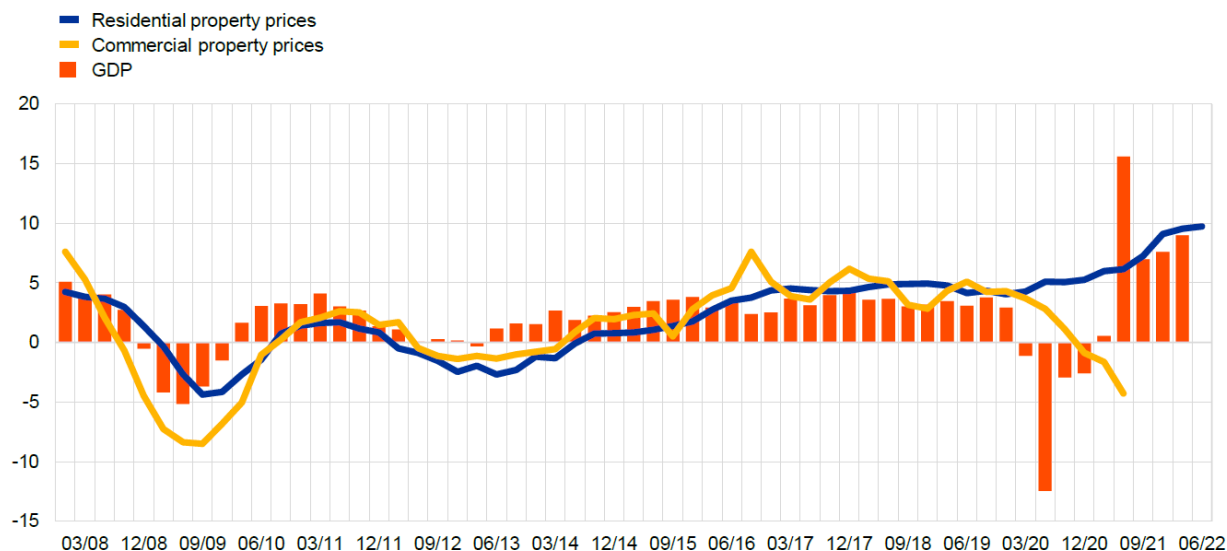


Figura 3. Creșterea anuală a prețurilor nominale ale proprietăților comerciale și rezidențiale din zona euro și a PIB-ului. Sursa: ((ESRB), 2023)

Deși economia europeană se află pe calea redresării după efectele pandemiei de coronavirus (COVID-19), sectorul BIC nu va atinge degrabă nivelurile pre-pandemie. Conform datelor ((ESRB), 2023) declinul din al doilea trimestru al anului 2020 a fost cel mai puternic pentru comerțul cu amănuntul, dar a existat, de asemenea, o scădere accentuată a prețurilor proprietăților de birouri, industriale și rezidențiale. Cu toate acestea, prețurile și-au revenit relativ rapid pe segmentele industrial și rezidențial, atingând nivelurile din decembrie 2019 la jumătatea anului 2020.

Prețurile la birouri și la comerțul cu amănuntul au rămas cu mult sub nivelurile din decembrie 2019. Abia în primul trimestru al anului 2022 s-a observat o creștere comparativă a cererii pentru birouri. Unele orașe au fost mai afectate decât altele, spre exemplu, conform Statista (Commercial Real Estate, 2023), în Londra rata de neocupare a ajuns la 8,7 la sută în primul trimestru al anului 2022, în timp ce la Berlin a fost de 3,4 la sută. Office a fost mult timp cea mai populară clasă de active printre investitorii imobiliari, reprezentând între 40 și 50% din volumele de investiții. Parisul și Londra, precum și cele patru mari orașe ale Germaniei (Berlin, Frankfurt, München și Hamburg), concentrează cea mai mare parte a activității investiționale europene. Costul de închiriere al principalelor clădiri de birouri din Londra a ajuns la o valoare de 1.492 de euro pe metru pătrat pe an, în Paris 930 euro iar în Stockholm 711 de euro. Cele mai mici prețuri au fost înregistrate în București, unde chiria spațiilor de birouri era 228 de euro pe metru pătrat pe an.

Piața imobiliară din Republica Moldova urmează tendințele pieței europene însă posedă caracteristici particulare. Cu toate că Republica Moldova este considerată cea mai săracă țară din Europa, prețurile pentru imobile comerciale în zona centrală a capitalei au variat în 2022 între 3000 – 5000 euro pentru un metru pătrat de suprafață construită, iar prețurile solicitate pentru închiriere au atins 20-50 euro/m2 lunar (Review of real estate market in Kishinau 2022, 2023).

1. Piața națională a imobilului comercial

În Republica Moldova nu există instituții care ar oferi date analitice cu privire la piața bunurilor imobile. Există informații dispersate pe diferite platforme informaționale, unde volumul majoritar al informației prezentate se referă la imobilul rezidențial. Unicele surse oficiale de informații sunt Agenția Servicii Publice



(Information on real estate registrations, 2023), care monitorizează numărul tranzacțiilor, Biroul Național de Statistică (NBSRM, 2023), care oferă date statistice pe ramurile economiei naționale și Banca Națională a Moldovei, care din 2019 estimează indicele prețului bunurilor imobile rezidențiale (Residential Property Price Index, 2023).

Referindu-ne la sursele neoficiale (indirecte) utilizate de specialiști pentru analiza pieței, acestea cuprind websit-urile cu anunțuri de expunere a ofertelor pentru vânzare sau chirie (Anunțuri, 2023), ziare, paginile agențiilor imobiliare (Analytics, 2023), (Review of real estate market in Kishinau 2022, 2023), precum și articole și opiniile specialiștilor care activează pe piața imobiliară (MOLDOVA, 2022).

1.1. Piața primară

Analiza datelor statistice confirmă faptul că în ultimii ani se reduce interesul față de construcția bunurilor imobile comerciale noi în Republica Moldova. Rata numărului autorizațiilor de construire a bunurilor imobile cu destinație comercială total pe țară s-a redus de la 44% în 2014 la 27% în 2021 (tab.1), iar în mun. Chișinău de la 25% în 2014 la 9% în 2021 urmat de o mică creștere în 2022.

Tabelul 1. Autorizații de construire eliberate pentru construcția clădirilor noi, total pe țară

Anul	Imobile locative	Bunuri imobile comerciale generatoare de venit				Bunuri imobile care creează condiții pentru câpătarea venitului	TOTAL bunuri imobile comerciale	Rata bunurilor imobile comerciale
		Cladiri administrative	Hoteluri si cladiri similare	Cladiri pentru comert cu ridicata si amanuntul	TOTAL			
2014	2740	76	10	488	574	1577	2151	0,44
2015	2498	39	20	384	443	1375	1818	0,42
2016	2328	21	6	362	389	1230	1619	0,41
2017	2296	44	8	391	443	1177	1620	0,41
2018	2009	37	7	254	298	959	1257	0,38
2019	1891	24	24	220	268	937	1205	0,39
2020	2044	17	9	179	205	789	994	0,33
2021	3026	7	18	251	276	816	1092	0,27
2022	2301	20	13	196	229	864	1093	0,32

Sursa: elaborat în baza datelor BNS

În aceeași perioadă 2014-2022 constatăm lipsa construcțiilor noi cu destinație social-culturale și un număr foarte mic de instituții de învățământ și medicale, însă crește suprafața spațiilor comerciale date în exploatare (tab.2).

În ultimul deceniu anual peste 50% din valoarea lucrărilor de construcții executate în Republica Moldova sunt direcționate pentru construcțiile noi (fig.4), în care lucrărilor de construcție a clădirilor nerezidențiale le revine cca 22%. După o creștere bruscă în perioada 2018-2019 în medie anual cu cca 55,6% valoarea lucrărilor de construcție în clădiri nerezidențiale s-a redus cu cca 10% în 2020 pentru a reveni cu 8% până în 2022 atingând mărimea de cca 110 mln USD (fig.5).

Concomitent, conform datelor Biroului Național de Statistică, rata segmentului imobilului comercial în investițiile realizate în bunuri imobile constituie cca. 50% (tab.3).

Astfel, constatăm că piața imobilului comercial din Republica Moldova în ultimul deceniu este caracterizată preponderent prin segmentul secundar (bunurile imobile foste în exploatare și revândute). Iar, situația din ultimii ani a condus la sporirea ponderii imobilului cu destinație comercială expuse pe piață spre comercializare.



Tabelul 2. Darea în exploatare a obiectelor cu destinație social-culturală, unităților de comerț și de alimentație publică

Destinația	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Scoli, gimnazii și licee, locuri pentru elevi	-	-	475	-	-	55	-	-	-
Spitale, paturi	75	-	-	162	46	50	108	-	-
Ambulatorii și policlinici, vizite pe schimb	1143	80	46	111	20	60	243	54	-
Unități comerciale, număr	62,0	39,0	52,0	110,0	89,0	119,0	108,0	101,0	70,0
..Suprafața lor comercială, mii metri pătrați	43,4	15,4	43,8	77,7	64,0	57,5	56,4	74,6	52,3
Unități de alimentație publică, număr	-	-	3,0	2,0	3,0	4,0	3,0	3,0	2
..În acestea locuri, mii	-	-	0,4	0,4	0,1	0,2	0,3	0,8	0,2

Sursa: sinteză în baza datelor BNS (NBSRM, 2023)

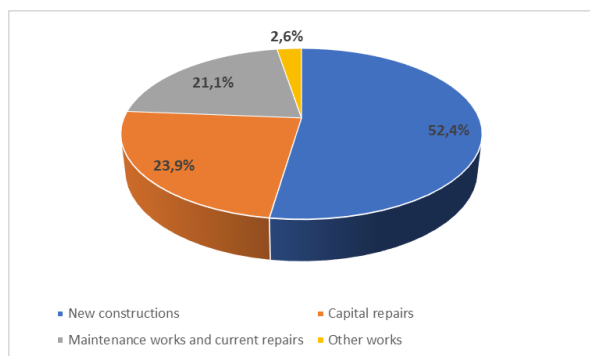


Figura 4. Structura valorii lucrărilor de construcții în perioada 2013-2022

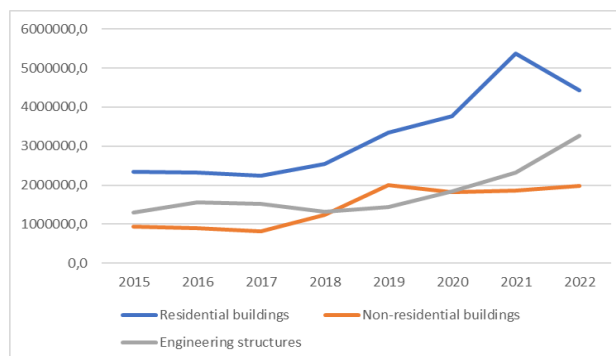


Figura 5. Valoarea lucrărilor de construcții, mii lei. Sursa: (NBSRM, 2023)

Tabelul 3. Investiții în active imobilizate, milioane lei (în preturi curente)

Imobilizări	2017	2018	2019	2020	2021
clădiri rezidențiale	3497,3	3615,2	4519,7	4396,7	4828,5
clădiri nerezidențiale	4873,2	5430,7	5975,0	5011,0	5168,1
terenuri	698,3	1075,5	1200,7	1276,4	1532,5
Total investiții în bunuri imobile	9068,8	10121,4	11695,4	10684,1	11529,1
Rata investițiilor în clădiri nerezidențiale, %	53,7	53,7	51,1	46,9	44,8

Sursa: elaborat de autor în baza datelor BNS (NBSRM, 2023)

Conform afirmației experților în cadrul Real Estate Forum 2022 (MOLDOVA, 2022), piața imobilului comercial din mun. Chișinău (cel mai mare segment în aspect teritorial) în proporție de cca 60% este reprezentată de bunuri imobile care creează condiții pentru căpătarea venitului (imobil industrial și de depozitare). Imobilele generatoare de venituri cuprind 22% din oferte și 18% din imobilul comercial expus pe piață reprezintă oficii.

1.2. Piața secundară: cererea satisfăcută

În urma analizei autorului tabloul existent pe piața imobiliară cuprinde mai multe aspecte distincte. Reieșind din dinamica numărului de înregistrări incluse în baza de date Cadastru gestionată de Agenția Servicii Publice (Information on real estate registrations, 2023), lesne observăm că în ultimul deceniu



creșterea până în 2018 este urmată de 3 ani de reducere considerabilă a numărului de tranzacții cu bunuri imobile (fig.6). Pe parcursul anilor rata tranzacțiilor în numărul total al înregistrărilor s-a păstrat la nivelul de cca 73% și doar în ultimii 2 ani s-a ridicat la 80%. Analizând numărul cumulativ al înregistrărilor și tranzacțiilor cu bunuri imobile în profil teritorial, constatăm că cea mai activă este piața mun. Chișinău careia îi revine 21% din numărul total de înregistrări și 16% din numărul total de tranzacții cu bunuri imobile.

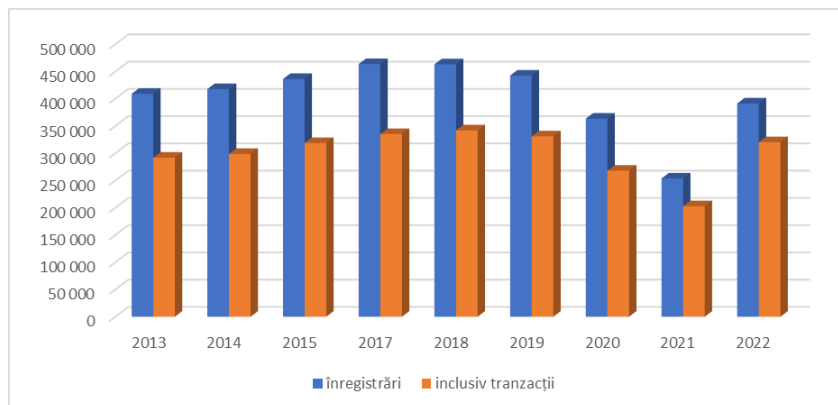


Figura 6. Dinamica numărului de înregistrări și tranzacții cu imobile în Republica Moldova în perioada 2013-2022.

Cu totul alt tablou se observă pe segmentul de piață a imobilului comercial. Rata tranzacțiilor în numărul total al înregistrărilor clădirilor comerciale constituie în medie pe țară cca.40% (fig.7). Iar numărul tranzacțiilor în ultimul deceniu demonstrează o dinamică anuală în medie pozitivă de cca 0,7% (fig.8). Analizând numărul cumulativ al înregistrărilor și tranzacțiilor cu clădiri comerciale în profil teritorial constatăm similitudinea structurală teritorială la acest capitol. Astfel, 42% din piața imobilelor comerciale din R.Moldova este concentrată în capitala – municipiul Chișinău.

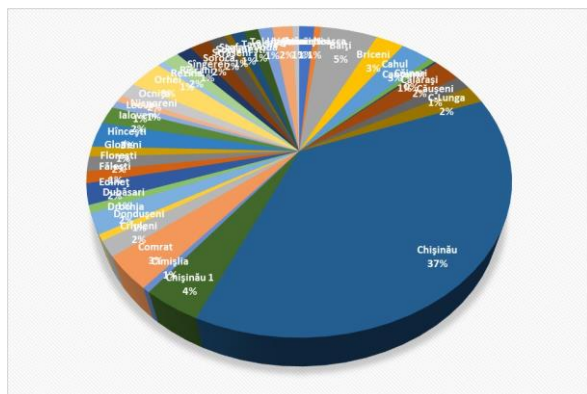


Figura 7. Structura numărului de tranzacții cu clădiri comerciale în R.Moldova în profil teritorial

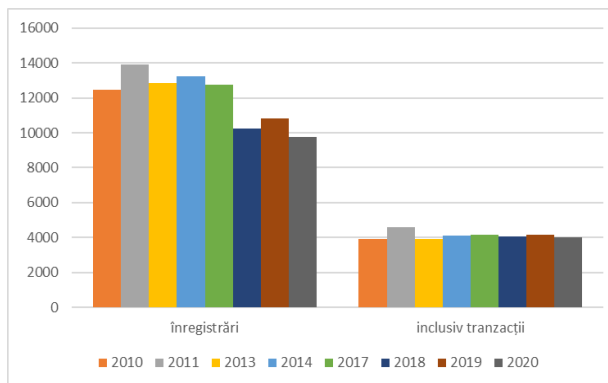


Figura 8. Dinamica numărului de înregistrări și tranzacții cu clădiri comerciale în Republica Moldova în perioada 2013-2020.

Având în vedere că numărul de tranzacții încheiate reflectă cererea satisfăcută, *constatăm că segmentul comercial al pieței imobiliare din R.Moldova are un volum relativ constant și este comparativ stabil față de alte segmente a pieței imobiliare.*

Analizând imobilul comercial nu poate fi trecută cu vederea și utilizarea acestuia în activitatea economică și circuitul financiar. Obligatorietatea înregistrării contractelor de locațiune cu durată de peste 3 ani ne permite a aprecia dinamica utilizării imobilului generator de venituri. După avântul din 2014 (fig.9) se observă reducerea numărului de contracte de locațiune cu o durată lungă, fapt care indică la sporirea



riscurilor, reducerea perioadei de previziune certă și respectiv încheierea contractelor doar pentru un an (contracte care nu necesită înregistrare obligatorie).

Numărul crescând al ipotecilor până în 2020 demonstrează nu doar dezvoltarea oportunităților financiare existente în R.Moldova dar și reducerea mijloacelor proprii necesare pentru trai și dezvoltarea afacerilor. Numărul redus al ipotecilor înregistrate în 2021 și 2022 ne demonstrează inclusiv situația precară în care se află economia țării.

Referindu-ne la construcțiile comerciale, constatăm că utilizarea acestora în scopul garantării împrumuturilor ipotecare se reduce constant de la 25,4% în numărul total al ipotecilor înregistrate în 2010 până la 8,6% în 2020 (fig.10). Pe când, rata ipotecilor înregistrate în municipiului Chișinău comportă o fluctuație redusă cu o medie anuală de cca. 41,5% din numărul construcțiilor comerciale ipotecate.

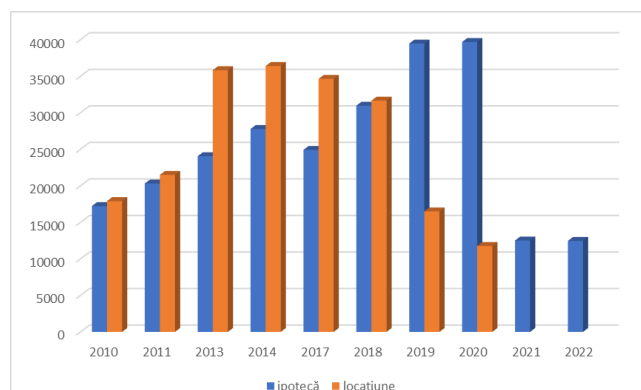


Figura 9. Dinamica numărului de înregistrări a contractelor de ipotecă și locațiune în R.Moldova

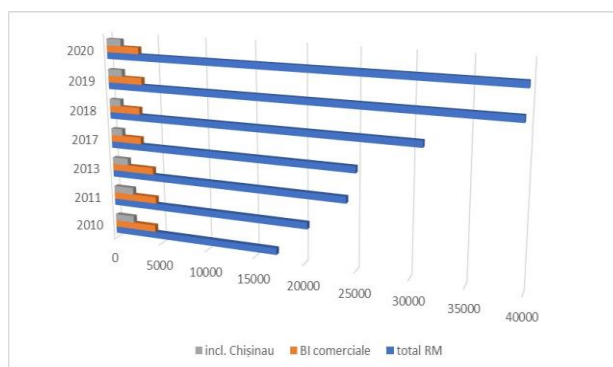


Figura 10. Numărul ipotecilor înregistrate în perioada 2010–2020 total pe țară, a imobilelor comerciale și imobile comerciale amplasate în mun. Chișinău

Corespunderea ratei ipotecilor înregistrate în mun. Chișinău cu rata tranzacțiilor, confirmă odată în plus stabilitatea relativă a segmentului de piață a imobilelor comerciale.

1.3. Piața secundară: prețuri

În Republica Moldova nu există informație oficială sau baze de date cu privire la prețurile tranzacțiilor imobiliare. Adesea în contractele de vânzare-cumpărare sunt indicate valori comode pentru a minimiza cheltuielile fiscale. Respectiv, profesioniștii operează cu noțiuni precum „prețul de ofertă” și/sau „prețul tranzacției” pentru a concretiza la ce aspect se referă. Prețul ofertei diferă de prețul tranzacției prin marja de negociere, astfel prețul de ofertă este întotdeauna mai mare față de prețul tranzacției. Pentru simplificarea percepției informației, vom aplica noțiunea de „preț” presupunând „prețul de ofertă”.

Având în vedere faptul că aproape jumătate din segmentul de piață a imobilului comercial este concentrat în mun. Chișinău, aspectul valoric a fost examinat în urma analizei prețurilor ofertei din această regiune.

Conform informației cuprinse în baza de date a firmei de consultanță și evaluare „Consulting Grup” SRL, prețurile unitare (euro per metru pătrat) în medie pe segmentul imobilului comercial demonstrează o fluctuație pronunțată, dar o dinamică pozitivă în perioada 2016-2022 (creșterea în medie fiind de 6,8% anual (fig.11), precum și o diferențiere sectorială considerabilă (fig.12).



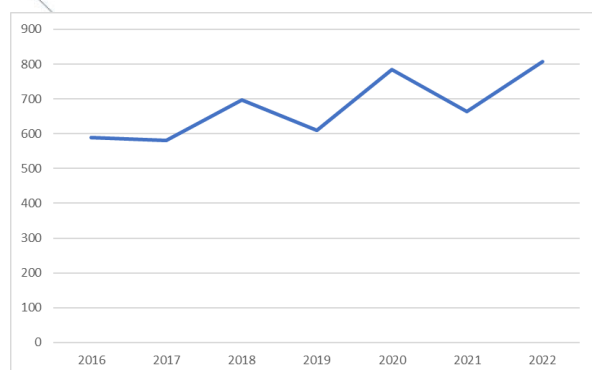


Figura 11. Dinamica prețurilor în medie pentru bunurile imobiliare comerciale amplasate în or. Chișinău în perioada 2016-2022, euro/mp

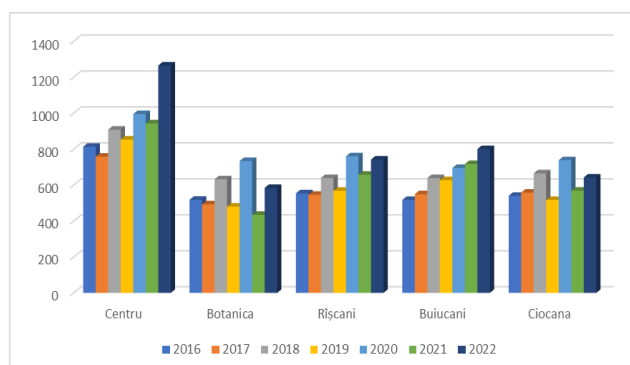


Figura 12. Modificarea prețurilor pentru bunurile imobiliare comerciale amplasate în or. Chișinău în perioada 2016-2022 pe sectoare administrative, euro/mp

Însă, segmentarea detaliată a categoriei de imobilele comerciale oferă un tablou diferit. Astfel, pentru obiectivele destinate comerțului se constată o dinamică medie anuală negativă de cca 3% în zonele centrale ale sectoarelor administrative și 2,5% la periferia acestora.

Imobilele comerciale amplasate în centrul sectoarelor administrative sunt de cca 2,5 ori mai scumpe față de cele amplasate la periferia acestora (tab.4). Imobilele destinate comerțului sunt de peste două ori mai scumpe față de birouri (tab.5).

Tabelul 4. Rata prețurilor imobilelor amplasate în centru față de amplasarea la periferia sectoarelor administrative a or. Chișinău

Sectorul	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Media
Centru	3,16	3,20	3,20	3,16	3,00	3,03	3,14
Botanica	2,27	2,34	2,33	2,32	2,25	2,09	2,30
Rîșcani	2,27	2,27	2,30	2,30	2,28	2,58	2,28
Buiucani	2,37	2,45	2,43	2,50	2,40	2,37	2,43
Ciocana	2,36	2,26	2,31	2,20	2,16	1,98	2,26
Media	2,49	2,51	2,51	2,49	2,42	2,41	2,48

Tabelul 5. Rata prețurilor imobilelor destinate comerțului față de birouri în or. Chișinău

Sectorul	2016	2017	2018	2019	2020	Media
Centru	2,24	2,29	2,32	2,31	2,38	2,31
Botanica	2,03	2,08	2,04	1,99	2,08	2,04
Rîșcani	2,03	2,05	2,01	2,00	2,11	2,04
Buiucani	2,14	2,21	2,17	2,08	2,00	2,12
Ciocana	1,98	1,97	1,97	1,83	1,80	1,91
Telecentru	2,17	2,21	2,22	2,16	2,00	2,15
Media	2,10	2,14	2,12	2,06	2,06	2,10

Spre deosebire de spațiile comerciale, birourile amplasate în centrul sunt doar de cca 1,6 ori mai scumpe față de cele amplasate la periferia sectoarelor administrative, iar prețurile ofertei pe parcursul ultimilor 7 ani au rămas practic stabile comportând o fluctuație medie anuală de cca 2%.

Referindu-ne la locațiunea spațiilor pentru birouri, constatăm că chiria de piață variază în limitele 4 euro/mp/lună - 7,5 euro/mp/lună pentru imobilele amplasate în zonele centrale ale sectoarelor administrative. Însă, în partea centrală a sectorului Centru chiria de piață este în medie cu 67% mai mare.



Analogic prețurilor, și chiria de piață este de două ori mai mică în comparație cu spațiile destinate comerțului.

În categoria imobilelor destinate birourilor este necesar a scoate în evidență centrele specializate de afaceri. În ultimii ani, pe piața imobiliară a birourilor din municipiul Chișinău, oferta a depășit continuu cererea. O lansare masivă de spații pentru birouri de înaltă calitate poate duce la „suprasaturația” pieței. Cu toate acestea, au fost date în exploatare o serie de centre de afaceri precum INFINITY TOWER, ROYAL TOWER, AVENUE.

Contrar tendinței sectoriale de reducere lentă până în 2020, ofertele în centrele de afaceri s-au menținut la un nivel înalt, iar în 2021 au crescut. Clienții de bază ai acestui segment al pieței sunt companiile IT, care creează o cerere activă de spații cu format mare.

Perturbările sociale și politice din ultimii ani au influențat piața imobiliară într-o măsură mult mai redusă în comparație cu alte sectoare ale economiei naționale. Iar, piața chiriei oferă un număr mult mai mare de oferte în comparație cu piața tranzacțiilor.

2. Valoarea segmentului comercial al pieței imobiliare

Generalizând putem aprecia, cu un grad înalt de aproximație, valoarea tranzacțiilor anuale pe segmentul imobilelor comerciale. Vom reieși din numărul tranzacțiilor oficial înregistrate de ASP, prețul mediu pentru un metru pătrat de imobil comercial (fără segmentare detaliată) și suprafața în medie a unui bun imobil comercial convențional tranzacționat.

Pentru Chișinău sunt considerate datele expuse mai sus. Pentru alte zone considerăm prețul în medie egal cu o treime din valoarea aplicată pentru zona Chișinău, iar suprafața bunului imobil convențional este considerată în jumătate față de cel tranzacționat în capitală.

Tabelul 6. Valoarea tranzacțiilor cu bunuri imobile comerciale

Indicator	2017	2018	2019	2020
Nr. înregistrări tranzacții de vânzare – cumpărare a clădirilor comerciale în Chișinău	193	998	969	905
Preț în medie, euro/mp	580,8	696,6	609	784,4
Suprafața convențională în medie, mp/tranzacție	780	780	780	780
Valoarea estimativă a tranzacțiilor cu imobilele comerciale din Chișinău, mii euro	87 433,63	542 261,30	460 294,38	553 707,96
Nr. înregistrări tranzacții de vânzare – cumpărare a clădirilor comerciale, total RM	2695	2433	2394	2230
Nr. înregistrări tranzacții exclusive Chișinău	2502	1435	1425	1325
Preț în medie, euro/mp	193,60	232,20	203,00	261,47
Suprafața convențională în medie, mp/tranzacție	390	390	390	390
Valoarea estimativă a tranzacțiilor cu imobilele comerciale, mii euro	188 911,01	129 950,73	112 817,25	135 112,90
Valoarea estimativă a tranzacțiilor cu imobilele comerciale din R.Moldova, mii euro	276 344,64	672 212,03	573 111,63	688 820,86
Valoarea estimativă a tranzacțiilor cu imobilele comerciale din R.Moldova, mil lei (curs considerat 1euro : 19 lei)	5 250,55	12 772,03	10 889,12	13 087,60
Informativ, conform BNS:				
Valoarea serviciilor L68 Tranzacții imobiliare, mil lei	4 617,7	5 432,2	5 937,9	5 327,6
Cifra de afaceri L68 Tranzacții imobiliare, mil lei	4 870,4	5 388,6	6 139,3	5 446,8
Investiții în clădiri nerezidențiale, mln lei	4 873,2	5 430,7	5 975,0	5 011,0



După cum putem observa în 2019 numărul tranzacțiilor s-a redus cu 3% iar valoarea tranzacțiilor cu cca.15%, pe când în 2020 reducerea numărului de tranzacții cu 6,6% este însoțită de creșterea valorii tranzacțiilor cu 20%.

Merită de atenționat asupra discrepantei dintre informația oferită de Biroul Național de Statistică și situația reală pe piața imobiliară. Indicatorii statistici raportați oferă informație trunchiată, incompletă cu privire la piața imobiliară, prin urmare trebuie utilizate cu precauție în politicile statului și prognozele macroeconomice.

Concluzii

Generalizând, constatăm că piața imobilului comercial din Republica Moldova posedă unele caracteristici particulare, astfel:

- în ultimul deceniu este caracterizată preponderent prin segmentul secundar; rata investițiilor în imobile comerciale în Republica Moldova constituie cca. 50% din suma investițiilor realizate în bunuri imobile;
- pe parcursul ultimilor 9 ani piața imobiliară din R.Moldova a trecut prin faza de creștere (2013-2018) urmată de declin (2019-2021) și revigorare bruscă în 2022;
- segmentul comercial al pieței imobiliare din R.Moldova are un volum relativ constant și este comparativ stabil față de alte segmente a pieței imobiliare;
- din punct de vedere teritorial cea mai activă este piața din mun. Chișinău, unde sunt înregistrare 42% din totalul tranzacțiilor cu imobile comerciale;
- în termeni valorici (conform prețurilor unitare - euro per metru pătrat) în medie pe segmentul imobilului comercial din mun.Chișinău (per total) se constată o fluctuație anuală pronunțată, însă o dinamică pozitivă în perioada 2016-2022, precum și o diferențiere sectorială considerabilă;
- segmentarea detaliată a categoriei de imobilele comerciale oferă un tablou diferit. În perioada 2016-2021 prețurile obiectivelor destinate comerțului amplasate în zonele centrale ale sectoarelor administrative a capitalei comportă o dinamică medie anuală negativă de cca 3%, iar cele amplasate la periferiile sectoarelor - de cca 2,5%; prețurile birourilor s-au redus anual în medie cu cca.2%;
- imobilele comerciale amplasate în centrul sectoarelor sunt de cca 2,5 ori mai scumpe față de cele amplasate la periferia acestora; iar prețurile birourilor amplasate în centrul sunt doar de 1,6 ori mai mari față de prețurile celor amplasate la periferia sectoarelor administrative;
- prețurile imobilelor destinate comerțului sunt de 2 ori mai scumpe față de cele destinate birourilor;
- chiria de piață a birourilor este de două ori mai mică în comparație cu spațiile destinate comerțului;
- piața chiriei imobilelor comerciale oferă un număr mult mai mare de oferte în comparație cu piața tranzacțiilor.

Valorile raportate de instituțiile oficiale ale statului nu reflectă situația reală pe piața imobiliară din Republica Moldova. Valorile statistice trebuie puse la îndoială și utilizate cu precauție în politicile statului și prognozele macroeconomice.

Bibliografie

(ESRB), E. S. R. B., 2023. *Vulnerabilities in the EEA commercial real estate sector*, s.l.: s.n.

Anon., 2023. *Analytics*. [Interactiv]

Available at: <http://lara.md/en/blog/theme-analytics>

Anon., 2023. *Anunțuri*. [Interactiv]

Available at: [https://999.md/ro/list/real-estate/commercial-real-](https://999.md/ro/list/real-estate/commercial-real-estate?applied=1&eo=12900&eo=12912&eo=12885&eo=13859&ef=36&ef=37&o)

[estate?applied=1&eo=12900&eo=12912&eo=12885&eo=13859&ef=36&ef=37&o](https://999.md/ro/list/real-estate/commercial-real-estate?applied=1&eo=12900&eo=12912&eo=12885&eo=13859&ef=36&ef=37&o) 37 1=776



Anon., 2023. *Commercial Real Estate*. [Interactiv]

Available at: <https://www.statista.com/markets/460/topic/600/commercial-real-estate/#statistic1>

Anon., 2023. *Information on real estate registrations*. [Interactiv]

Available at: <https://www.asp.gov.md/en/informatii-utile/date-statistice>

Anon., 2023. *Residential Property Price Index*. [Interactiv]

Available at: <https://www.bnm.md/en/content/residential-property-price-index-rppi-2nd-quarter-2023>

Anon., 2023. *Review of real estate market in Kishinau 2022*. [Interactiv]

Available at: <https://www.nikaimobil.md/en/analytics>

MOLDOVA, I., 2022. *MOLDOVA REAL ESTATE FORUM 2022*, Chisinau: s.n.

NBSRM, 2023. *National Bureau of Statistics of the Republic of Moldova. Statistical databank*, Chisinau: s.n.

Patrimoniul construit cu potențial comercial al Republicii Moldova

Autor: Marian Maria-Liliana

Introducere

Patrimoniul reprezintă o resursă ideală pentru o dezvoltare durabilă, cu condiția să fie pus în valoare. Unicitatea reprezintă motivul pentru care monumentele istorice sunt atât de apreciate. Dacă, în ceea ce privește patrimoniul natural, e lesne de înțeles că fiecare loc din lume este unic în felul său, atunci pentru patrimoniul cultural, lucrurile nu sunt la fel de evidente. În prezent, tehnologiile moderne sunt capabile să producă, pe scară largă, reproduceri exacte ale unor obiecte originale, însă valoarea nu este dată de copie, ci de original.

Patrimoniul cultural al unei țări constituie una dintre cele mai reprezentative distincții ale moștenirii culturale umane. Republica Moldova se poate mândri în acest sens cu un număr impunător de clădiri-monumente arhitecturale de o importanță majoră (fig.1). Avem o țară cu un patrimoniu bogat, în care s-au păstrat în forma lor inițială multe monumente istorice semnificative. Acest concept este esențial în cultura contemporană și rămânând foarte complex din cauza diversității sale. Deși este fundamentală păstrarea bunurilor culturale, nu este deloc simplu pentru generațiile tinere să aibă prezența de spirit și cultura necesară pentru a le înțelege și a le alege (Marian M.-L. 2022).

Patrimoniul cultural construit în profil republican

Pentru toate aspectele patrimoniului cultural, valoarea este atributul esențial ce stă la baza luării deciziilor legate de utilizarea acestuia. Astfel, există o trăsătură distinctă în ce privește percepția valorii patrimoniului cultural: individuală și colectivă. Un nivel de civilizație, constituie libertatea individuală sau colectivă, de investiție în conservarea patrimoniului cultural. Viziunea comună recunoaște valoarea, exclusiv izvorâtă din utilitatea individuală. Utilizatorii ideali ai patrimoniului cultural sunt consumatorii conștienți, educați și informați cu privire la valoarea culturală și la valoarea economică a acestuia. În particular, patrimoniul imobil se poate pune în valoare prin întrebuințare directă, deci prin „utilizare”.

Valoarea de utilizare înseamnă acea stare de mândrie resimțită de indivizi, pentru faptul că locuiesc sau activează într-un imobil cu valoare culturală declarat monument istoric. Această concepție se reflectă nu doar în sentimentul de considerație socială, ci și în procesul pieței, unde se poate dimensiona printr-o valoare sporită de vânzare sau de închiriere și prin numărul sporit de vizitatori.

Pe piața imobiliară sunt semne vădite că valoarea de utilizare a patrimoniului cultural imobil este în ascensiune, ceea ce ne vorbește despre faptul că a crescut și numărul persoanelor care conștientizează și-i apreciază beneficiile și care sunt gata de a plăti un preț pe măsură. Elementele de patrimoniu cultural care se află în proprietate publică dețin o valoare de utilizare pasivă, care de fapt este percepută de societate, dar nu este reflectată în procesul pieței (Marian M.-L. 2022). Datorită valorii sale endogene, înafara celei de utilizare, patrimoniul cultural oferă posibilitatea determinării investițiilor individuale sau de grup menite asigura



înveșnicirea. Factorul motivațional al acestei atitudini este reprezentat de satisfacția perpetuării valorilor patrimoniului în societate, a conservării și predarea acestuia spre utilizare, generațiilor viitoare. Beneficiile patrimoniului cultural sunt relevante într-o măsură mai mare pentru societate și mai mică pentru indivizi. Odată identificate aceste beneficii, vor conduce către o recurență a patrimoniului cultural: din punct de vedere a valorii culturale și din punct de vedere a valorii economice (Marian M.-L. 2022).

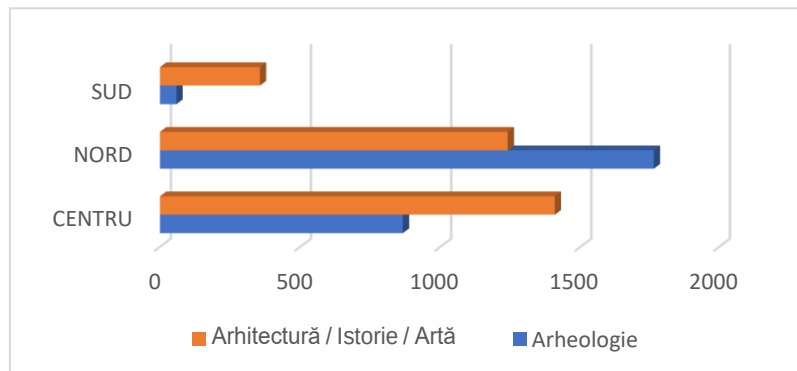


Figura 1. Numărul monumentelor conform Registrului monumentelor ocrotite de stat în R.Moldova

O mare problemă a managementului patrimoniului cultural constă în lipsa etalonării instrumentelor și unităților de măsurare a valorii culturale și cele ale valorii economice. În timp ce valoarea economică poate fi evaluată în urma analizei cost-beneficiu, atunci valoarea culturală rezultă din cumulul unui complex de valori de ordin: estetic, spiritual, social, istoric și simbolic.

În încercarea de a valorifica patrimonial, un utilizator bine intenționat va proteja valoarea culturală pentru că piața are tendința de a pune preț pe valorile tangibile, iar un imobil de patrimoniu conservat corect va avea o valoare net superioară alteia noi, similară în ce privește poziția și gabaritul, sporind calitatea vieții și va putea atrage atât chiriași, cât și cumpărători de o mai înaltă calitate (Marian M.-L. 2021).

Conservarea integrată are la bază două principii care sunt opuse ca dinamism și anume:

- cel de conservare, protejare și restaurare a patrimoniului cultural construit;
- cel de modernizării și progres, al dezvoltării urbane.

Chintesența conceptului de conservare integrată constă în purcederea de la conservarea pasivă la conservarea activă și de la restaurare ca scop în sine la restaurare ca și expresie a interesului societății. Întrebuințarea durabilă a monumentului protejat este o condiție necesară a supraviețuirii acestuia. Însă există contradicții între funcțiunile originale ale imobilului și nevoile actuale. Foarte puține categorii de imobile și-au păstrat funcțiunile și modul de organizare inițial (Leșan A. 2020).

Una dintre multiplele posibilități de valorificare a patrimoniului arhitectural este aceea de a-i atribui acestuia, o destinație în interesul comunității, ca de exemplu destinație comercială. Potențialul existent în Republica Moldova cuprinde cca. 38% din numărul monumentelor construite înregistrate (fig.2).

Putem afirma că imobilele cu destinație comercială, parte component a sferei deservirii sociale, constituie o componentă de bază a economiei naționale. Deoarece obiectele imobiliare comerciale, au menirea de a genera venituri, acestea reprezintă un mijloc eficient de plasare a investițiilor (Legea Republicii Moldova privind ocrotirea monumentelor). În Republica Moldova cele mai rentabile sau cele mai mari venituri sunt generate de imobilele comerciale amplasate în mediul urban, mai ales în municipiul Chișinău. Acest fapt se datorează concentrației mari a populației, a firmelor industriale și de prestare a serviciilor, fapt demonstrat de cererea sporită de bunuri imobile cu destinație comercială. În centrul municipiului Chișinău se regăsește centrul istoric al orașului, acesta cuprinzând cea mai mare parte a monumentelor arhitecturale din țară (tab 1) (Agenția de Inspectare și Restaurare a Monumentelor).



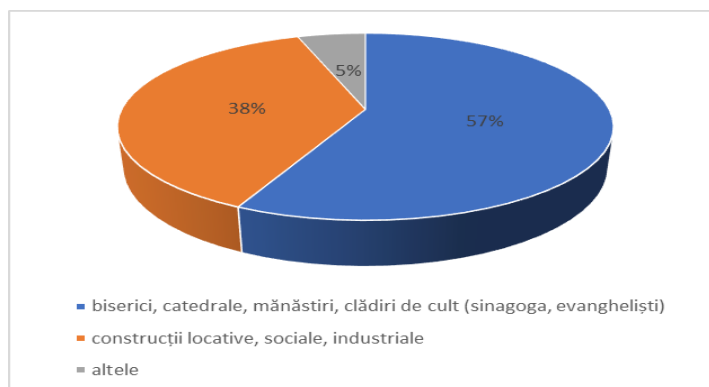


Figura 2. Structura monumentelor construite conform destinației funcționale

Patrimoniul cultural construit în profilul municipiului Chișinău

Consiliul municipal Chișinău, prin decizia nr. 10/9 din 04.12.2014 duce o evidență strictă a monumentelor istorice de importanță locală din orașul Chișinău. Decizia respectivă reglementează componența monumentelor istorice, regulamentul privind evaluarea, monitorizarea și protejarea monumentelor istorice (Decizii CMC Primăria Municipiului Chișinău). În anexa nr. 1 a Deciziei nr.10/9 din 04.12.2014, sunt înregistrate puțin peste 450 de monumente istorice care fac parte din diferite segmente ale pieței imobiliare. Împreună cu bunurile imobile cuprinse în Registrul monumentelor de stat în municipiul Chișinău atestăm un număr de 821 monumente construite. Analizând lista bunurilor imobile declarate monumente arhitecturale și gruparea lor după destinație putem observa că 152 imobile (aproximativ 35%) din totalul monumentelor istorice, aparțin segmentului de piață comercial (Institutul Municipal de Proiectări „CHIȘINĂUPROIECT”).

Tabelul 1 . Numărul monumentelor incluse în Registrul monumentelor ocrotite de stat la 13.01.2014 în profil regional

Amplasarea		Total	Inclusiv:		Inclusiv:		Rata în total, %
Zona	Raionul		Importanță națională	Importanță locală	Arheologie	Arhitectură / Istorie / Artă	
CENTRU	Anenii Noi	157	138	19	100	57	2,76
	Călărași	82	58	24	10	72	1,44
	Criuleni	129	104	25	72	57	2,26
	Dubăsari	95	64	31	52	43	1,67
	Grigoriopol	74	51	23	23	51	1,30
	Hâncești	125	81	44	49	76	2,19
	Ialoveni	139	119	20	90	49	2,44
	Nisporeni	146	117	29	66	80	2,56
	Orhei	321	295	26	144	177	5,63
	Slobozia	76	74	2	33	43	1,33
	Strășeni	102	101	1	38	64	1,79
	Telenești	126	126	0	61	65	2,21
	Ungheni	148	147	1	57	91	2,60
	mun. Chișinău	419	419	0	50	369	7,35
	or. Bălți	42	42	0	7	35	0,74
	or. Tighina	37	36	1	10	27	0,65
	or. Tiraspol	58	58	0	5	53	1,02
	TOTAL Centru	2276	2030	246	867	1409	39,95
NORD	Briceni	192	139	53	122	70	3,37
	Camenca	149	93	56	67	82	2,62



	Dondușeni	185	121	64	94	91	3,25
	Drochia	135	90	45	74	61	2,37
	Edineț	380	219	161	193	187	6,67
	Fălești	195	116	79	105	90	3,42
	Florești	254	164	90	146	108	4,46
	Glodeni	162	126	36	116	46	2,84
	Ocnița	175	130	45	103	72	3,07
	Rezina	142	91	51	82	60	2,49
	Râbnîța	96	53	43	40	56	1,69
	Râșcani	194	147	47	131	63	3,41
	Sângerei	320	263	57	253	67	5,62
	Soroca	243	153	90	129	114	4,27
	Șoldănești	183	129	54	109	74	3,21
	TOTAL Nord	3005	2034	971	1764	1241	52,75
SUD	Basarabeasca	21	16	5	3	18	0,37
	Cahul	32	26	6	3	29	0,56
	Cantemir	28	24	4	0	28	0,49
	Căinari	40	36	4	8	32	0,70
	Căușeni	51	50	1	15	36	0,90
	Ceadîr-Lunga	22	19	3	1	21	0,39
	Cimișlia	36	25	11	0	36	0,63
	Comrat	17	10	7	0	17	0,30
	Leova	36	11	25	1	35	0,63
	Ștefan-Vodă	73	44	29	22	51	1,28
	Taraclia	20	7	13	1	19	0,35
	Vulcănești	40	19	21	5	35	0,70
	TOTAL Sud	416	287	129	59	357	7,30
TOTAL registru		5697	4351	1346	2690	3007	100,00

Sursa: elaborat de autor în baza (Registrul Monumentelor Republicii Moldova ocrotite de stat)

Aceste imobile sunt amplasate preponderent în sectorul administrativ Centru a orașul Chișinău, unde prețurile depășesc valoarea de 3000 euro pentru un metru pătrat de spațiu comercial (fig.3) și 1400 euro pentru un metru pătrat de spațiu pentru birouri (fig.4).

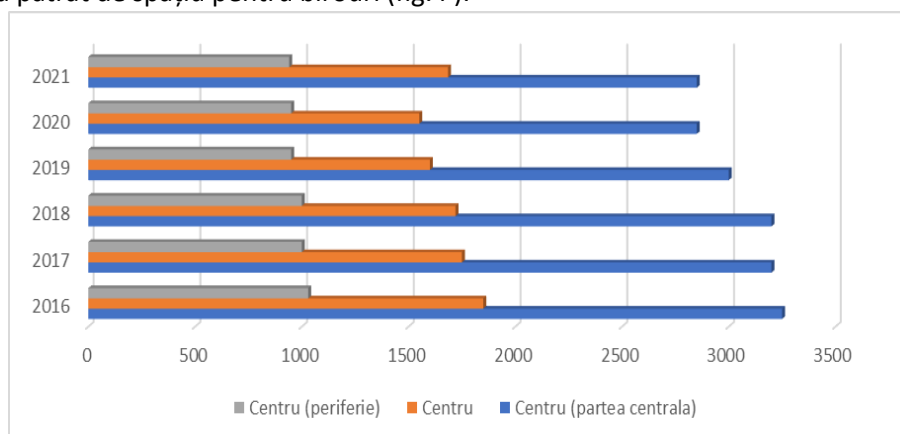


Figura 3. Prețurile în medie pentru un metru pătrat spațiu comercial în sectorul administrativ Centru, orașul Chișinău, în perioada 2016-2020, euro. Sursa: elaborat de autor conform datelor (Largest blog of real estate in Chisinau).



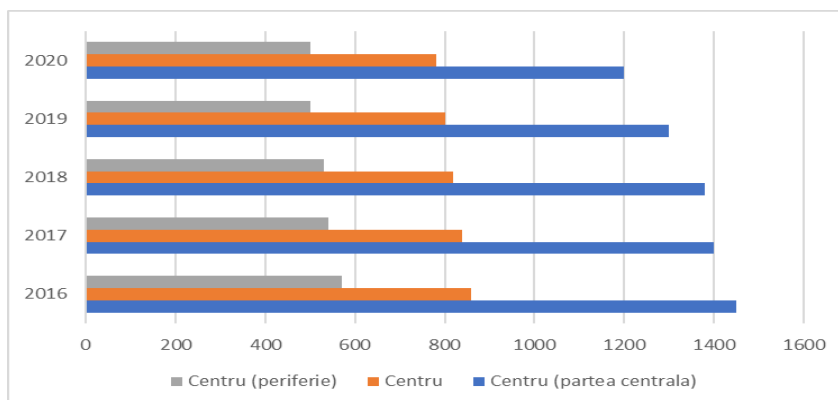


Figura 4. Prețurile în medie pentru un metru pătrat spațiu pentru birouri în sectorul administrativ Centru, orașul Chișinău, în perioada 2016-2020, euro. Sursa: elaborat de autor conform datelor (Largest blog of real estate in Chisinau).

Iar prețurile pentru un ar de teren amplasat în sect. Centru și destinat construcțiilor depășesc 40 000 euro (fig.5).

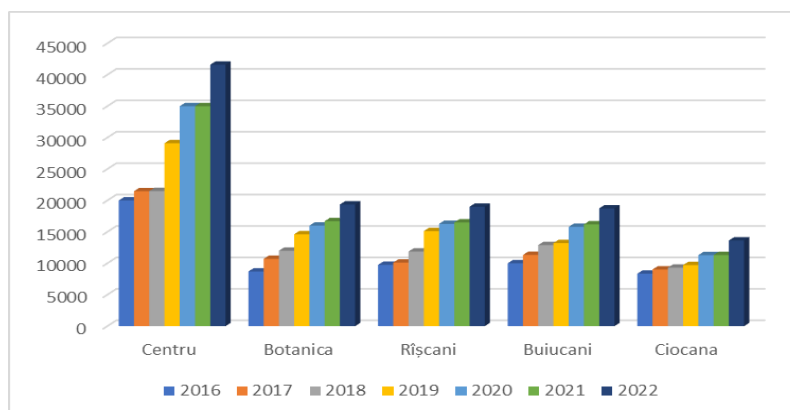


Figura 5. Prețurile în medie pentru un ar de teren pentru construcții în orașul Chișinău, 2016-2022. Sursa: elaborat de autor conform datelor (Largest blog of real estate in Chisinau).

Toate aceste imobile, dacă se vor bucura de atenția cuvenită atât a autorităților cât și a specialiștilor în domeniu, vor contribui semnificativ la dezvoltarea economică a capitalei și a țării.

Oportunitățile de implementare a măsurilor financiare și economice pentru conservarea monumentelor în Republicii Moldova actual se rezumă la prevederile Legii 1530 din 22.06.1993 cu privire la ocrotirea monumentelor (în redacția anului 2022) (Legea 1530 din 22.06.1993), care prin art.35 prevede că „Finanțarea activităților de evidență, studiere, punere în valoare, salvare, protejare, conservare și restaurare a monumentelor este asigurată de/din:

- bugetul de stat prin intermediul Ministerului Culturii;
- la bugetul local;
- contul plăților de arendă, inclusiv chiria pentru terenul din zonele de protecție ale monumentelor (cuantumul plății pentru arendă este stabilit în acord cu normele internaționale);
- defalcările beneficiului din turism;
- venitul întreprinderilor, care îngrădesc ocrotirea monumentelor;
- beneficiul organelor asigurării de stat, în conformitate cu acordurile încheiate;
- veniturile și donațiile organizațiilor care ocrotesc monumentele, în baza statutului acestora;
- fondurile și donațiile unor persoane fizice și/sau juridice, precum și din alte surse legale”.



Complementar la acestea este permis „în sprijinirea activității orientate spre evidență, studierea, punerea în valoare, salvarea, protejarea, conservarea și restaurarea monumentelor, editarea cărților poștale, calendarelor, timbrelor, organizarea turismului”.

De facto, putem vorbi doar de mijloace alocate de la buget, sume destul de modeste și bani alocați prin proiecte cu finanțare internațională. În ultimii opt ani de la bugetul de stat au fost defalcați pentru lucrări de restaurare prin ministerul Culturii sume între 497,5 mii dolari SUA și 2426 mii dolari SUA, ceea ce reprezintă de la 0,39% până la 3,34% din investițiile capitale planificate în bugetul de stat (Albu S. 2022).

Pe parcursul anilor au fost excluse mai multe articole din legea nr.1530/1993, astfel din 2004 au devenit inaplicabile următoarele prevederi (Legea, 1996):

Art. 41. - (1) Guvernul, anual, prevede în bugetul statului un **fond central de restaurare** și un **fond central de intervenții excepționale**.

Art. 43. - În vederea sprijinirii materiale a lucrărilor de evidență, studiere, punere în valoare, salvare, protejare, conservare și restaurare a monumentelor deținătorii cărora sunt persoane fizice și/sau juridice, Guvernul le acordă **credite rambursabile în rate, fără dobândă** în cazul în care aceștia fac dovada că nu au posibilitatea de a suporta cheltuielile necesare.

Art. 44. - Persoanele fizice și/sau juridice în a căror proprietate sunt monumentele înscrise în Registrul monumentelor, **sunt scutite de impozite** sau după caz, sunt **supuse parțial impozitului** în conformitate cu contractul, exceptând impozitul pe venit, impozitul pe bunurile imobiliare și TVA. Acele venituri scutite de impozite vor fi folosite la finanțarea lucrărilor de protejare, conservare și restaurare a monumentelor respective.

Art. 45. - Statul acordă unele **înlesniri** precum: scutiri vamale, reduceri ale impozitelor, cu excepția impozitului pe venit, și un **regim prioritar** pentru persoanele fizice și juridice care nemijlocit produc sau cumpără atât din țară, cât și din străinătate, materii prime, materiale, utilaj și aparatură necesară activităților de evidență, de studiere, de punere în valoare, de salvare, de protejare, de conservare și de restaurare a patrimoniului construit, pe baza documentației vizate de Ministerul Culturii.

Tabelul 2. Oportunități economice și financiare pentru salvagardarea patrimoniului cultural construit din Republica Moldova

Oportunități existente	Oportunități potențiale
La nivel de țară	
Subvenții	Stimulente fiscale. Reducerea impozitelor în funcție de costul lucrărilor de reabilitare realizate în anul curent
Granturi	
Filantropia procentuală	
Plățile pentru arendă	
Editarea cărților poștale, calendarelor, timbrelor, organizarea turismului	Exproprierea
La nivel de municipalitate (localitate)	
Subvenții	Loterii
Granturi	Împrumuturi bancare cu dobândă redusă
Veniturile și donațiile organizațiilor care ocrotesc monumentele	Amenzi pentru întreținerea necorespunzătoare
Fondurile și donațiile unor persoane fizice și juridice	Diferențierea cotei impozitului pe bunuri imobile
La nivel de obiect	
Implicarea organizațiilor religioase ca parteneri	Mediatizarea necesității, pentru atragerea a 2% din impozitul pe venit a persoanelor fizice.
Implicarea organizațiilor non-profit	
Fondurile și donațiile unor persoane fizice și juridice	

Sursa: (Albu S. 2022)



Concomitent, o oportunitate pentru patrimoniul istoric construit este „filantropia procentuală”. Începând cu 1 ianuarie 2017 în Republica Moldova persoanele fizice pot participa la gestionarea banului public, direcționând 2% din impozitul lor pe venit către organizații necomerciale (Serviciul Fiscal de Stat al Republicii Moldova). Cu regret, această posibilitate nu este mediatizată suficient, nici utilizată în special în domeniul păstrării patrimoniului cultural construit.

Cu toate acestea, considerăm posibilă acumularea mijloacelor financiare pentru salvagardarea patrimoniului cultural construit din Republica Moldova. Susținem opinia colegilor cu privire la oportunitățile potențiale existente atât la nivel de țară și municipalitate cât și la nivel de proiect (tab.2).

Generalizând, constatăm că în municipiul Chișinău sunt înregistrate 821 monumente construite. Prin gruparea lor după destinație, constatăm că 152 imobile (aproximativ 35%) din totalul monumentelor istorice aparțin segmentului comercial al pieței imobiliare. Aceste imobile sunt amplasate preponderent în sectorul administrativ Centru al orașului Chișinău, unde prețurile depășesc valoarea de 3000 euro pentru un metru pătrat de spațiu comercial și 1400 euro pentru un metru pătrat de spațiu pentru birouri, iar prețurile pentru un ar de teren amplasat în sect. Centru și destinat construcțiilor depășesc 40 000 euro.

Concluzii

Problemele cu care se confruntă segmentul imobiliar al patrimoniului construit cuprind: aspectele legale și de reglementare tehnică; aspecte tehnice cu referire la materialele specifice lucrărilor de restaurări și tehnologii de construcții speciale corelate cu condiții caracteristice zonei (seismicitate ridicată, alunecări de teren, etc.). Însă, principalele probleme țin de lipsa sau insuficiența mijloacelor financiare pentru reabilitatea și includerea în circuitul economic a patrimoniului construit păstrându-i valoarea culturală.

Sursele de finanțare a activităților de evidență, studiere, punere în valoare, salvare, protejare, conservare și restaurare a monumentelor în Republica Moldova se rezumă la bugetul de stat și bugetele locale (care practic nu au suficient mijloace); din contul plăților de arendă, inclusiv chiria pentru terenul din zonele de protecție ale monumentelor (care la moment nu se reglementează și sumele sunt neglijabile); defalcările beneficiului din turism; venitul întreprinderilor, care îngăduiesc ocrotirea monumentelor; beneficiul organelor asigurării de stat, în conformitate cu acordurile încheiate; veniturile și donațiile organizațiilor care ocrotesc monumentele; fondurile și donațiile unor persoane fizice și/sau juridice, care de asemenea nu funcționează corespunzător așteptărilor. O oportunitate pentru patrimoniul istoric construit este „filantropia procentuală”, dar de facto, putem vorbi doar de mijloace alocate de la buget, sume destul de modeste și bani alocați prin proiecte cu finanțare internațională (spre exemplu proiecte transfrontaliere).

Analiza practicilor internaționale și a situației existente în Republica Moldova ne permite a afirma că fără implicarea statului procesul de salvagardare a patrimoniului construit nu poate fi realizat cu succes.

Bibliografie

1. AIRM: Agenția de Inspectare și Restaurare a Monumentelor. [citat 20.05.2023]. Disponibil: <https://airmc.wordpress.com › monumente>.
2. Albu S., Albu I., Albu D.C. Safeguarding built heritage: economic and financial aspects. In: The Eurasia Proceedings of Educational & Social Sciences (EPESS), ICRESS 2022: International Conference on Research in Education and Social Sciences, July 1-4, 2022. Baku, Azerbaijan, Volume 24, 2022, pp. 84-93. ISSN: 2587-1730 <http://www.epepp.net/en/pub/issue/72668/1179700>
3. Decizii CMC Primăria Municipiului Chișinău. Decizia Consiliului Municipal Chișinău nr. 10/9 din 04.12.2014 privind aprobarea Regulamentului privind criteriile de evaluare a patrimoniului cultural construit de categorie locală [citat 20.05.2023]. Disponibil: <https://www.chisinau.md>
4. Institutul Municipal de Proiectări „CHIȘINĂU PROIECT”. Registrul Monumentelor Imobile de Importanță Locală din Municipiul Chișinău. [citat 20.05.2023]. Disponibil: <https://www.chisinau.md>
5. Largest blog of real estate in Chisinau. Lara property. [citat 20.05.2023]. Disponibil: <http://lara.md/ro/blog/theme-analytics>



6. Legea 1530 din 22.06.1993 privind ocrotirea monumentelor (în redacția anului 2022) https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=130151&lang=ro
7. Legea Republicii Moldova privind ocrotirea monumentelor: nr. 1530-XII din 22.06.1993. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 02.02.2010, nr. 15-17, art. 23.
8. Leșan A. Bunurile imobile cu valoare arhitecturală și istorică parte componentă a pieței imobiliare din mun. Chișinău. În: Problematika patrimoniului arhitectural în Republica Moldova. Evaluarea imobilului conform standardelor internaționale de evaluare. 11-13 noiembrie 2020, Chișinău. Chișinău: MS Logo, 2020, pp. 120-128. ISBN 978-9975-3481-3-3.
9. Marian M.-L. Patrimoniul industrial al Republicii Moldova. În: Patrimoniul arhitectural: aspecte tehnice, economice și juridice. 27-28 octombrie 2021, Chișinău. Chișinău: MS Logo, 2021, pp. 166-174. ISBN 978-9975-3464-3-6.
10. Marian M.-L. Valorificarea patrimoniului arhitectural prin imobile cu destinație comercială. În: Abordări moderne privind drepturile patrimoniale. 12-13 mai 2022, Chișinău. Chișinău: MS Logo, 2022, pp. 83-88. ISBN 978-9975-3541-0-3.
11. Registrul Monumentelor Republicii Moldova ocrotite de stat - Seturi de date date.gov.md. [citât 20.05.2023]. Disponibil: <https://date.gov.md › ckan › dataset › 5180-registrul->.
12. Serviciul Fiscal de Stat al Republicii Moldova. Desemnează 2%. [citât 20.05.2023]. Disponibil: <https://sfs.md/en/page/desemneaza-2>.



Turismul ca instrument de salvagardare a patrimoniului arhitectural în Republica Moldova

Autori: Albu Svetlana, Bejenaru Mariana, Albu Ion

Introducere

Problemele păstrării patrimoniului arhitectural au preocupat specialiștii începând cu secolul XIX, fiind expuse în Manifestul SPAB în 1877 (Institute, 2023). Ulterior diferite aspecte au fost scoase în vizorul societății și reglementate atât la nivel internațional, cât și național. Aspectul turismului cultural, în mod aparte, a fost generalizat în Carta turismului cultural ICOMOS din 1976 (Committee, 1976), ulterior fiind concretizat și detaliat în Carta turismului durabil din 1995 (Tourism, 1995); Carta internațională a turismului cultural: Gestionarea turismului în locuri de importanță patrimonială din 1999 (INCOMOS, 1999) și în 2008 prin Carta ICOMOS privind rutele culturale (INCOMOS, 2008).

Dacă convenția semnată la Granada (Council of Europe, 1985) recomandă în calitate de măsură de conservare a patrimoniului cultural al statelor europene limitarea accesului public, atunci Carta internațională a turismului cultural din 1999 concretizează că:

- „conservarea ar trebui să ofere turiștilor și membrilor comunității gazdă oportunități bine gestionate de a experimenta și de a înțelege la prima mână patrimoniul și cultura locală;
- relația dintre locurile de patrimoniu și turism este dinamică și ar trebui să fie gestionată într-un mod durabil pentru generațiile prezente și viitoare;
- planificarea conservării și a turismului ar trebui să creeze o experiență plăcută, respectuoasă și educativă pentru vizitatori;
- comunitățile gazdă și populațiile indigene ar trebui să fie implicate în planificarea pentru conservare și turism;
- activitățile de turism și de conservare ar trebui să aducă beneficii comunității gazdă, îmbunătățind dezvoltarea și încurajând ocuparea forței de muncă locale;
- programele de turism ar trebui să protejeze și să pună în valoare caracteristicile patrimoniului natural și cultural.” (INCOMOS, 1999)

Idea dezvoltării turismului în scopul salvagădării patrimoniului cultural, inclusiv arhitectural, este pe larg discutată de specialiști din diverse țări (Slave, 2023), inclusiv și Republica Moldova (Miron, 2022) (Albu, 2023). Cu toții fiind de acord că patrimoniul trebuie păstrat, că acesta este o resursă ideală pentru dezvoltarea durabilă a localităților, se propun diverse căi și modalități de valorificare și salvagardare, spre exemplu prin utilizarea tehnologiilor video și digitale (Papathanasiou-Zuhrt, 2023). Motivul pentru care patrimoniul este atât de apreciat este unicitatea. Tehnologiile moderne sunt capabile să producă reproduceri exacte ale unor obiecte sau elemente arhitecturale originale. Însă valoarea nu este dată de copie, ci de original.

În Republica Moldova au fost adoptate mai multe acte legislative și normative care ar permite respectarea corelației acceptabile dintre dezvoltarea turismului și salvagardarea patrimoniului arhitectural. Inclusiv, prin Legea 1530/1993 privind ocrotirea monumentelor (în redacția anului 2022) (Legea 1530, 1993) se prevede că finanțarea activității privind evidența, studierea, punerea în valoare, salvarea, protejarea, conservarea și restaurarea monumentelor se asigură, inclusiv din *defalcările din beneficiul de pe turism*.

Potențialul de implicare a turismului din Republica Moldova în finanțarea salvagădării patrimoniului

Cu toate că sursa de finanțare este prevăzută prin legislație, posibilitățile reale ale domeniului turistic sunt reduse. Numărul total al turiștilor până în 1994 s-a redus considerabil punctul minim fiind atins în 2001. Ulterior constatăm o creștere lentă a numărului de persoane deservite de agențiile de turism și tur-operatorii din Republica Moldova, numărul maxim fiind atins în 2022 (fig.1).



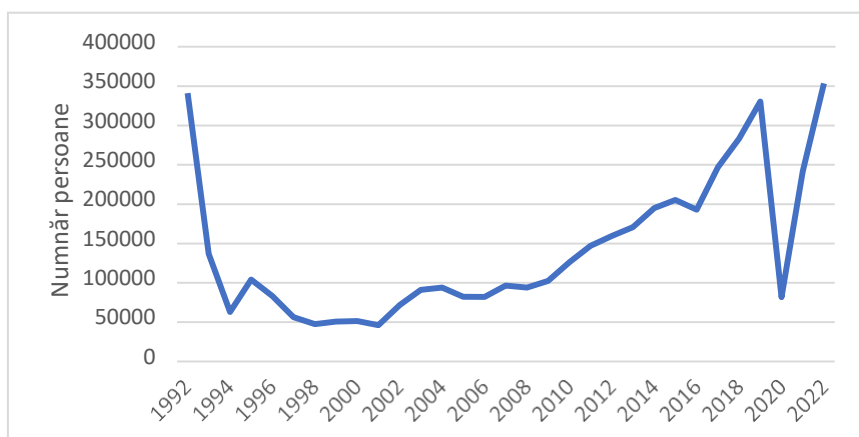


Figura 1. Turism organizat de agențiile de turism și turoperatorii în Republica Moldova, 1992-2022. Sursa: elaborat de autor în baza datelor BNS (Statistics, 2023)

Datele statistice ne demonstrează că veniturile agențiilor turistice și tur-operatorilor sunt generate preponderent de persoanele care pleacă peste hotare. Turismul emițător depășește în medie de 12 ori turismul receptor (fig.2).

Contribuția agențiilor turistice, tur-operatorilor și a facilităților de cazare (hotele, motel, pensiuni turistice etc.) în PIB nu atinge nici 2% (fig.3). Cu toate că valoarea serviciilor prestate a crescut, aceasta nu depășește în medie la o persoană deservită 18 mii lei (sau cca 900 euro) (fig.4). Având în vedere faptul că costurile serviciilor turistice de asemenea au crescut în perioada pandemică și post-pandemică, beneficii suplimentare de pe urma turismului nu putem constata.

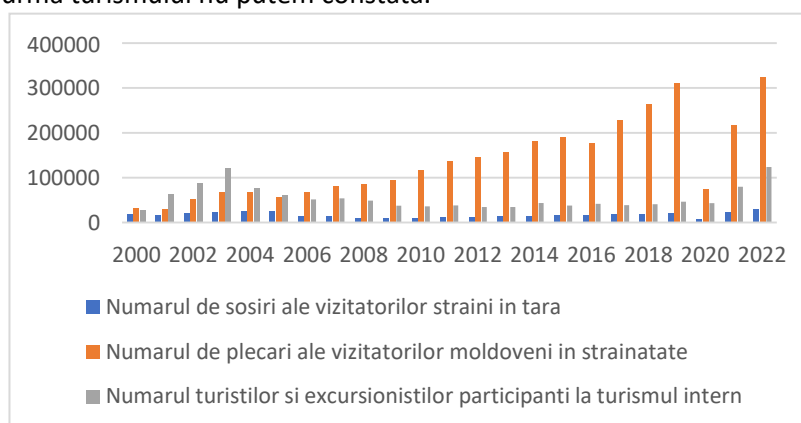


Figura 2. Activitatea agențiilor de turism și turoperatorii, după scopul vizitei, 2000-2022. Sursa: (Statistics, 2023)

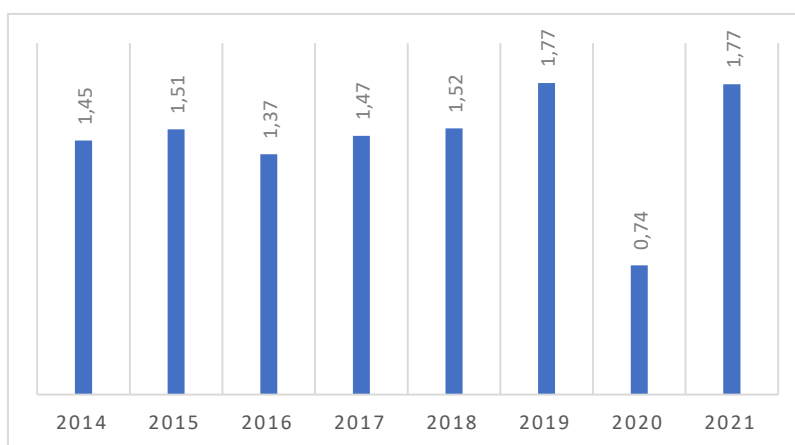


Figura 3. Contribuția domeniului turistic în PIB. Sursa: (Statistics, 2023)



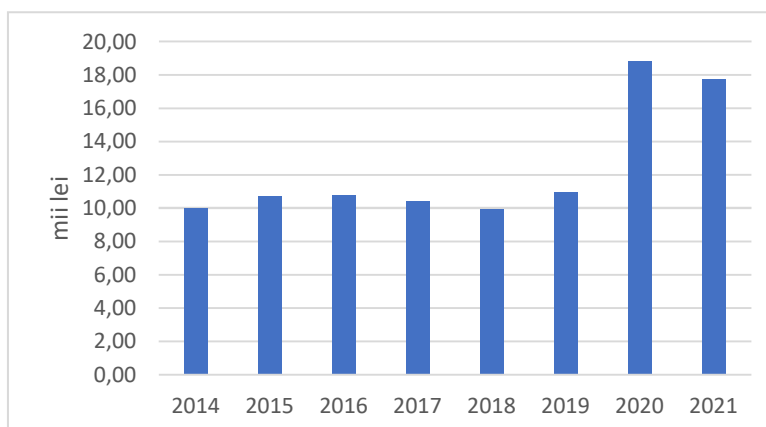


Figura 4. Dinamica valorii serviciilor turistice în medie pentru o persoană. Sursa: (Statistics, 2023)

Prin urmare, în condițiile actuale, finanțarea directă a punerii în valoare, protejării, conservării și restaurării monumentelor din defalcările din beneficiul de pe turism nu este reală. Însă, acest fapt nu înseamnă că turismul nu poate fi implicat în salvagardarea patrimoniului. Doar că considerăm necesară o corelare a instrumentului legislativ, cu cel economic și fiscal, astfel încât agenții economici să fie motivați în salvagardarea și promovarea patrimoniului național. Una din soluțiile posibile constă în elaborarea și implementarea unor itinerare turistice tematice.

Instrumente pentru crearea condițiilor de salvagardare și punere în valoare a monumentelor

Un instrument important pentru crearea condițiilor de salvagardare și punere în valoare a monumentelor construite este *Planul Urbanistic Zonal*. PUZ-ul reprezintă un instrument de lucru pentru autoritățile locale și pentru specialiștii din domeniile arhitecturii și urbanismului, culturii, turismului și economiei, în vederea elaborării ulterioare a unor strategii locale de dezvoltare durabilă. Începând cu ianuarie 2023 PUZ-urile orașelor istorice, centrelor orașenești istorice, satelor istorice urmează a fi elaborate în conformitate cu prevederile planului de referință istorico-arhitectural și proiectul zonelor de protecție a localităților istorice (OMC217/2022, 2022). Scopul Planului de referință constă în asigurarea fundamentării activităților de protejare a monumentelor-localități istorice, de protejare a caracterului istoric al acestor localități, precum și a tuturor elementelor materiale și imateriale (edificii, spații, dimensiuni, forme etc.), care exprimă acest caracter.

Pentru exemplificare ne vom referi la Centrul Istoric al orașului Chișinău, zonă care cuprinde 821 monumente construite, de importanță națională și locală, amplasate pe un teritoriu de 883 ha. Actualmente PUZ Centru se află la etapa de discuție a variantei propuse de Institutul de Proiectări „Chișinăuproiect”, o soluție orientată spre:

- asigurarea protejării și punerii în valoare a fondului istoric de clădiri și a bunurilor de patrimoniu cultural imobil (construit și arheologic) în zona istorică, inclusiv de pe teritoriul Nucleului Istoric - zona construită protejată, prin stabilirea zonelor de protecție a bunurilor de patrimoniu cultural construit de "format mic" (clădiri, ansambluri de clădiri, monumente de for public) și siturilor arheologice și stabilirea reglementărilor urbanistice specifice pentru aceste zone;
- instituirea procedurilor de protecție și gestionare a bunurilor de patrimoniu cultural imobil (construit și arheologic) și natural de categorie națională și de categorie locală, precum și a monumentelor de for public;
- stabilirea regulilor de intervenții pe teritoriul monumentului Nucleul Istoric al Chișinăului;
- stabilirea limitelor zonelor construite protejate/zonelor de protecție a Nucleului istoric și instituirii reglementărilor spațiale și funcționale pentru teritoriul acestor zone (Iașiuc, 2023).

Însă, în urma *elaborării Planului de referință istorico – arhitectural și proiectul zonelor de protecție* pentru un cartier pilot din zona istorică a orașului, arhitecții au constatat necesitatea revizuirii conceptului actual de gestiune a transportului bazat pe îmbunătățirea condițiilor de tranzitare a Centrului Istoric (Cecan.,



2023). Planului de referință istorico-arhitectural este un instrument foarte util și important pentru păstrarea patrimoniului construit, însă în condițiile Republicii Moldova va conduce la amânarea, iar în unele cazuri la imposibilitatea dezvoltării localităților. Elaborarea planului de referință istorico-arhitectural necesită un volum de timp și o finanțare considerabilă. Unica posibilitate de elaborare a acestor planuri de referință la nivelul localităților constă în atragerea mijloacelor internaționale sub formă de proiecte / granturi / împrumuturi nerambursabile (Albu, 2023).

Un al treilea instrument examinat este *itinerariul turistic*. În procesul analizei itinerarelor existente în or. Chișinău (ANTREC, 2023) și cerințelor înaintate acestora au fost identificate probleme de trafic și lipsa parcarilor necesare pentru asigurarea calității serviciilor turistice. Respectiv, susținem necesitatea aplicării unor principii de gestionare a transportului pe teritoriul Centrul Istoric diferite de restul localității, principii baze pe: crearea căilor de ocolire a Centrului Istoric; reglementarea accesului și staționării transportului persoanelor care locuiesc și/sau activează în zonă sau a transportului de deservire a acestei părți a localității; crearea condițiilor pentru vizitatorii zonei istorice de parcare a transportul personal în afara limitelor Centrului Istoric și, respectiv, a condițiilor de utilizare a transportului public.

Elaborarea itinerariilor turistice pietonale prin Nucleul Istoric al or. Chișinău

Analizând rolul, importanța și potențialul PUZ și al Planului de referință istorico-arhitectural ca instrumente care permit crearea condițiilor de salvagardare a monumentelor, ne-am propus să analizăm posibilitatea dezvoltării unui traseu turistic care să pună în valoare patrimoniul arhitectural aflat în Chișinău. Sarcinile înaintate echipei de lucru au inclus:

- Examinarea tuturor monumentelor arhitecturale și istorice existente în Chișinău;
- Identificarea stării tehnice a monumentelor și a accesului la aceste obiective turistice;
- Întocmirea unei liste preventive a clădirilor atractive și accesibile pentru turiști;
- Cercetarea istoriei obiectivelor selectate;
- Întocmirea unei liste de obiective turistice potențiale pentru a fi incluse în itinerariul turistic;
- Analiza amplasării obiectivelor turistice selectate și conceperea itinerarului în funcție de:
 - Posibilitatea de a vizita un număr maxim de obiective;
 - Existența de informații istorice și arhitecturale;
 - Modul de parcurgere a traseului (transport sau pietonal);
 - Accesibilitatea pentru persoanele cu dizabilități locomotorii;
- Analiza opțiunilor și selectarea traseului;
- Prezentarea cazării în zonă;
- Identificarea unităților de alimentație publică din zonă;
- Identificarea locurilor de parcare;
- Parcurgerea traseului și evaluarea gradului de complexitate;
- Evaluarea beneficiilor turistice în urma aprobării ZUP Centru cu accent pe prevederile planului de referință istorico-arhitectural și pe principiile de management al transportului.

În rezultatul cercetărilor și analizelor efectuate au fost elaborate și propuse două itinerare pietonale. Fișele tehnice ale rutelor turistice se propun în **Anexa 1**.

La elaborarea acestora au participat **Chiriac Lilia, Bejenaru Mariana, Bîrdan Veaceslav și Moraru Angela**.

Itinerariul cu tematica de bază „*Istorie, cultură, arhitectură clasică și modernă*” permite vizitatorilor a face cunoștință cu patrimoniul arhitectural și cultural și multiplele culturi care au existat în această zonă, aspectele istorice legate de tradițiile și obiceiurile de proiectare a clădirilor în acest teritoriu.

Traseul turistic nr.1, numit *Centrul istoric de sus* este un tur pietonal care pornește din Piața Marii Adunări Naționale din strada Bănulescu Bodoni, trece prin 32 de obiective turistice și se întoarce în Piața Marii Adunări Naționale. Traseul are o formă circulară și un grad redus de complexitate. Potențialii beneficiari sunt



grupuri de copii, adolescenți, tineri și adulți interesați de arhitectură și istorie. Distanța dintre obiectivele turistice este de 50-250 m, iar lungimea totală a traseului este de 5 km. Durata călătoriei poate varia în funcție de faptul dacă turiștii aleg să viziteze sau nu muzeele care se găsesc în clădirile cu valoare arhitecturală incluse în itinerariu (tabelul 1).

Traseul turistic nr.2, numit *Centrul istoric de jos* este un tur pietonal care pornește din Piața Marii Adunări Naționale din strada Pușkin, trece prin 32 de obiective turistice și se întoarce în Piața Marii Adunări Naționale. Traseul, de asemenea, are o formă circulară și un grad redus de complexitate. Este destinat aceleiași categorii de beneficiari, iar distanța dintre obiectivele turistice nu depășește 250m. Durata estimativă a călătoriei variază în limitele 2,5-3,5 ore (tabelul 2).

Tabelul 1. Durata parcurgerii traseului turistic nr.1

Obiectivele

Durata vizitei recomandat, min	
Piața Marii Adunări Naționale	5
Monumentul lui Ștefan cel Mare și Sfânt	5
Grădina Publică Ștefan cel Mare și Sfânt	5-10
Scuarul Europei	5
Aleea Clasicilor literaturii române	5
Monumentul Pușkin din Grădina Publică Centrală	5
Reședința de Stat (str. Nicolae Iorga 21, 23, 24)	5
Clădirea Muzeului Național de Istorie a Moldovei	5-30 (fără - cu vizitare)
Biblioteca Națională	5
Palatul Republicii	5-10
Curtea Supremă de Justiție	5
Blocul 2 USM (Mihai Kogălniceanu, 67, colț str. Bănulescu-Bodoni. Complexul de edificii ale Școlii Teologice)	5
Biserica USM - Biserica Întâmpinarea Domnului	5
Turnul de apă	10-30 (fără - cu vizitare)
Muzeul Național de Literatură „Mihail Kogălniceanu”	5-30 (fără - cu vizitare)
Monumentul Doina și Ion Aldea Teodorovici	5
Sediul OSCE	5
Facultatea de Litere, USM	5
Agenția Națională pentru Siguranța Alimentelor	5
Sediul fostei Cărmuiri Guberniale a Basarabiei și a Prezenței funcționarilor guvernului	5
Comitetul Național Olimpic și Sportiv din Republica Moldova	5
Vilă urbană și clădirea fostei clinici de hidroterapie a medicului L. Tumarkin, strada Pușkin, 11 A, B (colț str. Șciusev)	5
Biblioteca Națională pentru Copii „Ion Creangă”	5
Uniunea Organizațiilor Veteranilor, (strada Pușkin 16)	5
Ambasada României în Republica Moldova	5
Instituția Publică Liceul Teoretic „Gheorghe Asachi”	5
Biserica Sfânta Teodora de la Sihla	5-15
Muzeul Național de Artă al Moldovei (sediul Dadiani – Str. 31 August 1989, nr. 115)	5-30 (fără - cu vizitare)
Casa Presei (Str. Alexandr Pușkin, 22)	5
Palatul Național „Nicolae Sulac” (Str. Alexandr Pușkin, 21)	5
Primăria municipiului Chișinău (Bd. Ștefan cel Mare și Sfânt 83)	5
Clădirea Guvernului (Casa Guvernului din Chișinău)	5-15



Tabelul 2. Durata parcurgerii traseului turistic nr.2

Obiectivele	Durata vizitei recomandat, min
Piața Marii Adunări Naționale	5
Primăria municipiului Chișinău	5
Clădirea Sala cu Orgă	5
Scuarul Eminescu	5
Clădirea teatrului Național „Mihai Eminescu”	5 - 10
Clădirea magazinului GEMENII	5
Arcul de Triumf	5
Scuarul Catedralei	5
Monument în scuarul Catedralei „Nașterea Domnului”	5
Catedrala „Nașterea Domnului”	5-10
Teatrul Național Satiricus „Ion Luca Caragiale”	5
Teatrul Dramatic Rus de Stat „A. P. Cehov”	5
Filarmonica Națională „Serghei Lunchevici”	5
Agentția Națională pentru Reglementare în Energetică	5
Aleea artelor (mai este numită și galeria pictorilor ambulanți)	5-10
Strada pietonală este o stradă cu restaurante și cafenele, pe care o pot traversa doar pietonii.	5-10
Banca Națională a Moldovei	5
Piața de flori	5
Hotelul Elvețian/ Clădirea Bibliotecii Municipale B. P. Hasdeu	5
Teatrul de Operă și Balet	5
Președinția Republicii Moldova	5
Judecătoria Chișinău și Ministerul Agriculturii și Industriei Alimentare	5
Biserica Schimbarea la Față a Mântuitorului	5-10
Clădirea Serviciului de Informații și Securitate	5
Blocul de studii nr. 1 al Universității Tehnice a Moldovei	5
Ambasada Ungariei	5
Vila urbană a lui Vladimir Herța	5
Clădirea Parlamentului Republicii Moldova	5
Cinematograful Emil Loteanu	5
Scuarul Europei	5
Monumentul lui Ștefan cel Mare și Sfânt	5-10
Clădirea Guvernului (Casa Guvernului din Chișinău)	5-15

Pentru simplificarea accesului turiștilor potențiali la informația necesară, a fost elaborată pagina web cu acces liber, inclusiv la harta interactivă a localizării obiectivelor turistice incluse în itinerar (fig.5-7). Pagina poate fi accesată la adresa <https://sites.google.com/view/itinerar-pietonal-patrimoniu/pagina-de-pornire?authuser=0>.



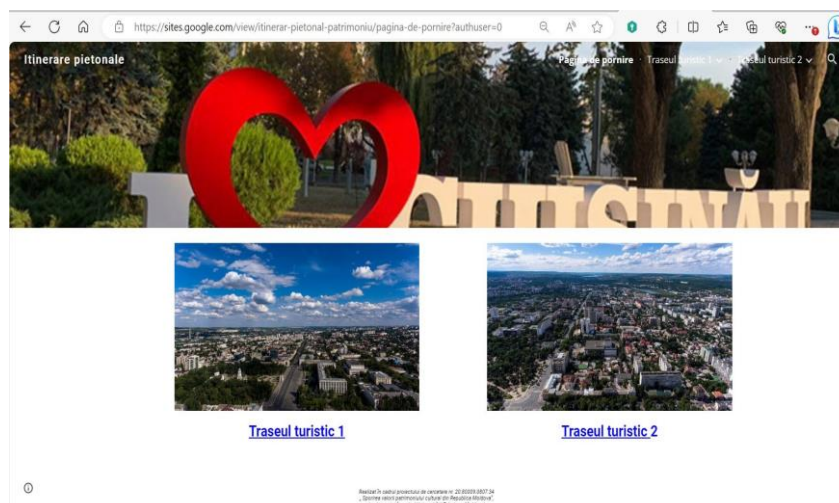


Figura 5. Trasee turistice pietonale elaborate în cadrul proiectului de cercetare nr. 20.80009.0807.34 „Sporirea valorii patrimoniului cultural din Republica Moldova”.

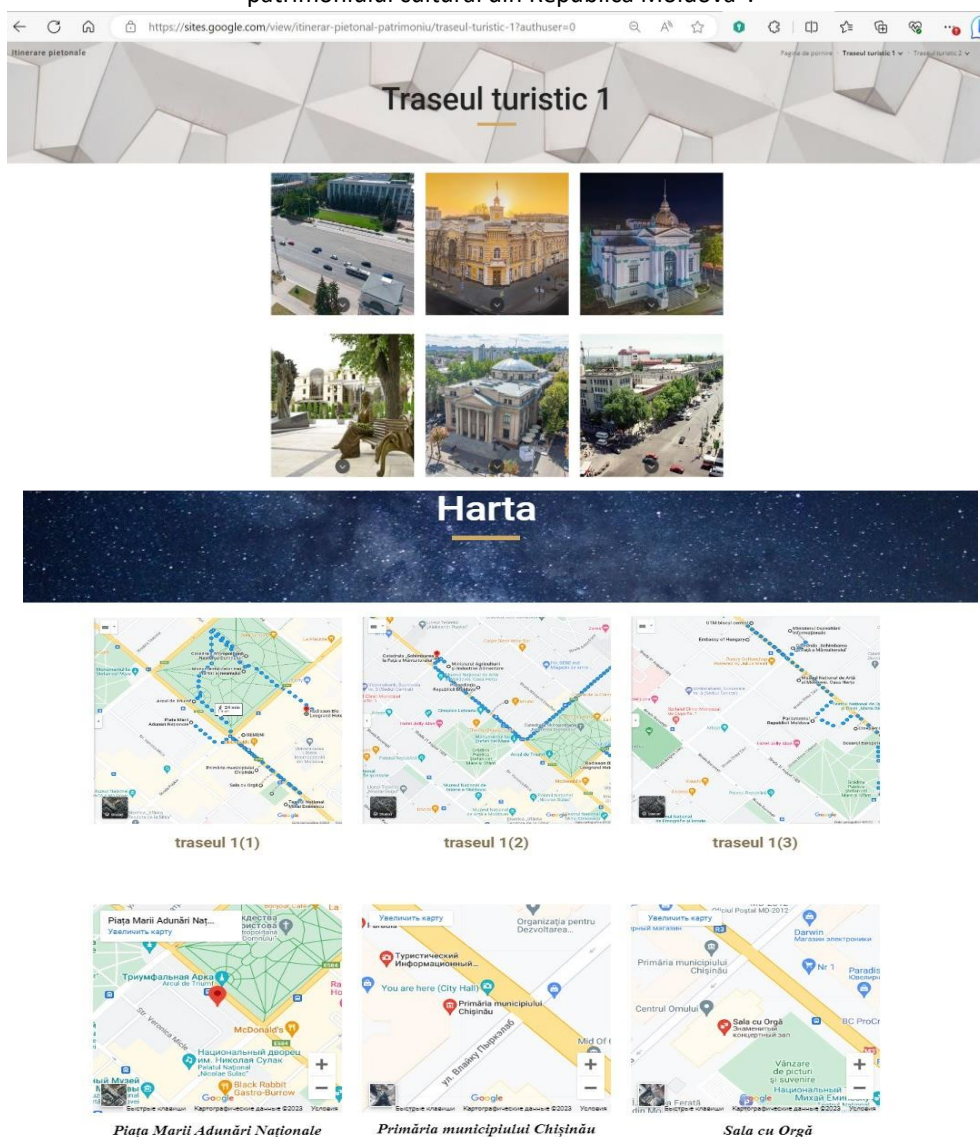


Figura 6. Primul traseu turistic pietonal



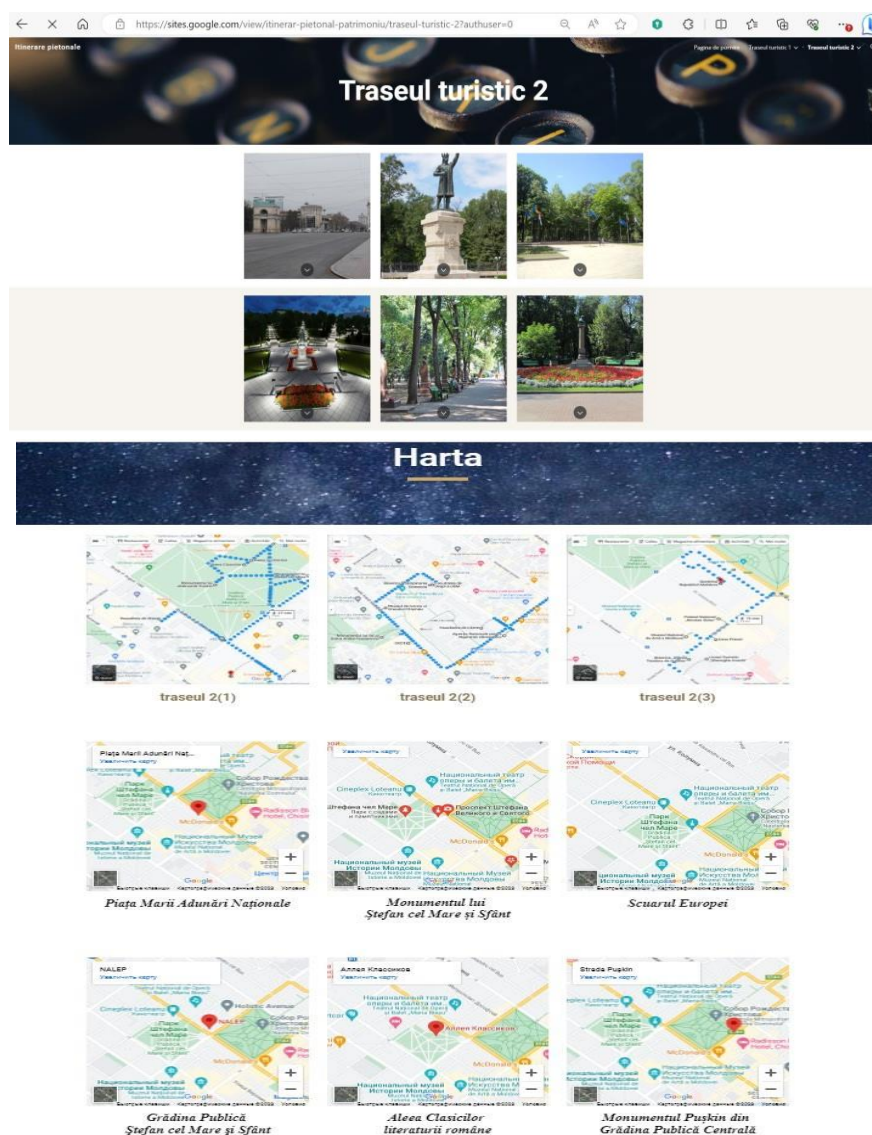


Figura 7. Al doilea traseu turistic pietonal

Concluzii

Turismul este una din căile potențiale de salvagardare a patrimoniului cultural, inclusiv arhitectural, al țării. În Republica Moldova se observă tendința de dezvoltare a domeniului turismului, însă constatăm și obstacole care urmează a fi depășite prin corelarea instrumentelor legale de reglementare a domeniului cu cele economice, fiscale și tehnico-inginerești, urbanistice de creare a condițiilor pentru salvagardarea și punerea în valoare a monumentelor. Este necesară urgentarea elaborării planului urbanistic zonal Centru pentru a permite dezvoltarea zonei istorice a or. Chișinău (până la aprobarea PUZ este interzisă eliberarea autorizațiilor de construire pe teritoriul respectiv). Implementarea PUZ Centru în baza principiilor menționate va permite implementarea mai multor itinerare turistice și dezvoltarea turismului receptor în general.

Doar cunoscând trecutul putem construi viitorul.



Bibliografie

Albu, S. A. I., 2023. *Preserving the value of the architectural heritage of the Chisinau city*. Tulcea, Danube Black Sea University Foundation, pp. 56-57.

Anon., 1993. *Law 1530*. s.l.:Official Gazete Nr. 1 art. 3 from 30.01.1994.

Anon., 2008. *The urban courtyard of N.I. Semigradov*. [Interactiv]

Available at: <http://www.monument.sit.md/puskin/17/>

Anon., 2008. *Water castle*. [Interactiv]

Available at: <http://www.monument.sit.md/alexei-mateevici/60/>

Anon., 2016. *National Art Museum of Moldova*. [Interactiv]

Available at: <https://www.youtube.com/watch?v=1OIVqv5RRAI>

Anon., 2021. *Chisinau City Hall....* [Interactiv]

Available at: https://visit.chisinau.md/en/obiective_turistice/cladirea-primariei-municipiului-chisinau-bd-stefan-cel-mare-si-sfant-83/

Anon., 2021. *Government House*. [Interactiv]

Available at: https://visit.chisinau.md/en/obiective_turistice/casa-guvernului-din-chisinau-piata-marii-adunari-nationale-1/

Anon., 2021. *Stephen the Great Central Park*. [Interactiv]

Available at: https://visit.chisinau.md/en/obiective_turistice/gradina-publica-stefan-cel-mare-si-sfant/

Anon., 2022. *Chisinau Proiect*. [Interactiv]

Available at: <https://gis-chisinauproiect.hub.arcgis.com/>

Anon., 2023. *Alley of Classics*. [Interactiv]

Available at: <http://dinbasarabia.ro/turism/aleea-clasicilor/>

Anon., 2023. *National Library*. [Interactiv]

Available at: https://visit.chisinau.md/en/obiective_turistice/biblioteca-nationala-a-republicii-moldova/

Anon., 2023. *The Capitoline Wolf*. [Interactiv]

Available at: https://visit.chisinau.md/en/obiective_turistice/statuia-lupoaicei-romane-lupa-capitolina/

Anon., 2023. *Theoretical High School „Gheorghe Asachi”*. [Interactiv]

Available at: <https://asachi.md/liceu/istoria-liceului/>

ANTREC, T. N. A. o. R. E. a. C. T. i. M., 2023. *Itinerar turistic N19. Tur de oraș "Chișinău capitală europeană"*. [Interactiv]

Available at: <http://www.moldova-tourism.md/index.php/ro/descopera-moldova/41-municipiul-chisinau>

Cecan., S. G. B., 2023. *Prezentarea Planului de referință istorico-arhitectural și proiectului zonelor de protecție a Centrului Istoric al Chișinăului (în bază de cartier pilot)*. [Interviu] (24 02 2023).

Council of Europe, 1985. *Convention for the Protection of the Architectural Heritage of Europe*. [Interactiv]

Available at: <https://www.coe.int/en/web/culture-and-heritage/granada-convention>

DGACG, D. g. p. a. c. g. R. M., 2023. *Chișinău, srt. Nicolae Iorga*. [Interactiv]

Available at: <https://dgacg.md/ro/patrimoniu/str-nicolae-iorga-nr-212324>

Iașiuc, V., 2023. *Definitivarea Planului Urbanistic Zonal Centru (etapa ianuarie-octombrie 2022)* [Interviu] (24 02 2023).

ICOMOS, 1976. *ICOMOS CULTURAL TOURISM CHARTER*. [Interactiv]

Available at: <https://www.icomosictc.org/p/1976-icomos-cultural-tourism-charter.html>



INCOMOS, 1999. *INTERNATIONAL CULTURAL TOURISM CHARTER. Managing Tourism at Places of Heritage Significance..* [Interactiv]

Available at:

https://www.icomos.org/images/DOCUMENTS/Charters/INTERNATIONAL_CULTURAL_TOURISM_CHARTER.pdf

INCOMOS, 2008. *THE ICOMOS CHARTER ON CULTURAL ROUTES.* [Interactiv]

Available at: https://www.icomos.org/images/DOCUMENTS/Charters/culturalroutes_f.pdf

Legea, 1., 1996. *privind ocrotirea monumentelor*, s.l.: s.n.

Miron, V. M. M., 2022. *Tourism as an efficient way of protecting cultural heritage.* Chisinau, s.n., pp. 17-29.

Monuments of Remembrance, 1.-2., 2023. *Statue of Stephen the Great.* [Interactiv]

Available at: <http://monuments-remembrance.eu/en/panstwa/rumunia-2/211-statue-of-stephen-the-great>

NBSRM, 2022. *National Bureau of Statistics of the Republic of Moldova. Statistical databank*, Chisinau: s.n.

OMC217/2022, O. N., 2022. *Ministerul Culturii.* s.l.: Monitorul Oficial Nr. 431-434 art. 1455 din 27.12.2022.

Papathanasiou-Zuhrt, D. F. K., 2023. *Historytelling: Aplplying a methodological farmework to transform historical data to compelling narratives. The case of arta in Greece..* Tulcea, Danube Black Sea University Foundation, pp. 15-16.

Slave, A. N. R. N. P., 2023. *Improvment of touristic value by means of rehabilitation of historical monuments into a climate change perspective.* Tulcea, Danube Black Sea University Foundation, p. 35.

SPAB, 1877. *The SPAB Manifesto: The Principals of the Society for the Protection of Ancient Buildings as Set Forth upon its Foundation.* [Interactiv]

Available at: https://www.gety.edu/conservation/publications_resources/research_resources/charters/charter00.html

Statistics, N. B. o., 2023. *Economic statistics.* [Interactiv]

Available at: <https://statbank.statistica.md/PxWeb/pxweb/en/40%20Statistica%20economica/?rxid=b2ff27d7-0b96-43c9-934b-42e1a2a9a774>

The National Museum, o. H. o. M., 2023. *History.* [Interactiv]

Available at: <https://www.nationalmuseum.md/ro/history/>

Tourism, W. C. o. S., 1995. *CHARTER FOR SUSTAINABLE TOURISM.* [Interactiv]

Available at:

<https://www.univeur.org/cuebc/downloads/PDF%20carte/03.%20Charter%20for%20sustainable%20tourism.PDF>

USM, U. d. S. d. M., 2023. *Biserica „Întâmpinarea Domnului” a Universității de Stat din Moldova.* [Interactiv]

Available at: <https://usm.md/?p=9217>

Whitaker, G. L. K. K. L., 2021. *How Tourism Can Protect Cultural Heritage.* [Interactiv]

Available at: <https://www.solimarinternational.com/how-tourism-can-protect-cultural-heritage/>



Introducere

Programul Rute Culturale, lansat de Consiliul Europei în anul 1987 demonstrează, printr-o călătorie în spațiu și timp, modul în care patrimoniul din diferite țări ale Europei contribuie la un patrimoniu cultural comun. Declarația Santiago de Compostela a pus bazele primului Itinerariu Cultural al Consiliului Europei, subliniind importanța multiplelor noastre identități europene, care sunt bogate în diversitate, culoare, profunzime și origine. Programul Rute Culturale al Consiliului Europei se sprijină în mare parte pe Acordul Parțial Extins (EPA) privind Rutele Culturale, înființat în anul 2010. Acesta urmărește liniile directoare ale politicilor Consiliului Europei, decide strategia programului și acordă certificarea «Rută Culturală a Consiliului Europei». Este deschis statelor membre și statelor nemembre ale Consiliului Europei cu scopul de a acorda sprijin politic inițiativelor naționale, regionale și locale pentru promovarea culturii și a turismului. În prezent, EPA cuprinde 35 de State Membre și 3 state cu statut de Observator. Astăzi, Acordul Parțial Lărgit al Consiliului Europei privind Itinerariile Culturale, supraveghează peste 30 de itinerarii ce traversează Europa, conectând culturi și patrimonii. Scopul Acordului Parțial Extins (APE) este de a contribui la promovarea identității și a cetățeniei europene prin cunoașterea și conștientizarea patrimoniului comun al Europei și dezvoltarea conexiunilor culturale și a dialogului în Europa, precum și cu alte țări și regiuni. Acesta urmărește să modeleze un spațiu cultural comun prin dezvoltarea de trasee culturale, care să promoveze sensibilizarea cu privire la patrimoniu, educație, crearea de rețele, turismul transfrontalier de calitate și durabil și alte activități conexe.

Totodată, APE urmărește consolidarea potențialului rutelor culturale pentru cooperare culturală, dezvoltare teritorială durabilă și coeziune socială, cu un accent deosebit pe teme de importanță simbolică pentru unitatea, istoria, cultura și valorile europene și descoperirea unor destinații mai puțin cunoscute. Rutele Culturale ale CE vizează consolidarea dimensiunii democratice a schimburilor culturale și a turismului, prin implicarea rețelelor și asociațiilor de bază, a autorităților locale și regionale, a universităților și a organizațiilor profesionale. Acordul va contribui la conservarea unui patrimoniu divers, prin itinerarii turistice tematice și alternative și proiecte culturale.

Itinerariile culturale sunt folosite ca instrumente puternice pentru promovarea și păstrarea identităților culturale comune și diverse ale europenilor. Itinerariile servesc drept canale pentru dialog intercultural și oferă o mai bună înțelegere a istoriei Europei, prin schimburile transfrontaliere de oameni, idei și culturi. Ele sunt un model de cooperare culturală comunitară, oferind lecții importante despre identitate și cetățenie printr-o experiență participativă a culturii. Ele ne ajută să asigurăm accesul la cultură ca un drept fundamental. Fiecare Itinerariu Cultural al Consiliului Europei, îmbină patrimoniul material și imaterial, ilustrând și celebrând schimburile, culturile și tradițiile care au modelat Europa de-a lungul mileniilor. De la Traseul european al culturii megalitice, cu monumentele sale ridicate acum aproape 6 000 de ani, la Ruta ATRIUM a Arhitecturii Regimurilor Totalitare din secolul XX, itinerariile conțin elemente din trecutul nostru, care ne ajută să înțelegem prezentul și să ne apropiem de viitor cu încredere. Itinerariile Culturale oferă, de asemenea, perspective proaspete de turism în regiuni mai puțin cunoscute și importanța lor economică nu ar trebui subestimată.

La 20 aprilie 2023 Acordul Parțial Extins privind Rutele Culturale ale Consiliului Europei a intrat în vigoare pentru Republica Moldova, țara noastră devenind cel de-al 38-lea Stat Parte.

Ruta oenoturistică „Drumul Vinului Moldovei” a devenit primul itinerariu turistic al Republicii Moldova înregistrat în „ITER VITIS - Les Chemins de la vigne”, rută culturală certificată de Consiliul Europei. Afilierea europeană a fost promovată de Asociația Națională pentru Turism Receptor și Domestic (ANTRIM), cu suportul Proiectului de Competitivitate din Moldova, finanțat de USAID, Guvernul Suediei și UK aid, și este oficializată prin certificatul de afiliere din 28 februarie 2020.



Noțiunea de „itinerariu"

Înainte de a trece la evaluarea itinerariilor culturale ale Consiliului Europei, este important să se definească ce înseamnă un astfel de itinerariu. Cuvântul „itinerariu" trebuie înțeles nu doar în sensul restrâns de cale fizică, acesta este folosit într-un sens mai general și conceptual, însemnând o rețea de situri sau zone geografice, având în comun o temă, luând forme diferite în funcție de „identitatea" fiecărui sit sau domeniu.

Consiliul de Cooperare Culturală (CDCC) a formulat următoarea definiție, în scopul de a face conceptul de itinerarii culturale mai ușor de înțeles pentru public și pentru proiectele candidate. Prin termenul de Itinerariu Cultural European se înțelege un traseu ce traversează una, două sau mai multe țări sau regiuni, organizat în jurul unor teme ale căror interes istoric, artistic sau social este evident european, fie în virtutea traseului geografic urmat, fie datorită naturii și/sau domeniului de aplicare a gamei și a semnificației sale. Acordarea termenului „european" unui itinerariu, trebuie să implice o semnificație și dimensiune culturală, care este mai mult decât locală. Traseul trebuie să se bazeze pe un număr de repere, cu locuri foarte bogate în asociații istorice, care sunt, de asemenea, reprezentative pentru cultura europeană în ansamblu.

În perioada anilor 1991 și 2001, Raymond Weber, Director al educației, culturii și sportului în cadrul Consiliului Europei, a scris: Itinerariile creează un spațiu trans-cultural, pan-european în care oamenii obișnuiți se pot exprima dincolo de frontierele de stat și de constrângerile tuturor tipurilor de sisteme și credințe, un spațiu deschis în care este posibil să se caute noi soluții, să se încerce idei noi, să se împărtășească experiențe, analizeze eșecuri, reevalueze și să se pună sub semnul întrebării ... unde poate „fi împins înapoi orizontul".

O schimbare importantă este faptul, că de atunci înainte, doar un singur tip de certificare este acordat proiectelor de Itinerarii Culturale, respectând criteriile celor 5 domenii prioritare de acțiune, în timp ce în Rezoluția nr R (98) 4, partea a IV-a, sunt indicate trei categorii de trasee, cu certificarea corespunzătoare:

1. Prima categorie: Itinerariul Cultural principal al Consiliului Europei;
2. A doua categorie: Itinerariul Cultural al Consiliului Europei;
3. A treia categorie: evenimente sau activități „în cadrul Itinerariilor Culturale ale Consiliului Europei".

Definiția de Itinerarii Culturale dată de Consiliul Europei, confirmă instituirea Acordului Parțial Lărgit privind Itinerariile Culturale (EPA), adoptată de Comitetul de Miniștri la 18 decembrie 2013, este următoarea: ***un patrimoniu cultural educativ și un proiect de cooperare turistică ce vizează dezvoltarea și promovarea unui itinerar sau o serie de itinerarii pe baza unui traseu istoric, un concept cultural, personalitate sau fenomen de o importanță transnațională și semnificație pentru înțelegerea și respectarea valorilor europene comune.*** Din această definiție, un itinerariu cultural trebuie înțeles nu în sensul restrâns de cale fizică. „Itinerariu Cultural" este folosit într-un sens mai conceptual și general, exprimând o rețea de locuri sau zone geografice ce împart o temă.

Urmând una dintre primele definiții date de Consiliul Europei în 1980, termenul de "Itinerariu Cultural European" este înțeles ca: un traseu ce traversează una, două sau mai multe țări sau regiuni, organizat în jurul unor teme ale căror interes istoric, artistic sau social este evident european, fie în virtutea traseului geografic urmat, fie datorită naturii și/sau domeniului de aplicare a gamei și a semnificației sale. Acordarea termenului „european" unui itinerariu trebuie să implice o semnificație și dimensiune culturală, care este mai mult decât locală. Traseul trebuie să se bazeze pe un număr de repere, cu locuri foarte bogate în asociații istorice, care sunt, de asemenea, reprezentative pentru cultura europeană în ansamblu. Un traseu cultural ar putea fi, de asemenea, definit ca un bun cultural complex și ca un proiect teritorial, care include diferite aspecte ale expresiilor culturale și se înscrie în planul-cadru actual pentru interpretarea patrimoniului.

Luarea în considerare a Itinerariilor Culturale, ca un nou concept sau categorie nu intră în conflict cu categoriile stabilite și recunoscute ale patrimoniului cultural. Ea îmbunătățește semnificația lor într-un cadru integrat, interdisciplinar și comun. Nu se suprapune cu alte categorii sau tipuri de proprietăți – monumente, orașe, peisaje culturale, patrimoniu industrial, etc. - care ar putea exista în orbita unui anumit traseu cultural.



Acesta, pur și simplu, le include într-un sistem comun și creează noi relații între ele prin intermediul unui punct de vedere științific inovator, care oferă o viziune multilaterală, mai completă și mai precisă a istoriei.

Itinerariile Culturale sunt considerate un progres față de noțiunea de „monument”, inițial văzute ca un artefact izolat de contextul său și care a evoluat în ultimii ani pentru a include noi categorii de patrimoniu cultural, cum ar fi peisaje, patrimoniu imaterial sau arheologie industrială, ca parte integrantă a patrimoniului cultural. Ele oferă cetățenilor europeni instrumente pentru a citi o Europă complexă, nu numai pentru a se îndrepta spre unificare, dar și pentru a căuta bazele identității și cetățeniei europene, răspunzând necesității unui sens mai real și concret al Europei. Itinerariile Culturale, se bazează pe un proces de cooperare culturală, care este în continuă evoluție, necesitând astfel acțiune constantă, cercetare și evaluare, precum și crearea de parteneriate europene în cadrul rețelei.

Un itinerar cultural este format din diferite puncte, puncte geografice din diferite țări, care împărtășesc un patrimoniu comun sau care au fost parcurse de-a lungul istoriei. De-a lungul unui itinerar cultural, călătorii trebuie să fie capabili să recunoască punctele în comun: patrimoniu, peisaj, gastronomie, monumente, artă/artizanat ... chiar și un mod de viață.

Mai mult decât o definiție, un itinerariu reprezintă o serie de obiective. Este o rețea de legături puternice, care realizează:

- Transmiterea valorilor europene;
- Transmiterea culturilor;
- Aprofundarea identității europene;
- Conservarea patrimoniului construit și material;
- Dezvoltarea unui turism durabil;
- Apropierea între generații;
- Căutarea spiritualității;
- Crearea unei rețele tematice privind mai multe țări europene.

Un Itinerariu Cultural:

- Este dedicat unui aspect al culturii;
- Are un set de cadre tematice sau geografice;
- Oferă puncte de interes în cazul în care oamenii experimentează manifestări ale acestui aspect;
- Este înființat de o rețea de parteneri care formează o entitate juridică;
- Este dezvoltat continuu prin proiecte ale partenerilor de rețea;
- Include mai multe țări europene;
- Promovează schimbul între oameni;
- Îmbunătățește cunoștințele.

Un Itinerariu Cultural, trebuie să fie o moștenire cu legături de patrimoniu și social cu teritoriul, creând valoare pe acest teritoriu. Traseul trebuie să fie un instrument al proiectului, pentru a începe acțiunile de păstrare și conservare a mediului cultural al unui teritoriu. Crearea unui traseu deschide porțile pentru un nou sistem de cunoștințe, este calea mișcării în cooperare. Un itinerariu cultural al Consiliului Europei este, o rețea de bogății europene. Prin bogăție se înțelege patrimoniu, cultură, istorie, gastronomie, resurse artistice și sociale ... Această rețea, va permite explorarea prin intermediul itinerariilor a unei teme în funcție de interesele fiecăruia. Aceasta este o oportunitate de schimburi între culturi, între oameni, chiar și între religii pentru unele itinerarii, cum ar fi Ruta europeană a patrimoniului evreiesc. Rutele Culturale ale Consiliului Europei sunt, prin urmare, o bogăție socială și culturală, dar și o oportunitate economică și turistică, deoarece acestea pot juca cu fluxurile turistice și pot ghida vizitatorii spre locuri mai puțin accesibile, mai îndepărtate, locuri mai puțin turistice. Există, de asemenea și un aspect de solidaritate.

Un Itinerariu Cultural este ca o axă de comunicare între culturi diferite, care constituie Europa, care include diferențele și asemănările împărtășite pe aceeași temă. Tema traseului este legătura prin care diferite culturi își împărtășesc istoriile (mari și mici) și își construiesc prezentul. Transmite un sentiment de



patrimoniu istoric și un semn de trăire comună pentru oameni din diferite regiuni sau țări. Face ca acest sentiment să fie „inteligibil” pentru toți vizitatorii. Le face experiența mai bogată, implicându-i ca parte din acest semn. Alături de această experiență în moduri diferite pentru mai multe obiective diferite. Un traseu cultural al Consiliului Europei ce evidențiază un fapt cultural de importanță europeană și creează legături între diferite țări europene. Un astfel de traseu ar trebui să ilustreze și să dezvolte o istorie comună ce a plasmuit o identitate. Acesta nu este destinat exclusiv persoanelor care împărtășesc această identitate, ci lumii întregi, de asemenea.

Definițiile propuse de managerii Itinerariilor Culturale subliniază complexitatea traseelor și elementele care trebuie luate în considerare, atunci când vom încerca să definim un itinerariu cultural și să lucrăm pe el.

Principiile creării proiectului unui itinerar cultural

Există cinci domenii prioritare de acțiune, care trebuie să fie luate în considerare la dezvoltarea unui proiect de Itinerariu Cultural:

- definirea unei teme;
- identificarea elementelor de patrimoniu;
- crearea unei rețele europene cu statut juridic;
- coordonarea acțiunilor comune;
- creșterea vizibilității.

Definirea unei teme. Prima condiție pentru un proiect de itinerariu cultural, este conceptul în sine al traseului, tema proiectului traseului trebuie să îndeplinească un set definit de criterii înainte să fie acceptată ca parte a programului, precum urmează:

- tema trebuie să reprezinte valorile europene și să fie comună mai multor țări din Europa;
- tema trebuie să fie cercetată și dezvoltată de grupuri de experți multidisciplinari din diferite regiuni ale Europei, astfel încât să se asigure că activitățile și proiectele care o ilustrează se bazează pe consens;
- tema trebuie să ilustreze memoria Europei, istoria și patrimoniul și să contribuie la o interpretare a diversității Europei de azi;
- tema trebuie să se preteze la schimburile culturale și educaționale pentru tineri și, astfel, să fie în conformitate cu ideile și preocupările în aceste domenii ale Consiliului Europei;
- tema trebuie să permită dezvoltarea unor inițiative și proiecte exemplare și inovatoare în domeniul turismului cultural și dezvoltării culturale durabile;
- tema trebuie să se preteze la dezvoltarea de produse turistice în parteneriat cu agențiile de turism și operatorii care vizează diferite tipuri de public, inclusiv grupuri școlare.

Fiecare temă, trebuie ulterior să fie pusă în aplicare, într-o serie de proiecte de colaborare, care să urmeze principalele domenii de acțiune descrise în cele cinci criterii de mai sus. Inițiatorii traseului trebuie, de asemenea, să răspundă la trei întrebări cheie:

1. Care este povestea pe care doresc să o spună călătorilor și cetățenilor Europei?
2. Modul în care tema aleasă se manifestă în diferitele țări implicate în proiect?
3. Cum permite tema o mai bună înțelegere a istoriei europene și a Europei de astăzi?

Cele 29 de itinerarii culturale existente ale Consiliului Europei, sunt bogate și variate în temele lor și oferă o viziune completă a numărului mare de moșteniri culturale europene și a legăturilor culturale care pot fi găsite în țările noastre.

Identificarea elementelor de patrimoniu. În Europa, această temă fundamentală poate fi găsită sub diferite forme, în funcție de caracteristicile geografice, cât și culturale, istorice și naturale ale diferitelor regiuni. Urmând tema traseului, inițiatorii proiectului trebuie să redescopere și să identifice elementele esențiale de patrimoniu material și imaterial asociate cu acestea și să le explice. Traseul trebuie să fie delimitat și identificat la nivel local, național și internațional, implicând părțile interesate/ acționarii de la



fiecare nivel. Odată ruta identificată, inițiatorii trebuie să creeze o narațiune de-a lungul siturilor, recunoscută ca parte a traseului. Acest pas este baza care asociază siturile, care fac parte din rută într-o rețea formală.

Crearea unei rețele europene cu statut juridic. Procesul de cooperare pe un subiect comun, care implică parteneri din diferite țări, constituie unul dintre cei mai importanți piloni ai programului Itinerarii Culturale. Un pas important este crearea unei rețele europene cu statut juridic, reunind siturile și părțile interesate care fac parte din itinerariu, fie sub forma unei asociații, fie a unei federații de asociații.

Fiecare rețea trebuie să lucreze într-un mod democratic și participativ, implicând la același nivel toți partenerii, care împart responsabilități și sarcini. Inițiatorii proiectului trebuie să formeze rețele multidisciplinare, cu membri în cel puțin trei state membre ale Consiliului Europei. Astfel de rețele, trebuie să prezinte un cadru conceptual, bazat pe cercetările efectuate în cadrul temei alese și acceptate de diferiți parteneri de rețea, implicând mai multe state membre ale Consiliului Europei.

Fiecare proiect trebuie să implice un număr cât mai mare de state, părți ale Convenției culturale europene, precum și, dacă este cazul, și în conformitate cu tema, alte state. Inițiatorii trebuie să se asigure că proiectele propuse sunt viabile, din punct de vedere financiar și organizațional. Toate documentele referitoare la statutul juridic și situația bugetară, precum și procesele verbale ale adunărilor generale ale rețelei, trebuie să fie atașate dosarului de cerere și trimise la EICR, care păstrează arhivele pentru fiecare rută. Statutul juridic trebuie să asigure participarea democratică a tuturor membrilor în procesul de luare a deciziilor și punerea în aplicare a activităților Itinerariilor Culturale. În concluzie, nu pot exista Itinerarii Culturale ale Consiliului Europei, dacă nu există o rețea legală responsabilă pentru acestea.

Acțiunea de coordonare de-a lungul traseului. O serie de acțiuni trebuie să fie întreprinse, în conformitate cu cele cinci domenii principale de acțiuni descrise, atât în comun, cât și individual de către membri.

Cooperarea în domeniul cercetării și dezvoltării. Traseul trebuie să încurajeze diferite tipuri de cooperare culturală, și la nivel științific, să stimuleze dezbaterile științifice și sociale pe tema dată. Fiecare traseu cultural trebuie să stabilească o rețea de universități și un comitet științific european interdisciplinar, care să exploreze diferite aspecte legate de tema traseului.

Îmbogățirea memoriei, istoriei și patrimoniului european. Unul dintre obiectivele fundamentale ale programului Itinerarii Culturale este de a propune cetățenilor europeni o interpretare a istoriei lor comune și a patrimoniului comun, subliniind similitudinea și diversitatea lor, pentru a facilita dezbaterile privind o identitate europeană comună. Fiecare temă ar trebui să contribuie la acest proces de mediere culturală, prin asigurarea unui cadru vast și reprezentativ al istoriei europene antice și contemporane. Este esențial să se ia în considerare istoria recentă și trăită a Europei, programul a fost lansat de fapt, pentru a explora aspecte ale culturii europene din teren, dincolo de opoziții și bariere etnice, istorice și politice. Itinerariile culturale acționează, astfel, în primul rând ca un laborator „în aer liber” al construcției europene. Traseele reprezintă, de asemenea, instrumente concrete pentru punerea în aplicare a actelor constitutive, convențiilor și recomandărilor cu privire la patrimoniul cultural și turismului durabil, adoptate printr-o abordare educațională care vizează creșterea gradului de conștientizare a importanței protecției și durabilității. Prin urmare, fiecare proiect, trebuie să „ia în considerare și să promoveze actele constitutive, convențiile, recomandările și activitățile Consiliului Europei, UNESCO și ICOMOS privind restaurarea patrimoniului, protecția și îmbunătățirea lui, peisagistică și urbanism”, împreună cu obligația de a „identifica și de a pune în valoare situri europene de patrimoniu și alte zone decât monumentele și siturile general exploatate de turism, în special în zonele rurale, dar și în zonele industriale în procesul de restructurare economică”.

Schimburi culturale și educaționale pentru tinerii europeni. Funcția pedagogică a itinerariilor culturale este subliniată în special în acest domeniu de acțiune, fiecare proiect trebuie să provoace o serie de activități coerente pentru tinerii europeni care provin din diferite culturi și medii. Acestea sunt evenimente culturale, cum ar fi cele de înfrățire și schimburi școlare, seminare, școli de iarnă și de vară, care ar putea cuprinde întrebări despre memoria, identitatea, precum și istoria popoarelor europene. Tema fiecărui traseu și a



activităților organizate în jurul lui trebuie să permită tinerilor europeni să devină conștienți de chestiuni de identitate, cetățenie și valori europene, care stau la baza programului. Conștientizarea și educația cu privire la aspectele de patrimoniu sunt, de asemenea, un domeniu-cheie de lucru. Practicarea artei și culturii în cadrul acestor schimburi oferă o „experiență de bază” importantă a dialogului intercultural pentru generațiile tinere. Activitățile desfășurate în acest domeniu trebuie să fie de-a lungul liniilor trasate de proiecte-pilot, care ar putea deveni exemple pentru membrii Itinerariilor, pentru alte rute culturale și alte părți interesate locale.

Importanța educației este, de asemenea, invocată în articolul 26 din Declarația Universală a Drepturilor Omului, care prevede că, învățământul trebuie să urmărească dezvoltarea deplină a personalității umane și întărirea respectului față de drepturile omului și libertățile fundamentale. Trebuie să promoveze înțelegerea, toleranța, prietenia între toate popoarele, grupurile rasiale sau religioase, precum și continuarea activității Organizației Națiunilor Unite pentru menținerea păcii.

Practica culturală și artistică contemporană. Rutele culturale sunt laboratoare de reinterpretare a tradițiilor, artei, patrimoniului, care încurajează activități și proiecte artistice, ce explorează legăturile dintre patrimoniul și cultura contemporană, evidențiind practicile cele mai inovatoare din punct de vedere al creativității, în special în ceea ce privește instruirea tinerilor europeni în domeniu relevant. Unul dintre obiectivele programului este de a reflecta asupra valorilor Consiliului Europei în domeniul patrimoniului și culturii, în opinia Consiliului Europei, patrimoniul nu este o entitate statică, ci una vie și dinamică, în evoluție permanentă. Deci fiecare temă a Itinerariilor Culturale, trebuie să inspire noi arte și creații contemporane, inclusiv artele digitale, muzică, spectacole și artă tri-dimensională. Fiecare traseu trebuie să asigure continuitatea în importanța culturală a temei, prin stimularea de producții culturale contemporane conexe. Acest domeniu de acțiune poate permite dezvoltarea cooperării între artiști provenind din diferite țări și experiențe, facilitarea dialogului intercultural prin artă.

Turismul cultural și dezvoltarea culturală durabilă. Fiecare traseu cultural este un vector pentru economiile locale și proiectele trebuie să ia în considerare, printre prioritățile lor, un plan de dezvoltare pentru teritoriile implicate, în scopul de a asigura dezvoltarea lor economică într-o manieră culturală durabilă. Se solicită și implicarea mass-mediei scrise și audiovizuale și utilizarea deplină a potențialului mass-mediei electronice, cu scopul de sensibilizare a populației în legătură cu obiectivele culturale ale proiectelor.

Dezvoltarea turismului cultural și dezvoltarea culturală și economică de-a lungul rutelor culturale trebuie să se bazeze pe un dialog între culturile urbane și cele rurale, între regiunile din sudul, nordul, estul și vestul Europei.

Rutele culturale sunt instrumente menite să crească cunoașterea și gradul de conștientizare al europenilor, asupra dialogului multicultural și patrimoniului comun, precum și turismul cultural și social. Itinerariile Culturale sunt inseparabile de turism, care oferă posibilitatea unei călătorii fizice și spațiale prin Europa. În COM (2010) 352 a Parlamentului European, Consiliul Uniunii Europene, Comitetul Economic și Social European și Comitetul Regiunilor intitulat „Europa, destinația turistică numărul 1 la nivel mondial - un nou cadru politic pentru turismul european”, Comisia Europeană (2010) subliniază beneficiile rutelor transfrontaliere în Capitolul, „Stimularea competitivității în sectorul turismului european”: Comisia a început deja cooperarea cu Consiliul Europei în domeniul turismului cultural, cu scopul de a evalua mai bine impactul și de a-i da o mai mare vizibilitate. Inițiative transfrontaliere au fost înființate în ultimii ani, cum ar fi piste pentru biciclete sau rute europene de pelerinaj, mai precis Via Francigena și Santiago de Compostela. Comisia consideră că un număr din aceste inițiative ar beneficia de o recunoaștere și de un sigiliu european de legitimitate care ar garanta caracterul lor transnațional. Un studiu de impact al Itinerariilor Culturale, lansat în comun, în 2010 de către Consiliul Europei și Comisia Europeană arată, că toate Itinerariile Culturale oferă oportunități pentru întreprinderile mici și mijlocii de a dezvolta produse și servicii în cadrul activităților de turism pe care rutele le generează.



Unele dintre întreprinderile locale oferă produse cu eticheta Itinerariu Cultural, contribuind astfel la promovarea traseului. Produsele turistice și proiectele realizate de-a lungul rutelor trebuie articulate în conformitate cu liniile majore ale temei, care să permită descoperirea teritoriilor și moștenirea care face parte din ele. Un aspect important în acest domeniu este implicarea și conștientizarea diferitelor părți interesate, care reprezintă principala condiție pentru o durabilitate coerentă socială și de mediu.

Crearea vizibilității comune. Este necesar ca fiecare traseu să-și creeze o cartă a vizibilității, cu logo-ul proiectat pentru rută. Această problemă trebuie să fie luată în considerare de la începutul proiectului. Vizibilitatea comună permite identificarea elementelor care fac parte din traseu, asigurând recunoașterea și coerența în întreaga Europă. În urma atribuirii certificării, etichetarea „Itinerariu Cultural al Consiliului Europei” și sigla Consiliului Europei trebuie să fie plasate împreună cu logo-ul traseului, pe toate materiale de comunicare, inclusiv comunicate de presă și semne rutiere, precum și pe panourile care indică traseul. În urma celor trei roluri ale patrimoniului, ca reper și element de identitate, ca resursă pentru proiecte comunitare și ca suport pentru crearea de rețele, Landel propune o grilă (tabelul 1), care este utilă pentru a rezuma acțiunile pe care managerii noilor proiecte, trebuie să le întreprindă în crearea și punerea în aplicare a Itinerariilor Culturale.

Tabelul 1. Acțiuni ce urmează a fi întreprinse de către managerii noilor Itinerarii Culturale

Patrimoniu / Resursă teritorială	Reper teritorial	Creator de activitate	Sprijin pentru rețelele de părți interesate
1	2	3	4
Inventarierea patrimoniului	Cercetare, situri arheologice	Identificarea părților interesate și proiectelor legate de patrimoniu, promovare	Identificarea elementelor de patrimoniu pe parcursul Itinerariului Cultural în regiunile implicate
Identificarea- certificarea patrimoniului	Inventarierea patrimoniului, clasificarea și denumirea	Înscrierea proiectelor într-o inițiativă federativă însoțită de un proiect coerent pentru teritorii, parte a Itinerariului Cultural	Inventarii, studii, lucru în rețea, schimburi
Protejarea și restaurarea patrimoniului	Renovare	Carta conservării, construirea competențelor părților interesate	Schimburi de informații, lucrări de restaurare și renovare
Medierea patrimoniului, interpretare	Marcaje, dezvoltarea activităților de interpretare a patrimoniului, dedicate locuitorilor și elevilor/studentilor	Expoziții și dezvoltarea activităților turistice	Crearea itinerariilor și rutelor locale, expozițiilor, etc
Valorificarea patrimoniului	Dezvoltarea activităților culturale axate pe patrimoniu	Crearea unei infrastructuri accesibile, realizarea de produse turistice și culturale	Dezvoltarea produselor culturale în rețea, valorificarea produselor locale în teritoriile aflate de-a lungul rutelor

Evaluarea itinerariilor culturale

Evaluarea Itinerariilor Culturale este una dintre cerințele de bază ale programului Itinerarii Culturale ale Consiliului Europei, clar stipulat de către Rezoluția Comitetul de Miniștri care a revizuit normele de atribuire a certificării Itinerariilor Culturale ale Consiliului Europei.

Evaluări individuale ale rețelilor Rute Culturale ale Consiliului Europei, sunt efectuate în mod regulat - de obicei la fiecare trei ani, dacă nu se specifica altfel - cu scopul de a estima rezultatele globale și realizările, relevanța, eficiența, competența, precum și valoarea adăugată a activităților, în contextul programului Itinerarii Culturale ale Consiliului Europei și gestionarea durabilă a Patrimoniului cultural.



Acest capitol oferă o explicație a instrumentelor de evaluare a Itinerariilor Culturale, criterii, principii și procese, elaborate în conformitate cu recomandările studiului Consiliului Europei privind impactul Itinerariilor Culturale asupra IMM-urilor. Acesta oferă sfaturi practice referitoare la modul cum ar putea fi utilizate aceste instrumente, criterii și principii în procesul de evaluare a Itinerariilor Culturale (activități și rețele), ajutând rutele să facă față provocărilor existente, să colaboreze mai eficient la nivel transnațional și să-și realizeze potențialul pentru dezvoltarea turismului cultural durabil.

Recent, Itinerariile Culturale ale Consiliului Europei au câștigat o atenție considerabilă din partea factorilor de decizie, politică europeană și internațională. Acest interes rezultă nu numai din abilitățile rutelor "de a revigora și încuraja interesul pentru patrimoniul european comun transnațional, dar și pentru potențialul pe care rutele Consiliului Europei îl reprezintă pentru stimularea turismului cultural - în special în zonele îndepărtate cu economii mai puțin prospere - și pentru contribuția pe care o au față de comunitățile locale în ceea ce privește:

- dezvoltarea economică și ocuparea forței de muncă, prin crearea de IMM-uri de turism;
- punerea în aplicare a unei varietăți de practici inovatoare în cadrul unor astfel de IMM-uri;
- avansarea înțelegerii culturale față de populația locală și vizitatorii traseului cultural prin valorificarea și conservarea unicității patrimoniului și a tradițiilor locale;
- creșterea atractivității generale a destinațiilor acestora;
- îmbunătățirea calității vieții populației locale;
- sensibilizarea în legătura cu existența unui patrimoniu cultural comun, prin intermediul evenimentelor culturale deschise și festivaluri, precum și prin intermediul mediilor de comunicare sociale.

În acest context, evaluarea periodică a performanței și impactul Itinerariilor culturale, este tot mai importantă pentru urmărirea precisă și continuă, realizarea de estimări ale progresului, capacității, nevoilor și cerințelor lor. Capacitatea de a cartografia impactul social, economic și de mediu este de asemenea esențială pentru dezvoltarea durabilă a Itinerariilor Culturale, managementul calității patrimoniului lor material și imaterial, precum și comunicarea cu cetățenii, contribuabilii, lideri politici, investitori și alte părți interesate.

Evaluarea este procesul de verificare sistematică, folosit pentru a determina valoarea. Evaluarea reprezintă o componentă esențială a unui concept mai larg de management durabil de rețele, sau proiect, deoarece înțelegerea relației dintre activitățile desfășurate de proiect și rezultatele pe care le obține, este necesară pentru învățare, îmbunătățire, responsabilitate, management al calității și planificarea strategică a viitorului.

Conceptul de management durabil de rețea, include alte trei procese strâns legate între ele (altele decât evaluarea performanței):

- 1) planificarea,
- 2) administrarea cheltuielilor și
- 3) managementul strategic.

Acest capitol se axează exclusiv pe evaluarea performanțelor Itinerariilor Culturale ale Consiliului Europei, ca parte a gestionării durabile a rețelelor lor. Este important să rețineți, că evaluarea și analiza impactului socio-economic, au devenit tot mai importante în ultimii ani. Cererea pentru "politica bazată pe dovezi", împreună cu o înăsprită a cheltuielilor din sectorul public, ca urmare a recesiunii economice globale, necesită organizații și proiecte pentru a demonstra impactul social și economic al activităților lor ca o modalitate de:

- asigurare că resursele sunt alocate și sunt folosite eficient;
- justificare a finanțării activității și furnizor al unui argument pentru finanțări viitoare;
- generarea dovezilor pentru dezvoltarea activităților viitoare.

Strategiile de succes de dezvoltare pe termen scurt și pe termen lung pentru inițiativele publice și private necesită, de asemenea, o evaluare și un management al performanțelor sistematic. S-a așteptat de la proiecte finanțate din fonduri publice, în mod special, să demonstreze impactul asupra societății și asupra



economiei locale, regionale și / sau naționale prin intermediul, de exemplu, a dezvoltării competențelor, creșterii ocupării forței de muncă, creării IMM-urilor și îmbunătățirii bunăstării comunitare.

Patrimoniul și cultura au fost în mod tradițional văzute ca un mijloc de îmbunătățire a imaginii unei zone contribuind la calitatea vieții locuitorilor și comunității sale. În plus, în ultimele decenii, a existat o recunoaștere crescândă a faptului că patrimoniul și cultura joacă un rol important în stimularea creșterii economice locale și a inovației.

Acesta este motivul pentru care se consideră evaluarea rețelelor Itinerariilor Culturale ca un criteriu fundamental pentru menținerea certificării programului Itinerariilor Culturale.

Evaluările individuale ale rețelelor Itinerariilor Culturale, posedând certificări ale Consiliului Europei sunt efectuate la fiecare trei ani. Durata acestei perioade poate fi modificată (scurtată), în anumite cazuri - de exemplu, atunci când un traseu nu satisface criteriile de certificare și/sau evaluare ale Consiliului Europei.

Studiul pe IMM-uri a identificat evaluarea performanței Itinerariilor Culturale ca unul dintre cele patru domenii strategice principale în care este nevoie de măsuri concertate pentru a asigura dezvoltarea durabilă a programului Itinerarii Culturale ale Consiliului Europei în viitor. Studiul a oferit recomandări specifice privind evaluarea rețelelor Itinerariilor culturale, subliniind importanța:

- dezvoltării de mecanisme pentru stabilirea activităților de evaluare a performanțelor Itinerariilor Culturale pe termen scurt și lung;
- efectuării de evaluări concurențiale ale tuturor Itinerariilor Culturale certificate de Consiliul Europei;
- elaborării criteriilor de dezvoltare a turismului cultural durabil de-a lungul Itinerariilor Culturale în strânsă consultare cu părțile interesate locale și luând în considerare caracteristicile geografice, de mediu, politice, sociale, culturale și economice specifice ale destinațiilor Itinerarii Culturale.

Instrumentele și criteriile de evaluare elaborate profesional trebuie să fie folosite pentru a ajuta Itinerariile Culturale să abordeze provocările existente, să colaboreze mai eficient la nivel transnațional și să-și realizeze potențialul de dezvoltare a turismului cultural. Acest lucru va permite rutelor să-și păstreze unicitatea atracțiilor lor de patrimoniu în timp ce le deschid spre un public mai larg de vizitatori.

Evaluarea ca parte a unui proces mai larg de gestionare a rețelei Itinerariilor Culturale

Așa cum am menționat anterior, evaluarea este o componentă fundamentală a procesului de management al rețelelor Itinerariilor Culturale, deoarece înțelegerea relației dintre activitățile pe care rețelele le efectuează și rezultatele pe care le obțin este necesară pentru dezvoltarea viitoare a rețelelor, precum și pentru planificarea eficientă a resurselor și strategiilor. Managementul performanței rețelei este o abordare continuă, sistematică pentru îmbunătățirea rezultatelor prin luarea de decizii bazate pe dovezi și învățare permanentă, cu accent pus pe responsabilizare înspre performanță. Practicile tradiționale de gestionare a rețelei devin axate pe performanță atunci când includ interdependent următoarele procese și mecanisme:

- un proces de planificare care definește tema rețelei, obiectivele și prioritățile care vor conduce spre performanța rețelei;
- un proces pentru angajarea principalelor părți interesate la diferite niveluri (inclusiv comunitățile locale) și identificarea nevoilor lor;
- un proces bugetar care alocă resurse în funcție de priorități;
- un proces de evaluare sistematică, care estimează și sprijină performanța întregii rețele;
- un mecanism de comunicare și de raportare, de exemplu, la principalele părți interesate și comunități, public;
- un mecanism de colectare, validare, organizare și stocare a datelor;
- un proces de analiză a datelor de management al performanței;
- un proces de utilizare a informațiilor privind performanța care să aducă îmbunătățire, luarea de decizii strategice și planificare.



Unul dintre obiectivele viitoare ale programului este de a ajuta Itinerarii Culturale în integrarea gestionării performanței rețelei în toate aspectele legate de rețelele lor, astfel încât să aibă un instrument la îndemână pentru a gestiona în mod sistematic și eficient activitățile și a obține rezultate planificate, având date comparabile.

Patru principii majore ale evaluării Itinerariilor Culturale

Rețelele Itinerariilor Culturale sunt proiecte vibrante, reale, în permanentă evoluție care doresc îmbunătățirea activităților lor și a practicilor de management al performanței.

Procesul de evaluare a Itinerariilor Culturale are ca scop să reflecte aceste dinamici și se bazează, de altfel, pe următoarele patru principii:

- *să dezvolte obiective corespunzătoare în raport cu performanța*, rezultatele rețelelor Itinerariilor Culturale pot fi măsurate folosind instrumentele atent aliniate criteriilor programului Itinerarii Culturale, misiunii și obiectivelor sale;
- *să asigure disponibilitatea datelor privind rezultatele activităților* rețelelor Itinerariilor Culturale;
- *să asigure, ori de câte ori este necesar, disponibilitatea expertizei independente* adecvate, pentru efectuarea de studii de evaluare aprofundate a rețelelor Itinerariilor Culturale;
- *să garanteze consecvența și transparența în raportarea rezultatelor* evaluării Itinerariilor Culturale.

Asigurarea relevanței obiectivelor evaluării. Primul principiu de evaluare se bazează pe raționamentul, că obiectivele ciclurilor de evaluare ale Itinerariilor Culturale nu sunt menite să fie statice. Acestea pot evolua împreună cu ținta și prioritățile obiectivelor programelor Itinerarii Culturale, a caracteristicilor activităților și mediilor Itinerariilor Culturale. Este de remarcat faptul că orice astfel de evoluție /schimbare este posibilă numai sub stricta supraveghere a Consiliului de conducere al EPA. Este Consiliul de conducere care are dreptul de a decide "cu privire la modalitățile practice" din care proces de evaluare este parte. Asigurarea disponibilității datelor, documentele necesare pentru o evaluare a Itinerariilor Culturale EICR monitorizează al doilea și al treilea principiu al procesului de evaluare a unui Itinerar Cultural, îndeplinind sarcini de colectare a datelor preliminare de pe Itinerarii Culturale, în curs de evaluare în timpul unui ciclu de evaluare dat, alegerea unui expert în evaluare independent dintr-un cerc actualizat în mod regulat de experți EICR (o agenție tehnică a Consiliului Europei, lucrează în strânsă colaborare cu inițiatorii proiectului, pe baza punerii în practică a metodologiei Itinerariilor Culturale ale Consiliului Europei).

EICR are un rol-cheie în fazele incipiente și de pregătire ale proiectelor: de fapt, misiunea sa fundamentală este de a sprijini, a oferi asistență tehnică și de a evalua propunerile de noi rute, în vederea evaluării acestora de către experții independenți și consiliul de conducere al EPA (Acordului Parțial Lărgit) din cadrul Consiliului Europei privind Itinerariile Culturale, precum și a aprobării lor de către CDCPP, Comitetul director pentru cultură, patrimoniu și peisaj al Consiliului Europei) prin publicarea unui apel la arătarea interesului, ori de câte ori este necesar și asigurarea consecventă și transparentă a comunicării /raportării rezultatelor unui ciclu de evaluare dat în fața consiliului de administrație EPA și în fața părților interesate ale programului Itinerarii Culturale.

În general, EICR solicită următorul set de documente de la o evaluare periodică obișnuită a Itinerariului Cultural:

- ✓ statutul legal actualizat al rețelei;
- ✓ lista membrilor rețelei actuale;
- ✓ strategia pe termen lung și planul de acțiune al rețelei (pentru următorii trei ani);
- ✓ raport de activitate a rețelei în ultimii trei ani;
- ✓ raportul financiar (buget de activitate) pentru ultimii trei ani;
- ✓ plan de buget pe termen scurt (pentru anul următor);
- ✓ bugetul provizoriu pe termen lung (pentru următorii trei ani).



Această solicitare este trimisă sub formă de comunicare electronică unui manager sau coordonator de rețea Itinerariu Cultural, de obicei, până la două luni înainte de începerea evaluării.

După ce a primit-o, acest set de documente este inclus într-un dosar separat pentru a fi păstrat în baza de date a EICR, ulterior este prezentat expertului independent ales să lucreze la evaluarea unui anumit traseu cultural într-o anumită perioadă de timp.

Lista de verificare pentru evaluarea Itinerariilor Culturale. Pentru a ajuta Itinerariile Culturale în pregătirea lor pentru procesul de evaluare, o listă de evaluare este distribuită rutelor supuse evaluării în timpul unui ciclu de evaluare dat, împreună cu cererea documentelor descrise mai sus. Această listă de verificare este concepută în strânsă concordanță, cu accent special pe obiectivele și prioritățile de astăzi ale programului Itinerarii Culturale:

- să ajute Itinerariile Culturale să evolueze în rețele autonome capabile să aducă beneficii economice și sociale comunităților lor și destinațiilor îndepărtate din Europa;
- să crească conectivitatea transnațională a rețelelor Itinerariilor Culturale și să le ajute să-și realizeze potențialul turistic;
- să contribuie la conservarea patrimoniului divers prin gestionare durabilă a patrimoniului cultural și dezvoltarea itinerarii turistice culturale tematice;
- să instituie sisteme solide de management și de evaluare a performanței Itinerariilor Culturale;
- să consolideze brandul Itinerarii Culturale și să utilizeze în mod folositor strategii și instrumente de marketing comune și fiabile;
- să sporească nivelul de conștientizare al opiniei publice cu privire la diverse Itinerarii Culturale unice și să promoveze Europa ca destinație turistică de calitate unică.

Lista de verificare a evaluării Itinerariilor Culturale cuprinde patru secțiuni principale:

- ✓ tema Itinerariului Cultural,
- ✓ domeniul de acțiune,
- ✓ rețeaua Itinerariu Cultural,
- ✓ certificarea, prezentate la sfârșitul acestui document.

Acest document are scopul de a ajuta Itinerarii Culturale să efectueze un control rapid asupra situației actuale ale rețelei lor și să obțină un punctaj, ca urmare a răspunsului la lista propusă de întrebări. Cel mai mare scor pe care un traseu îl poate obține este 67, ceea ce indică faptul că răspunde pozitiv la toate întrebările din lista de verificare și că, prin această auto-evaluare preliminară, funcționarea rețelei satisface complet cerințele programului Itinerarii Culturale.

Cel mai mic scor care poate fi obținut ca urmare a răspunsurilor la toate întrebările din lista de verificare este 0, care indică faptul că ruta culturală nu a putut oferi un răspuns pozitiv la niciuna dintre întrebări și că, prin această auto-evaluare preliminară, funcționarea rețelei nu îndeplinește deloc cerințele programului Itinerariilor Culturale.

Dacă, în urma răspunsurilor la toate întrebările din lista de verificare, o rută culturală obține un scor mai sus de 33, acest lucru indică faptul că la jumătate dintre întrebările din lista de verificare s-a răspuns pozitiv și că, prin această auto-evaluare preliminară, funcționarea rețelei sale îndeplinește cerințele programului Itinerariului Cultural cu peste 50%. În acest caz, va fi solicitată o evaluare mai concentrată asupra rețelei acestui traseu, care poate duce la aplicarea unor instrumente de evaluare mai concentrate și la o perioadă mai lungă de evaluare.

Dacă, în urma răspunsurilor la toate întrebările din lista de verificare, o rută culturală obține un scor de 33 și sub 33, acest lucru indică faptul, că doar la o parte din întrebările din lista de verificare s-a răspuns pozitiv și că, prin această auto-evaluare preliminară, funcționarea rețelei sale îndeplinește cerințele programului Itinerarii Culturale cu nu mai mult de 50%. În acest caz, va fi necesară o evaluare deosebit de vigilentă a rețelei acestui traseu, care poate duce la aplicarea unor instrumente de evaluare mai concentrate,



o perioadă prelungită a timpului de evaluare și atenția / intervenția Consiliului de administrație EPA care poate fi solicitată după finalizarea unei astfel de evaluări.

Asigurarea disponibilității expertizei independente adecvate. În urma prezentării documentelor necesare și o auto-evaluare în cadrul desfășurate de Itinerariile Culturale, se realizează o anchetă mai detaliată și mai profundă asupra performanțelor rețelei unui Itinerariu Cultural, de către un expert independent.

Fiecare evaluare, a unui Itinerariu Cultural în curs de desfășurare, este responsabilă de furnizarea conținutului și rezultatelor (scorurilor obținute) în urma parcurgerii listei de verificare a auto-evaluării de către EICR și, dacă se solicită, se alocă un expert pentru un studiu de evaluare în profunzime a traseului înainte de începerea unui astfel de studiu.

Lista de verificare descrisă mai sus servește, de asemenea, ca punct de plecare pentru evaluare aprofundată a Itinerariului Cultural de către un expert independent ales de EICR. În plus, fiecare expert primește instrucțiuni speciale și participă (atunci când este necesar) la o sesiune de informare despre evaluare, pregătite și efectuate de către EICR.

Expertul de evaluare alocat, are dreptul să solicite informații calitative și cantitative detaliate de la o anumită rută în timpul perioadei de evaluare a rețelei, în scopul de a satisface obiectivele culturale și cerințele de evaluare ale itinerariului Cultural. Experți independenți pentru evaluarea Itinerariilor Culturale sunt aleși dintr-un cerc actualizat în mod regulat de experți EICR prin publicarea unei lansări de apel relevant. Lansarea de apel, cu termenii de referință pentru expert, este publicată atunci când cererea pentru documentele de evaluare este trimisă spre Itinerariile Culturale supuse evaluării în timpul unui ciclu de evaluare dat.

De obicei, experților independenți li se cere să prezinte un plan de evaluare generală și metodologia pe care intenționează să o utilizeze pentru a verifica dacă un anumit traseu continuă să îndeplinească criteriile programului Itinerarii Culturale.

Propunerile experților trebuie să includă obiective clare, mijloace și un calendar pentru punerea în aplicare cu succes a evaluării. Experții sunt de asemenea invitați să indice prioritățile în legătură cu rutele care urmează să fie evaluate, oricând sunt aplicabile (de exemplu, experții ar trebui să indice de la una la trei rute pe care se simt cel mai confortabil să le evalueze, pe baza cunoștințelor și experienței lor). EICR colectează apoi și analizează propunerile experților și atribuie evaluări. Experții sunt de obicei informați cu privire la numiri în termen de 10 zile lucrătoare de la data limită pentru depunerea propunerilor.

Perioada de evaluare pentru rețeaua unui anumit Itinerariu Cultural ar trebui să dureze nu mai mult de trei luni și expertului responsabil pentru o evaluare i se cere de obicei să pregătească un rezumat de o pagină și un raport analitic de 10 de pagini, urmând cu strictețe instrucțiunile primite.

Raportarea rezultatelor evaluării Itinerariilor Culturale. Procesul de raportare și comunicare a rezultatelor evaluării Itinerariilor Culturale are loc pe diferite niveluri și cuprinde câteva etape separate, după cum este descris mai jos. Tabelul 2 oferă o prezentare vizuală a procesului.

Generalizând constatăm că:

- rutele culturale supuse evaluării în timpul unui ciclu de evaluare dat, prezintă un set de documente, precum și rezultatele listei de verificare a auto-evaluării către EICR;
- experții evaluatori desemnați, prezintă un rezumat de o pagină și un raport analitic de 10 de pagini la EICR;
- EICR comunică rezultatele evaluărilor efectuate de experți independenți în fața Consiliului de administrație EPA;
- consiliul de administrație ar putea sau nu să emită recomandări specifice privind rezultatele evaluărilor rețelelor evaluate ale Itinerariile Culturale, EICR sau CDCPP Consiliului Europei;



- după autorizarea consiliului de administrație, rezultatele ciclului de evaluare ar putea fi comunicate părților interesate ale programului Itinerarii Culturale ale Consiliului Europei, rețelelor Itinerarii Culturale ale Consiliului Europei și publicului larg.

Tabelul 2. Procesul raportării și comunicării rezultatelor evaluării

Nr.	Cine	Ce	Cui
1	Itinerariile Culturale	Documente specificate de EICR	EICR
2	Experți independenți	Rapoarte de evaluare	EICR
3	EICR	Rezultatele evaluării	Consiliul de administrație EPA
4	Consiliul de administrație EPA	Recomandări asupra rezultatelor unui ciclu de evaluare	Rețelele evaluate ale Itinerariilor Culturale, EICR și CDCPP al Consiliului Europei
5	Numai după autorizarea Consiliului de administrație EPA, EICR	Rezultatele evaluării	Părțile interesate ale programului Itinerarii Culturale, Itinerarii Culturale și publicul larg

Prețul serviciului unui Itinerar

Prețul este întotdeauna important în marketing, pentru că se referă la mai mult decât motivația de afaceri care stă la baza acestuia. Dacă un produs are un preț prea mare, atunci poate îndepărta imediat clienții, și în funcție de modul în care acesta este prezentat, atunci când este vorba de un preț prea mic poate dezavantaja produsul catalogându-l drept "ieftin", fapt la fel de dăunător. Termenul "elasticitatea prețurilor" se referă mai degrabă la cât este dispus să plătească clientul, decât la cât ar trebui evaluat produsul.

Aceasta este întotdeauna o decizie dificil de luat, dar cu toate acestea, cu cât petreceți mai mult timp în piață, cu atât puteți fi mai pregătiți pentru a lua decizia corectă, atunci când vine vorba de preț.

Prețul poate părea puțin relevant atunci când vine vorba de marketing-ul Itinerariilor Culturale; cu toate acestea, este la fel de relevant ca în orice afacere. Itinerariile Culturale trebuie să ofere ceva care să răspundă nevoilor clientului. Deși managerii s-ar putea să nu decidă neapărat asupra prețului final, dacă comercializează un itinerariu sau o experiență, ei trebuie să se asigure că produsul final reprezintă un raport bun calitate-preț pentru client. O persoană care trăiește în California, Statele Unite ale Americii, de exemplu, va lua în considerare mai multe aspecte atunci când se decide să meargă într-o excursie, să zicem, pe Traseele de Pelerinaj Santiago de Compostela:

- cum se ajunge acolo: prețul biletelor, timpul de călătorie, distanța de la domiciliu, moneda;
- financiare: costul ghizilor, transport, cazare și masă, costul total;
- experiența: unicitatea, autenticitatea, care este probabilitatea de a fi ceva memorabil;
- relevanța: interes personal în legătură cu tema, capacitatea de a oferi o experiență satisfăcătoare.

Modul unei persoane de a percepe prețul unei călătorii pe Traseele de Pelerinaj Santiago de Compostela va depinde de toți factorii de mai sus și de un raport mulțumitor calitate-preț.

Pentru ca un traseu cultural să câștige la preț, acesta trebuie să ofere ceva de excepție, nu neapărat ieftin, dar o experiență unică și de neuitat, care să răspundă intereselor clientului, la un preț competitiv.

Auto-evaluarea turistică- un instrument de auto-evaluare

În timp ce se planifică proiectul de dezvoltare a turismului cultural, firește apare întrebarea cât de durabil este acest proiect. În acest sens, este oportun să se adreseze următoarea listă de întrebări (care nu este exhaustivă):



- 1) Care este scopul principal și obiectivul general al proiectului?
 - Cum ați definit obiectivele și prioritățile?
 - Sunt obiectivele și prioritățile dumneavoastră rezultatul unei înțelegeri între părțile implicate în proiect și actori locali?
 - Care sunt punctele forte ale proiectului?
 - Care sunt punctele slabe?
 - Aveți o viziune sau o abordare pe termen lung cu privire la rezultatele așteptate și viabilitatea proiectului?
- 2) Cine sunt partenerii dumneavoastră în acest proiect?
 - Există o rețea existentă stabilită?
 - Au partenerii dumneavoastră aveți o cartă etică?
 - Sunt partenerii dumneavoastră dedicați proiectului?
 - Cum ați distribuit sarcinile și atribuțiile?
 - Cine va fi responsabil de evaluarea proiectului?
 - Cum vor fi implicați alți actori și părți interesate teritoriale?
- 3) Care este valoarea și semnificația proiectului pentru ținut?
 - Câte companii din acest teritoriu vor fi direct implicate în proiect?
 - Care este suprafața din regiune vizată de proiect?
 - Cum relaționează între ele companiile implicate?
 - Cum interacționează administrația publică locală și întreprinderile locale?
 - Cum interacționează diferitele teritorii vizate?
 - Cum interacționează diferitele sectoare socio-economice?
 - Ce piețe și câți clienți finali beneficiază de proiect și ce secțiuni ale publicului sunt vizate?
 - Ce beneficii economice sunt așteptate de la proiect?
 - Ce îmbunătățiri sociale sunt de așteptat în urma proiectului?
 - Afectează proiectul ecosisteme sau zone de risc ecologic?
 - Cum a fost implicată populația locală?

Concluzii

Evaluarea Itinerariilor Culturale, este una dintre cerințele de bază ale programului Itinerarii Culturale ale Consiliului Europei. Evaluarea periodică a performanței și impactul Itinerariilor Culturale este tot mai importantă pentru urmărirea și estimarea continuă, tot mai precisă a progresului lor, capacității, nevoilor și cerințelor. Capacitatea de a cartografia impactul social, economic și de mediu al Itinerariilor Culturale este esențială pentru dezvoltarea durabilă a acestora și pentru managementul calității patrimoniului material și imaterial.

Bibliografie

1. Mazzanti, M. (2002), "Cultural heritage as multi-dimensional, multi-value and multi-attribute economic good: toward a new framework for economic analysis and valuation", The Journal of Socio-Economics 31, pp. 529-58.
2. Council of Europe (2011), Impact of European Cultural Routes on SMEs' innovation and competitiveness, Provisional Edition, Council of Europe Publishing, Strasbourg.
3. Managementul Itinerariilor Culturale: de la teorie la practică. Un ghid pas cu pas al Itinerariilor Culturale ale Consiliului Europei, ianuarie 2015.
4. Consiliul Europei, Rezoluția CM/Res (2007) 12 privind Itinerariile Culturale ale Consiliului Europei.
5. <https://coe.mfa.gov.md/ro/content/republica-moldova-aderat-la-rutele-culturale-ale-consiliului-europei>
6. chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/ <https://rm.coe.int/eicr-coe-leaflet-rum-june2019-web-01/1680982327>



Probleme actuale în evaluarea bunurilor imobile¹ în condițiile Republicii Moldova

Evaluarea patrimoniului construit²

Autor: Albu Svetlana

Introducere

Evaluarea patrimoniului construit urmează a lua în considerație atât abordări economice cât și culturale. Elementele comune a acestor abordări, în special, ies la iveală în situațiile în care o evaluare economică corectă devine punct de reper în luarea deciziilor privind obiectul de patrimoniu.

Orice decizie cu privire la restaurarea, renovarea sau reutilizarea, de exemplu, a unei clădiri vechi, încărcată de simboluri, necesită resurse, care sunt limitate, în consecință urmează să se facă o ierarhizare a nevoilor de satisfăcut.

Conservarea activelor istorice are o limită stabilită în mod obiectiv – nu poate fi totul conservat – și o restricție subiectivă, generată de preferințele consumatorilor, care este posibil să reacționeze împotriva reabilitării unui bun de patrimoniu dacă acesta presupune utilizarea de fonduri publice provenite din contribuțiile lor.

Orice venituri financiare rezultate în urma unui proiect de patrimoniu trebuie să depășească eventualele diminuări/denaturări ale proprietăților de patrimoniu, iar pentru astfel de evaluări există un întreg instrumentar de metode economice.

Valorile ce definesc patrimoniul au fost considerate inițial cele istorice și estetice. Ulterior a apărut un câmp larg al tipurilor de valori. Acest câmp al valorilor poate fi împărțit în două categorii generale: valori socioculturale și valori economice (tab.1).

Tabelul 1. Valorile care definesc patrimoniul

Anul	Categorია tipurilor de valori propuse		Autorul
	socioculturală	economică	
1902	Valoare istorică, de vechime, comemorativă, de uz și de noutate	x	Alois Reigl
1984	Valoare estetică, asociativ-simbolice și informațională	Valoare economică	England Lipe ³
1997	Valori culturale, educaționale și academice, recreaționale și estetice	Valori economice	English Heritage
1997	Valoare de opțiune, de existență, de moștenire, de prestigiu, educațională	Valoare monetară	Frey
1998	Valori estetice, istorice, științifice și sociale (spirituale, politice, naționale, culturale de orice fel).	x	Charta Burra
2001	Valoare culturală	Valoare economică	Throsby

Savanții⁴ consideră că valoarea economică își are rădăcinile în utilitatea marginală a unui bun, în timp ce valoarea culturală a unui obiect sau a unei activități își extrage substanța din următoarele surse: valoarea

¹ Conform Codului Civil al Republicii Moldova articolul 459 alineatul (2), „Bunuri imobile sunt considerate terenul înscris în registrul bunurilor imobile cu număr cadastral propriu”. Iar „lucrurile și lucrările legate permanent de pământ, precum clădirile, construcțiile subterane (chiar și în cazul în care se extind și asupra altor terenuri), bazinele acvatice separate, plantațiile înrădăcinate, roada neculeasă” constituie o parte componentă a bunurilor imobile. (art.460 alineatul (1) CC)

² „Patrimoniu construit” = bunurile imobile (conform definiției CC) cu valoare istorică (clasate ca monumente istorice).

³ *Value and Meaning in Cultural Resources*. În: *Approaches to the Archaeological Heritage*. ed. Henry Cleere, pp. 1-11. Cambridge University Press, Cambridge, England, Lipe, William D. and T. A. Kohler.

⁴ Throsby D. (2001). *Economics and Culture*. Cambridge: Cambridge University Press, p. 46.



estetică, valoarea spirituală sau religioasă, valoarea socială (prin transmiterea unui sentiment de apartenență la umanitate), valoarea istorică, valoarea simbolică (prin înmagazinarea de sensuri) și valoarea autenticității.

Generalizând opiniile savanților prin prisma teoriei evaluării, constatăm diferențierea esențială dintre **valoarea economică** și **valoarea culturală**. Actualmente literatura de specialitate⁵ propune o multitudine de metode în vederea determinării valorii economice și celei culturale.

Analizând patrimoniul cultural prin prisma teoriei evaluării contemporane, observăm natura compusă a obiectului evaluării: componenta materială și componenta nematerială. Referindu-ne la patrimoniul construit, componenta materială este construcția în starea ei fizică și funcțională la data evaluării, iar componenta nematerială cuprinde recunoașterea obiectului în calitate de obiect important pentru societate. Recunoașterea respectivă (inclusiv în listele obiectelor cu valoare culturală/arhitecturală) este echivalentă existenței dreptului de proprietate intelectuală. Prin urmare, evaluarea imobilelor cu valoare culturală/arhitecturală poate fi realizată cu ajutorul metodelor specifice evaluării obiectelor de proprietate intelectuală. Evident, nu toate metodele pot fi aplicate la evaluarea patrimoniului arhitectural.

Particularități ale patrimoniului care influențează evaluarea

După cum se menționează în anexa la Standardul internațional de Evaluare 230 ediția 2014, evaluarea patrimoniului necesită considerarea unei varietăți de factori care sunt asociați cu importanța acestui bun imobil, inclusiv protecția legală, restricții privind utilizarea, modificarea și distrugerea acestora dar și posibile subvenții financiare, facilități fiscale pentru proprietarii acestor bunuri imobile.

În procesul evaluării este necesar a lua în considerație următoarele aspecte caracteristice patrimoniului construit:

- Costurile de restaurare și întreținere, ca regulă, sunt considerabile și afectează valoarea proprietății.
- Măsurile legale de protejare a patrimoniului istoric pot limita sau restricționa utilizarea, intensitatea utilizării sau modificarea proprietății.
- Necesitatea utilizării metodelor și materialelor de construcție vechi (sau analogice celor vechi) în procesul restaurării, recondiționării, reabilitării sau reparației sporește complexitatea evaluării (solicita de la evaluator cunoștințe specifice).
- Analiza eficienței și performanței actuale a acestor proprietăți în raport cu activele moderne echivalente influențează direct evaluarea și rezultatele evaluării.

Terenul pe care este amplasată o construcție cu valoare istorică poate face obiectul unor constrângeri privind utilizarea acestuia. La rândul lor, astfel de constrângeri vor afecta valoarea bunului imobil patrimoniu istoric.

În unele cazuri, evaluarea fiabilă a patrimoniului construit este imposibilă, deoarece nu există dovezi de piață relevante, nu există potențial de a genera venituri și nu există cerere care să justifice înlocuirea. Spre exemplu o clădire parțial ruinată, fără potențial de generare de venituri; cu toate că ar avea o semnificație istorică, ea nu ar putea fi reprodusă sau înlocuită.

Abordări și metode în evaluarea patrimoniului construit

La evaluarea patrimoniului construit pot fi aplicate abordările principale în evaluare: prin piață, prin venit, prin cost. Fiecare abordare presupune un set de metode aplicabile în funcție de caracteristicile obiectului evaluării și destinația raportului de evaluare.

La evaluarea patrimoniului construit, în opinia autorului, pot fi aplicate următoarele metode⁶: analiza comparației vânzărilor, metoda valorii de înlocuire, metoda valorii de reconstituire, metoda actualizării

⁵ Albu S., Albu, I., Ursu, V., et al. Patrimoniu arhitectural: aspecte legale, tehnice și economice. Ch: MS-Logo, 2020.

⁶ Denumirile conform actelor legislative și normative din Republica Moldova



fluxurilor de numerar, metoda capitalizării directe, metoda royalty, metoda excedentului de profit, metoda expert.

Abordarea prin piață. La aplicarea abordării prin piață, natura istorică a proprietății poate modifica ordinea de prioritate acordată în mod normal atributelor proprietăților comparabile. În cadrul acestei abordări se aplică *metoda comparației vânzărilor*. Pentru aplicarea metodei este necesară o vastă bază informațională pentru comparație. Este extrem de important să se găsească proprietăți comparabile cu caracteristici istorice/arhitecturale similare cu cele ale obiectului evaluării. În procesul selectării obiectelor de comparație se examinează următoarele elemente: structura și volumul drepturilor patrimoniale asupra proprietății (este sau nu inclus obiectul în Registrul monumentelor ocrotite de stat); existența condițiilor sau acordurilor specifice privind finanțarea; condițiile economice existente pe piața secundară la momentul tranzacției; caracteristicile fizice ale obiectului; caracteristicile funcționale; includerea altor active nemateriale în tranzacție. De asemenea, printre criteriile de selecție a proprietăților comparabile se numără: stilul arhitectural, dimensiunea proprietății, asociațiile culturale sau istorice specifice ale proprietății în cauză, similitudinea de amplasare în ceea ce privește zonarea, utilizarea permisă, protecția juridică și concentrarea proprietăților istorice.

Este posibil să fie necesară o serie de ajustări ale vânzărilor comparabile. Acestea implică diferențe de amplasare, costuri de restaurare sau reabilitare sau sarcini specifice. În mod normal, se fac ajustări în următoarele situații:

- atunci când trebuie suportate costuri pentru restaurarea sau reabilitarea proprietății în cauză, dar nu și a vânzărilor comparabile,
- atunci când sarcinile specifice asupra proprietății în cauză, de exemplu, clauzele restrictive sau servituțile de conservare, diferă de cele asupra proprietăților comparabile.

Metoda poate fi utilizată pentru evaluarea bunurilor imobile cu caracteristici analogice amplasate într-o zonă geografică compactă (spre exemplu, centrul istoric al Chișinăului).

Abordarea prin cost se aplică în cazul lipsei obiectelor analogice, lipsei experienței de comercializare a astfel de active sau prognoza viitoarelor venituri este extrem de instabilă.

Conform SIE⁷, atunci când se aplică abordarea prin cost la evaluarea unei proprietăți istorice, se ia în considerare dacă caracteristicile istorice ale unei clădiri ar avea o valoare intrinsecă⁸ pe piața pentru acea proprietate.

Unele clădiri istorice vor avea valoare doar datorită statutului lor simbolic. De exemplu, o clădire istorică folosită pentru o galerie de artă celebră ar putea fi la fel de importantă sau chiar mai importantă decât funcția pe care o îndeplinește. În această situație, potențialul de serviciu al unei astfel de clădiri este inseparabil de caracteristicile sale istorice. Echivalentul modern al unor astfel de proprietăți ar trebui să reflecte fie costul reproducerii unei replici, fie, în cazul în care acest lucru nu este posibil deoarece materialele sau tehnicile originale nu mai sunt disponibile, costul unei clădiri noi cu specificații la fel de distinctive și de înalte.

În multe cazuri, caracteristicile istorice fie nu vor adăuga nicio valoare, fie vor fi privite ca o povară de către un cumpărător, de exemplu un spital care funcționează într-o clădire istorică. În astfel de cazuri, echivalentul modern ar reflecta costul unei clădiri noi construite conform unor specificații moderne convenționale.

În toate cazurile, ajustările pentru deteriorarea fizică și deprecierea funcțională vor trebui să reflecte factori cum ar fi costul mai ridicat al întreținerii asociate cu proprietatea istorică și pierderea flexibilității de adaptare a clădirii la nevoile în schimbare ale unui utilizator.

⁷ SIE2014 – Standarde Internaționale de Evaluare

⁸ Valoare intrinsecă = valoare pe care o are un lucru în chip absolut, prin el însuși.



Abordarea cuprinde metoda valorii de înlocuire și metoda valorii de reconstituire. Metoda costurilor inițiale nu poate fi aplicată în virtutea faptului că cheltuielile istorice, de regulă, pentru astfel de obiective nu pot fi identificate.

Metoda valorii de înlocuire constă în sumarea cheltuielilor totale necesare pentru crearea obiectului de patrimoniu similar obiectului evaluării, calculate în baza prețurilor de piață existente la data evaluării, cu considerarea deprecierei acumulate.

Metoda valorii de reconstituire constă în sumarea cheltuielilor totale necesare pentru crearea unei copii exacte a obiectivului, calculate în baza prețurilor de piață existente la data evaluării, cu aplicarea materialelor și tehnologiilor identice celor utilizate pentru crearea obiectului evaluării, cu considerarea deprecierei acumulate.

În procesul estimării valorii prin metodele respective se va ține cont de diversitatea categoriilor de cheltuieli, precum și de formele de depreciere (uzura fizică, deprecierea funcțională, deprecierea economică).

Proprietățile istorice utilizate în întregime în scopuri comerciale pot fi evaluate prin intermediul metodelor **abordării prin venit**. În cazul în care caracteristicile fizice distinctive ale unui bun istoric contribuie la puterea sa de atracție în cadrul unei utilizări producătoare de venit, este deosebit de important să se reflecte costul oricărei lucrări necesare pentru restaurarea, adaptarea sau întreținerea caracteristicilor proprietății. În cazul în care sunt necesare lucrări, ar trebui să se ia în considerare timpul și costurile implicate de obținerea tuturor autorizațiilor legale necesare.

În cadrul abordării prin venit pot fi aplicate următoarele metode: actualizarea fluxului de numerar, metoda capitalizării directe, metoda royalty, metoda excedentului de profit, metoda expert.

Metoda AFN reprezintă estimarea valorii prin actualizarea fluxurilor de numerar ce vor fi generate în viitor de către obiectul evaluării. Metoda poate fi aplicată în cazul unui termen limitat de utilizare într-o anumită calitate. Perioada de prognoză, de regulă, reprezintă mărimea minimă dintre durata de utilizare economică și fizică. Rata de actualizare poate fi determinată prin metoda investițiilor de alternativă, limita minimă admisibilă se recomandă la nivelul profitabilității fără risc (a obligațiunilor de stat).

Metoda capitalizării directe permite aprecierea valorii prin transformarea profitului net în valoare. Metoda capitalizării reprezintă un caz particular al metodei AFN.

Metoda royalty se bazează pe supoziția că obiectul de proprietate intelectuală evaluat nu aparține deținătorului actual, ci este proprietate de exemplu publică. Ultima permite utilizarea respectivului activ în bază de contract cu condiția achitării redevențelor (royalty). Astfel, se determină pseudo economia cheltuielilor pentru achitarea redevențelor, capitalizarea cărora este examinată în calitate de valoare de piață a obiectivului.

Metoda excedentului de profit se recomandă, în special, pentru evaluarea brevetelor, licențelor, mărcii de produs, drepturilor patrimoniale. Valoarea obiectivului reprezintă excedentul profitabilității activelor (profit raportat la totalul de active) sau a capitalului propriu (profit raportat la valoarea capitalului propriu) față de profitabilitatea medie în ramură.

Metoda expert presupune aprecierea valorii, bazându-ne pe părerile experților. Modalitatea de aplicare a metodei date poate fi diferită. Experții pot lucra separat, după care evaluatorul generalizează părerile acestora și apreciază valoarea finală, fie că lucrează în comun, exprimând o părere comună.

Evaluarea patrimoniului construit în condițiile Republicii Moldova

În conformitate cu teoria valorii entropice valoarea reală a bunurilor este estimată doar prin metodele abordării prin venit. Aplicarea abordării prin cost și abordării prin comparație permit aprecierea dimensiunii intermediare a valorii - valoarea bunului aflat în stare dinamică de consum (tab.2).



Referindu-ne la patrimoniul construit, urmează a lua în considerație atât valoarea componentei materiale, cât și valoarea componentei nemateriale.

Valoarea componentei materiale se conturează în urma procesului de „producere t ”, valoarea componentei nemateriale se conturează în procesul de „consum t ”, ambele fiind transferate spre următoarea etapă de „producere t ” din care rezultă valoarea reală a obiectivului patrimonial.

Tabelul 2. Metodele de evaluare în funcție de etapa creării valorii

<i>Etapele procesului de creare a valorii</i>	<i>Producere t_{00}</i>	<i>Consum t_{11}</i>	<i>Producere t_n</i>
Exprimarea potențialului economic	Prețul producătorului	Prețul consumatorului	Tariful serviciului
	Costul construcției	Prețul marginal	Prețul entropic
Tipul valorii	Valoarea de deviz	Valoarea de schimb	Valoarea reală
Metoda de evaluare	Metoda valorii de reconstituire	Metoda valorii de înlocuire Metodele abordării prin comparație	Metoda actualizării fluxurilor de numerar

Prin urmare, **valoarea reală a patrimoniului construit** (care urmează a fi concretizată în funcție de scopul evaluării conform precizărilor din Tabelul 3) va fi determinată:

1. prin **metoda actualizării fluxurilor de numerar** (sau capitalizării directe) în cazul existenței informației suficiente pentru aplicarea acesteia;
2. ca **suma valorii economice** a bunului imobil **și valorii culturale/arhitecturale**.

Tabelul 3. Tipul valorii estimate în funcție de scopul evaluării obiectivului de patrimoniu

Tipul valorii	Scopul evaluării
Valori definite în SIE	
De piață	- vânzare-cumpărare - argumentarea deciziilor financiare pentru sporirea eficienței utilizării imobilului - incluere în capitalul statutar
Cu premisa: utilizare curentă	- valoarea pentru proprietarul curent - argumentarea deciziilor financiare pentru sporirea eficienței utilizării imobilului
De investiție	- oportunitatea deciziilor investiționale - finanțarea proiectelor de dezvoltare imobiliară
Echitabilă	- privatizare - expropriere
Chiria de piață	locațiune
Alte tipuri de valori	
De înlocuire (reconstituire)	- estimarea prejudiciului estimarea costului lucrărilor de reparații, reabilitare - determinarea sumei asigurării sau sumei de acoperire a prejudiciului deja suportat de obiectivul de patrimoniu.

În cazul în care patrimoniul construit examinat în întregime nu generează venit nici efectiv nici potențial, va fi aplicată metoda însumării componentelor conform formulei 1.



$$V = V E + V C A , \quad (1)$$

unde: VE – valoarea economică a bunului imobil; VCA – valoarea culturală/arhitecturală a bunului imobil (componenta nematerială).

Valoarea economică a bunului imobil va fi determinată în corespundere cu utilizarea potențială a obiectivului (valoarea de piață sau de investiție), apelând la metodele abordării prin venit.

În cazul în care obiectul de patrimoniu nu generează venituri efective sau potențiale (venitul operațional net este nul sau negativ) se va apela la abordarea prin cost.

Evaluarea va fi realizată conform metodologiei moderne de evaluare fără a lua în considerație existența valorii culturale/ arhitecturale.

Se va atrage atenție modului de determinare a venitului brut efectiv (chiria de regulă este mai mare față de obiectivele fără VCA), cheltuielilor operaționale (costurile de întreținere și reparații sunt mai mari față de obiectivele fără VCA), perioadei de prognoză (deseori corespunde perioadei de reabilitare, în general nu mai puțin de 5 ani), valorii reversiei – în procesul aplicării abordării prin venit.

În cazul utilizării *abordării prin cost*, se va atenționa asupra deprecierei acumulate (durata de viață economică este nelimitată pentru astfel de imobile), uzurii fizice (care este considerabilă clădirile fiind construite preponderant în sec.19-20), deprecierei funcționale (care, de regulă, este și funcțională și operațională), deprecierei economice (care în cazul obiectelor cu VCA este condițională de alți factori față de imobilele fără VCA).

Valoarea culturală/arhitecturală va fi determinată ca surplusul de valoare generat de existența elementelor definitorii ale valorii arhitecturale, care pot fi reunite în 5 grupuri:

- perioada creării;
- soluția autorului;
- întruchiparea constructivă;
- factorii externi;
- amplasarea și altele.

Influența timpului asupra valorii. În primul rând, acest factor influențează asupra numărului obiectivelor de patrimoniu: cu cât vârsta este mai înaintată, cu atât mai puține obiective cu VCA există (însă cantitatea redusă va influența sporul valorii doar în mod indirect).

Perioada orientativă de considerare a imobilelor cu VCA este de minim 40-50 ani.

În al doilea rând, factorul timp influențează asupra orientării funcționale a obiectivului (cercul utilizatorilor potențiali se reduce brusc, fapt care influențează reducerea valorii).

În al treilea rând, acest factor influențează asupra existenței elementelor restaurate și reconstruite: cu cât vârsta este mai mare, cu atât mai multe elemente ale clădirii și-au pierdut starea inițială. Numărul elementelor reproduse influențează micșorarea valorii.

În al patrulea rând, acest factor influențează statutul monumentului (de regulă, cu timpul statutul poate crește, fapt care în mod indirect mărește valoarea).

Astfel, factorul timp se reflectă în valoarea monumentului arhitectural precum în direcția micșorării, așa și spre majorarea acesteia. Cu toate acestea, valoarea patrimoniului arhitectural nu este funcție a timpului, ci doar permite identificarea monumentului (epoca, stilul, arhitectul etc.).

Influența soluției autorului asupra valorii. Arhitectul și creatorul monumentului poate fi un specialist recunoscut, fapt care influențează valoarea obiectivului. De aceea, utilitatea obiectivului depinde de soluții „de pionierat”, analogii (copii) ale cărora pot exista într-o cantitate foarte mare (de exemplu, Bartolomeo Francesco Rastrelli și Henri Louis Auguste Ricard de Montferrand au lucrat foarte productiv) sau să lipsească cu desăvârșire (de exemplu, soluțiile constructive individuale la obiectele lui Le Corbusier sunt încorporate în exemplare unice, motiv pentru care sunt apreciate).



Soluția autorului definește un obiect ca monument arhitectural și servește la determinarea statutului obiectului. Statutul unui obiect este asociat cu servitute și prestigiu, care afectează valoarea obiectului. Trebuie remarcat faptul că există monumente unice - clădiri ale unor autori necunoscuți - însă aceasta nu este influența factorului de decizie a autorului asupra costului, ci factorul întruchipării structurale.

Valoarea monumentului arhitectural este funcție a soluției autorului doar în cazul când monumentul este identificat ca o „soluție de pionierat”.

Influența întruchipării constructive asupra valorii. Acest factor corelează cu factorii timp și soluția autorului, însă funcționează în prezența obligatorie a factorului timp indiferent de absența sau prezența informației despre autor. Unicitatea întruchipării constructive definește obiectul ca monument și servește la determinarea statutului obiectului. Statutul unui obiect este asociat cu servitute și prestigiu, care afectează valoarea obiectului

Tehnologiile moderne de construcție fac posibilă reproducerea oricăror copii ale clădirilor-monumente, fapt care stă la baza calculului costului de înlocuire în abordarea prin cost.

Factorul întruchipării constructive poate fi examinat în baza următoarelor criterii:

- ✓ unicitatea obiectivului;
- ✓ rolul în planificarea urbană;
- ✓ autenticitate istorică (s-a păstrat în forma inițială, a suportat mici modificări, aspectul original a fost păstrat parțial, recreat, complet reconstruit);
- ✓ natura decorului fațadelor, interioarelor (complet conservat, parțial pierdut, complet pierdut, inițial absent);
- ✓ planificarea (complet conservată, modificată parțial, complet schimbată).

Valoarea monumentului arhitectural este funcție a întruchipării constructive doar în cazul când obiectivul este identificat ca o „soluție de pionierat”.

Influența factorilor externi asupra valorii. Factorii externi de influență sunt foarte variați și nu se pretează la o listă completă. Există factori istorici, factori culturali, factori religioși etc.

Factorii externi de influență definesc obiectul ca monument și servesc la determinarea statutului obiectului. Statutul unui obiect este asociat cu servitute și prestigiu, care afectează valoarea obiectului.

Influența amplasamentului asupra valorii. Factorul de amplasament este implicat atât în formarea atribuirii unui obiect monumentelor, cât și în mod direct afectează valoarea obiectelor.

Există conceptul *locație istorică* unde toate clădirile aparțin ansamblului istoric (de exemplu, Orheiul Vechi, Kremlinul Moscovei).

Amplasamentul pentru proprietățile care nu sunt monument determină existența profitului antreprenorului sau deprecierea externă pentru proprietățile generatoare de venit.

Valoarea cultural/arhitecturală poate fi estimată prin **metoda analizei comparative** a vânzărilor, în baza relației:

$$V C = \Delta P = P_{pa} - P_{ia} \quad (2)$$

unde: P_{pa} – prețul unui obiectiv de patrimoniu arhitectural comercializat pe piața liberă; P_{ia} – prețul unui bun imobil analogic obiectivului de patrimoniu arhitectural.

Poate fi aplicată și **metoda datelor secundare**. Conform analiștilor din occident, VCA oferă imobilului un spor de valoare de 30-40%, iar experții din Federația Rusă au constatat pentru clădirile cu VCA față de clădirile noi, de exemplu oficiile clasa A, un spor al valorii de 15-30%.

Această metodă poate fi utilizată doar în cazul unor zone compacte care cuprind și bunuri imobile ordinare și imobile cu valoare arhitecturală (de exemplu, centrul istoric al Chișinăului).

Savanții ruși propun estimarea VCA ca suma influențelor a doi factori: **servitute**⁹ și **prestigiu**.

⁹ Codul Civil la R.Moldova art.639.



Prestigiul este examinat în două ipostaze: prestigiul deținerii în proprietate a unui monument cultural/arhitectural și prestigiul amplasării imobilului (tab.4). Amplasarea influențează valoarea patrimoniului construit, însă factorul determinant al prețului este prezența *profitului* (efectiv sau potențial) investitorului sau prezența *deprecierii economice* (externe) la clădirile analogice, care nu sunt monumente. În cazul amplasării în centrul unui oraș mare clădirea monument cultural/arhitectural va avea valoare maximă, iar în cazul amplasării într-o zonă cu accesibilitate redusă – valoare minimă. Diferența de valoare este determinată de profitul investitorului sau deprecierea externă.

Se recomandă adăugarea (în cazul existenței profitului) sau excluderea (în cazul prezenței deprecierei externe) mărimii determinate la/din valoarea de reconstituire sau de înlocuire a clădirii.

Tabelul 4. Cele mai prestigioase amplasări

Nr.	Modul de utilizare a		Amplasarea		
	clădirii	orașe mari	orașe mici	sate	munte / mare
1	Pentru oficii	Centru		Aproape de oraș	x
2	Pentru comerț	Centru și magistralele centrale		Aproape de arterele de circulație	
3	Locativ	Centru		Aproape de arterele de circulație	x
4	Multifuncțional	Centru		Aproape de arterele de circulație	
5	Proprietate în zona rurală	x	x	La distanță de oraș	Loc pitoresc

Instituirea servituții, de regulă, diminuează valoarea față de obiectele fără VCA, având în vedere interzicerea integrală sau parțială a intervențiilor asupra construcțiilor. Prestigiul sporește valoarea patrimoniului cu VCA.

Examinând VCA în calitate de active nemateriale din punct de vedere al formării acestora în cadrul întreprinderii, observăm analogia servituții cu franciza¹⁰, iar prestigiul cu goodwill.

Prin urmare, influența servituții poate fi evaluată prin metodele de estimare a francizei, apelând, de exemplu, la *metoda eliberării de royalty*, iar influența prestigiului poate fi estimată prin *metoda excedentului de profit* sau *metoda expert*.

Studiu de caz. Evaluarea Bunului Imobil de însemnătate națională

Coautor: Golub Otilia-Alexandra

Obiectul supus evaluării este Bunul Imobil amplasat pe str. Alexei Șciusev 35 (fig.1) clasat ca monument de arhitectură de însemnătate națională introdus în Registrul monumentelor de istorie și cultură a municipiului Chișinău.

(1) Servitute este sarcina care grevează un imobil (imobilul aservit) pentru uzul sau utilitatea imobilului unui alt proprietar (imobilul dominant). Utilitatea poate consta în sporirea confortului imobilului dominant ori poate rezulta din destinația lui economică.

(2) Obligația de a face ceva poate fi conexată la o servitute și impusă proprietarului imobilului aservit. Această obligație este accesorie servituții și nu poate fi stipulată decât în favoarea sau pentru exploatarea imobilului.

¹⁰ Codul Civil la R.Moldova art.1221¹³.

Prin contractul de franciză, o parte (francizor) acordă celeilalte părți (francizat), în schimbul unei redevențe, dreptul de a desfășura o activitate comercială (activitate de franciză) în cadrul rețelei francizorului, cu scopul de a furniza anumite produse în numele și pe contul francizatului, iar francizatul are dreptul și obligația de a folosi denumirea comercială, marca sau alte obiecte ale drepturilor asupra obiectului de proprietate intelectuală, know-how și metode ale activității comerciale ale francizorului.



Obiectul supus evaluării face parte din cele două literale: A și B, a unei case de raport cu pasaj, în stil modern Arhitect fiind Elladi- Cujbă. Evaluat fiind literalul B. Descrierea generală a construcției este prezentată în tabelul 5.

În urma analizei pieței imobiliare, examinării ofertelor concentrate în zona nucleului istoric atât de vânzări cât și locațiune au fost determinate mărimile prețurilor medii a ofertelor existente la data evaluării (fig.2, 3).



Figura 1. Casă de raport cu pasaj amplasată pe str. Alexei Șciusev 35

Tabelul 5. Descrierea bunului imobil evaluat

Indicator	Descriere
Anul construcției	1913
Ultimele lucrări de reparație curentă	2021
Numărul etajelor	2
Suprafața totală, m.p.	178,8
Suprafața utilă (comercială), m.p.	176,6
Volumul clădirii, m ³	759,12
Starea tehnică a clădirii	Foarte bună

S-a constatat că mărimea maximă a prețului unitar solicitat la vânzarea obiectului de patrimoniu o depășește pe cea a unui bun imobil fără VCA cu peste 58%. Pe când tabloul limitei minime a prețurilor unitare a ofertei de vânzare este inversat, bunurile imobile fără VCA sunt mai scumpe de peste trei ori. Acest fapt se explică prin starea deplorabilă a obiectelor de patrimoniu care necesită investiții considerabile.

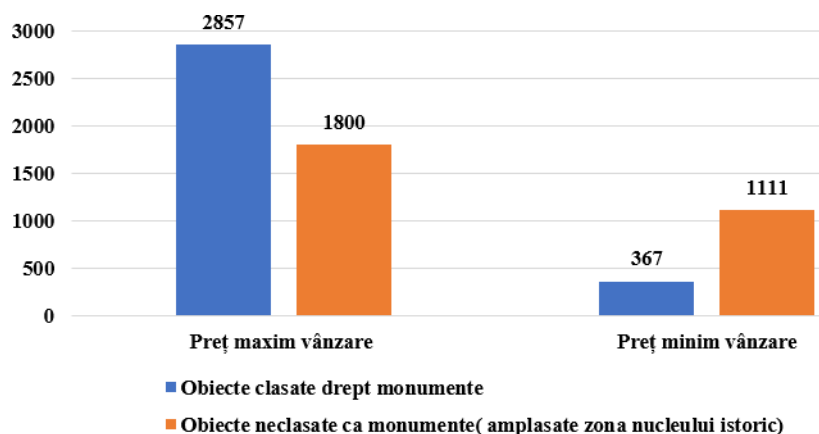


Figura 2. Prețurile de ofertă minime și maxime a bunurilor imobile amplasate în nucleului istoric al or. Chișinău



În medie obiectele de patrimoniu sunt expuse pe piață la un preț de 1615 euro/m.p, iar bunurile imobile cu caracteristici analogice fără VCA la un preț de 1551 euro/m.p, diferența fiind doar de cca 4%.

Referindu-ne la chiria de piață se constată că obiectele de patrimoniu au un potențial de generare a veniturilor mai mic cu cca 7% față de bunurile imobile cu caracteristici analogice, iar limita maximă a chiriei o depășește pe cea minimă de 2,69 ori. Această situație se explică prin caracteristici și dotări care nu corespund cerințelor moderne precum înălțimea insuficientă a tavanului, rețele ingineresti uzate care solicită costuri de întreținere majorate și generează facturi mai scumpe.

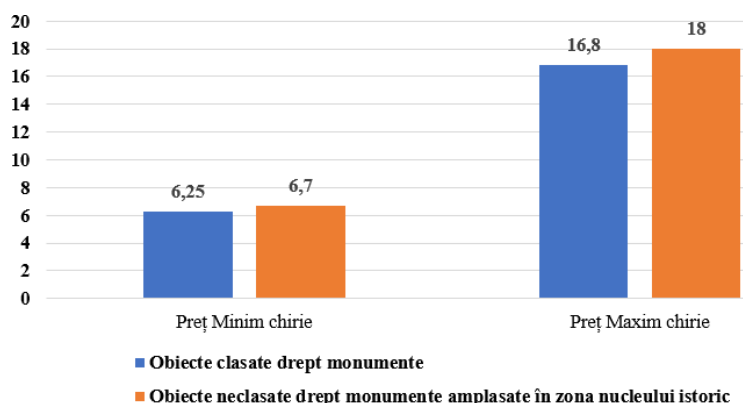


Figura 3. Chiria solicitată minim și maxime în bunurile imobile amplasate în nucleului istoric al or. Chișinău

Evaluarea bunului imobil a fost efectuată în conformitate cu metodologia expusă mai sus.

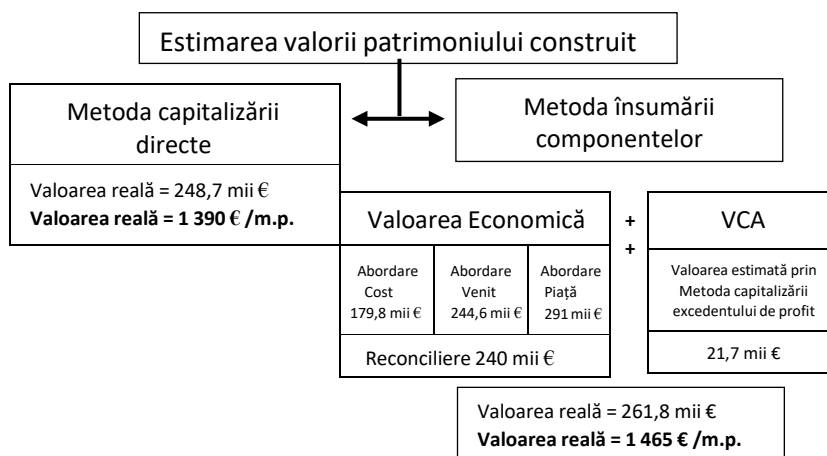


Figura 4. Algoritmul de evaluare a bunului imobil amplasat în mun. Chișinău str. Alexei Șciusev 35

În urma calculelor efectuate valoarea reală a bunului imobil constituie 249 mii euro sau 1390 euro pentru un metru pătrat de suprafață utilă. Pentru verificare a fost aplicată metoda însumării componentelor rezultând valoarea reală a bunului imobil în mărime de 262 mii euro sau 1465 euro/mp. Diferența dintre rezultatele căpătate constituie 5%, fapt care confirmă corectitudinea calculelor.

Prin urmare, valoarea reală (în exemplul respectiv – valoarea de piață) a bunului imobil monument național *Casa de raport cu pasaj amplasat în mun. Chișinău str. Alexei Șciusev 35* constituie 249 mii euro sau 1390 euro/mp.



Bibliografie:

1. Codului Civil al Republicii Moldova. Monitorul Oficial Nr. 66-75 art. 132. Disponibil: [CP1107/2002 \(legis.md\)](http://legis.md/CP1107/2002)
2. *Value and Meaning in Cultural Resources*. Approaches to the Archaeological Heritage. ed. Henry Cleere, pp. 1-11. Cambridge University Press, Cambridge, England, Lipe, William D. and T. A. Kohler.
3. THROSBY D. (2001). *Economics and Culture*. Cambridge: Cambridge University Press, p. 46.
4. ALBU S., ALBU, I., URSU, V., et al. *Patrimoniu arhitectural: aspecte legale, tehnice și economice*. Ch: MS-Logo, 2020. Disponibil: <http://cris.utm.md/bitstream/5014/657/3/Monografie-Albu-Svetlana-2020.pdf>
5. ALBU S. The *Economic Value and Valuation of Architectural Heritage*, Journal of Building Construction and Planning Research, 9,1-11. Disponibil: <https://www.scirp.org/journal/paperinformation.aspx?paperid=107551>
6. Standardul internațional de Evaluare 230, ediția 2014
7. Ordin Nr. 380 din 27.12.2016 cu privire la aprobarea Regulamentului privind Registrul national și Registrele locale ale monumentelor de for public, publicat: 10.03.2017 în Monitorul Oficial Nr. 73-77 art. 505 Disponibil: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=97999&lang=ro
8. Ofertele de vânzări a bunurilor imobile. Disponibil: <https://999.md/ru/category/real-estate>
9. Oferte de locațiune a bunurilor imobile. Disponibil: <https://999.md/ru/category/real-estate>
10. Centrul istoric al Chișinăului. Alexei Șciusev, 35 A,B. Casă de raport cu pasaj. Disponibil: <http://www.monument.sit.md/sciusev/35/>



Evaluarea prejudiciului cauzat pe reducerea duratei de iluminare naturală a construcțiilor rezidențiale

Autori: Albu Svetlana, Ivanov Valeriu

Introducere

Arhitecții consideră că lumina este un element esențial de proiectare în procesul de planificare. "Lumina naturală și artificială luminează arhitectura în ansamblu sau în detaliu, creând stări de atmosferă și permițând utilizarea optimă a spațiului. Cerințele privind planificarea iluminatului sunt la fel de diverse ca și așteptările și nevoile utilizatorilor. De exemplu, cei care lucrează la calculator au nevoie de un mediu fără strălucire și, în general, luminos, în timp ce ceasornicarii au nevoie de un iluminat ținut. În mediile comerciale, ambianța și culorile de iluminat sunt ajustate în funcție de produsul prezentat, în timp ce în cinematografe sau cafenele confortabile este necesară o lumină moale și plăcută și caldă". (SKOWRANEK 2017)

Medicii examinează lumina în calitate de condiție necesară pentru asigurarea unei vieți confortabile a omului (BAGGERLY et al. 2015) (LIGHT THERAPIES ... 2018) Insuficiența luminii în încăperile locative poate conduce la următoarele probleme: iritabilitate și teamă; dureri de cap; scăderea capacității de muncă; oboseală; insomnie; usturime și ochi roșii; exacerbarea bolilor cronice. În cazul insuficienței iluminării cel mai mult suferă copiii. Atunci când sunt nevoiți să își facă temele, să citească, să se joace sau să folosească gadgeturi într-o lumină nepotrivită, ei pot dezvolta deficiențe de vedere.

Din punct de vedere urbanistic și constructiv iluminarea naturală a încăperilor este examinată în dependență de climatul de iluminare, care reprezintă „totalitatea condițiilor de iluminare naturală dintr-o localitate sau alta (iluminarea și cantitatea de iluminare pe planul orizontal și pe suprafețele verticale, orientate diferit pe laturile orizontului, create de lumina directă a soarelui dispersată de luminile de tip skylight, durata strălucirii solare și albedo-ul suprafeței de bază) pe o perioadă de peste zece ani” (NCM C.04.02.2017). Un rol important revine orientării ferestrelor în raport cu direcțiile cardinale, care determină regimul de insolație din încăperei. Starea de iluminare naturală depinde de distanța între clădiri, înălțimea clădirilor și apropierea spațiilor verzi.

În practică, în Republica Moldova se observă o dublă atitudine față de iluminarea naturală a clădirilor rezidențiale. Consumatorii doresc cât mai multă lumină naturală, în timp ce proiectanții nu țin cont de cerința de iluminare în procesul de proiectare. În urma examinării de către autori a peste 500 de proiecte de construcție a blocurilor de locuințe situate pe teritoriul Republicii Moldova în perioada 2018-2021, s-a constatat o încălcare a reglementărilor privind iluminatul în aproximativ 50% din cazuri. Cu toate acestea, o parte din proiectele evaluate negativ au fost construite.

Acest lucru a dus la apariția unei noi categorii de litigii, în care estimarea daunelor depinde de caracteristicile specifice ale pieței imobiliare locale.

În ultimul deceniu, populația stabilă a municipiului Chișinău a crescut cu 5,5%. Acest lucru a impulsat considerabil dezvoltarea construcțiilor. În municipiul Chișinău, în perioada 2011-2020, numărul apartamentelor a crescut cu 9,1%, iar numărul caselor unifamiliale - cu 8,3%, în timp ce în orașul Chișinău numărul apartamentelor a crescut cu 6,2%, iar numărul caselor unifamiliale - cu 10,2%. În același timp, suprafața construită a apartamentelor situate la periferia orașului a crescut cu 15,4%, iar suprafața construită a caselor individuale - cu 120,2%. De asemenea, trebuie remarcat faptul că construcția de clădiri de apartamente se dezvoltă în oraș (94% din numărul total de clădiri de apartamente din oraș), în timp ce casele individuale sunt preferate în afara orașului, doar 34% din numărul de case individuale fiind situate în limitele orașului (tab.1).

Cererea de pe piața imobiliară a dus la o creștere considerabilă a numărului de clădiri cu mai multe etaje (fig.1). Dacă în 2006 numărul blocurilor de locuințe cu 6-8 și 10-15 etaje reprezenta 43% din numărul total de blocuri de locuințe, în 2020, ponderea acestora va fi de 72%.



Tabelul 1. Fondul de locuințe la sfârșitul anului

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Apartamente în clădiri de locuit, mii de unități										
Municipiul Chișinău	237,0	238,8	243,2	241,8	245,5	231,5	240,6	245,9	253,3	258,6
Orașul Chișinău	229,6	231,5	235,8	234,5	238,2	222,6	231,5	232,2	239,1	243,9
Case individuale, mii de unități										
Municipiul Chișinău	49,2	49,9	50,7	51,3	51,9	51,9	52,2	51,7	52,4	53,3
Orașul Chișinău	16,4	16,7	16,9	17,1	17,2	17,4	17,5	17,7	17,9	18,1
Suprafața totală, cu excepția caselor individuale, mii de metri pătrați										
Municipiul Chișinău	12957	13056	13373	13575	13844	13986	14184	14491	14968	15312
Orașul Chișinău	12603	12703	13020	13223	13494	13556	13739	13778	14231	14546
Suprafața totală a caselor individuale, mii de metri pătrați										
Municipiul Chișinău	4132	4281	4420	4536	4655	5785	5895	5935	6051	6188
Orașul Chișinău	1193	1253	1301	1344	1386	2432	2502	2549	2585	2627
Cota orașului în municipalitate										
Apartamente în blocuri de locuințe	0,969	0,969	0,970	0,970	0,970	0,962	0,962	0,944	0,944	0,943
Case individuale	0,334	0,334	0,333	0,333	0,332	0,336	0,336	0,343	0,342	0,340

Sursa: Studiu propriu bazat pe date statistice (NBSRM, 2022).

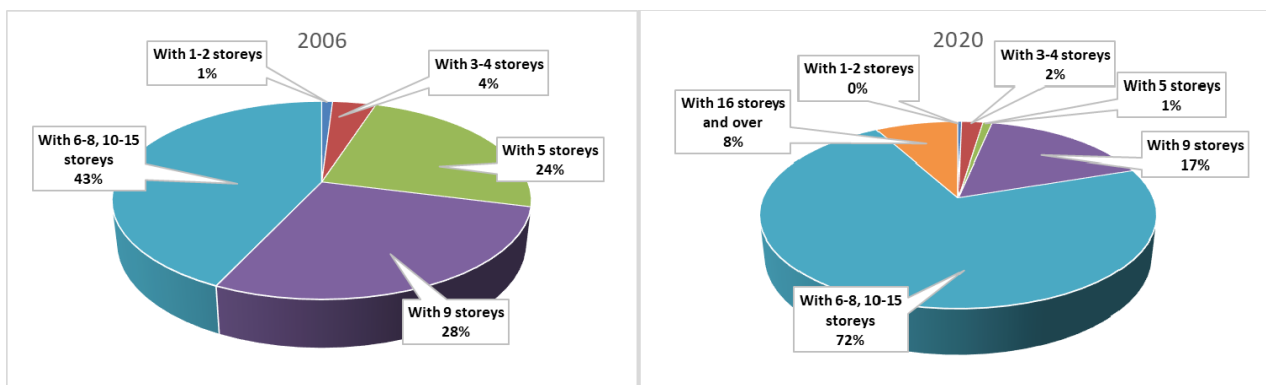


Figura 1. Distribuția caselor de locuit în funcție de numărul de etaje. Sursa: pe baza datelor statistice (BNSRM, 2022)

Construcțiile comerciale se dezvoltă, de asemenea, într-un ritm rapid. În medie, aproximativ 44,3 mii m2 de spații comerciale au fost date în folosință anual (fig.2).

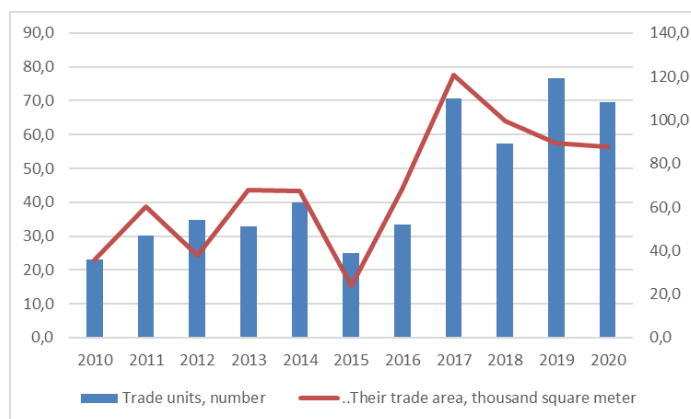


Figura 2. Unități comerciale edificate în Republica Moldova. Sursa: în baza datelor statistice (BNSRM, 2022)



Cererea existentă pe piața imobiliară, lipsa de terenuri libere pentru construcții în limitele orașului, veniturile considerabile din industria construcțiilor din ultimii ani au creat o situație tensionată care, în combinație cu tulburările politice din Republica Moldova, a dus la încălcarea reglementărilor urbanistice și de construcție. Sunt încălcate, în principal, distanțele normative dintre clădiri, regimul de înălțime acceptabil pentru anumite cartiere și demolarea clădirilor cu valoare istorică în vederea edificării de construcții noi.

Ca urmare, în Republica Moldova au apărut conflicte între proprietarii clădirilor învecinate, inclusiv încălcări ale normelor privind lumina solară și iluminarea naturală. Multe dintre aceste conflicte ajung în instanțele de judecată, unde se pune problema evaluării corecte a prejudiciului.

Prin intermediul acestui studiu, ne-am propus să investigăm modalitățile de evaluare a mărimii prejudiciului cauzat de reducerea nivelului de iluminare naturală în clădirile rezidențiale în condițiile specifice ale pieței imobiliare din Republica Moldova.

Valoarea pagubelor materiale

În literatura juridică, evaluarea prejudiciului este definită ca fiind activitatea de stabilire a naturii, particularității și întinderii consecințelor prejudiciabile directe ale unui eveniment prejudiciabil, care implică răspunderea civilă, precum și evaluarea lor pecuniară și este distinctă și prealabilă determinării reparației. Aceasta din urmă este activitatea prin care, în funcție de natura, particularitățile și valoarea prejudiciului, se stabilește cuantumul și forma de despăgubire la care are dreptul persoana prejudiciată (CORHAN 1999).

Referindu-se la aspectul constatării pagubelor provocate bunurilor imobile, literatura de specialitate analizează în detaliu metodele de evaluare tehnică, cum ar fi evaluarea prejudiciului cauzat de dezastrele naturale (PAMPANIN 2021) (ILKI 2021), implicarea noilor tehnologii în evaluare (KUSUNOKI 2021).

Aspectul economic a prejudiciului cauzat bunurilor imobile este exprimat în termeni de diminuare a valorii (SHAPIRO 2013) și în practica diferitelor țări se limitează la metode abordării prin cost care diferă doar prin structura costurilor și cheltuielilor luate în considerare. Spre exemplu, în Italia, prejudiciul cauzat de cutremur bunului imobil este estimat prin determinarea costului reparației care cuprinde „măsurile de siguranță a clădirii; demolarea și îndepărtarea, inclusiv costurile de transport și de depozitare la groapa de gunoi; intervențiile de reparații; lucrările de reparații și finisaje relevante pentru intervențiile de consolidare; testarea instalațiilor; lucrările tehnice pentru îmbunătățirea sănătății și a igienei; lucrările tehnice pentru îmbunătățirea instalațiilor; costurile de construcție și de siguranță; onorariile pentru proiectarea și asistența tehnică a practicienilor; și mutarea mobilierului” și costurile de cazare (DI LUDOVICO 2021). În Rusia valoarea prejudiciului suferit de persoanele fizice cu privire la bunurile imobile se evaluează prin calcularea costurilor de punere în aplicare a măsurilor de sprijin social bazate pe costul de piață minim al reparației capitale (Ministerul Federației Ruse pentru Apărare Civilă, 2020).

Teoretic elemente specifice cuprinde valoarea prejudiciului cauzat bunurilor imobile cu valoare culturală, însă în situațiile practice acestea la fel se rezumă la aprecierea costurilor de reparații sau reconstrucții în limita fondurilor existente (FORTE 2021).

În practica Statelor Unite ale Americii există o diversitate de abordări asupra valorii despăgubirii în cazul prejudicierii proprietății. Mărimea daunelor proprietăților imobiliare (reale) în funcție de Stat se determină în diferit mod (White și Williams LLP, 2020) (Anspach Law Office, 2022). În majoritatea statelor, prejudiciile sunt divizate în permanente și provizorii. În linii generale, se consideră că o daună permanentă este cea în care costul de readucere a proprietății la starea anterioară daunei depășește valoarea de piață a imobilului înainte de daună; o daună provizorie (temporară) este cea care nu se încadrează în definiția celei permanente.

Valoarea daunelor **permanente** reprezintă:

✓ Diferența dintre valoarea proprietății înainte și după daune. În același timp, diferă și tipul de valoare luată în considerare. În Alabama, California, Idaho, Illinois, Connecticut, Delaware, Kansas, Kentucky, Maine, Massachusetts, Michigan, Minnesota, New Mexico, Dakota de Sud, Vermont, Virginia, se folosește sintagma "valoarea justă de piață". În Arkansas, Colorado, Mississippi, Missouri, Ohio, Pennsylvania,



Rhode Island, Washington se folosește expresia "valoarea de piață". În Alaska, Districtul Columbia, Florida, Hawaii, Louisiana, Montana, New Hampshire, Carolina de Nord, Oklahoma, Oregon, Carolina de Sud, Texas, Utah, Wyoming, se folosește expresia "diminuarea valorii" sau "diferența dintre valori" fără a se preciza tipul de valoare.

- ✓ Costul de restaurare sau de înlocuire, dar nu mai mult decât "diminuarea valorii" (Arizona).
- ✓ Valoarea cea mai mică dintre (1) diminuarea valorii de piață a proprietății, măsurată înainte și imediat după daune; și (2) costul de reparare a daunelor și de readucere a proprietății la starea de dinaintea trecerii, plus valoarea oricărei utilizări pierdute (California).
- ✓ Cea mai mică dintre două valori: (1) costul de restaurare (costul rezonabil al reparației) sau (2) scăderea valorii de piață (valoarea de piață rezonabilă). (New York, Tennessee) În Wisconsin, dacă se acordă costul reparației, reclamantul poate recupera, de asemenea, orice scădere reziduală a valorii după finalizarea reparațiilor.
- ✓ Cel mai mic dintre (1) costul reparației plus pierderea de utilizare în timpul reparațiilor sau (2) diminuarea valorii plus pierderea de utilizare până la înlocuire (Dakota de Nord).
- ✓ Costul de reparare a pagubelor, cu condiția ca acesta să nu depășească valoarea de dinainte de prejudiciu a proprietății și să nu sporească valoarea proprietății față de valoarea sa de dinainte de prejudiciu (Connecticut).
- ✓ Costul reparațiilor sau al restaurării și orice alte daune indirecte, care nu trebuie să depășească valoarea de piață a bunului imediat înainte de producerea daunelor (Nebraska).
- ✓ Costul reparației (costul rezonabil pentru repararea sau restaurarea proprietății) și diminuarea valorii sunt alternative (Georgia, Maryland, New Jersey).
- ✓ Valoarea proprietății înainte de prejudiciu (Indiana).
- ✓ Valoarea de piață corectă și rezonabilă (Iowa).
- ✓ Fie (1) valoarea bunului minus valoarea de salvare, fie (2) costul de înlocuire (Nevada).
- ✓ Diminuarea echitabilă a valorii de piață plus daunele indirecte, inclusiv pierderea de utilizare. În cazul în care proprietatea imobiliară rezidențială este deteriorată, costul rezonabil al reparațiilor, chiar dacă costurile depășesc valoarea de piață corectă înainte de daune. Proprietarul proprietății rezidențiale poate, de asemenea, să recupereze cheltuielile conexe care decurg din prejudiciu, neplăcerile, neplăcerile și agravările și pierderea de folosință în timpul perioadei de reparații. În cazul în care este necesar pentru ca reclamantul să fie întregit și în măsura în care nu se dublează, proprietarul unei locuințe poate, de asemenea, să recupereze pentru orice diminuare reziduală a valorii după efectuarea reparațiilor (Virginia de Vest).

Valoare a daunelor **provizorii** (*temporare*) poate fi:

- ✓ Cel mai mic dintre (1) costul reparației plus valoarea de închiriere sau (2) diminuarea valorii (Alabama).
- ✓ Cel mai mic dintre (1) costul rezonabil al reparațiilor sau (2) diminuarea valorii de piață (Minnesota); (2) diminuarea valorii (Oregon); (2) diminuarea valorii de piață (Pennsylvania).
- ✓ Cel mai mic dintre (1) costul reparației plus orice depreciere după reparație sau (2) diminuarea valorii de piață (Washington).
- ✓ Diminuarea valorii sau costul rezonabil al restaurării, atâta timp cât costul restaurării nu este disproporționat față de diminuare (Alaska, Delaware).
- ✓ Costul corect și rezonabil al înlocuirii sau al reparației, fără a depăși însă valoarea bunurilor imediat înainte de pierdere sau de deteriorare (Iowa).
- ✓ Costurile rezonabile ale reparațiilor care nu trebuie să depășească diminuarea valorii cauzată de prejudiciu (Kentucky, Carolina de Nord, Oklahoma, Dakota de Sud, Texas); nu trebuie să depășească diminuarea valorii de piață (Michigan, Missouri, New Mexico, New York); nu trebuie să depășească diminuarea valorii de piață (Ohio).



- ✓ Costul restaurării sau al reparației, chiar dacă depășește diminuarea valorii. (Arkansas, California, Georgia) (Wyoming - atunci când daunele sunt produse unei case de locuit utilizate în scop personal).
- ✓ Costul reparațiilor sau al restaurării, cu excepția cazului în care costul restaurării bunului ar depăși valoarea acestuia în starea sa inițială, sau deprecierea valorii sale, sau daunele reale suferite, sau în cazul în care restaurarea este imposibil de realizat (Florida).
- ✓ Costul de restaurare (costul reparației) (District of Columbia, Idaho, Illinois, Indiana, Mississippi, Montana, Nevada, Rhode Island, Vermont, Wyoming).
- ✓ Costuri rezonabile de reparații, cu dobândă, inclusiv, eventual, pierderea folosinței sau a valorii de închiriere (Kansas).
- ✓ Costul rezonabil al reparațiilor plus daunele pentru pierderea folosinței (adică valoarea de închiriere) (Massachusetts, Tennessee), fără a depăși valoarea diminuată a proprietății (Utah, Virginia de Vest).

Generalizând, observăm că mărimea daunelor permanente poate fi exprimată prin unul dintre următoarele tipuri de valori: Valoarea justă de piață, Valoarea de piață, Valoarea, Valoarea de închiriere, Costul de înlocuire, iar modalitățile de măsurare/estimare a daunelor sunt diferite și depind fie de alegerea proprietarului bunului imobil fie de decizia instanței. Mărimea daunelor provizorii este, în general, condiționată de valoarea costului de reconstituire sau a costului de reparație.

Cadrul legislativ și normativ al Republicii Moldova

În conformitate cu Legea nr. 10 din 03.02.2009 privind supravegherea de stat a sănătății publice (Legea... 2009), persoanele fizice au dreptul la un mediu de viață favorabil (articolul 27). În caz de nerespectare a normelor sanitare de proiectare și construcție a clădirilor, instalațiilor și altor obiective, persoanele fizice și juridice responsabile de realizarea acestor lucrări sunt obligate să suspende sau să înceteze individual executarea și finanțarea lucrărilor în cauză, notificând autoritățile de stat de supraveghere a sănătății publice (articolul 32). Încăperile destinate locuirii temporare sau permanente trebuie să aibă condiții sigure pentru sănătatea și viața oamenilor. (articolul 41).

Încălcarea prevederilor respective se constată în urma unui studiu realizat în baza normativelor în construcții NCM C.04.02:2017 Iluminatul natural și artificial. De regulă, reducerea nivelului de lumină naturală este condiționată de încălcarea prevederilor normativului NCM B.01.05:2019 Urbanism. Sistematizarea și amenajarea localităților urbane și rurale.

Pentru asigurarea sănătății publice clădirile rezidențiale ar trebui să fie amplasate într-o zonă bine luminată și bine ventilată pentru a contribui la iluminarea naturală și ventilația adecvată a spațiilor. Distanțele între casele de locuit, clădirile de locuit și publice, precum și industriale se vor aplica în temeiul calculului nivelului de însorire și iluminare naturală. Între laturile longitudinale ale caselor de locuit colective distanța se determină reieșind din condițiile invizibilității reciproce a încăperilor. Astfel, pentru clădiri de locuit cu regim de înălțime 2-3 niveluri distanța normativă este minim 15 m, pentru 4 niveluri - minim 20 m. Între laturile longitudinale și transversale ale aceluiași tipuri de construcții cu ferestre din încăperi locative distanța nu trebuie să fie mai mică de 10 m.

Pe teritoriile caselor de locuit individuale și caselor de vacanță distanțele de la ferestrele încăperilor locative (camere, bucătării și verande) până la pereții caselor și construcțiilor auxiliare (șuri, garaje, băi), amplasate pe loturile vecine, trebuie să fie minim 6 m (cu respectarea exigențelor invizibilității reciproce și de umbră a terenurilor limitrofe). Distanțele de la hotarele lotului nu trebuie să fie mai mici de 3 m până la peretele casei de locuit și 1 m până la construcțiile gospodărești.

Distanțele indicate pot fi micșorate, prin excepție, doar în cazul reconstrucției sau situațiilor urbanistice complicate însă respectarea obligatorie a normelor de insolare, iluminare naturală, exigențelor de protecție împotriva incendiului, precum și cu asigurarea invizibilității reciproce a încăperilor locative din fereastră în fereastră.



Pagubele patrimoniale cauzate trebuie reparate/compensate. În conformitate cu Codul civil al Republicii Moldova (Codul civil... 2022), art.1 alin. 936. alin. (1), despăgubirea urmează să acopere „dauna suferită real (inclusiv cheltuielile suportate și reducerea valorii bunului) și profitul ratat”. Articolul 19 concretizează că persoana lezată într-un drept al ei sau într-un interes recunoscut de lege poate cere repararea integrală a prejudiciului patrimonial și nepatrimonial cauzat astfel. ... Repararea prejudiciului presupune repunerea persoanei lezate în situația în care s-ar fi aflat dacă prejudiciul nu se producea. Prin articolul 934 este prevăzut faptul că prejudiciul reparat prin despăgubiri cuprinde și prejudiciul viitor care, în mod rezonabil, s-ar fi produs.

Sarcina de a demonstra mărimea prejudiciului pentru care cere despăgubiri îi revine persoanei prejudiciate. Respectiv, despăgubirile reprezintă suma de bani care acoperă dauna suferită real (inclusiv cheltuielile suportate și reducerea valorii bunului) și profitul ratat de creditor (conform articolul 936 CC al RM).

Metode

Consecințele reducerii nivelului de lumină naturală, în special pentru clădirile rezidențiale, pot fi rezumate după cum urmează:

- 1) Crearea unui mediu distructiv pentru sănătatea umană. Medicii (GONCHARUK 2002) au constatat că în apartamentele întunecate cu un nivel redus al insolației, copiii sunt mai predispuși la rahitism. Boala respectivă este cauzată de D-hipo- sau D-avitaminoză. Vitamina D este implicată în metabolismul calciului și fosforului. În cazul deficitului de vitamina D, conținutul de calciu și fosfor al oaselor este redus. Prin urmare, copiii au probleme atât cu oasele craniului, cât și oasele membrelor care devin prea flexibile și se deformează sub greutatea corpului.
- 2) Încălcarea dreptului la viață intimă, familială și privată respectată și ocrotită de stat prin Constituția Republicii Moldova, art.28. (Constituția Republicii Moldova, 1994)
- 3) Pierderea/reducerea utilității apartamentului/încăperilor umbrite, ceea ce duce la diminuarea valorii de piață a imobilului.
- 4) Creșterea cheltuielilor de mentenanță a clădirii.

Aceste consecințe au un caracter cumulativ în timp și aduc prejudicii grave proprietarului imobilului.

Pentru a demonstra prejudiciul cauzat de reducerea duratei de lumină naturală în încăperi, evaluatorul trebuie să lucreze în echipă cu un arhitect, specializat în calculul nivelului de iluminare, fiind necesar a parcurge următoarele etape:

- ✓ Inspecția proprietății imobiliare și constatarea umbririi camerelor.
- ✓ Calcularea coeficientului de iluminare naturală (CIN), care reprezintă raportul dintre lumina naturală creată în orice punct dat al planului din interiorul încăperii de lumina cerului (directă sau după reflexie) și valoarea simultană a iluminării orizontale exterioare creată de lumina cerului complet deschis, exprimată în procente.
- ✓ Compararea coeficientului de iluminare naturală calculat cu dimensiunea normată și concluzii.
- ✓ Determinarea consecințelor fizice și economice ale reducerii gradului de însorire și de iluminare naturală a clădirii.
- ✓ Estimarea valorii despăgubirilor care acoperă prejudiciul suferit de proprietarul imobilului.

Primele trei etape vor fi realizate în conformitate cu normativele în construcții. În Republica Moldova, cerințele funcționale ale clădirilor privind iluminatul sunt indicate în documentul normativ obligatoriu NCM C.04.02.2017 Iluminatul natural și artificial. În procesul calculelor și formulării concluziilor trebuie respectate regulile de fizică a construcțiilor (BLEZI 2012), (VASILESCU 1984), (IVANOV 2007), (CARTEA DE REFERINȚĂ PRIVIND ILUMINAREA 2006), (TVAROVSKI 1977) și cerințele de igienă a mediului (GONCHARUK 2002), (FRIPTULEAC 1998).



Consecințele fizice pe care le suportă bunurile imobile ca urmare a reducerii duratei de însorire și de iluminare naturală, precum și gradul de impact al acestora diferă de la caz la caz. Cu toate acestea, reieșind din experiența practică și considerând condițiile climaterice a R.Moldova putem grupa consecințele tehnico – economice în consecințe imediate, anuale (care apar pe parcursul primului an și se repetă anual) și consecințe periodice, de viitor (care apar pe durata de viață fizică a clădirii cu o anumită periodicitate). La consecințele imediate anuale se vor referi: costuri pentru iluminarea artificială suplimentară a încăperilor umbrite; costuri pentru încălzirea suplimentară a încăperilor umbrite în perioada rece a anului; costuri suplimentare pentru dezumidificare în perioada caldă a anului. Consecințele de viitor cuprind: reducerea periodicității reparației curente a încăperilor (umbrirea excesivă conduce la modificarea punctului de rouă în perete, apariția mucigaiului, igrasie, și alte deteriorări de finisaje); reducerea periodicității reparației capitale a fațadei umbrite.

Bunul imobil prejudiciat prin umbrire excesivă pierde din utilitatea sa, parțial sau integral.

Estimarea mărimii daunelor suportate de proprietar în condițiile Republicii Moldova conform modalităților examinate mai sus întâlnește mai multe impedimente condiționate de următoarele fapte:

- Edificarea clădirilor care provoacă reducerea nivelului de iluminare naturală în clădirile vecine reprezintă o încălcare a prevederilor legislative și normative. Legislația prevede necesitatea demolării acestora, însă practica R.Moldova demonstrează imposibilitatea demolării, în special, în cazul blocurilor cu apartamente cu multe nivele.
- Reducerea nivelului de iluminare naturală nu provoacă pierderi de moment, respectiv pentru această situație *nu poate fi determinat costul necesar pentru readucere a bunului imobil în starea de înaintea prejudiciului.*
- Piața imobiliară din R.Moldova este o piață cu caracteristici specifice, analiza căreia presupune un înalt grad de incertitudine (ALBU 2014). Poate fi analizată cererea și oferta însă nu pot fi analizate prețurile reale. Există informație certă cu privire la numărul și tipul tranzacțiilor imobiliare, însă nu și a prețului tranzacțiilor (ALBU 2021) fapt condiționat de frecvența reflectare în contracte a unor prețuri fictive (ca regulă se indică valorile estimate pentru impozitare). Piața este puternic influențată de intermediari (care indică pe saiturile specializate prețuri considerabil exagerate) dar și de situația socială și economică din țară (ALBU 2020). Acest fapt *nu permite aplicarea metodei comparației directe pentru evaluarea prejudiciului, dar nici aplicarea abordării prin piață pentru a estima valoarea bunului imobil deja prejudiciat.*

Conform teoriei și metodologiei de evaluare (THE APPRAISAL OF REAL ESTATE 2007), (Wyat, 2013), (ANEVAR, 2019) legii naționale (Legea privind activitatea de evaluare, 2021) (Hotărârea de Guvern nr. 958, 2003) și standardelor de evaluare (Standardele de evaluare a activelor, 2022), impactul clădirii situate pe terenul vecin poate fi considerat ca fiind deprecierea economică a valorii (obsolescența externă), care poate fi determinată prin următoarele metode:

- capitalizarea pierderilor de venit cauzate de factori externi;
- o analiză comparativă a imobilelor similare cu obiectul evaluării care sunt influențate de factori externi și a celor care nu sunt influențate de acești factori.

Studiu de caz: reducerea nivelului de iluminare naturală a încăperii locative

În cartierul rezidențial cu case unifamiliale cu 1-2 nivele, a fost construită o casă de locuit colectivă cu 4 nivele (8 apartamente) (fig.3).

În urma inspecției și calculului de determinare a coeficientului de iluminare naturală (CIN) și timpului de însorire, s-a constatat încălcarea normelor în construcții. Conform documentului normativ NCM B.01.05:2019, distanța minimă dintre clădiri trebuia să fie de 15 m, dar de facto este de 7,3 m (fig.3). Distanța minimă față de hotarul vecin este limitată la 3 metri (asigurând invizibilitatea reciprocă a camerelor de locuit din fereastră în fereastră), care de facto este de 2,1 metri. S-a constatat că înălțimea clădirii vecine a fost



proiectată cu un regim de înălțime prea mare. Conform regulilor urbanistice înălțimea trebuie să fie până la 6 metri de la cota 0,000.



Figura 3. Proprietatea prejudiciată (distanța dintre clădiri). Sursa: fotografie originală realizată de autori, plan conform (AGENȚIA, 2022)

Conform NCM B.05.02:2017, în toate camerele de locuit și bucătăriile trebuie să fie asigurată iluminarea cu lumină naturală, cu un CIN stabilit de 0,425%. Iluminarea naturală în dormitorul de la parter este insuficientă; valoarea CIN calculată este de 0,292%. Camera de zi este afectată de umbră.

Prin umbră este afectată doar o singură cameră. Nivelul de umbră nu presupune necesitatea modificării destinației acesteia.

Pentru situația examinată, analiza comparativă a imobilelor similare cu obiectul evaluării care sunt influențate de factori externi și a celor care nu sunt influențate de acești factori nu poate fi aplicată din cauza lipsei informațiilor necesare pe piața imobiliară.

Pierderea de venit în situația examinată se datorează cheltuielilor suplimentare care vor fi suportate de proprietar în viitor pe durata de viață a imobilului. Umbră excesivă a încăperii generează următoarele efecte:

- Necesitatea unui iluminat mixt în perioadele în care iluminatul natural ar fi fost suficient.
- Umbră excesivă conduce la menținerea umezelii în pereți (punctul de rouă) și apariția mușgaiului. Respectiv apare necesitatea reparațiilor curente mai des față de condițiile sanitare normative.
- Camera umbră necesită încălzire suplimentară în perioadele reci ale anului.
- Persoanele care locuiesc permanent în camera umbră vor fi expuse în timp la apariția sau agravarea bolilor respiratorii, maladii neurologice etc.

În prezentul studiu sunt evaluate doar primele 3 efecte. Impactul negativ asupra sănătății umane nu a fost evaluat, deoarece standardele de sănătate nu sunt respectate într-o singură cameră din întreaga casă.

Algoritmul de calcul cuprinde următoarele etape:

- Determinarea cheltuielilor anuale pentru iluminatul suplimentar al camerei;
- Determinarea costului reparațiilor curente, recalculat ca medie anuală;
- Determinarea cheltuielilor anuale pentru încălzirea suplimentară a încăperii în perioada de încălzire;
- Determinarea mărimii pierderii totale de venit (cheltuieli excesive) anuale;
- Determinarea ratei de capitalizare;
- Estimarea deprecierei economice prin capitalizarea pierderii anuale de venit.

În calcule ar trebui să se țină seama de dispozițiile regulamentului de construcție (CP A.09.05.2017), [VSN 58-88 (p), 1988]. Ipotezele de calcul reflectă situația de facto din zonele geografice și climatice respective: încăperea este utilizată ca dormitor; perioada medie luminoasă a zilei este considerată între orele 7:00 și 18:00; perioada reală de utilizare a încăperii este considerată de 6 ore/zi: între orele 7:00 - 10:00 și



15:00 - 18:00: 00; camera este iluminată cu 2 becuri de 75W fiecare (conform situației actuale, constatate în timpul inspecției imobilului); perioada de încălzire se consideră 5 luni; durata de încălzire suplimentară a camerei se consideră 4 ore pe zi cu un calorifer electric de 2kW; costul reparației curente este estimat în baza analizei prețurilor de piață pentru lucrări de reparație în format analogic celui existent. Codul civil al Republicii Moldova stipulează în art.1 alin. 874, art. 944 și art. 1743 că rata de capitalizare este egală cu rata de bază a Băncii Naționale a Moldovei.

Tabelul 2. Evaluarea daunelor cauzate de reducerea duratei de iluminare a luminii de zi

Indicator	Valoarea
<i>Cheltuielile anuale pentru iluminatul suplimentar al camerei</i>	<i>1104 MLD/an</i>
a iluminatului artificial suplimentar	2190 h/an
consumul de energie electrică	657 kWh/an
prețul energiei electrice	1,68 MLD/kWh
<i>Costul reparațiilor curente, recalculat ca medie anuală</i>	<i>8 150 MLD/an</i>
durata normativă de exploatare a construcției	100 ani
vârsta cronologică a construcției	17 ani
frecvența reparațiilor curente în condiții normale	3-5 ani
încălcarea reglementărilor	2-3 ani
luate în considerare în calcule	3 ani
costul reparației curente	24450 MLD
<i>Cheltuielile anuale pentru încălzirea suplimentară a încăperii în timpul perioadei reci</i>	<i>4032 MLD/an</i>
timp de încălzire suplimentar	4 h/zi
perioada de încălzire	5 luni/an
consumul de energie electrică	2400 kWh/an
<i>Valoarea totală a veniturilor pierdute (cheltuieli excesive)</i>	<i>13 286 MLD/an</i>
Valoarea totală a veniturilor pierdute (cheltuieli excesive) pe durata de viață rămasă a clădirii	1 102 738 MLD
Rata capitalizării	2,65 %
<i>Pagube</i>	<i>501 358 MLD sau 24 000 euro</i>
Valoarea de piață fără a lua în considerare daunele	157 000 euro
<i>Reducerea valorii de piață ca urmare a încălcării reglementărilor privind lumina naturală și lumina soarelui</i>	<i>15,3%</i>

Evaluarea a fost efectuată de către autor, care este evaluator certificat/autorizat în Republica Moldova. Urmând pașii din algoritmul menționat mai sus, s-a constatat că prejudiciul material se ridică la 24 mii de euro (tab.2).

Valoarea de piață a casei de locuit a fost estimată în conformitate cu legislația Republicii Moldova și recomandările IVS în ipoteza lipsei de încălzări. Au fost aplicate metoda analizei comparative, metoda de actualizare a fluxurilor de numerar și metoda costului de reconstituire urmată de reconcilierea rezultatelor.

Astfel, s-a constatat că reducerea iluminării naturale și însoririi a condiționate micșorarea valorii de piață cu 15%.

Studiul de caz demonstrează un impact considerabil al reducerii iluminatului și a luminii solare asupra valorii de piață a proprietății și posibilitatea de a estima daunele folosind o abordare similară cu deprecierea economică a valorii proprietății.

Studiu de caz: umbrirea completă a încăperilor locative

Imobilul examinat este un „apartament la sol”, parte a unei clădiri rezidențiale construite în 1918, care în anii '50 ai secolului XX a fost divizată în apartamente separate. Pe terenul vecin a fost construită recent o clădire cu 4 etaje, utilizată ca hotel (fig. 4).





Figura 4. Umbrirea completă a camerei. *Sursa: fotografie originală realizată de autori*

În urma inspectării și determinării Coeficientului de Iluminare Naturală și timpului de însorire s-a constatat că:

- Construcția clădirii vecine produce umbrirea totală a apartamentului examinat.
- Durata inițială de însorire a camerei de locuit era de 01 ore 20 min. După extinderea construcției clădirii vecine s-a produs umbrirea totală, adică 00 ore 00 minute. (fig.5).
- În urma calculului coeficientului de iluminare naturală se constată scăderea volumului de lumină naturală sub norma sanitară $E_n = 0,18\%$ (norma sanitară este stabilită de $E_n = 0,425\%$). (fig.6).
- Extinderea construcției învecinate clădirii rezidențiale examinate a fost proiectată cu încălcarea prevederilor normative în construcții și normelor sanitare din Republica Moldova.

În conformitate cu prevederile *Regulamentului privind modul de efectuare a cercetării tehnico-sanitare a locuințelor pentru recunoașterea lor ca fiind inutilizabile pentru locuit, precum și modul de folosire, reamenajare sau demolare* (Hotărârea Guvernului 175 din 23.02.2016), iluminatul natural necorespunzător, umbrirea ferestrelor, lipsa iluminatului în conformitate cu reglementările normative – reprezintă defecte, conform cărora locuințele nu corespund cerințelor sanitare și tehnice pentru locuit.

Încălcările constatate au generat reducerea valorii de piață a imobilului. Diminuarea respectivă este condiționată de faptul că necorespunderea încăperilor izolate (a apartamentului) cerințelor sanitare și tehnice pentru locuit atrage *modificarea utilizării suprafețelor izolate din spațiu locativ în spațiu auxiliar (ne locativ: ex. de depozitare, de deservire a clădirii etc.)*.

Prin urmare, reducerea valorii proprietății (prejudiciul P) este egală cu diferența dintre valoarea de piață (VP) a încăperilor izolate respective examinate în calitate de apartament și valoarea de piață a încăperilor examinate în calitate de încăperi auxiliar (ecuația 1).

$$P = VP (\text{apartament}) - VP (\text{depozit}) \quad (1)$$

În urma analizei pieței s-a constatat că cea mai probabilă utilizare a „apartamentului la sol” examinat ținând cont de amplasare, suprafața încăperilor și cererea existentă este utilizarea în calitate de depozit pentru mărfuri nealimentare.

Ca urmare a evaluării, s-a constatat că valoarea prejudiciului în rezultatul evaluării s-a constatat că mărimea prejudiciului patrimonial constituie 12 mii euro, iar valoarea „apartamentului la sol” examinat s-a redus cu 47%.

În urma aplicării algoritmului de calcul menționat în primul studiu de caz, prejudiciul depășește valoarea de piață a „apartamentului la sol” în condiții normale.



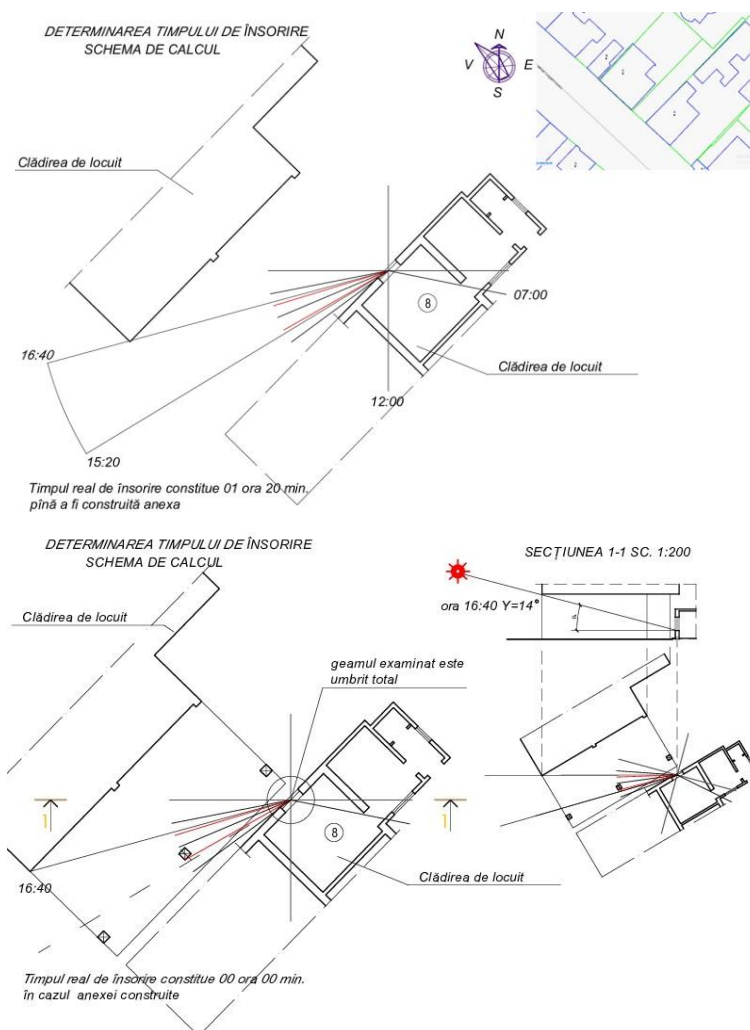


Figura 5. Soarele din camera de zi înainte și după construcția clădirii învecinate.

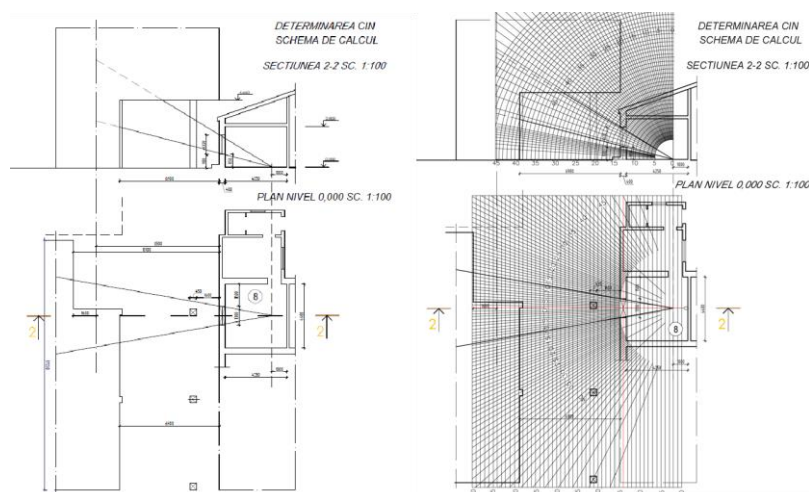


Figura 6. Schema de calcul a coeficientului de iluminare naturală (CIN).

Discuții și limitări

Mărimea despăgubirilor pentru prejudiciul patrimonial depinde de fiecare situație în parte și poate fi estimată prin actualizarea cheltuielilor excesive pe durata perioadei rămase a vieții economice a construcției.



În cazurile unor încălcări grave (precum în cel de-al doilea studiu de caz) pierderea valorii bunului imobil poate fi determinată prin compararea valorii de piață pentru utilizarea existentă și valoarea de piață pentru cea mai probabilă utilizare în vederea umbririi considerabile a încăperilor.

În practică pot exista și situații intermediare, în care bunul imobil își pierde doar o parte din utilitate, respectiv expertul evaluator poate aplica ambele metode de evaluare. Teoria evaluării (la fel și legislația Republicii Moldova) indică aplicarea procedurii de reconciliere a rezultatelor căpătate prin diferite metode pentru a recomanda valoarea finală. Însă, în cazul estimării prejudiciului material considerăm aplicarea acestui procedeu incorect, nejustificat.

Recomandăm pentru formularea concluziilor următoarele raționamente: valoarea de piață a bunului imobil reprezintă cea mai mare sumă care poate fi negociată pentru cea mai probabilă utilizare; prejudiciul constatat în cadrul analizei diminuează valoarea de piață a bunului imobil; cea mai mare sumă oferită pentru bunul imobil prejudiciat va corespunde celei mai mici deduceri; prin urmare, valoarea prejudiciului material reprezintă suma minimă determinată de evaluator în urma analizei.

Prezenta cercetare se limitează doar la estimarea prejudiciului patrimonial și anume a daunei reale condiționată de reducerea valorii bunului imobil. Autorii nu examinează mărimea profitului ratat nici a prejudiciului nepatrimonial (moral) cauzat proprietarului bunului imobil.

Concluzii

Generalizând, propunem selectarea modalității de estimare a daunelor cauzate prin reducerea nivelului de insolație și iluminare naturală în funcție de consecințele umbririi (tab.3).

Tabelul 3. Modalitatea de estimare a mărimii daunei în funcție de modul de umbrire

Modul de umbrire	Consecință	Mărimea dunei
Umbrirea unei / unor încăperi locale din clădire cu posibilitatea păstrării destinației.	Sporirea costurilor de mentenanță a clădirii.	Valoarea actualizată a costurilor suplimentare pe durata rămasă a vieții economice a clădirii.
Umbrirea unei / unor încăperii locale din clădire cu imposibilitatea păstrării destinației.	Reducerea suprafeței locale a bunului imobil. Eventual sporirea unor categorii de costuri de mentenanță.	Mărimea minimă din (1) Reducerea valorii de piață considerând modificarea structurii utilitare a suprafețelor și (2) valoarea actualizată a costurilor suplimentare.
Umbrirea bunului imobil (apartament) cu imposibilitatea păstrării destinației.	Modificarea destinației bunului imobil.	Diferența pozitivă dintre valoarea de piață a bunului imobil rezidențial și valoarea de piață a bunului imobil cu utilizare alternativă permisă legal și fizic posibilă (solicitată pe piață).

Încălcarea regulilor privind însorirea și iluminarea naturală a imobilelor rezidențiale afectează drepturile patrimoniale și nepatrimoniale ale persoanei. Prejudiciul patrimonial cuprinde dauna real suportată, în special prin reducerea valorii imobilului și, eventual, profitul nerealizat. Prejudiciul nepatrimonial (prejudiciul nepecuniar, moral) este condiționat de suferința psihică generată de încălcarea dreptului la viață intimă, familială și privată, precum și de diminuarea calității vieții prin formarea, în timp, a unui mediu dăunător pentru sănătatea umană.

Modalitatea de estimare a daunei materiale recomandată de autori va permite o evaluare corectă și justificată a cuantumului despăgubirilor solicitate de proprietarul bunului prejudiciat în condițiile Republicii Moldova.



Bibliografie

- Advances in Assessment and Modeling of Earthquake Loss. ed. Sinan Akkar, A. I. (2021). *Springer Tracts in Civil Engineering*. doi:10.1007/978-3-030-68813-4.
- Albu, I., Albu, S. (2020). Financing schemes in dwelling constructions. *Journal of Social Sciences*, III(2), 42-54. doi:10.5281/zenodo.3871345.
- Albu, S. (2021). Applicability of Databases in the Real Estate Valuation Process in the Conditions of the Emerging Economy of the Republic of Moldova. *Open Journal of Applied Sciences* (11), 623-632. doi:10.4236/ojapps.2021.116045.
- Albu, S. (2021). The Economic Value and Valuation of Architectural Heritage. *Journal of Building Construction and Planning Research* (9), 1-11. doi:10.4236/jbcpr.2021.91001.
- Albu, S., Albu, I. (2014). Piața imobiliară. (Real estate market) Chisinau: Tehnica-UTM.
- Albu, S., Albu I. (2021). Depreciation of the Economic Value of Historic Properties. *Open Journal of Applied Sciences* (11), 1256-1267. doi:10.4236/ojapps.2021.1111095.
- Anspach Law Office (2022). Measure of Damages for Real Property. Chicago. <https://www.anspachlawoffice.com/real-property-damages-article/#:~:text=As%20a%20general%20rule%2C%20the%20measure%20of%20damages,is%20the%20true%20and%20beter%20rule%20to%20apply.?msclkid=4e5800a7b24c11ecbf3f2b6593b3cb34>
- Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (2019) Evaluarea proprietății imobiliare. (Real estate valuation.) ANEVAR. București.
- Baggerly, C.A., Cuomo, R.E., French, C.B, et all (2015). Sunlight and Vitamin D: Necessary for Public Health. *Journal of the American College of Nutrition*, 359-365. doi:10.1080/07315724.2015.1039866.
- Codul Civil al R.Moldova. (2022). (Civil Code of the Republic of Moldova.) https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=129081&lang=ro#
- Constituția R.Moldova. (1994). (The Constitution of the Republic of Moldova.) https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=128016&lang=ro#
- Corhan, A. (1999). Repararea prejudiciului prin echivalent bănesc. (Compensation for damage by monetary equivalent) Bucuresti: Lumina Lex.
- Di Ludovico, M., De Martino, G., Prota, A., Manfredi, G. and M. Dolce (2021). Damage Assessment in Italy, and Experiences After Recent Earthquakes on Reparability and Repair Costs, pp. 65-84 in: *Advances in Assessment and Modeling of Earthquake Loss*, ed. Akkar S. *Springer Tracts in Civil Engineering*. doi:10.1007/978-3-030-68813-4_4.
- Documente normative în construcții. CP A.09.05.2017 Norme și reguli de exploatare tehnică a fondului locativ. (Standard documents in construction. CP A.09.05.2017 Norms and rules for the technical operation of housing stock.) <http://www.ednc.gov.md/>
- Documente normative în construcții. NCM B.01.05.2019 Urbanism. Sistematizarea și amenajarea localităților urbane și rurale. (Standard documents in construction. NCM B.01.05. (2019). Urbanism norm. Systematization and arrangement of urban and rural localities.) <http://www.ednc.gov.md/>
- Documente normative în construcții. NCM C.04.02.2017 Iluminatul natural și artificial. (Standard documents in construction. NCM C.04.02.2017 Natural and artificial lighting.) <http://www.ednc.gov.md/>
- Documente normative în construcții. VSN 58-88 (p). (1988). Regulations on the organisation and implementation of reconstruction, repair and maintenance of residential buildings, communal and socio-cultural facilities.
- Forte, F., Del Giudice, V., De Paola, P., Del Giudice, F. (2021). Cultural Heritage and Seismic Disasters: Assessment Methods and Damage Types, pp 163-176, in: *Appraisal and Valuation. Contemporary Issues and New Frontiers*, ed. Morano P. et al. *Green Energy and Technology*. doi:10.1007/978-3-030-49579-4_12.
- Friptuleac G., Alexa, L., Babalau, V. (1998). Igiena mediului. (Environmental hygiene) Chisinau: Știința.
- Hotărârea Guvernului 175 din 23.02.2016. Cu privire la aprobarea Regulamentului privind modul de efectuare a cercetării tehnico-sanitare a locuințelor pentru recunoașterea lor ca fiind inutilizabile pentru locuit, precum și modul de folosire, reamenajare sau demolare. (Government Decision 175 of 23.02.2016. On the approval of the Regulation on the conduct of technical and sanitary research of dwellings for their recognition as unusable for living, as well as the use, redevelopment, or demolition) https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=91186&lang=ro
- Hotărârea Guvernului nr.958 din 04.08.2003 despre aprobarea Regulamentului provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile. (Government Decision no.958 of 04.08.2003 on the approval of the Provisional Regulation on the Valuation of Real Estate) https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=28063&lang=ro
- Ilki, A., Halici, O.F., Comert, M., Demir, C. (2021). The Modified Post-earthquake Damage Assessment Methodology for TCIP (TCIP-DAM-2020), pp.85-107 in: *Advances in Assessment and Modeling of Earthquake Loss*, ed. Akkar S., et al. *Springer Tracts in Civil Engineering*. doi:10.1007/978-3-030-68813-4_5.



- Ivanov, V. I. (2007). Determinarea iluminatului natural în încăperi de locuit. (Determination of natural lighting in habitable rooms) Chisinau: UTM.
- Kusunoki, K. (2021). Damage Assessment in Japan and Potential Use of New Technologies in Damage Assessment, pp. 27-46 in: *Advances in Assessment and Modeling of Earthquake Loss*, ed. Akkar S., et al. Springer Tracts in Civil Engineering. doi:https://doi.org/10.1007/978-3-030-68813-4_2.
- Legea Nr. 989 din 18.04.2002 cu privire la activitatea de evaluare. (LAW No. 989 of 18.04.2002 on valuation activity) https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=128398&lang=ro#
- Legea Nr.10 din 03.02.2009 privind supravegherea de stat a sănătății publice. (LAW No. 10 of 03.02.2009 on state surveillance of public health) https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=125959&lang=ro#
- Light Therapies. A Complete Guide for the Healing Power of the Light. ed. Martel, A. (2018). Healing Arts Press, Rochester, Vermont. <https://www.goodreads.com/book/show/35721522-light-therapies>
- NBSRM (2022). National Bureau of Statistics of the Republic of Moldova. Statistical databank. Chisinau. <https://statistica.gov.md/pageview.php?l=ro&idc=407&nod=1&>
- Pampanin, S. (2021). Simplified Analytical/Mechanical Procedure for Post-earthquake Safety Evaluation and Loss Assessment of Buildings. in *Advances in Assessment and Modeling of Earthquake Loss*. Springer Tracts in Civil Engineering. doi:10.1007/978-3-030-68813-4_1.
- Public Services Agency (2022). Real estate cadastre information portal. <https://www.cadastru.md/ecadastru/f?p=100:1:2131418583851079#>
- Shapiro, E., Mackmin, D., Sams, G. (2013). Modern methods of valuation (11th ed.). London and New York: Routledge.
- Skowranek, R. (2017). Basics lighting design. Birkhäuser.
- Standardele de evaluare a bunurilor. (2022). (Property valuation standards.) Bucuresti: ANEVAR.
- Timothy, N. (2022). Damages For Injury To Real Property: The Lesser Of Rule. Los Angeles. <https://constructiondefect.com/damages-for-injury-to-real/?msclkid=4e594288b24c11eca4106223c156160b>
- Vasilescu, G. M. (1984). Iluminare naturală și artificială la clădirile civile și de producție. (Natural and artificial lighting in civil and production buildings.) Bucurști: Editura Tehnica.
- White and Williams LLP. (2020). Nationwide Measures of Damages to Property. https://www.whiteandwilliams.com/assets/html/documents/Subro%20Charts%20Updated%205_10_16/DAMAGES%20-%20MEASURE%20OF%20DAMAGES%20TO%20PROPERTY%20-%20REV.%2011-20-19.PDF
- Wyat, P. (2013). Property valuation (2d ed.). WILEY-BLACKWELL.
- Блэзи, В. (2012). Справочник проектировщика. Строительная физика. Москва: Техносфера. (Blaisy, W. (2012). The designer's handbook. Construction physics. Moscow: Technosphere.)
- Гончарук, Е. (2002). Коммунальная гигиена. Київ: Вища шк. (Goncharuk, E. (2002). Communal Hygiene. Kiev: Vyshcha shk.)
- Крот, А. Д., Дмитракович, Н.М. (2019). Методика оценки экономического ущерба от пожара в лесном фонде: современный подход, сс.3-12 В: *Вестник полесского государственного университета. Серия общественных и гуманитарных наук*(1). <https://cyberleninka.ru/article/n/metodika-otsenki-ekonomicheskogo-uscherba-ot-pozhara-v-lesnom-fonde-sovremennyy-podhod> (Krot, A. D., Dmitrakovich N.M.(2019) Methodology for assessing economic damage from forest fires: a modern approach, pp. 3-12 in: *Vestnik Polesskogo gosudarstvennogo universiteta. Series of Social Sciences and Humanities*(1))
- Приказ № 631 от 01.09.2020 Министерства Российской Федерации по делам гражданской обороны Об утверждении Методики оценки ущерба от чрезвычайных ситуаций. Электонный фонд правовых и нормативно-технических документов: <https://docs.cntd.ru/document/566006381> (Order No. 631 of 01.09.2020 of the Ministry of the Russian Federation for Civil Defense On approval of the Methodology for assessing damage from emergencies. Electronic collection of legal and normative-technical documents.)
- Справочная книга по светотехнике (изд. 3). ред. Айзенберг, Ю. (2006). Москва: Знак. (Reference book on lighting engineering (ed. 3). ed. Eisenberg, Y. (2006). Moscow: Znak.)
- Оценка недвижимости (изд. 11). ред. Артеменков, И. (2007). М: ОО "Российское общество оценщиков". (The appraisal of real estate (ed. 11). transl. from English, ed. by Artemenkov, I. (2007). Public Association "Russian Society of Appraisers". Moscow)
- Тваровский, М. (1977). Солнце в архитектуре. Москва: Стройиздат. (Tvarovsky, M. (1977). The Sun in Architecture. Moscow: Stroyizdat.)



Ghid de estimare a valorii prejudiciului patrimonial cauzat de reducerea duratei de iluminare naturală a construcțiilor rezidențiale

I. Introducere

1. Presentul GEV este elaborat considerând prevederile actelor de reglementare a domeniului:

- a. Codul civil al R. Moldova nr.1107-XV din 06.06.2002. În: Monitorul Oficial nr.82-86 din 22.06.2002.
- b. Legea Nr. 989 din 18.04.2002 cu privire la activitatea de evaluare. Monitorul Oficial Nr. 102 din 16.07.2002.
- c. Hotărârea Guvernului Nr. 958 din 04.08.2003 despre aprobarea Regulamentului provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile. Monitorul Oficial Nr. 177 din 15.08.2003.
- d. Legea Nr. 68 din 14.04.2016 cu privire la expertiza judiciară și statutul expertului judiciar. Monitorul Oficial Nr. 157-162, din 10.06.2016.
- e. NCM B.01.05.2019 Urbanism. Sistematizarea și amenajarea localităților urbane și rurale.
- f. NCM C.04.02.2017 Iluminatul natural și artificial.
- g. CP A.09.05.2017 Norme și reguli de exploatare tehnică a fondului locativ.
- h. VSN 58-88 (p). (1988). "Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения"
- i. Hotărârea Guvernului 175 din 23.02.2016. Cu privire la aprobarea Regulamentului privind modul de efectuare a cercetării tehnico-sanitare a locuințelor pentru recunoașterea lor ca fiind inutilizabile pentru locuit, precum și modul de folosire, reamenajare sau demolare.
- j. STANDARDELE INTERNAȚIONALE DE EVALUARE. International Valuation Standards Council.

II. Obiectiv

2. Obiectivul prezentului GEV constă în ghidarea evaluatorilor calificați în situații de estimare a prejudiciului patrimonial cauzat de reducerea duratei de însorire și iluminare naturală în clădirile cu destinație locativă.

III. Domeniu de aplicare

3. Presentul GEV va fi aplicat doar în cazul constatării încălcării normelor de însorire și iluminare naturală în imobilele cu destinație locativă.

4. Presentul GRV se extinde asupra părților implicate: proprietarii bunurilor imobile prejudiciate, proprietarii bunurilor imobile construite cu încălcarea normelor legale, eventual persoanele responsabile pentru încălcarea reglementărilor în construcții în cazul examinat.

IV. Definiții

5. În prezentele indicații metodice noțiunile utilizate semnifică:

Bun imobil prejudiciat – bunul imobil umbrit, la care s-a redus perioada de însorire și iluminare naturală în încăperi.

Specialistul-proiectant - persoană fizică cu o reputație bună, cu studii superioare corespunzătoare, titular al certificatului de atestare tehnico-profesională în calitate de proiectant în domeniul Arhitectura construcțiilor civile și, eventual, Patrimoniul arhitectural – istoric.

Evaluator – persoană fizică cu o reputație bună, cu studii superioare corespunzătoare, titular al certificatului evaluatorului, care posedă o experiență de muncă suficientă în domeniul evaluării, un înalt nivel profesional și competența necesară pentru desfășurarea activității de evaluare.

V. Procesul de evaluare

6. Procesul de evaluare cuprinde următoarele etape:



- ✓ definirea misiunii de evaluare;
- ✓ colectarea și analiza datelor;
- ✓ evaluarea prejudiciului patrimonial;
- ✓ elaborarea raportului de evaluare.

7. La etapa definirii misiunii de evaluare vor fi identificate: bunul imobil prejudiciat; drepturile patrimoniale asupra acestuia; constatarea încălcării normelor de însorire și iluminare naturală.

8. La etapa de colectare și analiză a datelor necesare pentru evaluare vor fi respectate prevederile Regulamentului provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile și analizate, în mod special, concluziile indicate în raportul specialistului-proiectant.

9. Evaluarea prejudiciului patrimonial.

Prejudiciul patrimonial va fi determinat în funcție de constatările specialistului-proiectant.

Specialistul-proiectant va argumenta posibilitatea sau imposibilitatea păstrării destinației imobilului sau încăperilor umbrite.

Evaluatorul va selecta modalitatea de evaluare a prejudiciului în funcție de concluzia expertului tehnic.

- În cazul *umbririi încăperilor locative cu posibilitatea păstrării destinației*, prejudiciul patrimonial va fi determinat prin actualizarea costurilor suplimentare pe durata rămasă a vieții economice a clădirii.

Algoritmul de calcul cuprinde următoarele etape:

1. Determinarea cheltuielilor anuale pentru iluminatul suplimentar al camerei;
2. Determinarea costului reparațiilor curente, recalculat ca medie anuală (considerând reducerea perioadei dintre reparațiile normative);
3. Determinarea cheltuielilor anuale pentru încălzirea suplimentară a încăperii în perioada de încălzire;
4. Determinarea mărimii pierderii totale de venit (cheltuieli excesive) anuale;
5. Determinarea ratei de actualizare (sau capitalizare);
6. Estimarea deprecierii economice prin actualizarea (sau capitalizarea) pierderii anuale de venit.

În calcule se vor considera prevederile regulamentului în construcție (CP A.09.05.2017), [VSN 58-88 (p), 1988].

Costurile reparației curente este estimat în baza analizei prețurilor de piață pentru lucrări de reparație în format analogic celui existent.

Rata de capitalizare este egală cu rata de bază a Băncii Naționale a Moldovei.

Rata de actualizare va fi determinată prin metoda adiționării la rata de capitalizare a ratei inflației anticipate.

- În cazul *umbririi încăperilor locative cu imposibilitatea păstrării destinației*, prejudiciul patrimonial reprezintă mărimea minimă din (1) Reducerea valorii de piață considerând modificarea structurii utilitare a suprafețelor și (2) valoarea actualizată a costurilor suplimentare.
- În cazul *umbririi bunului imobil (apartament) cu imposibilitatea păstrării destinației*, prejudiciul patrimonial va fi determinat ca diferență pozitivă dintre valoarea de piață a bunului imobil rezidențial și valoarea de piață a bunului imobil cu utilizare alternativă permisă legal și fizic posibilă (solicitată pe piață).

Evaluatorul va argumenta cea mai probabilă utilizare alternativă a bunului imobil prejudiciat.

Estimarea valorii de piață pentru fiecare opțiune va fi efectuată în baza prevederilor Regulamentului provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile.

Evaluatorul va considera costurile eventuale de schimbare a destinației bunului imobil prejudiciat.

VI. Raport de evaluare

10. Elaborarea raportului de evaluare constituie etapa finală a procesului de evaluare. Raportul de evaluare este un act întocmit de evaluator prin care este argumentată valoarea prejudiciului patrimonial. Raportul de evaluare se elaborează în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.



Problematika algoritmului de calcul al cuantumului despăgubirii în procesul exproprierii bunurilor imobile în Republica Moldova

Introducere

Exproprierea reprezintă transferul de bunuri și de drepturi patrimoniale din proprietate privată în proprietate publică, transferul către stat de bunuri proprietate publică ce aparțin unei unități administrativ-teritoriale sau, după caz, cedarea către stat sau către o unitate administrativ-teritorială a drepturilor patrimoniale în scopul efectuării de lucrări pentru cauză de utilitate publică de interes național sau de interes local, în condițiile prevăzute de lege, după o dreaptă și prealabilă despăgubire [1, art.1].

Atât Constituția R.Moldova [2] cât și Codul Civil [3] și Codul Funciar [4] prevăd o „dreaptă și prealabilă despăgubire” în cazul cedării proprietății. În urma analizei cadrului legislativ s-a constatat incompletitudinea acestuia. Actele legislative existente explică procedura exproprierii însă nu și modalitatea estimării despăgubirilor și a prejudiciului apărut în urma procesului de expropriere [5]. În procesul cercetării acestui aspect au fost aplicate diverse metode, precum elemente ale abordării sistemice, metoda analizei și sintezei, deducția și analogia, analiza comparativă și modelarea. În prezentul articol autorii analizează cadrul metodologic existent, scot în evidență problemele și neconformitățile acestuia și propun propria metodologie de estimare a cuantumului despăgubirilor în cazul exproprierii pentru utilitate publică în condițiile R.Moldova.

Cadrul legislativ și metodologic existent

Actualmente estimarea despăgubirilor în R.Moldova se supune prevederilor art.17 al Legii Nr. 1308 din 25.07.1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului [6]: Compensarea pierderilor cauzate de înstrăinarea forțată a terenurilor, care prevede că: „Compensarea pierderilor cauzate de înstrăinarea forțată a terenurilor are loc conform prețului de piață al acestora, dar nu mai puțin decât prețul normativ calculat conform tarifelor prevăzute la poziția a II-a din anexă”.

Prețul normativ al terenului se determină conform formulei:

$$PN = T \times B \times S \quad (1)$$

În care: T – tariful, B – bonitatea (fertilitatea) solului, S – suprafața terenului.

Tariful pentru calcularea prețului normativ al pământului pentru înstrăinarea forțată a terenurilor agricole, loturilor de pământ de pe lângă casă și loturilor pomicole constituie 2260,59 lei pentru o unitate grad-hectar.

Prețul normativ al terenurilor cu destinație agricolă se va calcula în funcție de fertilitatea medie a solului stabilită pentru orașul, satul (comuna) respectiv(ă) sau, la cererea proprietarului, în funcție de fertilitatea solului stabilită pentru terenul respectiv.

Concomitent Codul Civil al R.Moldova cuprinde un șir de articole care explică modalitatea de estimare despăgubirilor pentru prejudiciului patrimonial.

Articolul 501. Garantarea dreptului de proprietate

(1) Proprietatea este, în condițiile legii, inviolabilă.

(2) Dreptul de proprietate este garantat. Nimeni nu poate fi silit a ceda proprietatea sa, afară numai pentru cauză de utilitate publică pentru o dreaptă și prealabilă despăgubire. Exproprierea se efectuează în condițiile legii.

(3) Pentru lucrări de interes general, autoritatea publică poate folosi solul oricărei proprietăți imobiliare cu obligația de a despăgubi proprietarul pentru daunele aduse solului, plantațiilor sau construcțiilor, precum și pentru alte daune imputabile ei.



(4) *Despăgubirile prevăzute la alin.(2) și (3) se determină de comun acord cu proprietarul sau, în caz de divergență, prin hotărâre judecătorească.* În acest caz, decizia de retragere a bunurilor din proprietatea persoanei nu poate fi executată până la rămânerea definitivă a hotărârii judecătorești.

(5) Nu pot fi confiscate bunurile dobândite licit, cu excepția celor destinate sau folosite pentru săvârșirea de contravenții sau infracțiuni. Caracterul licit al dobândirii bunurilor se prezumă.

Articolul 19. Repararea prejudiciului

(1) În condițiile legii, persoana lezată într-un drept al ei sau într-un interes recunoscut de lege poate cere repararea integrală a prejudiciului patrimonial și nepatrimonial cauzat astfel.

(2) Se consideră prejudiciu patrimonial cheltuielile pe care persoana lezată le-a suportat sau urmează să le suporte la restabilirea dreptului sau interesului recunoscut de lege încălcat, distrugerea sau deteriorarea bunurilor sale (**daună reală**), precum și profitul ratat ca urmare a încălcării dreptului sau interesului recunoscut de lege (**profit ratat**).

(5) Repararea prejudiciului presupune repunerea persoanei lezate în situația în care s-ar fi aflat dacă prejudiciul nu se producea.

Articolul 934. Dreptul la despăgubiri

(1) Creditorul are dreptul la despăgubiri pentru întregul prejudiciu cauzat prin neexecutarea obligației, cu excepția cazului în care debitorul demonstrează că neexecutarea este justificată.

(2) Despăgubirile trebuie să acopere doar prejudiciul suferit de creditor care este consecința directă și necesară a neexecutării.

(3) *Prejudiciul reparat prin despăgubiri cuprinde și prejudiciul viitor care, în mod rezonabil, s-ar fi produs.*

(4) *Prejudiciul cuprinde prejudiciul patrimonial și nepatrimonial (moral).*

(5) Debitorul răspunde pentru fapta reprezentantului său și a persoanelor cărora le-a încredințat executarea obligației în aceeași măsură ca pentru propria faptă.

Articolul 936. Evaluarea despăgubirilor pentru prejudiciul patrimonial

(1) *Despăgubirile pentru prejudiciul patrimonial cauzat prin neexecutarea obligației reprezintă suma de bani care va pune creditorul, pe cât este posibil, în situația în care s-ar fi aflat dacă obligația s-ar fi executat în mod corespunzător. Aceste despăgubiri acoperă dauna suferită real (inclusiv cheltuielile suportate și reducerea valorii bunului) și profitul ratat de creditor.*

(2) Creditorului îi revine sarcina de a demonstra mărimea prejudiciului pentru care cere despăgubiri.

Generalizând prevederile CC al R.Moldova, constatăm că **legislația prevede despăgubirea pentru prejudiciul patrimonial (la cauzele prejudicierii putem referi și exproprierea) în mărimea daunei reale, profitului ratat și prejudiciului viitor potențial. Dauna reală cuprinde atât cheltuielile suportate, cât și reducerea valorii bunului imobil.**

Codul civil nu indică care tip de valoare urmează a fi evaluat pentru a determina mărimea despăgubirii. Însă formularea „suma de bani care va pune creditorul, pe cât este posibil, în situația în care s-ar fi aflat dacă obligația s-ar fi executat în mod corespunzător” indică posibilitatea aplicării valorii de piață, valorii juste sau a valorii echitabile.

Totodată formularea „**Aceste despăgubiri acoperă dauna suferită real (inclusiv cheltuielile suportate și reducerea valorii bunului) și profitul ratat de creditor**” descifrează componentele despăgubirii, care cu referire la procesul de expropriere reprezintă: **valoarea bunului, cheltuielile suportate (adiționale) și profitul ratat.**

Estimarea „prețului de piață” menționat în Legea nr.1308 din 25.07.1997 se supune prevederilor:

1. Legii Nr. 989 din 18.04.2002 cu privire la activitatea de evaluare [7], care presupune în art.5 obligativitatea „evaluării în cazul exproprierii obiectelor evaluării pentru cauză de utilitate publică” și
2. Hotărârii Guvernului Nr. 958 din 04.08.2003 despre aprobarea Regulamentului provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile [8], scopul căruia consă în „stabilirea procedurii de determinare a valorii bunurilor imobile, indiferent de tipul acestora și forma de proprietate asupra lor”.

Algoritmul estimării valorii de piață indicat prin Regulamentul provizoriu cuprinde următoarele etape:

A. definirea misiunii de evaluare, care este efectuată de evaluator în comun cu beneficiarul serviciilor de evaluare și are drept scop stabilirea condițiilor și criteriilor de desfășurare a lucrărilor de evaluare. Definirea misiunii de evaluare constă din următoarele elemente:



- identificarea obiectului evaluării;
- identificarea drepturilor patrimoniale asupra obiectului evaluării;
- identificarea scopului evaluării;
- definiția tipului valorii estimate;
- identificarea domeniului de aplicare a rezultatelor evaluării;
- identificarea condițiilor limitative ce stau la baza evaluării.

B. colectarea și analiza datelor necesare pentru evaluare. Activitățile evaluatorului în cadrul acestei etape vor ține de studierea pieței imobiliare în general și descrierea obiectului evaluării în scopul efectuării unei analize detaliate a factorilor de influență asupra valorii lui. Următoarele categorii de date vor fi colectate și analizate de evaluator:

- datele generale cu caracter economic și social despre regiunea și localitatea în care este amplasat bunul imobil;
- datele specifice obiectului evaluării: modul de utilizare, cea mai bună și eficientă utilizare a obiectului evaluării, costurile de construcție, deprecierea, veniturile și cheltuielile operaționale;
- datele specifice pieței imobiliare: prețurile de vânzare și prețurile ofertei obiectelor similare, rata de absorbție, rata spațiilor libere și altele.

C. aplicarea metodelor de evaluare. Pentru determinarea valorii bunului imobil se vor utiliza următoarele metode: metoda cheltuielilor, metoda analizei comparative a vânzărilor și metoda veniturilor. În cazul în care utilizarea uneia din metodele menționate nu este posibilă, evaluatorul va argumenta în raportul de evaluare imposibilitatea folosirii metodei respective. În cazul evaluării diferitor tipuri de bunuri imobile, metodele de evaluare se vor aplica în următoarea consecutivitate:

- pentru evaluarea bunurilor imobile cu destinație locativă: metoda analizei comparative a vânzărilor și metoda cheltuielilor. Pentru evaluarea bunurilor imobile cu destinație locativă care sînt date în arendă poate fi aplicată metoda veniturilor;
- pentru evaluarea terenurilor, inclusiv terenurile cu destinație agricolă: metoda analizei comparative a vânzărilor și metoda veniturilor;
- pentru evaluarea bunurilor imobile cu destinație comercială - metoda analizei comparative a vânzărilor, metoda veniturilor și metoda cheltuielilor;
- pentru evaluarea bunurilor imobile cu destinație industrială:
 - în cazul unei piețe dezvoltate - metoda analizei comparative a vânzărilor, metoda veniturilor și metoda cheltuielilor;
 - în cazul unei piețe slab dezvoltate sau inexistenței acesteia - metoda cheltuielilor;
- pentru evaluarea bunurilor imobile unice și specializate - metoda cheltuielilor.

D. reconcilierea valorilor și estimarea valorii finale. În urma aplicării metodelor de evaluare pot fi obținute mărimi diferite ale valorii. La etapa reconcilierii valorilor evaluatorul va determina valoarea finală a bunului imobil în baza rezultatelor obținute în urma aplicării metodelor de evaluare.

E. elaborarea raportului de evaluare. Raportul de evaluare este un act întocmit de evaluator și prezentat beneficiarului serviciilor de evaluare prin care este justificată estimarea valorii bunului imobil.

Probleme și neconformități

Vom analiza fiecare etapă a procesului de evaluare a imobilului prin prisma procesului de expropriere.

A. Definirea misiunii de evaluare. Identificarea obiectului evaluării și drepturile patrimoniale asupra acestuia se indică în legea de declarare a utilității publice și exproprierea bunurilor. Scopului evaluării este exproprierea pentru utilitate publică. Însă la etapa de identificare a tipului valorii estimate apar controverse. Deoarece în legislație este indicată sintagma „preț de piață” tipul valorii poate fi în conformitate cu pct.126 a Regulamentului provizoriu:

- *valoarea justă*, care este „prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării”. (Standardul Internațional de Raportare Financiară 13 [9]) sau
- *valoarea echitabilă*, care „este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, preț care reflectă interesele acelor părți”



(conform standardelor internaționale de evaluare [10] în baza pct.126 a Regulamentului provizoriu). Valoarea echitabilă necesită evaluarea unui preț echitabil între două părți specifice, identificate având în vedere respectivele avantaje sau dezavantaje pe care fiecare le va câștiga din tranzacție. Prin comparație, valoarea de piață necesită a fi ignorate orice avantaje sau dezavantaje care nu ar fi disponibile sau care sunt suportate de către participanții la piață.

Valoarea echitabilă este un concept mai larg decât valoarea de piață. Deși în multe cazuri prețul care este echitabil între două părți va corespunde cu cel obținut pe piață, vor exista cazuri în care estimarea valorii echitabile va implica luarea în considerare a aspectelor care trebuie ignorate în evaluarea valorii de piață, cum ar fi anumite elemente ale valorii sinergice care rezultă din combinarea intereselor.

Conform standardelor europene TEGOVA [11], valoarea echitabilă este definită ca valoarea pentru cumpărarea obligatorie sau de compensare (Values for Compulsory Purchase and/or Compensation), este valoarea în cazul în care organele guvernamentale, naționale sau locale înaintează procedura de exproprie a bunurilor imobile pentru utilitate publică, astfel proprietarul (alți participanți) primesc plăți corespunzătoare de compensare. Mărimea compensației pentru exproprierea bunurilor imobile are la bază valoarea de piață, acest principiu poate fi modificat de legislația națională sau locală și precedent legal.

- Definiția *valorii de piață* nu cuprinde sintagma de „preț”: valoarea de piață este „suma estimată pentru care un obiect al evaluării poate fi schimbat la data evaluării între un cumpărător hotărât să cumpere și un vânzător hotărât să vândă, după un marketing adecvat, într-o tranzacție liberă, în care fiecare parte va acționa competent, cu prudența necesară și neconstrâns” [8].

Doar analizând cadrul conceptual al definiției valorii de piață [10] observăm că: „suma estimată” se referă la un preț exprimat în unități monetare, plătibile pentru activ, într-o tranzacție nepărtinitoare de piață. Valoarea de piață este prețul cel mai probabil care se poate obține în mod rezonabil pe piață, la data evaluării, în conformitate cu definiția valorii de piață. Acesta este cel mai bun preț care poate fi obținut în mod rezonabil de către vânzător și cel mai avantajos preț pentru cumpărător rezultat din negocieri. Această estimare exclude, în mod explicit, un preț estimat, majorat sau micșorat de clauze sau de situații speciale, cum ar fi o finanțare atipică, operațiuni de vânzare și de lease-back, compensări sau concesiuni speciale acordate de orice persoană asociată cu vânzarea, precum și orice element al valorii disponibil doar unui proprietar sau cumpărător specific.

Prin urmare, *oricare din cele trei tipuri de valori examinate poate fi estimată în scopul exproprierii conform legislației actuale.*

Tipul valorii se stabilește în conformitate cu premisei valorii (sau utilizarea presupusă), care descrie condițiile în care este utilizat bunul expropriat. Diferite tipuri ale valorii pot impune o anumită premisă a valorii sau pot permite luarea în considerare a mai multor premise ale valorii. Cele mai uzuale premise ale valorii sunt:

- cea mai bună utilizare,
- utilizarea curentă/existentă,
- vânzarea ordonată și
- vânzarea forțată.

Cea mai bună utilizare este utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a subiectului evaluării. Cea mai bună utilizare trebuie să fie fizic posibilă (dacă este cazul), fezabilă din punct de vedere financiar, permisă din punct de vedere legal și să genereze cea mai mare valoare a bunului imobil. Dacă cea mai bună este diferită de utilizarea curentă, valoarea este influențată de costul conversiei buului imobil la cea mai bună utilizare a sa.

Cea mai bună utilizare poate fi utilizarea sa curentă/ existentă atunci când activul este utilizat optim. Cu toate acestea, cea mai bună utilizare poate să difere de utilizarea curentă, putând fi chiar și o vânzare ordonată.

Utilizarea curentă/existentă reprezintă felul în care este utilizat în prezent bunul imobil, o datorie sau un grup de active și/sau de datorii. Utilizarea curentă poate să fie totodată cea mai bună utilizare, deși nu este obligatoriu.

Vânzarea ordonată descrie valoarea care s-ar putea realiza prin vânzarea unui grup de active în cadrul procesului de lichidare, având la dispoziție o perioadă de timp rezonabilă pentru a găsi un cumpărător (sau



cumpărători), vânzare în care vânzătorul este constrâns să vândă activele în starea și în locul în care se află acestea. Perioada rezonabilă pentru a găsi un cumpărător (sau cumpărători) poate varia în funcție de tipul activului și condițiile de piață.

Vânzarea forțată. Termenul „vânzare forțată” se utilizează deseori în situațiile când un vânzător este constrâns să vândă și, în consecință, nu are la dispoziție o perioadă de marketing adecvată și cumpărătorii pot să nu realizeze analizele proprii necesare. Prețul care ar putea fi obținut în aceste situații va depinde de natura presiunii exercitate asupra vânzătorului și de motivele pentru care nu poate să dispună de o perioadă de marketing adecvată. De asemenea, prețul poate reflecta consecințele asupra vânzătorului cauzate de imposibilitatea de a vinde în perioada disponibilă. Prețul potențial într-o vânzare forțată nu poate fi estimat în mod realist, cu excepția cazului când se cunosc natura și motivul constrângerilor asupra vânzătorului. Prețul pe care un vânzător îl va accepta în cadrul unei vânzări forțate va reflecta mai degrabă situația lui specială decât pe cea a vânzătorului ipotetic hotărât din definiția valorii de piață. O „vânzare forțată” reprezintă o descriere a situației în care are loc schimbul și nu un tip al valorii distinct.

Dacă se cere o indicație asupra prețului potențial într-o vânzare forțată, va fi necesar să se identifice în mod clar motivele constrângerii vânzătorului, inclusiv consecințele imposibilității de a vinde în perioada specificată, prin stabilirea unor ipoteze adecvate. Dacă la data evaluării nu există astfel de situații, ele trebuie clar identificate ca fiind ipoteze speciale.

Exproprierea poate fi considerată o vânzare forțată, însă valoarea bunului expropriat trebuie să repare prejudiciul adus prin expropriere, fapt care presupune repunerea persoanei lezate în situația în care s-ar fi aflat dacă prejudiciul nu se producea.

Prin urmare, *valoarea depinde de opinia subiectivă, cunoștințele, experiența și nivelul de competențe a evaluatorului.*

Concomitent cu tipul și premisa valorii urmează a stabili și *data evaluării*. Ca regulă, data evaluării unui bun imobil corespunde datei inspectării, deoarece, conform cadrului conceptual, „la data evaluării” cere ca valoarea să fie specifică unui moment de timp, adică la o anumită dată. Deoarece piețele și condițiile de piață se pot modifica, valoarea estimată poate să fie incorectă sau necorespunzătoare pentru o altă dată. Mărirea valorii va reflecta starea și circumstanțele pieței, așa cum sunt ele la data evaluării, și nu cele aferente oricărei alte date.

Dacă e să exemplificăm în baza proiectului „Construcția conductei de transport gaze naturale pe direcția Ungheni – Chișinău” [12, 13] (anunțarea oficială a inițierii proiectului în 2015, adoptarea deciziei de expropriere pentru proiectul conductei de gaze Ungheni-Iași-Chișinău a avut loc în iunie 2017, estimarea valorii de piață s-a realizat până la finele anului 2018), constatăm o perioadă a evaluărilor din august până în decembrie 2018. Data fiecărei evaluări a corespuns cu data inspectiei terenurilor expropriate. Însă, deja în această perioadă prețurile la terenuri au crescut considerabil față de perioada inițierii proiectului de expropriere pentru utilitate publică. Pe altă parte, în unele zone piața funciară practic este lipsă.

Adesea, proiectele de expropriere sunt însoțite de situații atipice pieței imobiliare [14]:

- Lipsesc condiții de piață pentru formarea liberă a prețurilor (pentru proprietari apare obligația de a vinde, dar pentru stat să cumpere terenul).
- Apare caracter speculativ al tranzacțiilor. Proprietarii încearcă de a obține venit adăugător în procesul exproprierii.
- Schimbarea modului de utilizare a bunului imobil.
- Apare interesul investitorilor locali pentru cumpărarea terenurilor cu scopul de a le vinde statului.

Prin urmare, *constatăm importanța aprecierii corecte a datei evaluării și lipsa informației la acest subiect în legislația R.Moldova.*

Și doar domeniul de aplicare a rezultatelor evaluării este cert și constituie achitarea de către stat a despăgubirilor către proprietari, precum și condițiile limitative ce stau la baza evaluării cuprind prevederile comune și condiții limitative specifice proiectului de expropriate concret.

B. Colectarea și analiza datelor. Datele generale cu caracter economic și social despre regiunea și localitatea în care este amplasat bunul imobil sunt necesare, în special, pentru aprecierea pieței în ansamblu și selectarea corectă a metodelor în evaluare. Datele specifice obiectului evaluării cuprind:

- modul curent de utilizare,



- analiza celei mai bune și eficiente utilizări a obiectului evaluării nu este necesară în scopul exproprierii,
- costurile de construcție sunt necesare doar în cazul exproprierii permanente sau provizorii a construcțiilor sau afectării construcțiilor amplasate în zona exproprierilor,
- deprecierea va fi estimată doar în cazul îndeplinirii condiției precedente,
- veniturile și cheltuielile operaționale reprezintă informația de bază pe care se axează estimarea prejudiciului pentru exproprierea provizorie, dar este utilă și în situațiile evaluării bunurilor expropriate cu titlu permanent;

Datele specifice pieței imobiliare includ prețurile de vânzare și prețurile ofertei obiectelor similare, rata de absorbție, rata spațiilor libere și altele – reprezintă o informație obligatorie, inclusiv în cazul evaluării în scopul exproprierii.

C. Aplicarea metodelor de evaluare. În cazul estimării *valorii juste* urmează a aplica prevederile SIFR 13, conform căruia obiectivul utilizării unei tehnici de evaluare este de a estima prețul la care ar avea loc o tranzacție reglementată de vânzare a unui activ sau de transfer al unei datorii între participanții de pe piață, la data de evaluare, în condițiile de piață curente. IFRS concretizează că trei dintre cele mai larg răspândite tehnici de evaluare sunt abordarea bazată pe piață, abordarea bazată pe cost și abordarea pe bază de venit. Pentru a îmbunătăți consecvența și comparabilitatea evaluărilor la valoarea justă și ale prezentărilor de informații conexe, prezentul IFRS stabilește o ierarhie a valorii juste care clasifică pe trei niveluri datele de intrare pentru tehnicile de evaluare utilizate pentru evaluarea valorii juste. În ierarhia valorii juste, nivelul prioritar îl ocupă prețurile cotate (neajustate) pe piețele active pentru active sau datorii identice (date de intrare de nivelul 1), iar cel mai scăzut nivel de prioritate este cel al datelor de intrare neobservabile (date de intrare de nivelul 3).

Preponderent exproprierii sunt supuse terenuri, valoarea acestora, inclusiv a terenurilor cu destinație agricolă, se recomandă a fi apreciată prin: metoda analizei comparative a vânzărilor și metoda veniturilor. În scopul exproprierii, pentru aprecierea mărimii despăgubirii se indică a aplica metoda prețului normativ.

Problema constă în faptul că în localitățile rurale unde există piață prețurile negociate în cadrul tranzacțiilor sunt mai mici față de prețul normativ, iar în zonele apropiate de localități urbane (în special de capitală) prețurile pieței sunt mai mari în comparație cu prețul normativ.

Procesul de expropriere a terenurilor influențează și piața funciară din zonele învecinate. Există o dependență directă dintre creșterea prețurilor pentru terenurile care urmează a fi expropriate, cele amplasate în imediata lor apropiere, și pentru loturile amplasate în vecinătatea zonei în care se va desfășura proiectul.

Doar terenurile amplasate la o distanță mare față de obiectul exproprierii, nu sunt influențate de decizia privind exproprierea, iar valoarea acestora este influențată de factorii comuni pieței imobiliare.

Aceste terenuri comportă o stabilitate a valorii, prin urmare *ele pot fi utilizate în calitate de obiecte analogice în cadrul procedurii de evaluare a terenurilor supuse exproprierii, deoarece la diferite etape de implementare a proiectului valoarea nu va comporta diferențe considerabile, pentru aceste terenuri lipsesc factorii speculativi.*

În multe țări există problema speculației cu bunuri imobiliare, inclusiv cu terenuri care necesită a fi expropriate pentru utilitate publică. Soluționarea acestei probleme va ajuta la dezvoltarea și transparența pieței, la adoptarea deciziilor corecte privind proiectele de dezvoltare cu construcții capitale, evitând speculațiile pe piață privind schimbarea valorii terenurilor.

Cele enunțate mai sus demonstrează, că procesul de expropriere a bunurilor imobile afectează semnificativ piața imobiliară în ansamblu. Schimbările încep de la etapa de așteptare, adică din momentul vehiculării deciziei privind construcția unui obiect pentru utilitate publică fără a fi anunțată data adoptării deciziei, între care, conform practicii, apare un interval mare de timp ce permite apariția tranzacțiilor speculative. Acest fapt duce la îmbogățirea unor proprietari și la *cheltuieli nejustificate din fondurile administrațiilor publice (locale sau centrale).*

Cadrul legislativ existent, respectând condiția de determinare a despăgubirii ca mărimea maximă dintre Prețul Normativ și Prețul de Piață, *crează premise de majorare nejustificată a cheltuielilor bugetare.*



Referindu-ne la imobilele cu destinație locativă și comercială constatăm că, de regulă, acestea nu se supun exproprierii pentru utilitate publică, cu excepția unor construcții cu valoare culturală (istorică, arhitecturală) care sunt destinate viitoarelor generații;

Evaluarea bunurilor imobile cu destinație industrială va fi realizată aplicând metode din cadrul a toate trei abordări în evaluare, iar în cazul unei piețe slab dezvoltate sau inexistenței acestora se va aplica abordarea prin cost.

D. Reconcilierea valorilor și estimarea valorii finale. Această etapă în majoritatea cazurilor în scopul exproprierii devine inutilă, deoarece concluzia evaluatorului o poate trage doar în baza unei singure metode, sau abordări (în acest caz poate fi efectuată reconcilierea internă în cadrul abordării, procedeu care diferă de reconcilierea rezultatelor a trei abordări).

Cele menționate permit a consta un grad înalt de subiectivism și problematizare a algoritmului de calcul al cuantumului despăgubirilor în R.Moldova, fapt care a impus elaborarea unui algoritm propriu de estimare a despăgubirilor, axat pe cele mai bune practici internaționale.

Concomitent cu exproprierea permanentă pentru realizarea lucrărilor în interes comunitar se realizează și exproprierea provizorie a loturilor aferente, necesare pentru amplasarea materialelor de construcții a tehnicii, pentru acces pe șantier. Proprietarii acestor loturi de asemenea sunt prejudiciați și urmează a fi examinată situația prin prisma art. 19 alin. 2 al CC, iar pentru estimarea prejudiciului patrimonial trebuie considerate prevederile aliniatelor 5 și 6 a aceluiași articol.

În practică despăgubirea pentru exproprierea provizorie este estimată prin actualizarea profitului ratat pe perioada realizării lucrărilor de construcții. Însă, daunele reale nu sunt luate în considerație, fapt care prejudiciază proprietarul.

Generalizând cele relatate, **observăm că practica națională a estimării prejudiciului în cazul exproprierii pentru utilitate publică nu asigură respectarea principiilor echivalenței și asigurării egale a intereselor. Despăgubirea trebuie să acopere prejudiciul proprietarilor concomitent asigurându-se că nu vor fi cheltuieli nejustificate din bugetul public.**

Practica actuală ne demonstrează prejudicierea statului prin lipsa unei certitudini cu privire la data estimării despăgubirilor, prejudicierea proprietarilor prin neconsiderarea unor categorii de daune, dar și prejudicierea ambelor părți prin lipsa unor prevederi metodologice privind estimarea despăgubirilor în scopul exproprierii.

Bibliografie:

1. Legea nr. 488 din 08.07.1999 exproprierii pentru cauză de utilitate publică. în Monitorul Oficial Nr. 42-44 din 20.04.2000
2. Constituția R. Moldova din 29.07.1994. În: Monitorul Oficial nr.1 din 18.08.1994.
3. Codul civil al R. Moldova nr.1107-XV din 06.06.2002. În: Monitorul Oficial nr.82-86 din 22.06.2002.
4. Codul Funciar al Republicii Moldova. nr. 828-XII, din 25.12.91. În: Monitorul Oficial nr.107, 04.09. 2001.
5. Albu S., Leșan A. Specificul evaluării terenurilor în cazul exproprierii pentru utilitate publică de interes național și local în Republica Moldova. Матеріали ХХХ Міжнародної науково-практичної інтернет-конференції «Тенденції та перспективи розвитку науки і освіти в умовах глобалізації»: 36. наук. праць. – Переяслав-Хмельницький, 2017. p.74-76 – 0,25 с.а. <http://confscientific.webnode.com.ua>
6. Legea R.Moldova Nr. 1308 din 25.07.1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului. Monitorul Oficial Nr. 147-149 din 06.12.2001. Disponibil: <http://lex.justice.md/viewdoc.php?action=view&view=doc&id=313289&lang=1>
7. Legea R. Moldova Nr. 989 din 18.04.2002 cu privire la activitatea de evaluare. Monitorul Oficial Nr. 102 din 16.07.2002. [citată la 20.03.2017]. Disponibil: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=108062&lang=ro
8. Hotărârea Guvernului Nr. 958 din 04.08.2003 despre aprobarea Regulamentului provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile. Monitorul Oficial Nr. 177 din 15.08.2003. Disponibil: <http://lex.justice.md/viewdoc.php?action=view&view=doc&id=305725&lang=1>
9. Standardul Internațional de Raportare Financiară 13. <https://www.mf.gov.md/ro/lex/contabilitate-%C8%99i-audit>
10. International Valuation Standards (IVS). <https://www.ivsc.org/>
11. European Valuation Standards (EVS) <https://tegova.org/>
12. Legea nr. 105 din 9 iunie 2017 privind declararea utilității publice pentru lucrările de interes național de construcție a conductei de transport gaze naturale pe direcția Ungheni – Chișinău. Publicat în Monitorul Oficial Nr. 216-228 din 09.06.2017
13. Hotărârea Guvernului nr. 1237 din 19.12.2018, cu privire la exproprierea pentru utilitate publică a bunurilor imobile (terenurilor) și a dreptului de folosință asupra bunurilor imobile (terenurilor) situate pe amplasamentul lucrărilor de interes național de



construcție a conductei de transport gaze naturale pe direcția Ungheni – Chișinău. Publicat în Monitorul Oficial Nr. 13-21 din 18.01.2019

14. Leșan A. Factors identification influencing compensation size in case of property expropriation for public utility. Journal of Social Sciences Vol. III, no. 1 (2020), pp. 65 – 69. DOI: 10.5281/zenodo.3724637
15. Lesan A. Expropriation of real estate in the framework of consistency with international norms. Экономика и предпринимательство no. 6 (107) 2019, pp.558-562.

Ghid de estimare a valorii cuantumului despăgubirii în procesul exproprierii bunurilor imobile în condițiile Republicii Moldova

I. Introducere

1. Recomandările prezentului GEV sunt elaborate în conformitate cu:

- a. Codul civil al R. Moldova nr.1107-XV din 06.06.2002. În: Monitorul Oficial nr.82-86 din 22.06.2002,
- b. Legea nr. 488 din 08.07.1999 exproprierii pentru cauză de utilitate public. în Monitorul Oficial Nr. 42-44 din 20.04.2000
- c. Legea R. Moldova Nr. 989 din 18.04.2002 cu privire la activitatea de evaluare. Monitorul Oficial Nr. 102 din 16.07.2002.
- d. Hotărârea Guvernului Nr. 958 din 04.08.2003 despre aprobarea Regulamentului provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile. Monitorul Oficial Nr. 177 din 15.08.2003.
- e. Legea R.Moldova Nr. 1308 din 25.07.1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului. Monitorul Oficial Nr. 147-149 din 06.12.2001.
- f. *STANDARDELE INTERNAȚIONALE DE EVALUARE*, International Valuation Standards Council.

II. Obiectiv

2. Obiectivul prezentului GEV constă în recomandarea metodologiei de estimarea a cuantumului despăgubirii în procesul exproprierii, întru asigurarea respectării principiilor echivalenței și asigurării egale a intereselor, astfel încât mărimea despăgubirii să acopere prejudiciul proprietarilor concomitent asigurând faptul că nu vor fi cheltuieli nejustificate din bugetul public.

III. Domeniu de aplicare

3. Prezentul GEV se recomandă a fi aplicat doar în cadrul procesului de expropriere pentru utilitate publică.

4. Prezentul GEV se extinde asupra părților implicate în procesul exproprierii: organele administrației publice centrale sau/și locale și persoanele fizice sau juridice deținători ai drepturilor reale asupra bunurilor imobile care cad sub incidența exproprierii pentru utilitate publică

IV. Definiții

5. În prezentul GEV noțiunile utilizate semnifică:

Despăgubire – suma care urmează a fi achitată persoanei afectate în procesul exproprierii

Valoarea echitabilă, este prețul estimat pentru transferul unui activ sau pasiv între părți identificate și dispuse, care reflectă respectivele părți interesate.

Data evaluării despăgubirii de către Comisia de evaluare este data primirii deciziei cu privire la declararea utilității publice

Prejudiciu patrimonial se consideră cheltuielile pe care persoana lezată le-a suportat sau urmează să le suporte la restabilirea dreptului sau interesului recunoscut de lege încălcat.

Daună reală distrugerea sau deteriorarea bunurilor în procesul exproprierii



Profit ratat pierderi suportate de proprietarul terenului sau de deținătorul dreptului de folosință a terenului în legătură cu încetarea timpurie a obligațiilor față de persoanele terțe

Raport de evaluare - act întocmit de Comisia de evaluare pe hârtie sau pe suport electronic la finele procesului de determinare a despăgubirii pentru bunurile pasibile exproprierii.

V. Procesul de evaluare

6. Procesul de evaluare a despăgubirilor în cazul exproprierii pentru utilitate publică cuprinde următoarele etape:

- a. termenii de referință;
- b. colectarea și analiza datelor;
- c. determinarea cuantumului despăgubirii;
- d. elaborarea raportului de evaluare.

7. Termenii de referință cuprind:

Identificarea *evaluatorului*. Evaluatorul poate fi o persoană fizică, un grup de persoane fizice sau o persoană juridică. Evaluatorul va include *confirmarea pe propria răspundere a lipsei conflictului de interese*. În situația în care evaluatorul are un interes sau o legătură personală / materială cu subiectul evaluării sau cu celelalte părți implicate în evaluare sau dacă există orice alt factor care ar putea restrânge abilitatea evaluatorului de a efectua o evaluare obiectivă și nepărtinitoare, evaluatorul va refuza realizarea lucrării. Dacă evaluatorul are nevoie să apeleze la *asistență considerabilă din partea altor specialiști* pentru orice aspect al evaluării, trebuie prezentată clar natura unei astfel de asistențe, precum și măsura în care s-a bazat pe aceasta.

Identificarea *clientului*.

Activul (activele) supus(e) evaluării: Trebuie clar identificat *activul subiect* al evaluării.

Dreptul de proprietate asupra activului (activelor) supus(e) evaluării. Va fi identificat dreptul de proprietate și orice limitări, grevări a acestuia.

Scopul evaluării: constă în estimarea cuantumului despăgubirilor.

Tipul valorii utilizate: valoarea echitabilă

Data evaluării: Data evaluării va corespunde cu data declarării utilității publice.

Natura și amploarea investigațiilor evaluatorului și oricare *limitări* ale acestora. Vor fi indicate orice limitare sau restricție a inspecției, investigațiilor și/sau a analizei din cadrul evaluării.

Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul: Trebuie specificate natura și sursa oricăror informații pe care se va baza evaluarea, precum și amploarea oricărei verificări a informațiilor ce urmează a fi făcută pe durata procesului de evaluare.

Ipoteze și/sau ipoteze speciale semnificative: Trebuie specificate toate ipotezele și ipotezele speciale semnificative, formulate pe durata realizării și raportării evaluării.

8. *Colectarea și analiza datelor*. În cadrul acestei etape vor fi colectate datele necesare pentru evaluare și analizat impactul acestora asupra valorii estimate. Va fi studiată piața imobiliară în ansamblu și segmentele de piață concrete. Vor fi colectate și analizate de evaluator următoarele categorii de date:

- a. datele generale cu caracter economic și social despre regiunea și localitatea în care este amplasat bunul imobil;
- b. datele specifice subiectului evaluării: modul de utilizare, costurile de construcție, deprecierea, veniturile și cheltuielile operaționale;
- c. datele specifice pieței imobiliare: prețurile de vânzare și prețurile ofertei obiectelor analogice, dinamica tranzacțiilor înregistrate, rata de absorbție și altele.

9. *Determinarea cuantumului despăgubirii*. Cuantumul despăgubirilor în cazul exproprierii pentru utilitate publică se va determina prin următoarea relație:

$$D = VE + (PR + DR) + CA$$



În care: D – despăgubirea, VE – valoarea echitabilă, PR – profit ratat, DR – daună reală, CA – costuri adiționale. Dauna reală și profitul ratat reflectă prejudiciul patrimonial ($PP=DR+PR$).

VALOAREA ECHITABILĂ. Este componenta de bază și cea mai importantă a despăgubirii. Valoarea echitabilă este prețul estimat pentru transferul unui activ sau pasiv între părți identificate și dispuse, care reflectă respectivele părți interesate.

În cazul constatării lipsei sau subdezvoltării pieței funciare / imobiliare (mai puțin de 5 tranzacții în medie anuală în ultimii 3 ani) în zona exproprierii bunurilor imobile, Valoarea Echitabilă va fi egală cu Prețul Normativ, determinat conform prevederilor Legii privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului.

În cazul existenței pieții imobiliare / funciare în zona exproprierii, Valoarea Echitabilă a bunului imobil va fi estimată conform metodologiei expuse în Regulamentul provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile cu următoarele concretizări:

- Premisa evaluării este utilizarea bunului înainte de declararea utilității publice.
- *Abordarea prin piață.* În cazul în care data evaluării diferă mai mult de 6 luni de data declarării utilității publice, obiectele analogice considerate în evaluare vor fi selectate din cele amplasate la o distanță suficientă pentru a exclude influența factorului speculativ asupra prețurilor tranzacțiilor / ofertelor.
- Evaluarea terenurilor va fi efectuată prin: *metoda comparației directe și/sau metoda capitalizării directe.*

PREJUDICIU PATRIMONIAL se consideră cheltuielile pe care persoana lezată le-a suportat sau urmează să le suporte la restabilirea dreptului sau interesului recunoscut de lege încălcat, distrugerea sau deteriorarea bunurilor sale (daună reală), precum și profitul ratat ca urmare a încălcării dreptului sau interesului recunoscut de lege (profit ratat).

Dauna reală va fi determinată prin *metoda de resurse*. Metoda de resurse va fi aplicată în conformitate cu prevederile cadrului normativ național: NCM L.01.01-2012 „Reguli de determinare a valorii obiectivelor de construcții”; CP L.01.01-2012 „Instrucțiuni privind întocmirea devizelor pentru lucrările de construcții-montaj prin metoda de resurse”; actele normative conexe acestora.

Mărimea pierderilor suportate de proprietarul terenului sau de deținătorul dreptului de folosință a terenului în legătură cu încetarea timpurie a obligațiilor față de persoanele terțe generează profitul ratat.

Evaluatorul va analiza legislația în vigoare și contractele încheiate între proprietarul terenului și persoanele terțe cu scopul de a determina tipurile și mărimile obligațiilor suportate de proprietari în legătură cu neîndeplinirea condițiilor contractuale condiționată de exproprierea proprietății. Mărimea prejudiciilor constatate în procesul analizei contractelor se va determina în conformitate cu condițiile contractuale.

Profitul ratat va fi determinat prin metodele abordării prin venit.

Pentru estimarea despăgubirilor în cazul *exproprierii provizorii* se va aplica metoda actualizării fluxurilor de numerar. Perioada de prognoză va corespunde perioadei de realizare a lucrărilor de construcții majorată cu componenta sezonieră (în cazul depășirii perioadei de plantare a culturilor și imposibilității pentru proprietar a câpătării profitului în anul curent).

COSTURI ADIȚIONALE. Costurile adiționale cuprind: arvune; cheltuieli notariale; cheltuieli privind formarea bunurilor; cheltuieli privind înregistrarea tuturor modificărilor, ș.a

VI. Raport de evaluare

10. Elaborarea raportului de evaluare constituie etapa finală a procesului de evaluare. Raportul de evaluare este un act întocmit de evaluator prin care este argumentată valoarea despăgubirii în urma exproprierii bunului imobil. Raportul de evaluare se elaborează în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.



Problematika evaluării bunurilor imobile din proprietatea publică a statului în scopul chiriei / arende / suprafeței în Moldova

Autor: Albu Svetlana, Albu Ion

Introducere

În Republica Moldova, în cadrul Proiectului de înregistrare și evaluare funciară, se desfășoară lucrări cadastrale pentru delimitarea proprietății publice în circa 430 de localități din 14 raioane ale țării și municipiul Bălți. Pe parcursul anului 2022 urmează a fi delimitate după apartenență și domeniu circa 2.600 de bunuri imobile proprietate publică amplasate doar în orașul Chișinău și opt localități suburbane. Concomitent se intenționează a valorifica proprietatea publică. Însă, unele modalități de valorificare conțin erori și lacune. Transpunerea regulilor viabile pentru bunurile imobile proprietate privată asupra bunurilor imobile aflate în proprietate publică nu este întotdeauna corectă. Probleme și divergențe apar, în special, cu referire la proprietățile statului din domeniul public. În prezentul studiu vom examina problemele care apar la etapa de implementare a unor acte executorii, în special cele cu care se confruntă evaluatorii bunurilor imobile.

Controverse legislative generale

În anul 2019 pentru prima dată în Republica Moldova în mod legislativ a fost impusă evaluarea „chiriei de piață”, cu toate că evaluarea în cazul transmiterii dreptului de folosință asupra obiectelor proprietate publică a statului sau dării în arendă a acestora este considerată obligatorie din 2002 [1]. Regulamentul cu privire la valorificarea terenurilor proprietate publică a statului, aprobat prin Hotărârea Guvernului Nr. 91 din 11.02.2019 [2] prevede că pentru terenurile proprietate publică a statului din domeniul public și privat, aferente bunurilor imobile proprietate de stat din gestiune și bunurilor imobile proprietate privată, pentru terenurile proprietate publică a statului incluse în anexa la Legea nr.668/1995 pentru aprobarea Listei unităților ale căror terenuri destinate agriculturii rămân în proprietatea statului, pentru terenurile proprietate publică din administrarea/gestiunea autorităților/instituțiilor publice, cu excepția terenurilor din domeniul silviculturii, și terenurile din administrarea Serviciului Vamal, precum și pentru terenurile proprietate publică a statului amplasate în perimetrul zăcămintului de interes public național și spațiile subterane ale acestuia, cuantumul plății pentru locațiune/arendă se stabilește în baza raportului de evaluare, perfectat de evaluatori licențiați conform Legii nr.989/2002 cu privire la activitatea de evaluare, dar nu va fi mai mic decât plata pentru arenda/locațiunea terenurilor proprietate publică, determinată de către Agenția Proprietății Publice în temeiul Legii nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, cu excepția terenurilor expuse la licitație cu strigare. Plata redevenței în cazul transmiterii terenului în suprafață se determină și stabilește în aceleași condiții.

Prin punctul 11 Regulamentul menționat concretizează că evaluatorul independent urmează să determine prețul de piață la chirie/arendă/suprafață.

Referindu-ne la respectivul act normativ vom atenționa asupra trei controverse principale:

1. Licențierea activității de evaluare este anulată în R. Moldova prin LP185 din 21.09.17, MO371-382/27.10.17 art.632. Prin urmare, evaluatori licențiați nu există. În legea cu privire la activitatea de evaluare există noțiunea de „certificat al evaluatorului”, respectiv poate fi aplicată sintagma „evaluator certificat”.

2. Noțiunea de „teren aferent” este aplicată în diverse acte legislative, însă interpretarea acesteia este vagă. Conform DEX [3] *aferent* reprezintă „1) care este în legătură cu ceva, care depinde de ceva sau decurge din ceva. 2) (Jur.) Care se cuvine sau revine cuiva”. În Regulament [2, p.11] este aplicată noțiunea „terenuri aferente bunurilor imobile/instalațiilor legate solid de sol”, pe când Codul Civil al R.Moldova [4, art.459] prevede că „Bun imobil se consideră terenul înregistrat în registrul bunurilor imobile sub număr cadastral distinct”. Prin urmare, terenul aferent: este un teren legat / dependent de un teren înregistrat în registrul



bunurilor imobile sau conform părții a doua a sintagmei: teren legat / dependent de instalațiile legate solid de sol. Dacă vom extinde noțiunea considerând prevederea CC art.460 „Părțile componente ale bunurilor imobile” [4, art.460, alin.1], căpătăm că „terenul aferent este un teren legat / dependent de un teren înregistrat în registrul bunurilor imobile, de clădirile, construcțiile subterane, obiectele acvatice separate, plantațiile prinse de rădăcini, roada neculeasă, indiferent dacă aceste părți componente sânt sau nu sânt înregistrate în registrul bunurilor imobile în mod separat”.

În Codul Civil al R.Moldova noțiunea de „teren aferent” nu se aplică, fiind utilizate noțiunile „atașat la teren”, „alipit cu bunul”, „încorporat în bun”. Nici Legea cadastrului bunurilor imobile [5], nici Legea cu privire la formarea bunurilor imobile [6] nu prevede această noțiune.

O explicație generică oferă Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente [7]: „Terenul aferent este compus din suprafața de teren pe care sânt amplasate nemijlocit bunurile imobile (clădiri, edificii, construcții nefinalizate) și terenul adiacent, utilizat în procesul tehnologic și/sau pentru deservirea acestora”. Însă, prevederile regulamentului dat nu se aplică terenurilor din domeniul public; celor aferente caselor de locuit și bunurilor privatizate sau private, amplasate în casele de locuit; celor situate în zonele fondului apelor, în zone de odihnă, parcuri, grădini publice și scuaruri sau destinate dezvoltării rețelelor ingineresti și necesităților publice, conform planului de amenajare a teritoriului unității administrativ-teritoriale și planului urbanistic general al localităților acestei unități; celor aferente bunurilor nepasibile privatizării etc.

Regulamentul cu privire la valorificarea terenurilor proprietate publică a statului (2019) [2] prevede că „suprafața terenului necesară procesului tehnologic, care se solicită de către persoanele fizice și juridice în locațiune/arendă/superficie, se stabilește în conformitate cu prevederile documentelor normative în construcții și ale normelor de urbanism, în baza schemei terenului aferent, elaborate de o întreprindere licențiată în domeniul urbanismului”. Vom menționa faptul că activitatea în domeniul urbanismului nu este licențiată din 2017, iar specialiștii pot căpăta certificat de urbanism pentru proiectare la lucrările de utilitate publică de interes național valabil pe o durată de 24 luni [8]. Normativele în domeniul urbanismului ne indică doar distanța minimă între clădiri în funcție de tip și destinația acestora [9]. Astfel, legiuitorul nu indică nici mărimea nici limitele unui teren aferent.

Prin urmare, legislația existentă permite a considera în calitate de terenuri aferente:

- a) Terenul proprietate publică alăturat unui teren aflat în proprietate privată înregistrat în registrul bunurilor imobile, cu condiția că acesta este dependent / legat de primul. Spre exemplu, permite acces comod (fig.1).

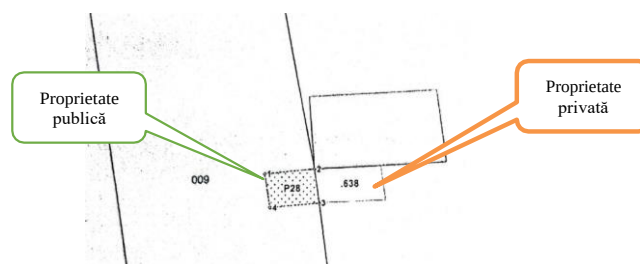


Figura 1. Teren proprietate publică adiacent terenului proprietate privată

- b) Terenul proprietate publică pe care este amplasată o construcție proprietate privată (fig.2). Însă dimensiunea terenului rămâne incertă, ca regulă, la discreția administrațiilor publice locale, opinia cărora adesea este subiectivă, dependentă de relațiile personale a persoanelor cointerestate.



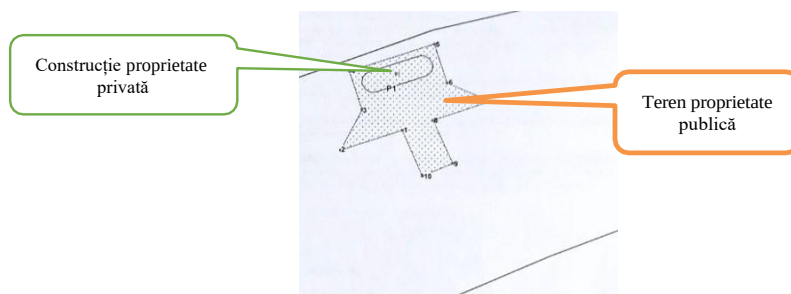


Figura 2. Terenul proprietate publică aferent la construcția proprietate privată

3. A treia controversă ține de tipul valorii care urmează a fi estimată de evaluator. Regulamentul cu privire la valorificarea terenurilor proprietate publică a statului [2] prevede că în raportul de evaluare urmează a fi determinat cuantumul locațiunii/arendei, și anume *prețul de piață la chirie/arendă/suprafață*. Însă, legislația R.Moldova cu privire la activitatea de evaluare [1, 10] nu prevede o astfel de noțiune. Legislația [1, art.1] prevede că activitate de evaluare reprezintă activitatea desfășurată de întreprinderile de evaluare, care constă în estimarea valorii de piață sau a altei valori a obiectului evaluării; iar, evaluarea reprezintă un proces de determinare a valorii obiectului evaluării la o dată concretă, ținându-se cont de factorii fizici, economici, sociali și de altă natură, care influențează asupra valorii. Prin urmare, evaluatorul **nu determină prețul de piață ci valoarea de piață**, aceste noțiuni fiind conceptual diferite (tab.1).

În aceeași ordine de idei menționăm că legislația R.Moldova în domeniul evaluării bunurilor imobile nu definește valoarea de piață a chiriei (sau „chiria de piață” precum este definită în Standardele Internaționale de Evaluare [12]). Unica referire o găsim în Regulamentul provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile [10, p.3-4], care menționează că „metodele folosite pentru determinarea valorii bunurilor imobile pot fi aplicate pentru determinarea altor tipuri de valori, cu condiția utilizării datelor adecvate tipului valorii estimate”, iar *valoarea de piață servește drept bază pentru determinarea cuantumului plății de arendă*.

Tabelul 1. Deosebirea noțiunilor conceptuale „valoare” și „preț”

Valoare	Preț
Sumă presupusă, estimată	Sumă reală, achitată în cadrul tranzacției
Reflectă părerea evaluatorului	Reflectă acordul părților la tranzacție
Se determină înaintea tranzacției	Se determină în procesul tranzacției
Reprezintă exprimarea bănească a utilității curente, a veniturilor viitoare	Exprimarea bănească a nivelului costurilor și profitului
Rezultatele evaluării diferă	Rezultatul este strict, concret
Nu depinde de forma de finanțare. Reflectă situația comună pe piață.	Depinde de forma de finanțare a tranzacției (în numerar sau prin transfer, cu sau fără apelare la împrumut/credit, cu sau fără eșalonarea plăților, etc.)

Sursa: completat în baza [11]

Particularități conceptuale

Pentru a estima „valoarea de piață a chiriei” urmează a înțelege cadrul conceptual al acestei noțiuni. Standardele Internaționale de Evaluare definesc chiria de piață drept „sumă estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere” [12, IVS104, p.40]. Definiția respectivă trebuie aplicată în conformitate cu cadrul conceptual al valorii de piață prevăzut în IVS. Vom atenționa asupra următoarelor explicații:



„suma estimată” se referă la o chirie exprimată în unități monetare într-o tranzacție nepărtinitoare de piață și exclude o chirie majorată sau micșorată de clauze, compensări sau reduceri speciale.

„pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat” se referă la faptul că se închiriază un drept, iar chiria acestui drept este mai degrabă o sumă de bani estimată decât o sumă de bani predeterminată sau o chirie efectivă.

„la data evaluării” indică faptul că valoarea trebuie să fie specifică unui moment de timp concret, avându-se în vedere faptul că condițiile de piață se pot modifica valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare pentru o altă dată.

„între un locator hotărât și un locatar hotărât” se referă la faptul că atât locatorul cât și locatarul sunt motivați dar nu obligați / forțați a da în chirie / a închiria la orice valoare.

„clauze de închiriere adecvate” reprezintă acelea care ar fi, de regulă, convenite pe piață pentru respectivul tip de proprietate, la data evaluării, între participanții de pe piață. SIE atenționează că „estimarea chiriei de piață ar trebui să fie efectuată numai în corelare cu clauzele principale de închiriere luate în considerare de evaluator”.

„într-o tranzacție nepărtinitoare” se referă la faptul că părțile nu au nici o legătură între ele, fiecare acționează în mod independent.

„după un marketing adecvat” indică faptul că bunul este expus pe piață în cel mai adecvat mod pentru a fi închiriat la cea mai mare chirie de piață. Durata timpului de expunere pe piață nu este limitată, depinde de tipul bunului, și perioada necesară pentru a aduce bunul respectiv în atenția unui număr adecvat de participanți pe piață.

„în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent” presupune că atât locatorul cât și locatarul sunt informați despre natura și caracteristicile activului, despre utilizările curente și cele potențiale ale acestuia, precum și despre starea în care se află piața la data evaluării

„fără constrângere” indică asupra faptului că fiecare parte este motivată să încheie tranzacția, dar niciuna nu este forțată în mod nejustificat să o facă.

Prin urmare, chiria de piață nu reflectă caracteristicile unui activ (caracteristici fizice, geografice, de natură economică sau juridică) care au valoare doar pentru un anumit locator sau locatar și care nu sunt disponibile altor participanți din piață.

Evaluarea terenurilor proprietate publică a statului

Bunurile imobile proprietate publică a statului sunt divizate în domeniul privat și domeniul public. Regulamentul cu privire la valorificarea terenurilor proprietate publică a statului [2] nu face deosebire între aceste două categorii, impunând evaluatorii să raporteze „prețul de piață la chirie/arendă/superficie” indiferent de categoria bunului.

Analiza comparativă a caracteristicilor bunurilor imobile din domeniul privat față de domeniul public (tab.2) permit a scoate în evidență particularitățile evaluării pentru fiecare categorie. Prima și cea mai importantă diferență constă în tipul valorii ce urmează a fi estimată.

În conformitate cu explicațiile definiției „chiriei de piață” prezentate în paragraful anterior constatăm că bunurile imobile ale domeniului public: au valoare doar pentru un număr limitat de locatari potențiali, modul de utilizare este limitat, strict determinat, respectiv nu poate fi modificat pentru a asigura cea mai mare plată de chirie potențială pe piață. Prin urmare, valoarea estimată de către evaluator nu va reprezenta „chiria de piață” ci un alt tip de valoare.

Cel mai adecvat tip al valorii pentru această categorie de bunuri, definit conform SIE, este „chiria echitabilă” derivată de la „valoarea echitabilă”.

Prin ajustarea cadrului conceptual al definiției „valorii echitabile”, care reprezintă un concept mult mai larg decât valoarea de piață, la cel al „chiriei de piață” căpătăm definiția chiriei echitabile:



Chiria echitabilă este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, sumă care reflectă interesele acelor părți.

Tabelul 2. Caracteristicile bunurilor

Elementul de comparație	Bunuri ale domeniului privat	Bunuri ale domeniului public
Destinația	Destinație strict determinată, alta decât satisfacerea unui interes general	Satisfacerea intereselor generale ale statului
Circuitul civil	Permis	Interzis
Transferul dreptului de proprietate	Se permite (pentru unele categorii se permite cu titlul gratuit)	Nu se permite
Grevarea dreptului de proprietate:		
• chirie / arendă / suprafață	Se permite	Se permite
• locațiunea / arenda sau suprafața terenurilor libere în scopul edificării pe acestea a unor construcții	Nu se permite (din 31.12.2021)	Nu se permite
• servitute	Se permite	Se permite condiționat
• constituirea uzufructului	Nu se permite	Nu se permite

Sursa: elaborat în baza [13]

Chiria echitabilă presupune estimarea sumei care este justă pentru ambele părți specifice, identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție.

Studiu de caz

Potrivit Hotărârii Guvernului nr.161/2019 [14] terenul cu nr. cadastral 3153203.009 cu suprafața de 18,6396 ha este calificat ca teren proprietate publică de stat, domeniul public, din administrarea Agenției Proprietății Publice. Terenul este destinat transporturilor, cuprinde o porțiune din drumul național M2 Chișinău-Soroca-frontiera cu Ucraina în extravilanul comunei Stăuceni (fig.3).

În conformitate cu prevederile art.52 a Codului funciar [15] terenul respectiv reprezintă bun imobil cu destinație industrială / specială. La hotarele zonei de protecție a drumului, în special în perimetrul localităților (fig.4), agenții economici își desfășoară diferite tipuri de activități (fig.5). Pentru a asigura accesul comod al clienților este utilizată o suprafață corespunzătoare din terenul aflat în proprietate publică.

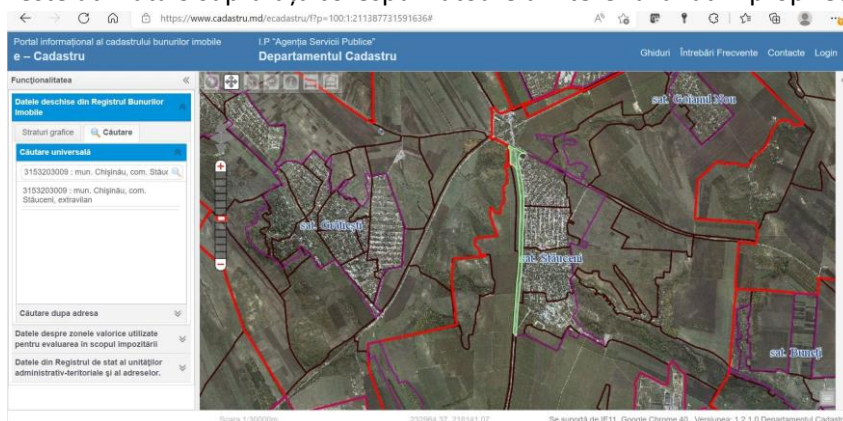


Figura 3. Teren proprietate publică domeniul public. Sursa: [16]



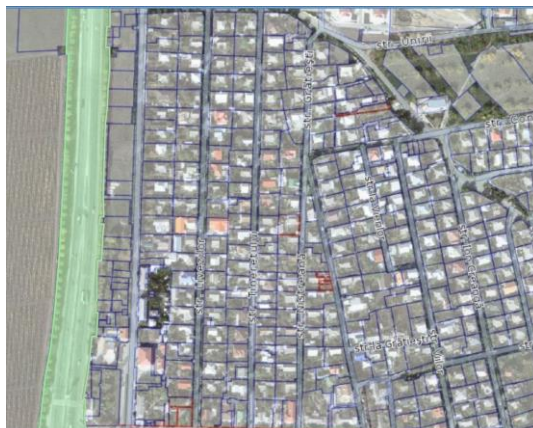


Figura 4. Parcele de teren proprietate privată la hotarul terenului proprietate publică. Sursa: [16]



Figura 5. Activități economice pe terenuri cu acces de pe domeniul public

În conformitate cu HG91/2019 [2] terenurile aflate în proprietatea statului pot fi valorificate prin locațiune / arendă / suprafață în urma licitației. Însă, numărul persoanelor potențial cointerestate în utilizarea unor porțiuni din terenul public este limitat la numărul loturilor de teren proprietate privată amplasate la hotar cu terenul proprietate publică. Mai mult decât atât, pentru o porțiune de teren există doar un singur locatar potențial.

Prin urmare, terenul cu numărul cadastral 3153203.009 cu suprafața de 18,6396 ha proprietate publică de stat, domeniul public nu posedă nici într-un caz chirie de piață. Din punctul de vedere al agenților economici parcelele din domeniul public amplasate alături de proprietăți private posedă valoare specială, care este strict individuală pentru fiecare. Din punctul de vedere al statului parcelele respective pot fi valorificate doar contra unei chirii echitabile.

Concluzii și recomandări

Prezentul studiu denotă particularitățile evaluării bunurilor imobile proprietate publică față de cele aflate în proprietate privată, dar și a bunurilor imobile proprietate publică din domeniul public față de cele aflate în domeniul privat al statului. Analiza studiului de caz permite a constata diferența considerabilă a valorii chiriei terenurilor publice domeniul public amplasate în intravilanul sau extravilanul localităților.

Cercetarea efectuată permite a formula următoarele recomandări în vederea armonizării aspectelor legislative cu cele executive aferente patrimoniului public:

1. În Regulamentul cu privire la valorificarea terenurilor proprietate publică a statului recomandăm:
 - a) modificarea în p.3 a sintagmei „evaluatori licențiați” în „evaluatori certificați”;



- b) modificarea sintagmei din p.5 „elaborat de o întreprindere licențiată în domeniul urbanismului” prin „elaborat de un specialist certificat în domeniul urbanismului pentru proiectare la lucrările de utilitate publică de interes național”;
- c) modificarea în conținut a sintagmei „preț de piață” prin „valoare de piață”.
- d) includerea prevederii cu privire la estimarea „valorii echitabile a chiriei / arende / suprafeței” pentru bunurile imobile ale domeniului public, această valoare fiind considerată, în caz de necesitate, preț inițial de expunere la licitație.

2. Definirea noțiunii „teren aferent” cu concretizarea parametrilor urbanistici și constructivi în actele normative corespunzătoare.

Bibliografie

1. Legea nr.989 din 18.04.2002 cu privire la activitatea de evaluare. În: Monitorul Oficial nr.102 art. 773.
https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=108062&lang=ro
2. Hotărârea Guvernului nr. 91 din 11-02-2019 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la valorificarea terenurilor proprietate publică a statului. În: Monitorul Oficial Nr. 76-85 art. 127. https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=122289&lang=ro
3. Dicționarul explicativ al limbii române. <https://dexonline.ro/definitie/aferent%20>
4. Cod Nr. 1107 din 06-06-2002. Codul Civil al Republicii Moldova. În: Monitorul Oficial Nr. 82-86 art. 661
https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=129081&lang=ro#
5. Lege nr. 1543 din 25-02-1998 cadastrului bunurilor imobile. Monitorul Oficial Nr. 88-95 art. 79.
https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=129079&lang=ro#
6. Lege nr. 354/2004 din 28.10.2004 cu privire la formarea bunurilor imobile. În: Monitorul Oficial nr. 233-236 art. 999.
https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=123196&lang=ro#
7. Hotărârea Guvernului nr.1428 din 16.12.2008 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente. În: Monitorul Oficial nr. 226-229 art. 1437.
https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=113298&lang=ro#
8. Lege nr. 160 din 22-07-2011 privind reglementarea prin autorizare a activității de întreprinzător. În: Monitorul Oficial Nr. 170-175 art. 494. https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=129336&lang=ro#
9. NCM B.01.05:2019 Urbanism. Sistematizarea și amenajarea localităților urbane și rurale. Ministerul economiei și infrastructurii. Chișinău, 2019.
10. Hotărârea Guvernului nr. 958 din 04-08-2003 despre aprobarea Regulamentului provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile. În: Monitorul Oficial Nr. 177 art. 1006. https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=28063&lang=ro
11. ALBU, I., ALBU, S., ȚURCANU, N. Analiza factorială a valorii de piață a imobilului rezidențial. Monografie. Ch.:UTM, 2007 – p.10
12. IVS International Valuations Standards. <https://www.ivsc.org/publication-purchase/>
13. Lege nr. 121 din 04-05-2007 privind administrarea și deținutarea proprietății publice. În: Monitorul Oficial Nr. 90-93 art. 401.
https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=129363&lang=ro#
14. Hotărârea Guvernului nr.161 din 07-03-2019 cu privire la aprobarea listei terenurilor proprietate publică a statului din administrarea Agenției Proprietății Publice. În: Monitorul Oficial Nr. 108-110 art. 215.
https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=129507&lang=ro#
15. Cod Nr. 828 din 25-12-1991. Codul funciar. În: Monitorul Oficial nr. 107 art. 817.
https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=122075&lang=ro#
16. Portal informațional al cadastrului bunurilor imobile. ÎP Agenția Servicii Publice. Departamentul Cadastru.
<https://www.cadastru.md/ecadastru/f?p=100:1:211387731591636#>



Patrimoniul construit: aspecte juridice

Principiile fundamentale privind protecția patrimoniului cultural

Autori: Bostan Ina, Ursu Viorica, Ivanov Iurie

Introducere

Patrimoniul cultural este o parte importantă a promovării internaționale a identității culturale a Republicii Moldova și a politicilor naționale externe, în acord cu tratatele internaționale la care țara noastră este parte și cu bunele practici internaționale din domeniul protejării patrimoniului cultural. În acest sens, întrucât diversitatea culturală este principalul atu al Europei la ziua de azi, ne exprimăm opinia în sensul, că în cadrul procesului de înfăptuire a reformelor legislative în general și al reformelor în domeniul protecției culturii în special, pentru reușita alinierii la standardele europene și cele internaționale, este necesară luarea în considerare a principiilor fundamentale aplicabile patrimoniului cultural imobil național, ca parte integrantă a patrimoniului cultural mondial.

Astfel, în cadrul prezentului demers științific, ne-am propus să demonstrăm, că în pofida diferențelor firești existente între diferite culturi, dreptul posedă o natură permanentă și universală, reprezentată de un ansamblu de constante, iar aceste constante nu sunt altceva decât principiile dreptului. În acest sens, elementul de noutate rezultă din faptul, că principiile fundamentale aplicabile patrimoniului cultural imobil, în primul rând nu sunt reglementate în legislația din domeniu, iar în al doilea rând, nici doctrina nu abundă în cercetări privind principiile aplicabile patrimoniului cultural. Ori, în contextul integrării Republicii Moldova într-o nouă ordine juridică, necesitatea certării lor a devenit una stridentă, ținând cont și de faptul, că principiile dreptului constituie și un instrument de integrare a sistemului legislativ național, deoarece, doar ele sunt în măsură să acopere lacunele legale actuale sau potențiale din domeniul protecției patrimoniului cultural.

De la bun început dorim să evidențiem, că la nivel național există cadru legislativ acoperitor în domeniul patrimoniului cultural imobil, iar această legislație nu în toate aspectele este una modernă. Cu toate acestea, multiplele inițiative de modificare a cadrului normativ, ineficiența în protejarea efectivă a patrimoniului, numărul mare de acte normative aplicabile, dublat de neclaritatea sau insuficiența prevederilor legale actuale, au pus pe agenda publică ideea de modernizare a cadrului legislativ în domeniul protecției patrimoniului cultural, care a culminat cu elaborarea și introducerea în circuitul de avizare a unui proiect de act normativ și anume: *Legea protejării monumentelor istorice*. În pregătirea elaborării acestui proiect de lege, s-au luat în considerare diferite rapoarte tematice de inventariere și analiză a legislației din domeniul patrimoniului cultural, în fundamentarea cărora s-au realizat consultări cu instituțiile statului, cu organizații reprezentative în domeniu culturii și de asemenea, au fost analizate date disponibile privind activitatea de protejare a patrimoniului cultural, în scopul identificării principalelor carențe ale cadrului normativ actual și al formulării de propuneri referitoare la remedierea acestora. Cu toate acestea, nici până în prezent, lucrul asupra proiectului nu s-a putut concretiza, având în vedere și dese schimbări de viziuni politico-administrative din ultimii ani. Totuși, anul 2022 a fost marcat de ajustări considerabile aduse Legii 1530 din 22.06.1993 privind ocrotirea monumentelor, ajustări ce au fost necesare, în contextul de a o alia la standardele europene.

Analizând prin comparație proiectul Legii protejării monumentelor istorice, supus dezbaterilor publice, Legea 1530 privind ocrotirea monumentelor și Legea 192 a monumentelor de for public s-a relevat o problemă, care după părerea noastră este una deosebit de importantă și anume: lipsa din aceste acte a reglementării principiilor aplicabile patrimoniului cultural. Ținând cont de faptul, că toate relațiile reglementate de normele de drept nu sunt rupte una de alta, ci se află în legătură reciprocă și



interdependență multilaterală, în cadrul unui sistem complex, prevederile legale destinate protecției patrimoniului cultural trebuie examinate, într-o anumită unitate și interdependență internă, în cadrul unui sistem. Și, ca și oricare sistem, sistemul normelor ce protejează patrimoniul cultural trebuie să fie construit pe anumite principii de bază.

În acest sens, cercetarea domeniului protecției patrimoniului cultural nu ar fi deplină, dacă nu am cerceta principiile aplicabile patrimoniului cultural, fiindcă doar anume prin ele se descoperă caracterul constructiv, cât și cel valorizator pentru sistemul de drept, ele cuprinzând cerințele obiective ale societății, cerințe cu manifestări specifice în procesul de constituire a dreptului și de realizare a acestuia. Așadar, principiile dreptului constituie esența lui și reprezintă fundamentul oricărui sistem de drept. În măsura în care sunt cunoscute, recunoscute de către autoritatea de stat, ele dau validitate și stabilitate sistemului de drept. În acest sens, Berghel menționa că, „în timp ce dispariția sau modificarea unei simple reguli de drept, nu are decât un caracter episodic, eliminarea unui principiu, riscă să cauzeze un prejudiciu mare ordinii juridice, pentru că e în joc soarta a numeroase reguli juridice” [2, p. 92]. Astfel, și noul proiect al legii și modificările aduse Legii 1530, ar fi trebuit să fie realizat pe o organizare piramidală a informației juridice, pornind de la enunțarea unor principii generale aplicabile patrimoniului cultural. Principiile fundamentale aplicabile patrimoniului cultural, având forța și semnificația unor norme superioare, ar fi fost preferabil să fie formulate expres în textele actelor normative menționate supra.

Baza metodologică a studiului

Bazele metodologice ale lucrării au rezultat din scopul și obiectivele trasate pentru investigarea obiectului cercetării. În acest sens, suportul de bază pentru studierea principiilor dreptului în general și principiile fundamentale aplicabile patrimoniului cultural în special, au servit lucrările cercetătorilor străini și autohtoni în domeniu, precum și al experților în domeniul patrimoniului cultural. O atenție deosebită, la realizarea obiectivelor cercetării, a fost acordată la aplicarea metodelor general-științifice, așa ca: metoda inducției, metoda deducției, a analizei de conținut și metoda analogiei. De asemenea, au fost utilizate și metode de cercetare complementare științei dreptului, dintre care: metoda observației, metoda de abordare comparativă, metoda cercetării sociologice, metoda instituțională etc.

Rezultatele obținute și discuții

Ca și orice cercetare a unui subiect concret și cercetarea principiilor fundamentale de protecție a patrimoniului cultural, principii care desigur că sunt valabile și pentru protecția patrimoniului cultural imobil, se va axa, înainte de toate, pe analiza categoriei de „*principiu*” în general, ori, înțelegerea complexă a unui concept pornește de la studiul ei general, cu trecerea treptată spre particular.

Subliniind importanța principiilor pentru sistemul dreptului, în doctrină s-a conturat ideea, că dacă dreptul apare ca un total de norme sociale obligatorii, unitatea acestei totalități este datorată consecvenței tuturor normelor, față de un număr minim de principii fundamentale. Așadar, principiile dreptului constituie esența lui și reprezintă fundamentul oricărui sistem de drept. În măsura în care sunt cunoscute, recunoscute de către autoritatea de stat, ele dau validitate și stabilitate sistemului de drept.

Definiții ale principiilor fundamentale aplicabile patrimoniului cultural imobil în doctrină nu se regăsesc, însă definiții ale principiilor dreptului întâlnim, atât la autorii autohtoni, cât și la cei străini.

Astfel, cercetătorul autohton Boris Negru consideră că, „principiile dreptului sunt acele idei (prescripții) fundamentale, diriguitoare ale sistemului de drept și ale compartimentelor acestuia, precum și modalitatea de coordonare a normelor juridice în jurul unei idei călăuzitoare” [23].

Profesorul Costache Gheorghe consideră că „principiile fundamentale ale dreptului îmbrățișează un număr mare de cazuri concrete, ele se pot prezenta sub diferite forme, dar, în special, ca o generalizare de fapte experimentale. Atunci când generalizarea acoperă o totalitate a acestor fapte experimentale, suntem în



prezența unui principiu general. Respectiv, existența unor principii directoare se impune ca necesară. Ideile directoare sunt pentru oameni ceea ce instinctele sunt pentru animale” [3].

Profesorul Costică Voicu consideră că, „principiile fundamentale ale dreptului sunt acele idei generale, diriguitoare care stau la baza elaborării și aplicării dreptului” [28, p.100].

Profesoara Sofia Popescu definește „principiile generale ale dreptului ca un ansamblu de idei directoare care, fără a avea caracterul precis și concret al normelor de drept pozitiv, orientează aplicarea dreptului și evoluția lui” [25, p. 163].

Profesorul Ion Dogaru vede în principiile fundamentale ale dreptului „acele idei diriguitoare care se degajă, ca urmare a raportului dintre legea fundamentală și celelalte legi... și care se găsesc și va trebui să se găsească în întregul nostru sistem de drept” [5, p. 114].

Reflectând asupra acestor definiții, prin analogie, putem conchide că, ***principiile fundamentale aplicabile patrimoniului cultural imobil sunt idei călăuzitoare, care își găsesc expresia în toate normele de drept ce reglementează diferitele forme sub care se poate prezenta patrimoniul cultural construit.***

Dorim să subliniem faptul, că făcând acest studiu analitic privitor la principiile dreptului aplicabile patrimoniului cultural imobil menționăm, că ele sunt expuse în acest demers având un anumit grad de subiectivitate, fiind extrase din dispozițiile constituționale, legile speciale ce reglementează acest domeniu, sau deduse pe cale de interpretare sau analogie. De asemenea, ele sunt stipulate în unele tratate europene și internaționale.

Ab initio, dorim să menționăm faptul că, pentru a se ralia tot mai mult politicilor culturale europene, ținând cont și de faptul că deja Republica Moldova are statutul de stat candidat, s-a reușit până în prezent, de către statul nostru, să se ratifice o bună parte a convențiilor referitoare la protecția patrimoniului cultural, precum: Convenția culturală europeană, adoptată la Paris, 19.12.1954, în vigoare pentru Republica Moldova – 24.05.1994; Convenția pentru protecția patrimoniului arhitectural al Europei, adoptată la Granada, 03.10.1985, ratificată de Republica Moldova la 21.12.2001, în vigoare – 01.04.2002; Convenția europeană pentru protecția patrimoniului arheologic (revizuită), adoptată la La Valeta, 16.01.1992, ratificată de Republica Moldova la 21.12.2001, în vigoare – 22.06.2002; Convenția peisajului european, adoptată la Florența la 20.10.2000, ratificată de Republica Moldova la 14.03.2002, în vigoare – 01.03.2004; Convenția pentru protecția bunurilor culturale în caz de conflict armat împreună cu Protocolul I la Convenție, aprobată la Haga la 14.05.1954, în vigoare pentru Republica Moldova – 09.03.2000; Convenția UNESCO privind protecția patrimoniului mondial cultural și natural, aprobată la Paris, 16.11.1972, în vigoare pentru Republica Moldova – 23.12.2002; Convenția UNESCO pentru salvagardarea patrimoniului cultural imaterial, aprobată la Paris, 17.10.2003, în vigoare pentru Republica Moldova – 24.06.2006; Convenția UNESCO privind protecția și promovarea diversității expresiilor culturale, adoptată la Paris, 20.10.2005, ratificată de Republica Moldova la 15.10.2006; Convenția-cadru a Consiliului Europei privind valoarea patrimoniului cultural pentru societate, adoptată la Faro, 27.10.2005, ratificată de Republica Moldova la 26.09.2008; Convenția europeană privind coproducția cinematografică, adoptată la Strasbourg, 2.10.1992, ratificată de Republica Moldova la 27.09.2011, în vigoare – 01.01.2012; Convenția UNESCO asupra măsurilor ce urmează a fi luate pentru interzicerea și împiedicarea operațiunilor ilicite de import, export și transfer de proprietate al bunurilor culturale, adoptată la Paris, 14.11.1970, în vigoare pentru Republica Moldova – 14.12.2007 etc. [4].

Astfel, analizând aceste acte internaționale, observăm că o bună parte din ele, tratează în conținutul lor, mai multe principii care fundamentează politicile publice precum și activitățile generale legate de patrimoniul cultural imobil, asupra cărora ne vom referi în cele ce urmează și anume: *principiul dezvoltării durabile; principiul interesului public și al responsabilităților statului; principiul diversității și al complementarității identităților culturale, fără discriminare; principiul responsabilităților cetățenești echitabile în protejarea patrimoniului cultural; principiul autenticității; principiul specializării; principiul educației; principiul incluziunii și al accesibilității; principiul identității naționale în context internațional.*



Principiul dezvoltării durabile

Conceptul de „dezvoltare durabilă” a fost legat inițial de problemele de mediu și de criza resurselor naturale, în special a celor legate de energie, de acum 30 de ani. Termenul însuși este foarte tânăr și s-a impus în vara lui 1992, după Conferința privind mediul și dezvoltarea, organizată de Națiunile Unite la Rio de Janeiro. Durabilitatea pleacă de la ideea, că activitățile umane sunt dependente de mediul înconjurător și de resurse. Sănătatea, siguranța socială și stabilitatea economică a societății sunt esențiale în definirea calității vieții[18].

Discuțiile prin care s-a ajuns în final la dezvoltarea durabilă, au culminat cu Conferința privind Mediul Ambiant, care a avut loc la Stockholm în 1972 și care a pus pentru prima dată, în mod serios, problema deteriorării mediului înconjurător în urma activităților umane, care pune în pericol însuși viitorul omenirii.

În acest sens, cea mai cunoscută definiție a dezvoltării durabile este cu siguranță cea dată de Comisia Mondială pentru Mediu și Dezvoltare (WCED), care și-a început activitatea în 1983, în raportul „Viitorul nostru comun”, cunoscut și sub numele de *Raportul Brundtland*. În acest sens, conceptul de dezvoltare durabilă este definit ca „dezvoltarea care urmărește satisfacerea nevoilor prezentului, fără a compromite posibilitatea generațiilor viitoare de a-și satisface propriile nevoi”. [1] Raportul, de asemenea, mai precizează: „dezvoltarea durabilă este un proces al schimbării, în care se exploatează resursele, se alege direcția de investiție, se orientează tehnologiile de dezvoltare și în care instituțiile au acțiuni convergente, sporind un viitor potențial pentru nevoile și dorințele umane” [1].

La nivel internațional, Organizația Națiunilor Unite pentru Educație, Știință și Cultură (UNESCO) recunoaște, de asemenea, rolul culturii în dezvoltarea durabilă la nivelul politicilor, prin Declarația de la Hangzhou (2013), iar Culture Action Europe, cea mai importantă rețea europeană de advocacy pentru cultură și patrimoniu, vorbește despre faptul, că nu mai poate fi pus la îndoială „rolul culturii în atractivitatea teritoriului și impactul pozitiv asupra creării de noi locuri de muncă și contribuția sa la dezvoltarea economică, ce ar reduce disparitățile, ar revitaliza spațiile și ar lupta împotriva sărăciei”.

Mai mult decât atât, o serie de convenții UNESCO (Convenția privind protecția patrimoniului mondial cultural și natural, 1972; Convenția pentru salvagardarea patrimoniului cultural imaterial, 2003) și ale Consiliului Europei (Convenția pentru protecția patrimoniului arhitectural al Europei, Granada, 1985; Carta europeană a patrimoniului arhitectural, 1975) semnalează caracterul neregenerabil al patrimoniului cultural și necesitatea protejării și transmiterii acestuia către generațiile viitoare, prin intermediul unor procese participative.

La nivelul Uniunii Europene, relevanța politică intersectorială, impactul economic și social pozitiv al patrimoniului cultural, precum și potențialul acestuia de a genera dezvoltare durabilă, sunt afirmate de către Strategia Europa 2020 pentru o creștere inteligentă, durabilă și favorabilă incluziunii. În acest sens, concluziile privind protejarea patrimoniului cultural, ca resursă strategică pentru o Europă durabilă, subliniază rolul acestuia ca „puternic factor de dezvoltare locală și regională favorabilă incluziunii și [...] creator de externalități semnificative, în special prin dezvoltarea unui turism cultural durabil, precum și ca sprijin al dezvoltării și regenerării rurale și urbane durabile” [9].

Cultura a fost recunoscută drept pilon al dezvoltării durabile și la nivel local și regional, prin Agenda 21 pentru cultură (2004), demers al Comitetului pentru Cultură al United Cities and Local Governments (UCLG). Din perspectiva dezvoltării teritoriale, Agenda 21 pentru cultură afirmă faptul că, „diversitatea culturală este necesară pentru umanitate, așa cum este biodiversitatea în cazul mediului natural; diversitatea expresiilor culturale generează bogăție și este esențială pentru dezvoltarea unui ecosistem cultural larg, cu o diversitate de origini, actori și conținuturi; dialogul, coexistența și interculturalitatea sunt principii de bază pentru dinamica relației cu și între cetățeni; spațiile publice trebuie văzute ca spații culturale” [19].

Dacă este să facem o analiză a celor afirmate supra concluzionăm, că evoluția acestor abordări, în ceea ce privește protejarea patrimoniului cultural, a fost marcată de conștientizarea interdependențelor cu celelalte domenii de activitate socială, pe care acest proces le presupune, iar în acest sens pe lângă



abordarea ecosistemică a protejării patrimoniului din perspectiva dezvoltării durabile, se conturează tot mai evident necesitatea de a lua în considerație interdependențele profunde dintre protejarea patrimoniului cultural și a celui natural, tendință evidențiată încă de la elaborarea Convenției UNESCO pentru protejarea patrimoniului mondial, cultural și natural.

În acest sens menționăm, că conștientizarea legăturii dintre patrimoniul natural și cel cultural și a întregului spectru al patrimoniului cultural-natural, ce include în sine de la elemente naturale, la situri istorice – presupune ca dezvoltarea teritorială durabilă să includă necesitatea de a prezerva acest patrimoniu, ca bun comun al tuturor, ce include în sine toate valorile sale.

Concluzionând menționăm, că ținând cont de faptul că R. Moldova, aderând la majoritatea convențiilor europene și internaționale, a reafirmat *patrimoniul cultural, ca parte integrantă a culturii și ca - factor de dezvoltare durabilă*, ce implică nevoia de protejare a patrimoniului cultural și de conștientizare a valorii acestuia de către comunitate, includerea principiului dezvoltării durabile în lista principiilor fundamentale de protecție a patrimoniului cultural a devenit practic o obligație a statului nostru. Această reafirmare, încă odată în plus, susține ideea contribuției culturii și patrimoniului cultural la dezvoltarea statală, prin punerea în valoare a elementelor de identitate locală și regională și printr-o mai bună protejare a patrimoniului cultural în general și al celui imobil, în particular.

Principiul interesului public și al responsabilităților statului

În legătură cu acest principiu, din start dorim să menționăm faptul, că în anul 2022, Legea 1530 din 1993 a fost completată cu o prevedere nouă și anume, art. 1 al legii, prin introducerea alin. (4) cu următorul conținut „*Ocrotirea monumentelor, indiferent de regimul lor de proprietate, reprezintă o activitate de interes public*”.

Prin această prevedere legislativă statul nostru a reafirmat faptul, că conservarea patrimoniului cultural imobil reprezintă o activitate de interes public, iar prin aceasta recunoscând, că dreptul colectiv primează în fața celui individual, în ce privește deciziile care ar putea interfera cu dreptul de proprietate asupra elementelor care sunt protejate legal. În acest sens, conservarea patrimoniului cultural privește întreaga colectivitate, căreia acesta îi aparține direct sau indirect, având în vedere implicațiile asupra identității culturale comune, indiferent de forma sa juridică de proprietate.

Altfel spus, responsabilitatea pentru protejarea și promovarea patrimoniului cultural în general și al celui imobil în particular, atât în țară, cât și peste hotare, îi revine, în cea mai mare parte, administrației publice centrale de specialitate, având rol determinant în elaborarea și realizarea (în comun cu administrația publică locală și alte instituții ale statului) politicilor publice culturale.

Analizând actele de politici culturale am constatat, în acest sens, că administrația publică se află în relații de interdependență și completare reciproc-permanentă cu patrimoniul cultural imobil. O astfel de legătură se explică prin faptul, că patrimoniul cultural național reprezintă poporul, privit prin prisma valorii și a trecutului său istoric, iar cetățenii, în speță autoritățile administrației publice, au obligația de a contribui permanent la protejarea și valorificarea sa. În acest scop, pe plan intern, administrația publică elaborează politici publice culturale, orientate la protecția monumentelor și mediilor culturale, iar pe plan extern, aceasta cooperează cu instituțiile internaționale de ramură, pentru a garanta protejarea drepturilor culturale, schimbului de cunoștințe, promovării și înscrierii patrimoniului cultural național în sistemul valorilor culturale-universale pentru a evidenția la nivel mondial ceea ce avem mai important la nivel național[8].

Tot statului îi revine și obligația, ca atât la nivelul administrației centrale, cât și la nivelul administrațiilor locale, să prevadă structuri administrative încadrate corespunzător ca număr și pregătire profesională, astfel încât, să poată fi îndeplinite permanent și în condiții optime, cu încărcarea de sarcini de serviciu a tuturor obligațiilor de organizare, coordonare și control în domeniul protejării patrimoniului cultural.

În concluzie putem menționa, că prin introducerea alin. (4) al art. 1 al Legii 1530/1993, dorința statului nostru de conservare a patrimoniului cultural, inclusiv al celui imobil este evidentă. Ținând cont de



importanța sarcinilor pe care și le-a asumat, prin ratificarea tratatelor internaționale și europene din acest domeniu, principiul interesului public și al responsabilităților statului, ar trebui să se regăsească în legislație nu sub forma unei norme juridice, ci să fie reglementat ca și principiu fundamental, or în acest sens va fi asigurat un cadru juridic național adecvat pentru protejarea bunurilor culturale imobile, în conformitate cu Constituția Republicii Moldova și a actelor normative ale Organismelor internaționale la care a aderat țara noastră.

Principiul diversității și al complementarității identităților culturale, fără discriminare

Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului cultural național implică menținerea diversității și complementarității tuturor expresiilor și formelor sale, locale și regionale, indiferent de caracterul majoritar sau minoritar al grupului social care le-a generat[10].

În acest sens, vom porni analiza acestui deziderat de la explicarea conceptelor care îl compun și anume: diversitate, cultură, identitate culturală.

Definirea conceptului de „diversitate culturală” o vom face, având în vedere una dintre componente sale, și anume cultura, care, pe lângă caracterul său extrem de dinamic, are și variate accepțiuni ce pot să modifice, de o manieră esențială, modul în care poate fi abordată această problemă.

Astfel, cultura poate fi privită atât în sens restrâns (concepția tradițională), care vizează doar arta și literatura), cât și în sens larg (concepția antropologică), care include, pe lângă artă, literatură și tradiții, modurile de viață, modurile de a trăi împreună, sistemele de valori etc.

Literatura de specialitate abundă în definiții ale culturii din punct de vedere tradițional, însă o definiție mai complexă este cea a lui Lyndel Prot: „cultura reprezintă cele mai înalte realizări ale oamenilor: lucrările muzicale, filosofice, literare, artistice și arhitecturale, tehnici și ritualuri care au inspirat umanitatea și care pot fi percepute de comunități ca cele mai înalte realizări ale lor” [26, p. 93].

Antropologic, cultura este privită ca „(...) totalitatea cunoștințelor și practicilor, intelectuale și materiale, ale fiecăruia dintre grupurile particulare ale unei anumite societăți și, într-o anumită măsură, a societății ca întreg. De la mâncare la îmbrăcăminte, tehnici casnice la tehnici industriale, de la formule de politețe la mass-media, de la ritmul de lucru la reguli de familie, toate practicile umane, toate materialele inventate sau manufacturate au legătură și constituie, în toate relațiile lor și în totalitate, cultura” [22, p. 45].

Din punct de vedere al prezentului studiu, desigur că vom avea în vedere noțiunea de cultură în sens antropologic, cu atât mai mult, cu cât numai o astfel de abordare este de utilitate maximă, atunci când se pune problema protejării diversității culturale.

Dacă este să ne întoarcem la subiectul supus certării putem menționa, că anul 2001 este cel în care UNESCO a adoptat Declarația Universală privind diversitatea culturală și momentul de la care, salutând inițiativa UNESCO, Uniunea Europeană s-a implicat la nivel internațional, încurajând de o manieră activă elaborarea și adoptarea, în anul 2005, a Convenției UNESCO privind diversitatea culturală de expresie, pentru ca apoi să și devină parte la aceasta.

La nivelul UNESCO, diversitatea culturală cunoaște două abordări. În prezent se consideră, că aceste abordări sunt perspectivele din care diversitatea culturală poate fi privită și că ele sunt complementare, neexcluzându-se reciproc. Astfel, o primă perspectivă este aceea care privește diversitatea culturală din interiorul unei anumite societăți și care își canalizează atenția pe aspecte precum: drepturile fundamentale ale omului; promovarea democrației culturale; egalitatea participării tuturor minorităților (etnice, de gen, lingvistice, rasiale, religioase, sexuale etc.). O a doua perspectivă privește diversitatea culturală dintre diferite state, societăți, culturi și unde aceasta, este privită ca un principiu ce ar trebui respectat în schimburile de bunuri culturale și servicii, dintre aceste state și sau culturi [21].

Convenția UNESCO din anul 2005, plecând de la afirmații precum: diversitatea culturală constituie o caracteristică definitorie a umanității; diversitatea culturală constituie moștenirea umanității, fiind necesară pentru umanitate la fel cum biodiversitatea este necesară pentru natură; diversitatea culturală este o cerință



indispensabilă a dezvoltării durabile, definește conceptul de următoarea manieră: „Diversitatea culturală se referă la multiplele moduri în care se exprimă culturile grupurilor și societăților. Aceste expresii sunt transmise în cadrul și între grupuri și societăți (...).”

Făcând o analiză a abordărilor sus menționate concluzionăm, că diversitatea culturală înseamnă varietatea de culturi care interacționează și coexistă în același spațiu geographic, presupunând desigur, recunoașterea și acceptarea diferențelor culturale.

În acest sens, patrimoniul cultural național reprezintă una din componentele principale care definește identitatea națională a oricărui popor. Patrimoniul național, ca manifestare a identității și evoluției unei națiuni, include în mod obligatoriu și aportul minorităților, fie ele etnice, culturale, lingvistice sau religioase.

În decursul ultimelor decenii, lumea se confruntă cu o serie de fenomene negative și evoluții neliniștitoare, ca de exemplu accentuarea inegalităților, un șomaj masiv, inclusiv în țările dezvoltate, exodul oamenilor dintr-un stat în altul etc. Acest context de criză, care nu trece neobservat nici pentru statul nostru, este cadrul în care se înscriu astăzi problemele culturale și sociale.

Cu toate că reglementările prevăzute în art. 3 al Legii 1530 din 1993 prevede expres că, „La atestarea statutului de monument sunt interzise discriminările după criteriul cronologic, etnic, confesional sau de altă natură. Valoarea estetică, funcțională sau materială a monumentului este subsidiară față de calitatea de mărturie istorică”, pentru o abordare coerentă și previzibilă a problemelor patrimoniului cultural, este absolută nevoie de a se atinge în acest sens, la nivel de principiu general și aspectele ce privesc reglementările ce ar trebui să guverneze politicile publice privind discriminarea în domeniul protejării și punerii în valoare a patrimoniului cultural imobil, indiferent de identitatea culturală și desigur nediscriminând nici un grup social care le-a generat.

Mai mult decât atât, interesul crescut pentru această problemă se reflectă în textele și proiectele elaborate de organisme cu atribuții în domeniu și pe baza cărora a evoluat conceptul și viziunea educației interculturale în ultimele decenii. UNESCO, a cărei misiune este de a ghida politicile educative la nivel mondial, a contribuit, prin instrumentele și documentele normative, prin numeroasele sale acțiuni și inițiative, la stabilirea unor norme care vizează direct promovarea diversității culturale și a dialogului cultural [6].

De asemenea, reafirmarea acestui principiu trebuie să pună în evidență și faptul, că reprezentarea internațională a R. Moldova, prin obiective culturale aparținând și minorităților etnice, cum ar fi de exemplu cel al găgăuzilor, al armenilor etc. nu ar fi întâmplătoare, ci ar arată rolul coeziv pe care patrimoniul cultural trebuie să îl joace atât pe plan național, cât și pe cel internațional. În acest sens, în mod evident, chestiunea protejării patrimoniului cultural implică inevitabil și promovarea diversității culturale, prin preservarea și punerea în valoare a monumentelor istorice reprezentative pentru minoritățile aflate pe teritoriul R. Moldova.

În concluzie putem afirma, că în contextul instabilității geopolitice de durată și starea de neliniște publică constantă cu privire la minoritățile naționale și diversitate, se afirmă necesitatea explicită a introducerii acestui principiu în legislația cu privire la protejarea patrimoniului cultural imobil.

Principiul responsabilităților cetățenești echitabile în protejarea patrimoniului cultural

Protejarea patrimoniului cultural național, înțeleasă ca activitate de interes public, este responsabilitatea fiecărui cetățean, însă fără a deveni povară pentru niciunul.

Luând în considerare acest precept, din start dorim să atragem atenția asupra faptului, că acest principiu este prezent, la nivel implicit, în tot cuprinsul Legii 1530, iar în mod mai explicit îl regăsim în cuprinsul art. 13 și 14 ale actului normativ. Totuși, deși în acest caz, cadrul legislativ parcă „există”, implementarea o considerăm deficitară, ori patrimoniul cultural imobil din Republica Moldova se confruntă în continuare cu o serie de probleme ce țin de implicarea particularilor în protejarea monumentelor istorice, în primul rând,



ținând cont și de faptul, că și statul și cetățenii R. Moldova se confruntă cu probleme financiare majore, astfel că problemele legate de ocrotirea monumentelor neprezentând o importanță majoră, nici pentru o parte.

În acest sens, pornind de la ideea, că beneficiile dezvoltării economice trebuie să fie mai mari decât costurile, inclusiv cele legate de conservarea și protecția patrimoniului cultural, una dintre strategiile de dezvoltare durabilă a Republicii Moldova, ținând cont și de faptul că deja are statutul de stat candidat al Uniunii Europene, trebuie să aibă ca obiectiv și îmbunătățirea progresivă și menținerea bunăstării populației. Astfel că, antrenarea cetățenilor în protejarea și valorificarea patrimoniului cultural, ca fiind parte a procesului democratic, trebuie să aibă loc graduat și desigur cu implicarea statului în ajutorarea lor, astfel încât, să nu prezinte o povară nici pentru cetățean, dar nici pentru stat.

Mai mult decât atât, în acest context trebuie subliniat faptul, că interesul crescut în rândul societății pentru problemele patrimoniului cultural trebuie obligatoriu să fie dublat de un înțeles fără echivoc a sintagmei „interes public” în relație cu patrimoniul. Ori, în lipsa acestor condiții, atât cetățenii, cât și autoritățile publice se vor menține într-o stare de incertitudine permanentă, primii pentru constatarea lipsei de protecție reală oferită de autorități, iar cei din urmă pentru lipsa mijloacelor adecvate de a oferi protecția necesară.

În concluzie menționăm faptul, că din actuala lege a protejării monumentelor istorice se nasc multe confuzii legate de caracterul public, în ceea ce privește protecția patrimoniului cultural imobil versus caracterul public, din punctul de vedere al implicării particularilor în protecția acestui patrimoniu. În acest sens, pe lângă faptul că responsabilitatea particularilor ar trebui să fie prevăzută ca obligație expresă, ea ar mai trebui să fie însoțită de clarificarea unor probleme precum ar fi stabilirea nivelurilor și procedurilor prin care se poate accepta intervenția unei persoane fizice sau juridice asupra patrimoniului cultural imobil, în funcție de valoarea și importanța bunurilor culturale respective și stabilirea unor indici de cost, cu grad de generalitate, pentru lucrări de întreținere curentă a acestor bunuri și compensarea într-o formă sau alta a diferenței de cost, rezultată ca urmare a specificității conservării/restaurării unui bun din patrimoniul cultural imobil, raportată la respectivul barem. În acest sens, acest principiu va trebui evocat în lege, ca fiind o chestiune ce va face obiectul unor hotărâri periodice ale guvernului, cu rol de actualizare permanentă a unor astfel de indici.

Principiul autenticității

Protejarea patrimoniului cultural are ca scop păstrarea și transmiterea resursei culturale către generațiile viitoare, în forma sa autentică și nealterată.

Pornind analiza acestui principiu, din start dorim să atragem atenția asupra faptului, că unul dintre criteriile de evaluare, folosite la nivel internațional, pentru alcătuirea Listei patrimoniului mondial, instituită ca efect al Convenției UNESCO privind protecția patrimoniului mondial, cultural și natural, adoptată la Paris în 1972, la loc de cinstă se află „autenticitatea”.

Cercetând legislația în acest domeniu am constatat, că indiferent de importanța pe care i-o atribuie tratatele europene și cele internaționale, acest concept este însă unul absent cu desăvârșire în legislația noastră privind patrimoniul imobil, fiind menționat adiacent în art. 13 al Legii 1530 care prevede că „în vederea menținerii autenticității și a integrității monumentelor, deținătorii lor, cu orice titlu juridic, sunt obligați să ia măsuri ce asigură protecția și paza monumentelor, să avizeze la autoritatea competentă documentațiile de proiect de intervenție la monumente, să nu admită demolarea, mutilarea, deteriorarea, neîntreținerea sau abandonarea acestora”.

În acest sens, pentru a înțelege sintagma „menținerea autenticității” se impun unele clarificări ale conceptului de autenticitate.

Cuvântul „autenticitate” apare pentru prima dată într-un document internațional referitor la conservare și anume, Carta internațională pentru conservarea și restaurarea monumentelor și siturilor, cunoscută și ca Carta de la Veneția. Aceasta indică faptul, că reconstrucția siturilor de patrimoniu nu este permisă, în timp ce



este permisă doar reasamblarea originalelor. Chiar și în primele versiuni ale Orientărilor operaționale ale Convenției patrimoniului mondial se afirmă, că bunurile culturale trebuie „să treacă testul autenticității în ceea ce privește proiectarea, materialele, calitatea execuției și decorul”.

Însă, cel mai important act internațional, care a atins complex cercetarea autenticității, este Documentul de la Nara din 1994, care oferă o înțelegere mai largă pentru conservarea și restaurarea obiectelor vechi și a clădirilor, luând în considerare diversitatea culturală și patrimoniul cultural, în scopul de a evalua valoarea și autenticitatea bunurilor culturale într-un mod mai obiectiv. Acest act este scris de 45 de reprezentanți din 28 de țări, după ce au deliberat asupra definirii și evaluării autenticității la conferința de la Nara din noiembrie 1994. Experții care au participat la conferință au ajuns la un consens, și anume că „autenticitatea este un element esențial în definirea, evaluarea și monitorizarea patrimoniului cultural”. Ei recunosc, că conceptul și aplicarea termenului „autenticitate” variază de la cultură la cultură. Prin urmare, atunci când autenticitatea este evaluată pentru un anumit patrimoniu cultural, trebuie luat în considerare contextul său cultural de bază [17].

În concluzie menționăm, că problema autenticității este una de o importanță majoră în procesul de clarificare a cadrului legislativ, pentru că este unul dintre elementele de practică neuniformă în sistemul patrimoniului cultural. De exemplu, în ceea ce privește bunurile imobile teaurizarea unora dintre ele este dependentă de identificarea cu certitudine a unui autor celebru, a unei anumite vechimi, a apartenenței la un curent stilistic anume etc. Din aceste considerente decurge și preocuparea unor persoane de a falsifica astfel de bunuri și reacția deja consacrată în practica legislativă de a pedepsi falsificatorii. Astfel, în ceea ce privește patrimoniul construit, nu există nicio abordare în acest sens. Prin consecință, ar fi pentru prima dată când s-ar viza menționarea explicită a conceptului de „autenticitate” în conținutul legii și nu doar în normele sale de aplicare.

Principiul unității dintre patrimoniul cultural și contextul său

Patrimoniul cultural este un complex de expresii format atât din elemente majore cât și din acele elemente minore care, constituind contextul celor majore, generează valoare culturală prin asocierea lor.

Acest principiu, la nivel european, a fost afirmat în urmă cu peste 40 de ani, în textul Cartei pentru conservarea patrimoniului arhitectural al Europei, în 1975. Articolul 1 al Cartei afirmă: „The European architectural heritage consists not only of our most important monuments; it also includes the groups of lesser buildings in our old towns and characteristic villages in their natural or manmade settings.” [Patrimoniul arhitectural european este alcătuit nu doar din elementele sale cele mai importante; el include totodată grupurile de clădiri mai mici din orașele noastre sau satele în contextul lor natural sau antropic.]

La o analiză atentă a acestui deziderat european se concluzionează, că protecția patrimoniului trebuie să corespundă unei abordări cu perspectivă globală, ce ține seama de întreg contextul și de toate elementele minore, care dau valoare patrimoniului imobil construit. Astfel, contextul în care percepem elementele majore de patrimoniu cultural, combinate prin prisma celor minore, contribuie semnificativ la înțelegerea acestora. În acest sens, valoarea culturală a patrimoniului cultural imobil rezultă în mod nemijlocit din analiza combinată a elementelor majore și a celor minore, astfel depășind valoarea care rezultă din suma celor două tipuri de elemente evaluate în mod separat. Prin consecință, separarea obiectului major de contextul său duce la pierderea substanțială de valoare și alterează radical înțelegerea respectivului bun cultural.

În concluzie, afirmarea acestui principiu în legislația autohtonă ar permite fiecărui subiect implicat în protecția patrimoniului cultural imobil, de la simplul cetățean până la autorități să înțeleagă, că fiecare bun cultural poate fi judecat numai în contextul său, atât cel fizic existent, amplasarea sa, cât și cel istoric ce rezultă din documente.

Principiul specializării

Protejarea patrimoniului cultural presupune un complex de acțiuni care necesită înaltă specializare.



În acest sens putem menționa, că la etapa actuală deficiențele în implementarea cadrului legal privind patrimoniul cultural în Republica Moldova nu depind doar de lacunele sau în unele cazuri de vidul din cadrul legislativ al acestui sector specific, dar și de nivelul de pregătire a celor ce sunt îndrituiți de a aplica și interpreta acest cadru.

Prin urmare, revizuirea cadrului legal ar trebui să fie extinsă, pentru a lua în considerare și pregătirea complexă a funcționarilor administrației publice, de orice nivel, implicați în protejarea patrimoniului cultural imobil, concentrându-se în special asupra modului în care este pregătit un specialist capabil pentru a răspunde necesităților specifice sectorului de patrimoniu cultural, fapt care va permite întărirea capacității instituției de a-și onora obligațiile în domeniu.

În acest fel, responsabilitatea administrativă ar fi suficient de clară, iar în acest sens s-ar crea un echilibru între responsabilitatea administrativă și răspundere / responsabilitate funcționarului public.

Pentru a pune în practică acest principiu, este necesar ca în ofertele universitare să fie incluse programe de studii universitare și de formare, specializare și perfecționare profesională în acest domeniu, atât pentru personalul de specialitate din autoritățile și instituțiile cu atribuții de protejare a patrimoniului cultural, cât și pentru subiecții din mediul privat.

Activitatea de conservare a patrimoniului este o activitate profesională de înaltă calificare, care implică un travaliu prețios și care poate fi descoperit prin studiu și ocrotit. Din acest motiv, sunt necesare acțiuni care să sprijine formarea profesională a celor implicați și care să asigure standarde de calitate ale intervențiilor de conservare a patrimoniului cultural.

Principiul educației

Patrimoniul cultural face parte integrantă din formarea și educația permanentă a cetățenilor.

Educația culturală în general reprezintă acea modalitate de a promova cultura, în diversele ei forme și interculturalitatea prin educație. În acest sens, arta, cultura, creativitatea și interculturalitatea sunt elemente cheie, indispensabile unei educații complete, pe tot parcursul vieții.

În privința potențialului educației prin și pentru cultură de a dezvolta publicul pentru cultură și de a crea, susține arta și patrimoniul ca resurse de creștere personală, în 2009 Parlamentul European a adoptat o rezoluție cu privire la Studiile artistice în Uniunea Europeană, care recomandă introducerea educației artistice la toate nivelurile școlii sau folosirea celor mai noi tehnologii de informare și comunicare în predarea artelor să fie obligatorii [10].

Mai recent, Consiliul Uniunii Europene (EFP 2011- 2020) propune o serie de obiective în materie de educație și formare: susținerea învățării pe tot parcursul vieții, promovarea echității, coeziunii sociale și cetățeniei active, dezvoltarea creativității și inovării, îmbunătățirea calității și eficienței educației și formării.

Educația culturală face parte din cultura generală a fiecărei persoane și are ca obiectiv obținerea celei mai bune dezvoltări posibile a fiecărui individ ca membru activ al comunității și societății prin intermediul formelor de exprimare culturală, al artelor. Pentru realizarea acestui obiectiv, statul prin intermediul organelor de resort, organizațiile artistice și culturale, instituțiile de învățământ și autoritățile locale trebuie să colaboreze pentru a promova o ofertă culturală comună, pentru a face schimb de resurse și pentru a oferi o educație culturală coerentă și eficientă, inclusiv în domeniul patrimoniului cultural.

Sensibilizarea opiniei publice cu privire la problemele create de distrugerea patrimoniului cultural ar trebui astăzi să reprezinte un obiectiv principal, asta ținând cont de faptul că starea în care se află unele bunuri, ce fac parte din patrimoniului cultural imobil al statului nostru, sunt într-o situație dezastruoasă. În acest sens, instituțiile culturale, muzeele, organismele de cercetare și profesioniștii în acest domeniu au un rol primordial: surse de informare pentru toți cei intereseți la nivel de țară, de oraș și sat, pentru a genera reacții împotriva celor ce nu i-au măsuri pentru conservarea și protejarea acestor categorii de bunuri culturale.



Principiul incluziunii și al accesibilității

Patrimoniul cultural este fundament al unei societăți incluzive și participative.

De la bun început dorim să menționăm, că pentru a înțelege acest rolul acestui principiu, este esențialmente necesar de a clarifica importanța unor concepte ce-l compun. În acest sens menționăm, că conceptul incluziunii își are originile în Declarația Universală a Drepturilor Omului (ONU, 1948), care recunoaște că toate ființele umane se nasc libere și egale în demnitate și drepturi. Această declarație induce ideea că incluziunea este acceptarea tuturor oamenilor, independent de diferențele dintre ei. Este vorba despre aprecierea persoanelor pentru ceea ce sunt și competențele lor, mai degrabă decât despre felul în care merg, vorbesc sau se comportă. Incluziunea permite oamenilor să valorifice diferențele dintre ei, prin aprecierea că fiecare persoană este unică în felul său [16].

Incluziunea este un proces care poate crește practic la nesfârșit nivelul învățării și al participării pentru toți membrii societății. De fapt incluziunea are loc concomitent cu creșterea gradului de participare. O societate incluzivă este în esență o societate în permanentă mișcare și dezvoltare.

Termenul cultură și patrimoniu cultural a fost deja obiect de cercetare al multor autori, astfel că în acest demers ne vom expune doar asupra celor menționate în noul dicționar explicativ al limbii române. Astfel, dicționarul propune pentru termenul cultură două sensuri: (1) totalitatea valorilor materiale și spirituale create de omenire pe parcursul istoriei și (2) cunoștințe vaste din diferite domenii, pe care le posedă cineva [24, p. 1104].

Cercetătorul E.Vlad susține, că „bunurile culturale transmit și exprimă idei, simboluri, moduri de viață. Ele oferă informație și divertisment, contribuie la construcția identității și influențează practicile culturale în sânul comunităților” [27, p. 69].

Dacă este să facem o analiză a explicațiilor cuprinse în aceste definiții observăm, că cel care dă formă și dimensiune culturii, este omul. Asimilând cultura, individul își modelează personalitatea după anumite valori și principii, întrucât cultura promovează modele de acțiune și de comportament, de atitudini, de percepții și de evaluare a unor elemente de bază ale realității sociale [15].

Concluzionând menționăm, că, bogatul patrimoniu cultural imobil al statului nostru, ne întărește identitatea culturală a fiecăruia dintre noi, creând un sentiment de apartenență la această parte a culturii. Astfel, patrimoniul cultural, în diversele sale varietăți, are puterea de a îmbunătăți viețile, de a transforma comunitățile, de a genera locuri de muncă și de creștere și de a crea efecte de propagare în alte sectoare. În acest sens, când vorbim de respect pentru diversitate culturală, ne referim la educarea întregii populații pentru a învăța să aprecieze diversitatea, să își schimbe comportamentul și atitudinea față de diferitele sale forme sub care se prezintă și asta doar prin implicarea fiecăruia în parte. Mai mult decât atât, putem spune că patrimoniul cultural în particular, ca și parte a culturii în general, este foarte des folosită ca platformă și instrument pentru a elimina diferențele socioeconomice în procesul de lucru cu diferite categorii de oameni, care vin din medii sociale diferite. În acest sens, cultura și patrimoniul cultural pot crea empatie, pot sprijini anumite grupuri marginalizate, pot promova socializarea activă și în final, pot contribui la construirea societății civile.

Principiul identității naționale în context internațional

Republica Moldova a apărut ca stat independent în urma prăbușirii imperiului sovietic și din acest considerent putem menționa, că chestiunea identitară nu și-a găsit încă o rezolvare univocă printre cetățenii Republicii Moldova. Un aspect important pentru identitatea națională este dat de imaginea cetățenilor statului nostru asupra lor înseși și imaginea altor grupuri naționale despre cetățenii noștri. Astfel, cetățenii statului nostru se pot evalua predominant prin calități sau prin simboluri, tradiții și obiceiuri, la care aderă spontan și firesc, iar în acest sens putem confirma cu certitudine, că identitatea națională poate fi definită și prin intermediul culturii. Oamenii au nevoie de elemente materiale, palpabile, pentru a-și defini apartenența



la o anumită națiune, iar în acest sens bunurile culturale, fie ele materiale sau imateriale, mobile sau imobile facilitează în esență acest proces.

Concluzionând menționăm, că patrimoniul cultural, în toate formele sale, de la peisaje, construcții, monumente etc. reprezintă o resursă pentru construirea identităților oamenilor și comunităților. Această sursă este în continuă evoluție, astfel ea trebuie integrată în viață și în societate în moduri dinamice, iar aceasta nu doar la nivel local, dar și la nivel internațional. În acest sens, cultura poate fi un factor cheie pentru parteneriatele internaționale.

Începând, în special, cu anii 90, dialogul intercultural a suscitat un mare interes, conceptul fiind instituționalizat atât la nivel internațional (UNESCO), dar și la nivel regional (Consiliul Europei și Uniunea Europeană), aceste organizații integrând formula și aplicând-o într-o serie de inițiative, proiecte și acțiuni.

Cooperarea culturală interguvernamentală și-a câștigat propria autonomie în cadrul agendelor de cooperare bilaterală științifică-educțională și este recunoscută ca un al treilea pilon pe agenda relațiilor bilaterale alături de agenda politică și economică. Tratatul și acordurile bilaterale din ultimul deceniu încep să includă la modul curent capitole privind patrimoniu cultural aflat în pericol de degradare sau repatrierea patrimoniului cultural. Abilitățile în domeniul reprezentării patrimoniului istoric sunt esențiale pentru diplomația culturală, precum și pentru diplomația publică ca domenii de nișă ale diplomației și relațiilor internaționale [16].

Uniunea Europeană și statele sale membre au promovat permanent și promovează în continuare diversitatea culturală și dialogul intercultural, investind în restaurarea clădirilor, dezvoltarea industriilor creative și schimburile între specialiști. Strategia UE pentru relațiile culturale internaționale, prezentată în iunie 2016 de Comisia Europeană și de Înalțul Reprezentant al Uniunii pentru afaceri externe și politica de securitate, își propune să încurajeze cooperarea în domeniul cultural între UE și țările partenere. De asemenea, aceasta promovează o ordine globală bazată pe pace, pe statul de drept, pe libertatea de exprimare, pe înțelegerea reciprocă și pe respectarea valorilor fundamentale. Această Strategie este aliniată recent adoptatei Agende 2030 [7] care recunoaște cetățenia globală, diversitatea culturală și dialogul intercultural ca principii de bază ale dezvoltării durabile ale politicilor de vecinătate și de extindere ale Uniunii. Cultura poate juca un rol important în politica externă a Uniunii.

În conformitate cu obiectivele menționate la articolul 3 al Tratatului privind Uniunea Europeană [13] componenta „CULTURA” a programului „Europa creativă” are mai multe priorități, printre care și contribuirea la strategia globală a Uniunii pentru relațiile culturale internaționale prin diplomație culturală.

Despre importanța diplomației culturale accentuează și Înalțul Reprezentant și vicepreședintele Uniunii, Federica Mogherini, care a declarat, că „Cultura trebuie să facă parte integrantă din politica noastră externă. Cultura este un instrument puternic pentru a crea punți de legătură între oameni, în special între tineri, și pentru a consolida înțelegerea reciprocă. În același timp, ea poate fi un motor al dezvoltării economice și sociale. În fața unor provocări comune, cultura ne poate reuni pe toți – fie că suntem cetățeni ai Europei, ai Africii, ai Orientului Mijlociu sau ai Asiei – în lupta împotriva radicalizării și în construirea unei alianțe a civilizațiilor împotriva celor care încearcă să creeze disensiuni. Iată de ce diplomația culturală trebuie să se afle în centrul relațiilor noastre cu lumea de astăzi” [12].

Comisarul european pentru educație, cultură, tineret și sport, Tibor Navracsics, a declarat: „Cultura este comoara ascunsă a politicii noastre externe. Ea contribuie la promovarea dialogului și a înțelegerii reciproce. Cultura este, așadar, fundamentală pentru construirea unor relații pe termen lung cu țările din întreaga lume: ea va juca un rol important în întărirea poziției Uniunii pe plan mondial.” [20]

Astăzi, când vorbim despre identitatea noastră națională și despre bunurile culturale, ca unul din elemente definitorii în determinarea ei, trebuie să ne referim obligatoriu și la contextul în care identitatea națională se afirmă, desigur și la realitățile geopolitice, dar mai ales la noua calitate a Republicii Moldova, cea de țară candidat a Uniunii Europene.



În acest sens putem menționa, că Strategia Europeană Comună de Cooperare pentru Dezvoltare (Document de Programare Comună) pentru Republica Moldova, februarie 2018, [20] reconfirmă suportul continuu al partenerilor europeni de dezvoltare în abordarea provocărilor sale cheie, inclusiv în domeniul protecției și promovării patrimoniului cultural al statului nostru. Astfel, printre obiectivele generale, prevăzute în această strategie, este și asistarea Moldovei de a continua îndeplinirea reperelor în promovarea diversității culturale și a schimbului intercultural.

În concluzie menționăm că, prin dezvoltarea unei diplomații culturale bazate pe promovarea valorilor și resurselor culturale ale statului nostru și pe facilitarea dialogului și colaborărilor internaționale între operatori culturali, cultura Republicii Moldova poate căpăta o vizibilitate mai mare în afara granițelor, iar prin aceasta contribuind la dezvoltarea competențelor interculturale, a economiei creative și a schimbului de valori.

Analizând legislația națională în domeniul protecției patrimoniului cultural imobil observăm, că nici un act normativ, nici măcar proiectul Legii protejării monumentelor istorice nu reglementează principiile fundamentale aplicabile patrimoniului cultural, cu toate că legislatorul autohton ar fi trebuit să înceapă reglementarea acestui domeniu, anume cu principiile fundamentale. În acest sens menționăm, că principiile fundamentale ar oferi o caracteristică generalizată și, în așa fel, ar contribui la cunoașterea esenței și conținutului reglementărilor juridice al domeniului cultural, ar ușura cunoașterea valorii sociale a normelor ce privesc patrimoniul cultural. Din acest punct de vedere, dreptul nu poate fi conceput în afara lor, pentru că ele orientează activitatea legiuitorului, încă din momentul conceperii normei juridice, care trebuie să asigure promovarea unei conduite umane conformă principiilor dreptului. Mai mult decât atât, importanța lor rezidă și din faptul, că atunci când apar anumite neînțelegeri cu privire la normele juridice, organele de aplicare vor trebui să interpreteze astfel legea, încât să corespundă cel mai bine principiilor de drept, lămurindu-se astfel exact conținutul normelor juridice.

Concluzii

În concluzie, asupra cercetărilor efectuate în legătură cu principiile fundamentale privind protecția patrimoniului cultural imobil, menționăm cu certitudine că este imperios necesar a **recunoaște ca prioritară includerea în cadrul legislației autohtone privind sistemul de protecție a patrimoniului cultural imobil a principiilor fundamentale.**

În acest sens menționăm că, fie în noua lege a protejării monumentelor istorice, fie în legea în vigoare, ar trebui să fie inclus un titlu distinct intitulat „*Principiile fundamentale privind protecția patrimoniului cultural imobil*”, care vor avea ca scop ghidarea în elaborarea normelor juridice pozitive în domeniul patrimoniului cultural imobil și aplicarea acestora la realitățile vieții sociale. Ori, aceste idei de maximă generalitate și importanță, pot și trebuie să fie acceptate și urmate de națiunile civilizate, ca principii generale de drept. Principiile fundamentale ale dreptului sunt viabile în măsura în care devin parte componentă a conștiinței juridice a guvernanților și guvernaților. În acest sens considerăm, că principiile fundamentale privind protecția patrimoniului cultural, datorită importanței lor atât la nivel național, cât și a celui internațional, își merită locul în legislația națională în domeniu, și aceasta, cel puțin pentru eventuala suplinire a unor lipsuri legislative, sau reglementări incomplete, când recurgerea la principii soluționează impasul legislativ ivit.



Bibliografie:

1. BEJAN M., RUSU T, Exploatarea resurselor naturale și conceptul de dezvoltare durabilă https://www.academia.edu/21034968/CRE%C5%9ETEREA_EFICIEN%C5%A2EI_UTILIZ%C4%82RII_RESURSELOR
2. BERGHEL, J-L. Theorie generale du droit, ediția a 4-a, Ed.: Dalloz, 2003
3. COSTACHE, Gh. Principiile fundamentale ale dreptului – garanții ale securității juridice în statul de drept <http://legeasviata.in.ua/archive/2018/9-1/1.pdf> (accesat la 09.08.2023)
4. Council of Europe. Treaties signed and ratified or having been the subject of an accession as of 31/7/2015 by Moldova. Mod de acces: <https://www.coe.int/en/web/conventions/full-list/> (accesat la 08.08.2023).
5. DOGARU, I. Teoria generală a dreptului. Craiova: Europa, 1998.
6. Educația interculturală – rolul UNESCO în promovarea diversității culturale. https://revista.irdo.ro/pdf/2017/revista_2_2017/02_Anca_Mot.pdf (accesat la 09.08.2023)
7. [file:///C:/Users/ASUS/Downloads/O_nou_strategie_pentru_a_pune_cultura_n_centrul_relatiilor_internationale_ale_UE%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/ASUS/Downloads/O_nou_strategie_pentru_a_pune_cultura_n_centrul_relatiilor_internationale_ale_UE%20(1).pdf) (accesat la 09.08.2023)
8. http://aap.gov.md/sites/default/files/Teza_Vasile%20Comendant.pdf (accesat la 09.01.2023)
9. http://publications.europa.eu/resource/ellar/8d8026dc-d7d7-4d04-8896-e13ef636ae6b.0014.02/DOC_5 (accesat la 09.01.2023)
10. http://www.cultura.ro/sites/default/files/inline-files/TEZE_PREALABILE_CODUL_PATRIMONIULUI_fin041016.pdf (accesat la 10.01.2023)
11. <http://www.un-documents.net/ocf-a1.htm> (accesat la 09.08.2023)
12. https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/ro/IP_16_2074 (accesat la 02.08.2023)
13. https://eur-lex.europa.eu/resource.html?uri=cellar:2bf140bf-a3f8-4ab2-b506-fd71826e6da6.0001.02/DOC_1&format=PDF (accesat la 08.09.2023)
14. https://ibn.idsi.md/sites/default/files/imag_file/136-144_3.pdf (accesat la 02.08.2023)
15. <https://jurnalism.usm.md/wp-content/uploads/2019/11/ART-JURNALISMUL-DIN-RM.-MONOGRAFIE.pdf> (accesat în data de 02.08.2023)
16. https://mecc.gov.md/sites/default/files/educatie_incluziva_final.pdf (accesat la 01.08.2023)
17. https://ro.frwiki.wiki/wiki/Document_de_Nara_sur_l%27autenticit%C3%A9 (accesat la 27.01.2023)
18. https://ro.wikipedia.org/wiki/Dezvoltare_durabil%C4%83 (accesat la 08.08.2023).
19. https://www.agenda21culture.net/sites/default/files/files/documents/multi/ag21_en.pdf (accesat la 09.08.2023)
20. https://www.eeas.europa.eu/sites/default/files/strategia_europeana_comuna_de_cooperare_pentru_dezvoltare_febbruarie_2018.pdf (accesat la 09.08.2023)
21. https://www.hamangiu.ro/upload/cuprins_extras/protectia-diversitatii-culturale-in-dreptul-international-modelul-uniti-in-diversitate_extras.pdf (accesat la 10.01.2023)
22. LORD, Slyn. Law and Culture - A European Setting, The Tanner Lectures on Human Values, delivered at Brasenose College Oxford, 28 and 29 Octombrie 1993, p. 37-63, citat de T. Ahmed, T. Hervey, „The European Union and Cultural Diversity: a Missed Opportunity?”. În: European Yearbook of Minority Issues, vol. 3, 2003/4, Martinus Nijhoff Publishers, Leiden-Boston, p. 45.
23. NEGRU, B. Probleme fundamentale ale principiilor dreptului, https://ibn.idsi.md/sites/default/files/imag_file/Probleme%20fundamentale%20ale%20principiilor%20dreptului.pdf
24. Noul dicționar explicativ al limbii române. București: Litera Internațional, 2002.
25. POPESCU, S. Teoria generală a dreptului. București: Editura Lumina Lex, 2002.
26. PROT, L. Cultural Rights as People's Rights in International Law. În: J. Crawford (ed.), The Rights of Peoples, Oxford, 1992, p. 93-106.
27. VLAD, E. Perspective critice asupra globalizării culturale. Constanța: Ovidius University Press, 2010.
28. VOICU, C. Teoria generală a dreptului. București: Universul Juridic, 2002.



Legea privind ocrotirea monumentelor a Republicii Moldova și legea privind protejarea monumentelor istorice a României: analiza multiaspectuală prin prisma asemănărilor și deosebirilor

Autori: Ursu Viorica, Ivanov Iurie

Analiza în aspect comparat a Legii Nr.1530/1993 privind ocrotirea monumentelor din Republica Moldova și a Legii Nr.422/2001 privind protejarea monumentelor istorice din România este necesară din mai multe motive importante:

1. Identificarea Similarităților și Diferențelor: Compararea legislațiilor permite evidențierea similitudinilor și discrepanțelor între cele două sisteme juridice, oferind o imagine clară a modului în care fiecare țară abordează protejarea patrimoniului arhitectural;
2. Înțelegerea Conceptelor și Termenilor Juridici: Legile pot utiliza terminologie specifică și tehnici juridice diferite. Analiza comparativă poate ajuta la înțelegerea corectă a termenilor și conceptelor utilizate în fiecare lege;
3. Schimb de Bune Practici: Se pot identifica elemente eficiente și bune practici din ambele legislații, care pot fi adoptate sau adaptate pentru a îmbunătăți sistemul de ocrotire a monumentelor în ambele țări;
4. Amenzi și Sancțiuni: Este important să se compare sancțiunile și amenzi prevăzute pentru încălcările legii în fiecare țară. Acest lucru poate oferi o perspectivă asupra gradului de severitate aplicat în cazul nerespectării normelor;
5. Proceduri Administrative: Analiza comparativă poate evidenția diferențele în ceea ce privește procedurile administrative, cum ar fi autorizațiile necesare pentru intervenții asupra monumentelor;
6. Conservarea și Restaurarea: Este important să se evalueze cum fiecare lege abordează aspectele conservării și restaurării monumentelor, inclusiv criteriile și procedurile care trebuie respectate;
7. Stimularea Dialogului Inter-Cultural și Internațional: Prin compararea legislațiilor, se poate facilita dialogul și colaborarea între Republica Moldova și România, precum și cu alte țări care au interes în protejarea patrimoniului arhitectural;
8. Promovarea Educației și Conștientizării Publicului: Analiza comparativă poate contribui la educarea publicului și a profesioniștilor în domeniul protejării patrimoniului, evidențiind importanța respectării legislației în acest domeniu.

Prin urmare, analiza comparativă a acestor legi oferă o perspectivă mai amplă și mai detaliată asupra modului în care fiecare țară abordează ocrotirea monumentelor și a patrimoniului cultural. Aceasta poate contribui la dezvoltarea și îmbunătățirea continuă a legislației în acest domeniu.

În urma analizei efectuate autorii au ajuns la concluzia că legile privind ocrotirea monumentelor și protejarea patrimoniului cultural din Republica Moldova (RM) și România fiind concepute pentru a proteja și conserva bunurile culturale și istorice conțin anumite diferențe specifice fiecărei legislații. Vom evidenția câteva diferențe notabile între acestea:

- Denumirea Legilor: În România prin denumire se concretizează segmentul de monumente istorice, față de R.Moldova unde se presupun toate monumentele indiferent de categorie.
- Sfera de Aplicare concretizează diferențele reflectate în denumire: Republica Moldova - Legislația se referă la ocrotirea monumentelor istorice, ansamblurilor, zonelor istorice și rezervațiilor naturale și a altor obiecte cu valoare culturală. România - Legislația se concentrează pe protejarea monumentelor istorice, ansamblurilor, obiectelor și siturilor cu valoare culturală, cu accent pe caracterul istoric al acestora;
- Procedurile Administrative diferă considerabil. În Republica Moldova procedurile administrative pentru înregistrarea și protejarea monumentelor istorice sunt stabilite de autoritățile locale și centrale din RM.



În România există o agenție specializată, Institutul Național al Patrimoniului, care coordonează implementarea politicilor de protejare a patrimoniului;

- Responsabilități și Autorități de Implementare. În Republica Moldova legea nu specifică explicit autoritățile sau instituțiile responsabile pentru implementarea legii. În România Ministerul Culturii și Patrimoniului Național are responsabilitatea generală, iar Institutul Național al Patrimoniului are un rol special central în coordonarea politicilor de protejare a patrimoniului;
- Categoriile de Monumente. Legea moldoveană clasifică monumentele în arhitecturale, sculpturale, ansambluri, etc. În România, se disting monumente istorice, ansambluri, situri arheologice, dar și obiecte fără un caracter strict istoric, dar cu valoare culturală.
- Conservarea și Restaurarea. Legea ocrotirii monumentelor din RM reglementează intervențiile și lucrările de restaurare asupra monumentelor. În România, intervențiile asupra monumentelor istorice sunt supuse unor proceduri stricte și sunt supravegheate de specialiști în patrimoniul cultural.

Analiza detaliată a asemănărilor și deosebirilor este prezentată în Anexa 2. În baza acesteia autorii au formulat următoarele **concluzii și propuneri**:

1. Dat fiind faptul că, Legea națională nu stabilește niște clasificări ale monumentelor, introducerea clasificării monumentelor ar fi benefică pentru specializarea instituțiilor și atribuțiilor acestora, deoarece pentru anumite tipuri de monumente sunt necesare anumite instrumente specifice, precum este necesară și întrunirea diferitor tipuri de specialiști în domeniu. Astfel, unele lucrări, de exemplu de restaurare ar fi mai rapide ca proces și mai eficiente ca și calitatea lucrului prestat.

2. La capitolele „Procedura de inventariere” și „Procedura de clasare” Legea română, pe lângă faptul că dă definiția acestor instituții, mai și prevede procedura de realizare a acestora. Pe când Legea națională, cu toate că oglindește aceste proceduri, ca modalități de protecție a monumentelor, nu dă nici definiția nici procedura de implementarea a acestora. Ar fi binevenită : crearea de mecanisme clare de implementarea a acestor instituții, începând cu enunțarea definiției, a responsabililor de implementare și finalizând cu crearea procedurii pas cu pas.

3. Dacă în legea RO, avem un capitol întreg, Titlul II, Capitolul III, dedicat procedurii de intervenție asupra monumentelor, care prevede: definiția; autoritatea emitentă a avizului permisiv; lista lucrărilor care se încadrează în noțiunea de intervenție; Atunci, Legea MD, reglementează acest concept în contexte separate, fără a face o sincronizare a acestei instituții. Cu toate că nu putem menționa că legiuitorul MD a omis această instituție, putem menționa că ea totuși lăsată în urmă, iar acest aspect știrbește din importanța acesteia. Acest capitol (Intervenție asupra monumentelor) din legea specială îl considerăm foarte important ori anume efectuarea acesteia în defavoarea patrimoniului cultural, poate duce la pierderi esențiale, astfel considerăm necesar a sincroniza și concretiza aceste prevederi, fiind date definiția, autoritatea emitentă a avizului permisiv și lista expresă a lucrărilor care se încadrează în noțiunea de intervenție. Fiind prevăzute și sancțiuni pentru încălcarea acestora.

4. Organele investite cu funcție de ocrotire și gestionare a monumentelor sunt prevăzute în ambele legi (legea RO -Titlul III, Capitolul I, iar în legea MD -Capitolul II). Titlul III, Capitolul I din legea RO, dacă în esență are exact același rol de a stabili și enumera atribuțiile fiecărei instituții, atunci în cadrul studiului putem descoperi o deosebire vădită. Ori legislația RO vine cu o listă amănunțită a atribuțiilor: de exemplu: atribuții activitățile de cercetare, inventariere, avizare, inspecție și control, conservare, restaurare și punere în valoare a monumentelor istorice. Iar în Capitolul II din legea MD, art. 10 – 161, enumeră autoritățile publice competente, precum și enumeră expres domeniile de activitate: de exemplu: Art. 11. – (1) De competența Parlamentului țin: politica de stat în domeniul evidenței, studierii, punerii în valoare, salvării, protejării, conservării și restaurării monumentelor; aprobarea Registrului monumentelor; aprobarea programului de stat privind ocrotirea, conservarea și restaurarea monumentelor; finanțarea acestui program și acordarea de subvenții nerambursabile de la bugetul de stat. (2) De competența Guvernului țin: întocmirea Registrului monumentelor; întocmirea programului de stat privind ocrotirea, conservarea și restaurarea monumentelor;



finanțarea acestui program de la bugetul de stat etc. De asemenea fiind prevăzute atribuțiile fiecărei instituții. De exemplu: Art. 111. – (1) În domeniul ocrotirii monumentelor, autoritățile publice locale de nivelul întâi au următoarele atribuții: a) colaborează cu Ministerul Culturii în scopul asigurării protecției monumentelor situate pe teritoriul administrat; b) în contextul întocmirii, modificării sau actualizării planurilor urbanistice generale, zonale sau de detaliu ale localităților, asigură includerea în aceste documente a compartimentelor cu privire la ocrotirea monumentelor și le înaintează spre avizare, conform fazelor de execuție, Ministerului Culturii, inclusiv la etapa elaborării caietului de sarcini; etc. Astfel, putem observa cu câte detalii de drept și de procedură vine legea RO, fiind înțeleasă chiar și de o persoană fără studii juridice, facilitând aplicabilitatea acesteia fără a lăsa loc de interpretări. Pe când legea MD, vine cu noțiuni generale, care pot fi interpretate și aplicate în dependență de scopul și interesele celor vizați. Ceea ce defavorizează conservarea monumentelor ce ne reprezintă ca popor. Astfel, ar fi corectă includerea în legea specială a atribuțiilor în mod desfășurat sau crearea de regulamente interne la care să fie făcute trimiteri în textul Legii, cu toate că asta la fel ar îngreuna utilizarea Legii de către persoanele fără capacități și/sau experiență în domeniu.

5. Și dacă în legea specială a MD nu este prevăzută procedura de exercitare a dreptului de preemțiune și vor fi aplicate prevederile generale din Codul Civil, atunci în legislația RO sunt enumerat expres condițiile și termenele, ceea ce face aplicarea legii mai clară și elimină practica diversă. Ar fi binevenită să fie inclusă procedura de exercitare a dreptului de preemțiune în Legea MD.

Instituțiile din domeniul protecției monumentelor culturale prin prisma analizei legilor privind protejarea monumentelor în Republica Moldova, România și Ucraina

Autori: Ursu Viorica, Ivanov Iurie

Este important să cunoaștem instituțiile din domeniul protecției patrimoniului cultural și atribuțiile acestora în contextul Legii Nr.1530/1993 privind ocrotirea monumentelor din Republica Moldova, Legii Nr.422/2001 privind protejarea monumentelor istorice din România și Legii cu privire la protecția patrimoniului cultural din Ucraina din mai multe motive:

1. *Respectarea Legislației:* Cunoașterea diferitelor instituții și atribuții legale este esențială pentru a asigura respectarea corectă a legilor privind protejarea patrimoniului cultural în fiecare țară.
2. *Conservarea Valorilor Culturale:* Instituțiile respective sunt responsabile de conservarea și protejarea bunurilor culturale și istorice, contribuind astfel la menținerea identității culturale a unei națiuni.
3. *Promovarea Turismului Cultural:* Protejarea și promovarea patrimoniului cultural pot atrage turiști și investiții, contribuind la dezvoltarea economică și culturală a regiunii.
4. *Educarea Publicului:* Cunoașterea instituțiilor implicate în protejarea patrimoniului poate facilita eforturile de educare a publicului cu privire la importanța conservării bunurilor culturale.
5. *Stimularea Cercetării și Inovației:* Aceste instituții pot juca un rol vital în facilitarea cercetării asupra istoriei și culturii locale, promovând astfel inovația în domeniul conservării patrimoniului.
6. *Favorizarea Cooperării Internaționale:* Cunoașterea funcționării instituțiilor în fiecare țară facilitează colaborarea și schimbul de bune practici între țări în domeniul protecției patrimoniului cultural.
7. *Prevenirea Deteriorării și Distrugerii:* Instituțiile respective au un rol crucial în prevenirea deteriorării, vandalismului sau distrugerii bunurilor culturale, protejând astfel moștenirea culturală pentru generațiile viitoare.
8. *Promovarea Dezvoltării Durabile:* Prin conservarea patrimoniului cultural, se promovează dezvoltarea durabilă, cu impact pozitiv asupra comunităților locale și a mediului înconjurător.



Prin urmare, cunoașterea și înțelegerea diferențelor dintre instituțiile din domeniul protejării patrimoniului cultural în țările vecine Republica Moldova, România și Ucraina este esențială pentru asigurarea unei abordări corecte și eficiente în conservarea moștenirii culturale a fiecărei țări.

În rezultatul analizei comparative detaliate a legislației, prezentată în anexa 3, autorii constată că instituțiile din domeniul protejării patrimoniului cultural din Republica Moldova, România și Ucraina au roluri și atribuții specifice în aplicarea legislației corespunzătoare. Aceste instituții au rolul de a supraveghea și implementa politici și măsuri specifice pentru protejarea și conservarea patrimoniului cultural. Ele cooperează cu autoritățile locale, organizațiile non-guvernamentale și alte părți interesate pentru a asigura ocrotirea corespunzătoare a monumentelor istorice și culturale.

Este important să menționăm că atribuțiile exacte și modul de organizare pot varia în funcție de amendamentele aduse legislației și de deciziile instituțiilor respective. În urma analizei acestora putem identifica asemănări și deosebiri, după cum urmează.

Asemănări:

1. *Rolul principal:* Cele 3 legi și instituțiile respective au rolul de a proteja și conserva patrimoniul cultural și istoric al țărilor lor, inclusiv monumentele și siturile de valoare culturală.
2. *Registrul Monumentelor:* Atât în Republica Moldova, în România, cât și în Ucraina există un registru oficial al monumentelor istorice, în care sunt înregistrate și clasificate obiectele cu valoare culturală.
3. *Evaluarea și Conservarea:* Instituțiile au responsabilitatea de a evalua starea de conservare a monumentelor, de a elabora proiecte de conservare și de a supraveghea lucrările de restaurare.

Diferențe:

1. *Denumirea instituțiilor:* În **Republica Moldova** există Ministerul Culturii, Agenția de Inspectare a Monumentelor, Consiliul Național al Monumentelor Istorice precum și Asociațiile Obștești. În **România** - Ministerul Culturii și Patrimoniului Național, Institutului Național al Monumentelor Istorice, Oficiul Național al Monumentelor Istorice, Comisia Națională a Monumentelor Istorice, Comisiile zonale ale monumentelor istorice, Colectivul de control pentru activitatea de protejare a monumentelor istorice, constituit de către Ministerul Culturii și Cultelor sunt principalele instituții implicate în protejarea monumentelor istorice. În **Ucraina** activează Ministerul Culturii și Politicilor Informaționale al Ucrainei și Institutul de Restaurare a Monumentelor de Artă, Consilii științifice și metodice care sunt implicate în protejarea patrimoniului cultural.
2. *Procedurile Administrative* pentru conservarea și restaurarea monumentelor pot varia în detaliu între cele 3 țări, în funcție de specificul fiecărei legi.
3. *Responsabilități specifice:* Atribuțiile exacte și detaliile procedurale pot varia în funcție de legislație și de structura instituțională specifică fiecărei țări. În particular, în Legea românească atribuțiile Ministerului sunt foarte clar și complex enumerate. Legea specială a Ucrainei este una atât de detaliată la capitolul atribuții încât în unele situații descriu chiar și procedura pas cu pas, ceea ce o face a fi înțeleasă. De asemenea, am observat că aceștia pun acces mare pe restaurare și standardizare cu prevederile mondiale la acest capitol.
4. *Nivelul de Centralizare:* Structura și modul de organizare pot să difere, cu diferite grade de centralizare și descentralizare a responsabilităților în protejarea patrimoniului cultural.
5. *Finanțare și Buget:* Sistemul de finanțare și alocarea bugetară pentru protejarea patrimoniului cultural poate avea diferențe în funcție de specificul legislației și politicilor fiecărei țări.

Toate instituțiile, detaliile exacte ale atribuțiilor și procedurilor specifice pot fi concretizate în ANEXA 3, unde este făcută analiză comparativă, pe țări, conform legilor naționale, din care se poate obține o înțelegere mai profundă a modului în care fiecare țară abordează protejarea patrimoniului cultural.



Analiza contravențiilor împotriva patrimoniului cultural și istoric din perspectiva legislației contravenționale a Republicii Moldova, României și Federației Ruse

Autori: Ursu Viorica, Moroșan Diana

Identificarea asemănărilor și diferențelor între legislația contravențională în domeniul protejării patrimoniului cultural din Republica Moldova, România și Federația Rusă este importantă din mai multe motive:

1. *Compararea normelor juridice*: Prin analizarea asemănărilor și diferențelor, putem înțelege cum fiecare din cele 3 țări abordează aspectele contravenționale legate de protejarea patrimoniului cultural.
2. *Armonizarea cu standardele internaționale*: Identificarea asemănărilor și diferențelor poate ajuta la evaluarea dacă legislația fiecărei țări este în concordanță cu standardele și convențiile internaționale privind protejarea patrimoniului cultural.
3. *Promovarea coeziunii internaționale*: Cunoașterea detaliată a normelor contravenționale în domeniul protejării patrimoniului cultural poate facilita cooperarea internațională în combaterea infracțiunilor legate de patrimoniul cultural.
4. *Educația și conștientizarea publicului*: Cetățenii, profesioniștii din domeniul legal și al patrimoniului cultural pot beneficia de o înțelegere clară a normelor contravenționale specifice fiecărei țări.
5. *Identificarea celor mai bune practici*: Analiza comparativă poate evidenția metodele și abordările eficiente în abordarea contravențiilor legate de protejarea patrimoniului cultural.
6. *Prevenirea contravențiilor și aplicarea Legii*: Cunoașterea legislației contravenționale permite autorităților să ia măsuri corecte pentru prevenirea și sancționarea încălcărilor legate de protejarea patrimoniului cultural.
7. *Promovarea resurselor culturale comune*: Asemănările pot să reflecte valori culturale sau istorice comune, iar diferențele pot să ofere o perspectivă asupra specificului fiecărei țări.
8. *Evaluarea eficienței legislației*: Prin compararea rezultatelor obținute în aplicarea legislației contravenționale, se poate evalua eficiența fiecărui sistem legal în protejarea patrimoniului cultural.

În concluzie, identificarea asemănărilor și diferențelor în legislația contravențională în domeniul protejării patrimoniului cultural din Republica Moldova, România și Federația Rusă este importantă pentru o mai bună înțelegere și eficientizare a eforturilor de conservare și protejare a moștenirii culturale.

Asemănările și diferențele dintre Legislația Contravențională al Republicii Moldova, al României (Anexa 4, Tabelul 2) și cel al Federației Ruse (Anexa 4, Tabelul 1) în domeniul protejării patrimoniului cultural și istoric pot varia în funcție de aspectele specifice acoperite de fiecare din actele normative. Vom evidenția câteva posibile asemănări și diferențe generale.

Asemănări:

1. *Definirea contravențiilor*: Legislația contravențională a celor 3 state conțin prevederi specifice referitoare la contravențiile legate de protejarea patrimoniului cultural și istoric.
2. *Subiectele contravențiilor*: În toate cele 3 legislații sunt identificate persoanele fizice, persoanele cu funcțiile de răspundere și persoanele juridice, ca subiecte ale contravențiilor.
3. *Sanțiuni*: Pot exista asemănări în ceea ce privește sancțiunile și amenzile aplicabile pentru încălcările legate de protejarea patrimoniului cultural.
4. *Proceduri de stabilire și procesul contravențional*: Aspectele procedurale ale investigației și procesului contravențional pot să prezinte asemănări în abordarea cazurilor legate de patrimoniul cultural.

Diferențe:

1. *Definirea specifică a infracțiunilor*: Fiecare legislație are și definiții specifice pentru infracțiunile contravenționale legate de patrimoniul cultural, adaptate la specificul fiecărei țări.
2. *Criterii de Clasificare și Evaluare a Patrimoniului Cultural*: Pot exista diferențe în ceea ce privește criteriile de clasificare a bunurilor culturale și metodologia de evaluare a valorii acestora.



3. *Autorități de aplicare a Legii*: Instituțiile responsabile de aplicarea legilor contravenționale în domeniul protejării patrimoniului cultural diferă între cele 3 țări.
4. *Abordări culturale specifice*: Exista diferențe în abordarea culturală a protejării patrimoniului în funcție de specificul istoric și cultural al fiecărei țări.

Bibliografie

1. Codul contravențional al RM COD Nr. 218 din 24-10-2008 Publicat : 17-03-2017 în Monitorul Oficial Nr. 78-84 art. 100. https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=138888&lang=ro (accesat la 07.10.2023)
2. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 N 195-ФЗ. Принят Государственной Думой 20 декабря 2001 года. Одобрен Советом Федерации 26 декабря 2001 года. http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_34661/ (accesat: 25.05.2023) https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_34661/
3. Chiriac N., Ursu V., Bostan I., RĂSPUNDEREA PENTRU ÎNCĂLCAREA LEGISLAȚIEI PRIVIND PROTECȚIA PATRIMONIULUI CULTURAL IMOBIL AL FEDERAȚIEI RUSE <https://utm.md/wp-content/uploads/2021/01/Culegere-articole-SS-isbn.pdf>, pag.79-81
4. Proiectul Hotărârii Guvernului privind aprobarea proiectului de lege pentru modificarea Codului contravențional nr. 218/2008 https://www.justice.gov.md/public/files/transparenta_in_procesul_decizional/proiecte_hotarir_guvern/Sinteza_obiectelor_i_propunerilor_03.12.pdf (accesat la 07.10.2023)
5. Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 938 din 20 noiembrie 2006. <https://lege5.ro/gratuit/hezdmjq/legea-nr-422-2001-privind-protejarea-monumentelor-istorice> (accesat la 07.10.2023).
6. Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului În vigoare de la 10 iulie 2001 Consolidarea din data de 29 noiembrie 2019 <https://isc.gov.ro/files/2019/Legislatie/Lege%20350%202001.pdf> (accesat la 08.10.2023)
7. Lege nr. 50 din 29 iulie 1991 (republicată) privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, Publicat în MO nr. 933 din 13 octombrie 2004 <https://legislatie.just.ro/Public/DetaliiDocument/55794> (accesat la 08.10.2023)
8. Codul Patrimoniului Cultural, șansa culturii românești sau eșec legislativ? <https://historia.ro/> (accesat la 08.10.2023)



ANEXE

ANEXA 1. Fișa tehnică a itinerariului

Autori: Bejenaru Mariana, Chiriac Lilia,
Bârdan Veaceslav , Moraru Angela

Ruta turistică Nr.1

Fișa tehnică a rutei turistice

Denumirea rutei:	Centrul istoric de sus. Traseul turistic Nr.1
Tematica de bază a rutei:	Istorie, cultura, arhitectura clasica si moderna
Scopul rutei:	Cunoașterea patrimoniului cultural si a multiplelor culturi care au existat in aceasta zona aspectele istorice legate de tradiții si obiceiuri de proiectare a clădirilor in teritoriul dat.
Beneficiarii:	Grupuri de copii, adolescenți, tineri si adulți
Lista obiectivelor turistice incluse în rută:	1. Piața Marii Adunări Naționale 2. Monumentul lui Ștefan cel Mare și Sfânt 3. Grădina Publică Ștefan cel Mare și Sfânt 4. Scuarul Europei 5. Aleea Clasicilor literaturii române 6. Monumentul Pușkin din Grădina Publică Centrală 7. Reședința de Stat (str. Nicolae Iorga, 21, 23, 24) 8. Clădirea Muzeului Național de Istorie a Moldovei 9. Biblioteca Națională 10. Palatul Republicii 11. Curtea Suprema de Justiție 12. Blocul 2 USM (Mihai Kogălniceanu, 67, colț str. Bănulescu-Bodoni. Complexul de edificii ale Școlii Teologice) 13. Biserica USM – Biserica Întâmpinarea Domnului 14. Turnul de apă 15. Muzeul Național de Literatură „Mihail Kogălniceanu” 16. Monumentul Doina si Ion Aldea Teodorovici 17. Sediul OSCE 18. Facultatea de Litere, USM 19. Agenția Națională pentru Siguranța Alimentelor 20. Sediul fostei Cărmuii Guberniale a Basarabiei și a Prezenței funcționarilor guvernului 21. Comitetul Național Olimpic și Sportiv din Republica Moldova 22. Vilă urbană și clădirea fostei clinici de hidroterapie a medicului L. Tumarkin, strada Pușkin, 11 A, B (colț str. Șciusev) 23. Biblioteca Națională pentru Copii „Ion Creangă” 24. Uniunea Organizațiilor Veteranilor, (strada Pușkin 16) 25. Ambasada României în Republica Moldova 26. Instituția Publică Liceul Teoretic „Gheorghe Asachi” 27. Biserica Sfânta Teodora de la Sihla 28. Muzeul Național de Artă al Moldovei (sediul Dadiani – Str. 31 August 1989, nr. 115) 29. Casa Presei (Str. Alexandr Pușkin, 22) 30. Palatul Național „Nicolae Sulac” (Str. Alexandr Pușkin, 21) 31. Primăria municipiului Chișinău (Bd. Ștefan cel Mare și Sfânt 83) 32. Clădirea Guvernului (Casa Guvernului din Chișinău)
Lista localităților de tranzit incluse în rută:	Nu sunt
Itinerarul:	Itinerarul începe din Piața Marii Adunări Naționale din str. Bănulescu Bodoni parcurge 32 de obiective pe traseu circular si revine in PMAN (vezi anexa nr1 Descriere itinerar)



Tipul traseului:	Traseu circular
Schema rutei:	se anexează (vezi Anexa 2)
Lungimea rutei, km	5 km
Distanța dintre obiective:	50-250 m. Durata total de parcurgere a traseului aprox 3 ore
Complexitatea rutei:	Gradul redus de complexitate
Program:	Itinerarul începe din Piața Marii Adunări Naționale din str. Banulescu Bodoni la orele 9.00-10.00 (sau 13.00-14.00) sunt parcurse toate obiectivele enumerate mai sus conform ordinii indicate formind un traseu circular cu durata medie de 2.3-3.3 ore
Durata vizitării recomandată pentru fiecare obiectiv inclus în rută, minute:	
Piața Marii Adunări Naționale	5
Monumentul lui Ștefan cel Mare și Sfânt	5
Grădina Publică Ștefan cel Mare și Sfânt	5-10
Scuarul Europei	5
Aleea Clasicilor literaturii române	5
Monumentul Pușkin din Grădina Publică Centrală	5
Reședința de Stat	5
Clădirea Muzeului Național de Istorie a Moldovei	5-30 (fără – cu vizitare)
Biblioteca Națională	5
Palatul Republicii	5-10
Curtea Supremă de Justiție	5
Blocul 2 USM	5
Biserica USM – Biserica Întâmpinarea Domnului	5
Turnul de apă	10-30 (fără cu vizitare)
Muzeul Național de Literatură „Mihail Kogălniceanu”	5-30 (fără- cu vizitare)
Monumentul Doina și Ion Aldea Teodorovici	5
Sediul OSCE	5
Facultatea de Litere, USM	5
Agenția Națională pentru Siguranța Alimentelor	5
Sediul fostei Cărmuiri Guberniale a Basarabiei și a Prezenței funcționarilor guvernului	5
Comitetul Național Olimpic și Sportiv din Republica Moldova	5
Vilă urbană și clădirea fostei clinici de hidroterapie a medicului L. Tumarkin	5
Biblioteca Națională pentru Copii „Ion Creangă”	5
Uniunea Organizațiilor Veteranilor	5
Ambasada României în Republica Moldova	5
Instituția Publică Liceul Teoretic „Gheorghe Asachi”	5
Biserica Sfânta Teodora de la Sihla	5-15
Muzeul Național de Artă al Moldovei (sediul Dadiani)	5-30 (fără – cu vizitare)
Casa Presei	5
Palatul Național „Nicolae Sulac”	5
Primăria municipiului Chișinău	5
Clădirea Guvernului (Casa Guvernului din Chișinău)	5-15
Unități de cazare:	• Bristol Central Park Hotel, Strada Pușkin 32, Chișinău 2012, tel.022902222, http://bristol.md/ • Jazz Hotel Strada Vlaicu Pâncălab 72, Chișinău, tel.022212626, http://jazz-hotel.md/ • ZENTRUM ApartHotel_ Strada 31 August 1989 103, Chișinău 2012, tel.060077322, http://zentrum.md/ • Jolly Alon Hotel, Strada Maria Cebotari 37, Chișinău 2012, tel.022232233, http://jollyalon.com/ • City Park Hotel, Strada Eugen Doga 2, Chișinău, tel. 22249249 http://www.citypark.md/
Unități de alimentație:	• Andy's Food Market Bulevardul Ștefan cel Mare și Sfânt 152, Chișinău 2012, http://andys.md



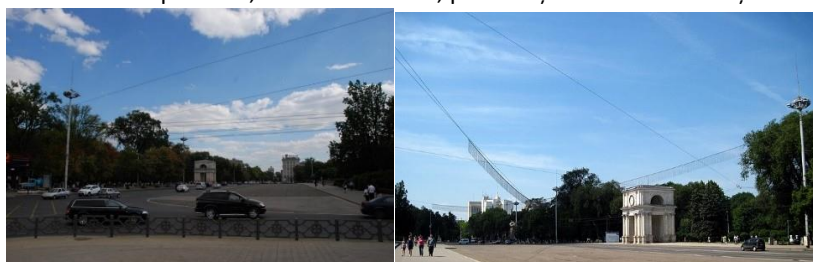
	• Steak Me, Bulevardul Ștefan cel Mare și Sfint 103, Chișinău 2000, tel. 078018888 • Teatrul Gastronomic, Bulevardul Ștefan cel Mare și Sfint 103, Chișinău 2012, tel. 062002200 • The Penthouse Café -Bulevardul Ștefan cel Mare și Sfint 103/2, Chișinău, tel. 078770077 • McDonald's- Bulevardul Ștefan cel Mare și Sfint 134/1, Chișinău 2001, http://mcdonalds.md/tel/079401124 • Fuior Gourmet Strada Pușkin 30, Chișinău 2012, http://www.fuior.md/ tel. 068944944 • BIOrganic RAW Café 39a ,Strada Mihai Eminescu 39, Chișinău 2012, http://biorganic.md/tel.078480007 • Draft, Strada 31 August 1989 78, Chișinău, tel.068253533
Locuri de popas amenajate:	• Grădina Publică Ștefan cel Mare și Sfânt • Scuarul Catedralei.
Centre de informare turistică:	Mun. Chisinau, bd. Ștefan cel Mare și Sfint 83, tel.(+373) 621 21 237, email tic@antrim.md, https://moldova.travel/centru-de-informare-turistica/
Vestimentația recomandată:	stil sport, haine comode ajustate la la regimul termic, nu necesita echipamente speciale
Transportul recomandat:	Ruta reprezintă un traseu pietonal
Autorul/autorii rutei:	Echipa proiectului „SPORIREA VALORII PATRIMONIULUI ARHITECTURAL DIN REPUBLICA MOLDOVA”, responsabili: Bârdan Veaceslav , veaceslav.bardan@tem.utm.md Chiriac Lilia- lilia.chiriac@tem.utm.md Bejenaru Mariana, mariana.bejenaru@emi.utm.md Moraru Angela- angela.moraru@emi.utm.md

Anexa nr.1. Descriere itinerar

Ruta Nr.1 (Piața Marii Adunări Naționale, str. Bănulescu-Bodoni – Clădirea Guvernului)

1. Piața Marii Adunări Naționale

Piața Marii Adunări Naționale din Chișinău (PMAN) este situată în centrul capitalei Republicii Moldova. Este un monument de arhitectură de însemnătate națională având o suprafață de 13 300 m². În imediata apropiere a pieței se află Arcul de Triumf, Catedrala Mitropolitană, Casa Guvernului, precum și Grădina Publică Ștefan cel Mare.



Spațiul de câteva sute de metri pătrați din perimetrul actualului bulevard Ștefan cel Mare și Sfânt, cuprins între străzile Pușkin și Bănulescu-Bodoni, inițial, a fost concepută și formată ca o axă ce trebuia să devină dominantă pentru oraș, de fapt, ca un nucleu sacral, aici urmând să fie construite, una după alta, Catedrala „Nașterea Domnului” și Clopotnița din preajma ei (1836), Porțile Sfinte (1840), concepute de arhitectul Zaușchevici după modelele vechilor Arcuri de Triumf romane, iar vizavi de ele, unde astăzi se află edificiul Guvernului – sediul Mitropoliei, edificiile Seminarului Teologic, în colțul stâng al pieței, fiind construită Casa Arhiepiscopiei (1911), numită și Casa lui Serafim.

Respectivul spațiu mai era destinat pentru diferite manifestări, dar mai ales pentru parade și exerciții de rutină ale trupelor militare, lucru pe care îl denotă chiar și numele ei de la începuturi, pe care l-am găsit în unele documente vechi: Piața paradnaia.

În imediata apropiere a pieței se află Arcul de Triumf, Catedrala Mitropolitană, Casa Guvernului, precum și Grădina Publică Ștefan cel Mare.



La capitolul manifestări în actuala Piață a Marii Adunări Naționale, le putem pomeni pe cele desfășurate aici în 1912, la un centenar de la anexarea Basarabiei la Rusia, când se aștepta sosirea apărutului Nicolai II și când, ca să se sublinieze solemnitatea evenimentului, dar și să se infiltreze în conștiința omului simplu ideea marii binefaceri a Rusiei pentru acest ținut, au fost înălțate mai multe arcuri de triumf provizorii, instalate nu numai în piață, ci și în străzile adiacente.

În 1940, când în Chișinău au intrat trupele sovietice, anume aici, în această piață, a avut loc parada lor militară, doar că nu la 28 iunie ci aproape peste o săptămână, la 3 iulie. În luna august a aceluiași an, tot aici a avut loc o defilare comună a trupelor roșii cu trupele SS germane. Această defilare este pomenită în amintirile unor martori oculari, unii de origine evreiască care, firește, erau revoltați: cum, adică, armata roșie eliberatoare mășcăluiește alături de cea fascistă?!

În iulie 1941, după eliberarea Chișinăului de bolșevici, a avut loc și o paradă militară a Armatei Române, apoi, în 1942 și 1943, mai multe manifestări ale populației locale, una din ele fiind condiționa-tă de expoziția inaugurată în legătură cu cei doi ani de la dezrobirea Basarabiei de sub jugul rusesc. Expoziția se numea „Doi ani de dezrobire” și la ea au fost prezenți regele Mihai I și mareșalul Ion Antonescu.

În noaptea de 22 spre 23 decembrie 1961, la ordinul conducerii sovietice, Clopotnița de lângă Catedrală a fost aruncată în aer, iar de pe Catedrală a fost doborâtă crucea, Catedrala fiind transformată în sală de expoziții, abia după obținerea de către Moldova, în 1991, a independenței, a fost restaurată, revenind la rolul său de lăcaș de cult, iar Clopotnița de alături – construită din temelie după vechiul ei proiect. Tot pe atunci a fost demolat „întreg cartierul din fața Catedralei, inclusiv impunătorul edificiu al Casei Eparhiale, pentru a ridica în acest loc un sediu mare, însă banal din punct de vedere arhitectural, – Casa Guvernului.

2. Monumentul lui Ștefan cel Mare și Sfânt

Una dintre cele mai importante capodopere ale parcului Grădina Publică Ștefan cel Mare și Sfânt este monumentul lui Ștefan cel Mare și Sfânt, realizat după proiectul sculptorului basarabean Alexandru Plămădeală în 1923.

În căutarea imaginii domnitorului, sculptorul a vizitat mai multe mănăstiri, până când, în una dintre ele, Humor, a găsit miniatura datată din anul 1475, o lucrare extrem de valoroasă, deoarece artistul l-a pictat pe Voievod pe viu.

Această imagine a și fost luată drept bază, însă compoziția monumentului a fost preluată de pe icoana „Boris și Gleb”, care actualmente se păstrează la Kiev. Monumentul lui Ștefan a fost turnat la București, din tunurile turcești capturate în războiul ruso-turc. În 1928 monumentul a fost instalat. Puțini oameni știu că monumentul a fost mutat de mai multe ori, până când în 1989 nu a fost returnat la locul ales de Plămădeală încă în anii '20. În perioada 1942 – 1944 monumentul lui Ștefan cel Mare a fost instalat în fața Arcului de Triumf, însă apoi a fost demontat și ascuns în România. Numai după război, monumentul a fost găsit de către membrii Comisiei Aliate de Control și întors înapoi la Chișinău, însă crucea pe care o ținea Ștefan era deteriorată. O echipă de constructori militari, în pofida lipsei materialelor necesare, au reușit aproape din nimic să construiască un pedestal (ulterior, după fotografia a fost creată o copie a structurii vechi din piatră Cosăuți) și să-i „înmâneze” domnitorul moldovean o cruce nouă.



După cum s-a dovedit peste treizeci de ani, crucea a fost făcută din lemn, precum și reliefată cu bile de la abac de contabilitate. În 1972, la decizia Moscovei, monumentul a fost deplasat mai în fund în parc cu 18 m și 20 cm, iar pe 31 august 1989, pe un val de entuziasm patriotic, monumentul a revenit la locația originală. A fost inaugurat în 1928, când s-a celebrat aniversarea de zece ani de la Marea Unire din 1918. A domnit 47 de ani (1457-1503) și a dus 47 de bătălii, cele mai multe cu turcii, din care în 44 a ieșit învingător. Materialul utilizat pentru crearea monumentului a fost preluat din tunurile turcești, capturate în urma războiului cu otomanii. Monumentul a fost de două ori evacuat în România, în



1941 în or. Vaslui și în 1944 în or. Craiova. A fost adus înapoi la Chișinău în 1945. Statuii i-a fost schimbată locația în parc de câteva ori și doar în 1989 a revenit la locul pe care i l-a ales însuși Al. Plămădeală. Monumentul este emblematic prin faptul că Ștefan cel Mare e prezentat în statură deplină, ținând într-o mână sabia – simbol al luptei duse împotriva Imperiului Otoman, iar în cealaltă Crucea, ceea ce simbolizează că a fost apărătorul creștinătății.

Pe monumentul lui Ștefan cel Mare era inscripția: „Curajos în pericol, ferm în dificultate, modest în fericire, el a fost o surprindere pentru regi și popoare, efectuând cu mijloace mici, lucruri mari” (N. Karamzin). Aceasta a fost scoasă în 1989.

În anii '50 în fața monumentului lui Ștefan era amenajat un pat de flori cu date. Anul, luna și data se schimbau cu ajutorul diverselor recipiente în care pentru cifre se recoltau florile vii.

Interes trezește și crucea pe care o ține domnitorul: ea nu este patriarhală. O astfel de cruce nu poate fi găsită nicăieri în Republica Moldova. Simbolul se aseamănă mai mult cu cel spiritual al Cavalerilor Templieri. Vehiculează o părere, că Ștefan cel Mare și însuși sculptorul, au avut tangențe cu masonii, urmașii templierilor.

Un alt monument celebru, care a fost instalat la intrarea principală în Grădina Publică (aproape de locul opririi transportului public) a fost monumentul împăratului Alexandru al II-lea. Monumentul nu a supraviețuit – a fost demolat după Revoluție. Apoi, a fost înlocuit cu monumentul lui Stalin.



3. Scuarul Europei

La 9 mai 2008, de Ziua Europei, a fost inaugurat Scuarul Europei, situat la intrarea în Grădina Publică Ștefan cel Mare și Sfânt din partea bulevardului cu același nume. În centrul scuarului este amplasat drapelul Uniunii Europene, iar pe ambele părți ale scuarului sunt înălțate drapelele Chișinăului, cel al Republicii Moldova și al Uniunii Europene. Pietricele albastre și galbene de jos redau cu exactitate fonul albastru și cele douăsprezece stele ale drapelului. De regulă, în acest scuar, primarul general al municipiului Chișinău Dorin Chirtoacă, își prezenta rapoartele anuale de activitate.



4. Grădina Publică Ștefan cel Mare și Sfânt

Denumiri anterioare: Grădina Alexandru (în cinstea împăratului Alexandru al II-lea), 1818; Grădina Publică Orășenească; Parcul Aleksandr Pușkin, din 1949, Grădina Publică Ștefan cel Mare și Sfânt din 20 iulie 1990.

Localizare: în perimetrul străzilor Mitropolit Gavriil Bănulescu-Bodoni, 31 August 1989, Maria Cebotari și bd. Ștefan cel Mare și Sfânt.

Construit în anul 1818, teritoriul parcului are o suprafață de 7 ha. Inițial, pentru a nu admite pătrunderea vacilor, caprelor și altor animale în Grădina Publică, parcul a fost îngrădit cu nuiiele, iar apoi, la sfârșitul anului 1860, a fost înconjurat cu un gard din fier turnat.



Nobilimea rusă de pe acele vremuri obișnuia să se recreeze în acest parc. Astfel, conform documentelor de timp, în 1827 aici au fost plantați patru mii de puiet forestieri, în 1829 au fost renovate pavilioanele, în 1834 instalate 56 de bănci, precum și curățată fântâna grădinii, iar în 1835, Grădina a fost decorată cu paturi de flori, o seră, un pavilion chinezesc, leagăne și carusele și au fost create două fântâni arteziene cu adâncimea de 13 metri. Încă din acei ani, Grădina a căpătat forma pe care o are și în prezent.



Este cel mai vechi parc, conceput și amenajat în manieră clasică. Construcția acestui parc se datorează soției guvernatorului Basarabiei, Anastasia Bahmetieva, care a sugerat ideea de a întemeia o grădină publică în stil franțuzesc. Planul parcului a fost întocmit de Ozmidov, arhitectul și inginerul cadastral al Basarabiei. Mai târziu, în 1825 încep lucrările principale, conduse de inginerul cadastral Bogdan Eitner, care a trasat aleile parcului.

Construcția acestui parc se datorează unei femei. Soția guvernatorului Basarabiei, Behmetev, a sugerat ideea de a întemeia o grădină publică și împăratul însuși a ales locul – în dreapta Mitropoliei. La momentul deschiderii, pe teritoriul grădinii au crescut copacii sălbatici, care au ajutat pentru început la formarea a 2 – 3 alei umbrite.

Gardul parcului familiar tuturor nu este atât de simplu: sunt zăbrele originale turnate după proiectul lui A. Bernardazzi în 1860, în Odesa. Gardul a fost constituit din 461 de elemente, a cântărit aproximativ 54 de tone și a avut o lungime mai mult de o mie de metri. După uraganele din anii 1865 și 1885, unele elemente au fost înlocuite, dar, în general, gardul s-a păstrat foarte bine. Inițial s-a planificat de a înconjura parcul cu un perete solid de piatră, dar arhitectul genial a intervenit la timp.

În 1882 în Grădina Publică a fost deschisă o instituție de tratament cu koumis, care funcționa doar în timpul verii. A fost o vreme când parcul se închidea pe timp de noapte. Era chiar și o plăcă cu programul de lucru.

La sfârșitul sec. al XIX-lea, în parc a fost amenajată scena unui teatru de vară (alături de actualul cinematograful „Patria”), precum și un teren pentru dans, o sală pentru jocurile de cărți și dame. La intersecția str. Bănulescu-Bodoni și a bd. Ștefan cel Mare și Sfânt s-a construit un turn din lemn pentru primul atelier fotografic din Chișinău.

Pe locul cinematografului „Patria” a fost construit Clubul Englez (Clubul Nobilimii), unde se întâlneau cei mai bogați oameni ai Chișinăului. Tot aici a apărut și primul teatru din oraș. Pe timp de iarnă lângă teatru era creat un patinoar. La sfârșitul sec. XIX, clădirea a fost distrusă de un incendiu și Clubul Nobilimii a fost evacuat. Din 1918 până în 1940 în clădire s-a aflat Teatrul Național, care a fost aruncat în aer o dată cu retragerea trupelor sovietice în 1941. În 1952 clădirea a fost reconstruită (arh. V. Voitehovski și M. Berber) și deschis cinematograful „Patria”. Ulterior, clădirea cinematografului „Patria” a suportat o reconstrucție, deschizându-și ușile la 29 octombrie 1999. În prezent este numit Centrul Cinematografic „Patria – Emil Loteanu”.

Pe timpuri, în grădină funcționau patru havuzuri, dar în prezent a mai rămas doar unul, cel central. Primul havuz din parc, construit în 1927, a fost proiectat de Alexandru Plămădeală și se află pe locul celui care îl avem și astăzi, iar cărările și aleile din parc, la fel ca și în trecut, duc la el. Restul havuzurilor – unul în formă de floare, altul decorat cu pești zburători și al treilea amplasat în fața hotelului „Codru” – nu mai există în prezent.

Grădina Publică a atras asupra sa mereu o atenție sporită, autoritățile încercând să îl promoveze drept un loc popular pentru petrecerea timpului. La sfârșitul secolului al XIX-lea, în parc a fost amenajată o scenă de teatru de vară (alături de cinematograful „Patria”), precum și un teren pentru dans, o sală pentru jocurile de cărți și dame. Mai târziu, în parc au apărut cabine și pavilioane de vânzare a cvasului, vinurilor, dulciurilor, a fost alocat un loc pentru producerea băuturii răcoritoare „Selters”. Apoi, la intersecția străzii Bănulescu-Bodoni și a bulevardului Ștefan cel Mare, a fost construit un turn din lemn pentru primul atelier fotografic din Chișinău. Unicul edificiu capital a devenit clădirea primului teatru din capitală (în prezent, în locul lui este situat cinematograful „Patria”).

Una din intrările în parc este păzită de doi lei din marmură. Istoria lor este un adevărat mister al parcului central. Există doar zvonuri cum că aceștia au aparținut cândva unei case bogate din capitală, iar după distrugerea acesteia, în



timpul celui de-al Doilea Război Mondial, monumentele au fost aduse în Grădina Publică. Puțini dintre trecătorii mereu grăbiți observă că cei doi lei nu sunt identici.



În 1984 în Parcul Pușkin, creșteau aproximativ 50 de specii de arbori, arbuști, liane, inclusiv speciile rare: Prunus cerasifera pissardii, Gymnocladus, Wisteria chineză și altele. Au supraviețuit doar câțiva copaci bătrâni, care în prezent au vârsta de 160 ani.

5. Aleea Clasicilor literaturii române

În 1957 a început construcția Aleii Clasicilor literaturii române. Ideea de a crea un ansamblu sculptural, plasat pe raza centrală a parcului a fost lansată în anii '30 ai sec. XX de renumitul sculptor Alexandru Plămădeală, dar a devenit realitate abia în 1957 prin eforturile Uniunii Scriitorilor. La început, aleea a fost alcătuită din 12 busturi ale clasicilor literaturii române, instalate pe ambele părți ale aleii centrale a parcului, ce duce de la bd. Ștefan cel Mare și Sfânt până în centrul parcului. Busturile clasicilor au fost turnate din bronz și instalate pe postamente din granit roșu poleit. Aleea clasicilor începe cu busturile lui D. Cantemir și N. Miliescu-Spătaru, continuă cu cele ale lui Gh. Asachi, C. Stamati, Al. Donici, M. Eminescu, Ion Creangă...

După renașterea națională din 1989-1991, aleea s-a completat cu busturile mai multor scriitori și poeți români și basarabeni a căror activitate nu era studiată în perioada sovietică. Astfel, Aleea s-a extins în partea adiacentă str. 31 august 1989.

În zilele noastre Aleea numără 30 de busturi. Pe Alee se desfășoară diverse manifestări culturale, recitaluri, întruniri cu prilejul unor importante evenimente și sărbători.

Parcul are șapte intrări pe întreg perimetrul său. În parc cresc aproximativ 50 de specii de arbori și arbuști, unii dintre ei au atins vârsta de aproape 200 de ani, printre ei fiind și un salcâm gigant.

6. Monumentul Pușkin din Grădina Publică Centrală

În 1885 în Grădina publică a fost inaugurat monumentul poetului rus A. S. Pușkin, care a fost exilat în Basarabia în anii '20 ai sec. XIX. Bustul de bronz, realizat de Aleksandr Opekușin, iar postamentul și coloana din granit de A. Tuzini. A fost creat și instalat din resursele financiare ale orașenilor după o listă de subscriere (1 000 de ruble în aur). Pe soclul monumentului au fost gravate versurile poetului dedicate vieții sale în Chișinău și data deschiderii monumentului: 26 mai 1884. Este amplasat la intersecția axelor centrale ale Grădinii Publice, în 1954 strămutat în centrul Grădinii Publice „Ștefan cel Mare și Sfânt”).



Pe timpurile Rusiei țariste, bustul a fost instalat mai aproape de strada Bănulescu-Bodoni. Acest monument este cel mai vechi din orașul nostru (cu excepția pietrelor funerare). La un moment dat, monumentul a fost înconjurat elegant de un lanț de fier. Câțiva ani în urmă a eșuat încercarea de a inaugura în locul acestuia monumentul poetului Mihai Eminescu, Pușkin fiind transferat la muzeu.



Astăzi, monumentul dat se consideră a fi cel mai vechi păstrat în oraș, și este situat în centrul parcului, fapt care explică și numele dat Grădinii Publice în 1949.

7. Reședința de Stat (str. Nicolae Iorga, 21, 23, 24)

Clădirea cu patru niveluri din str. Nicolae Iorga nr. 21 a fost construită în 1980, după un proiect al arhitectului Mihail Orlov. Fiind concepută drept hotel pentru delegații oficiale și demnitari de rang înalt, are o ținută arhitecturală deosebită, îmbinând stilul retro cu elemente clasice și tradiționale. Holul este decorat cu marmură albă și vitralii multicolore. Inițial edificiul a fost parte componentă a Palatului Republicii, iar din aprilie 2003, printr-un act de predare-primire a fost transmis în gestiunea Direcției generale pentru administrarea clădirilor Guvernului Republicii Moldova. În prezent este transformat în clădire de birouri.

Reședința de stat de pe str. Nicolae Iorga, nr. 23. Clădire cu 2 etaje cu suprafața de 2 263,63 m², dată în exploatare în anul 2006. Clădirea are statut de Reședință de Stat a Republicii Moldova.



Str. Nicolae Iorga nr. 24. Monument de arhitectură înscris în Registrul monumentelor de istorie și cultură din municipiul Chișinău la inițiativa Academiei de Științe. În 1859 arhitectul Osip Gasket a cumpărat un lot de teren viran, mărginit de străzile Iași, Kiev și Podoliei, cu o suprafață totală de 1380 stânjani pătrați. În 1884, o parte a acestei curți cu o casă de colț, din cărămidă, a fost vândută Adunării Nobiliare din Basarabia. Ulterior, în 1892, a fost vândută Sofiei Manuilov, soție de consilier de stat. Partea orientată spre străzile Iași și Podoliei, un lot viran de 30x23 stânjani, este cumpărată în 1899 de Srul Kipervaser, pe care îl moștenesc copiii săi.

În 1905, o parte din proprietate este cumpărată de către Eugenia Iașcinski, văduvă de secretar gubernial. În perioada postbelică terenul s-a aflat în subordinea Consiliului de Miniștri, când i s-a adăugat lotul rămas viran de la colțul cartierului, unde este amenajată o grădină peisagistică. Casei i s-au alipit în 1986 câteva încăperi adăugătoare orientate spre grădină, fațadele fiind executate în stilul clădirii vechi. Realizată în stil eclectic clasicizant, casa cu un nivel reunește elemente clasice și moderne, fiind ridicată pe un plan unghiular și având o aripă orientată în adâncul sectorului, fațada principală fiind aliniată liniei roșii a străzii. Structura planimetrică este conformă conceptului confortului din a doua jumătate a secolului al XIX-lea. Un perete longitudinal împarte casa în două jumătăți, fiecare fiind divizată în camere ample prin pereți transversali, formându-se o anfiladă circulară a camerelor de onoare. Din anfiladă este o ieșire pe terasa din spate. Încăperile de serviciu erau concentrate în aripa construită pe două niveluri, orientată

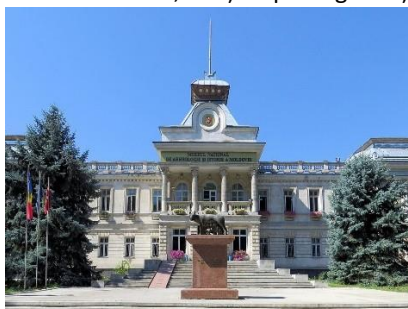


spre curte. Fațada principală inițial era asimetrică, cu șase axe compoziționale, dintre care cinci sunt de ferestre și una de intrare.

După 1986, în urma alungirii clădirii, fațada a fost echilibrată de rezalitul încăperilor adăugate, rezultând o compoziție disimetrică cu două rezalite laterale și unul central al intrării. Structura interioară este evidențiată în exterior prin lezene masive, ridicate pe postamente, care susțin friza pereților având în golurile de aerisire o cornișă clasică. Rezalitele laterale sunt împodobite cu semicoloane în stil corintic, care flanchează ferestrele în arc, iar rezalitul intrării cu gol în arc este decorat cu coloane în stil ionic. Restul ferestrelor sunt rectangulare, înguste, cu cornișe rectilinii, susținute de modilioane, sub care se află o friză împodobită cu motive vegetale în relief.

8. Clădirea Muzeului Național de Istorie a Moldovei

Muzeul Național de Istorie a Moldovei se numără printre cele mai importante instituții muzeale din Republica Moldova, atât din punctul de vedere al patrimoniului său, cât și al prestigiului științific.



Actul de înființare a muzeului de istorie poartă data de 21 decembrie 1983, dată la care este emis ordinul Ministerului Culturii nr. 561 „Cu privire la reprofilarea muzeelor” (în baza hotărârii comune a CC al PCM și Consiliului de Miniștri al RSSM din 29 noiembrie 1983 „Cu privire la utilizarea monumentului istoric – clădirea fostului gimnaziu de băieți din Chișinău, unde a învățat S. Lazo”).

Muzeul de Stat de Istorie al RSSM era creat pe baza Muzeului Republican al Gloriei Militare, pe care l-a încorporat, și a fondului de piese cu valoare istorică deținut de Muzeul de Stat de Istorie și Studiere a Ținutului Natal al RSSM. Amplasarea lui a rămas în clădirea istorică în curs de restaurare a fostului gimnaziu de băieți nr. 1 din Chișinău, unde se aflase Muzeul Republican al Gloriei Militare.

La 22 octombrie 1991, prin ordinul Ministerului Culturii nr. 231 „Cu privire la perfecționarea activității muzeelor republicane”, Muzeul de Stat de Istorie al RSSM își schimbă titulatura în Muzeul Național de Istorie a Moldovei.

În anul 2006, conform Hotărârii Guvernului Republicii Moldova nr. 1326 din 14 decembrie 2005 „Cu privire la măsurile de optimizare a infrastructurii sferei științei și inovării”, Muzeul Național de Istorie a Moldovei a fost reorganizat, prin absorbția Muzeului de Arheologie al Academiei de Științe a Moldovei, în Muzeul Național de Arheologie și Istorie a Moldovei.

În baza Hotărârii Guvernului Republicii Moldova nr. 184 din 13 martie 2013, Muzeul Național de Arheologie și Istorie a Moldovei își schimbă titulatura în Muzeul Național de Istorie a Moldovei.

Actualmente Muzeul Național de Istorie a Moldovei este subordonat Ministerului Culturii al Republicii Moldova, activitatea sa științifică fiind coordonată de către Academia de Științe a Moldovei.

La 15 martie 2013, în baza Hotărârii Guvernului Republicii Moldova Nr. 184 din 13 martie 2013, *Muzeul Național de Arheologie și Istorie a Moldovei* își schimbă titulatura în „Muzeul Național de Istorie a Moldovei”.

Clădirea.

Muzeul Național de Istorie a Moldovei a fost așezat chiar de la începuturi în clădirea istorică a Gimnaziului nr. 1 de băieți, ulterior Liceul de băieți „B. P. Hașdeu” (în anii 1945-1963 aici a fost plasat detașamentul de grăniceri „Nistru”, iar în 1963-1977 – Universitatea Tehnică), care era în curs de restaurare.

Cutremurul din 1977 a avut un rol cât se poate de dramatic în istoria acestui monument, soldat cu degradări structurale ce au dus construcția în pragul prăbușirii. Lucrările de restaurare de tip istoric, demarate în 1979, au eșuat din cauza gradului avansat de degradare a structurilor din secolul al XIX-lea.

Clădirea veche a fost demolată și înlocuită cu una nouă (construcția a durat din 1980 până în 1987), care a păstrat doar aspectul exterior al monumentului de istorie, în stil eclectic, și ambientul decorativ al sălii de festivități a gimnaziului, refăcut în trei săli cu cupolă din clădirea nouă.



Astfel încât noul edificiu al muzeului, dat în folosință în 1987, este o clădire monumentală contemporană, cu etaj și parter, care își etalează fațada spre strada 31 August 1989. Ea cuprinde 12 săli de expunere și o dioramă, cu o suprafață totală de 5 700 m.p.

Statuia lupoacei romane (Lupa Capitolina)

Este o replică a renumitei statuii romane (autor Ettore Ferrari), care a fost dăruită de municipalitatea orașului Roma în primii ani după unirea Basarabiei și Bucovinei cu România (a.1921).

În 1940 statuia, pe motiv politic, a fost topită. În anul 1990, „Liga Culturală pentru Unitatea Românilor de Pretutindeni” a realizat o copie a statuii, care a fost instalată în fața Muzeului Național de Istorie a Republicii Moldova din Chișinău.



9. Biblioteca Națională

Este principala bibliotecă a statului care răspunde de conservarea, valorificarea și salvagardarea moștenirii culturale scrise. Biblioteca funcționează în conformitate cu principiile directoare UNESCO referitoare la acest tip de bibliotecă; ea este parte componentă a Bibliotecii Digitale Europene. Biografia Bibliotecii Naționale începe la 22 august 1832, dată la care a avut loc inaugurarea Bibliotecii Publice Guberniale a Basarabiei. În prezent, Biblioteca Națională este unul din obiectivele de valoare deosebită ale patrimoniului național și prezintă tezaurul moștenirii culturale scrise și imprimate a Republicii Moldova. Biblioteca asigură accesul publicului larg la colecțiile sale în scop de cercetare, studiu și/sau informare. Biblioteca este accesibilă tuturor cetățenilor care au atins vârsta de 14 ani.

Biblioteca Publică Gubernială din Chișinău (ulterior Biblioteca Publică din Chișinău) a fost înființată de jure în 1830, printr-o dispoziție-acord a Ministerului de Interne al Rusiei care rămâne fondator al bibliotecii până în 1917. Inaugurarea ei a avut loc în august 1832, în timpul aflării în exercițiul funcțiunii a guvernatorului A. I. Sarokumski. Cel care a organizat căutarea sediului, achiziționarea de fonduri de carte și inaugurarea ca atare a instituției a fost tutorele (epitropul) ei, doctorul în drept Petru Manega, originar din București. Primul bibliotecar a fost Gavriil Bilevici, un intelectual cu studii făcute la Cernăuți, profesor la Gimnaziul nr.1 de băieți din Chișinău, unde a fost găzduită un timp biblioteca. La baza fondului inițial de documente au stat cărțile procurate de la colonelul I. P. Liprandi, de la Kelhner și de la profesorul Arhanghelski, de asemenea publicațiile donate de către G. Polonski și Balen de Bal. Pentru organizarea funcționării Bibliotecii chișinăuene, directorul școlilor din regiune, Grinevici, a adoptat Regulamentul Bibliotecii Publice din Odesa.



În 1831, negustorul Bogaciov pune la dispoziția Bibliotecii Publice din Chișinău una din casele sale în care a și fost inaugurată Biblioteca. În 1832, negustorul I. Kriukov cumpără casa lui Bogaciov și propune bibliotecii să prelungească contractul de închiriere până la 1853. După ce Petru Manega a obținut în 1832 banii necesari pentru reînnoirea arendei casei lui Kriukov, Biblioteca a rămas acolo până în 1834, în trei camere mici. În 1835, Petru Manega închiriaza pentru Biblioteca o clădire nouă, construită de același negustor Bogaciov, vizavi de bulevardul orașenesc, care însă nu avea intrare din stradă. Următorii bibliotecari – Kozlov, Saburov, Tanski – încearcă, fără să reușească, o îmbunătățire a



condițiilor de funcționare a instituției. Presa vremii consemna în acei ani că sediul bibliotecii era în fosta clădire a Administrației Guberniale, astăzi str. M. Kogălniceanu, fapt care rămâne a fi elucidat.

Abia după 1857, noul bibliotecar Venedict Beller, profesor de germană și matematică la Gimnaziul nr.1, a reușit să-l convingă pe guvernatorul Fonton de Verraion că biblioteca nu mai poate rămâne în stare de provizorat. În 1860, Biblioteca este transferată într-un spațiu frumos în situl ocărmuirii guberniale, situat în perimetrul actualei USM. V. Beller se ocupă de trecerea la inventar și de aducerea la cunoștința publicului a componenței colecției și de asigurarea accesului la ea. Anul 1860 a fost numit în presa vremii Anul bibliotecii lui Beller. Din cauza lipsei de finanțe, la cererea administrației guberniale, în 1869 biblioteca a fost trecută la finanțarea orașului. În 1877, conform ordonanței Ministerului de Interne, Biblioteca cu tot patrimoniul său este mutată în sediul Dumei orășenești.

În august 1940 în nou-creata RSSM la Chișinău se instituie Biblioteca Republicană, care a fost amplasată în sediul fostei Biblioteci Centrale românești evacuate deja peste Prut. În perioada 1918-1940 însă, așa cum arată istoricul Gheorghe Buluță, din ordinul guvernului român se adunau din bibliotecile rusești din Basarabia câte 2 exemplare de cărți vechi și rare pentru a fi depozitate în colecții prestigioase din România.

În vara anului 1961, pe timpul directoratului lui Alexandru Chirtoacă, Biblioteca se mută în actualul bloc central al BNRM. Inaugurarea acestui edificiu a fost unul din cele mai mari evenimente din istoria postbelică a Moldovei. În 1987, în virtutea creșterii vertiginoase a fondurilor care depășeau de trei ori capacitatea proiectată pentru sediul central, Biblioteca a obținut blocul A al fostului Seminar Teologic din Chișinău, abandonat de către Institutul Politehnic după cutremur ca fiind în stare avariata. În perioada directoratului lui Alexei Rău, administrația Bibliotecii a depus eforturi mari în vederea obținerii resurselor necesare, organizării reparației capitale și restaurării acestei clădiri, care are o istorie de peste 100 de ani.

În 1990, prin hotărârea Ministerului Culturii al RSSM, Bibliotecii i se atribuie denumirea de Biblioteca Națională a Republicii Moldova. Din 1992, Biblioteca Națională traversează faza unei reforme complexe. Schimbarea la față a bibliotecilor moldovenești, depolitizarea, deideologizarea lor, includerea în procesul de renaștere națională etc. – acestea sunt câteva dintre obiectivele trasate după declararea Independenței Republicii Moldova. Ministerul Culturii a constituit o comisie din 28 de experți care a elaborat modelul strategic al sistemului național de biblioteci și noua concepție a Bibliotecii Naționale. De atunci încolo, s-au realizat o serie de proiecte de anvergură, care au contribuit la schimbarea imaginii bibliotecii în societate și realizarea unor performanțe deosebite. Biblioteca a inițiat și a organizat acțiuni de anvergură cu impact major asupra bibliotecilor din țară. Aceasta a deschis noi perspective în planul afirmării Bibliotecii ca instituție cultural-științifică de prestigiu în țară și peste hotarele ei.

10. Palatul Republicii



Vedere din 1980

Palatul Republicii din Chișinău, Republica Moldova, inițial (din 1984) cunoscut ca *Sala Prieteniei*, din 1988 – *Centrul Republican de Cultură și Artă*, din 1994 – *Palatul Oficialităților Statale* și din 1995 renumit *Palatul Republicii*, cu menirea de a presta servicii corpului diplomatic, Guvernului și altor organizații de stat, este o întreprindere de stat, creată în baza hotărârii Guvernului Nr. 455 din 29 iunie 1994, fondator fiind Cancelaria de Stat.

Această operă de artă poate, cu siguranță, fi numită – cartea de vizită a Republicii Moldova datorită expresivității sale, ca urmare a evidențierii trăsăturilor unice ale culturii poporului moldovenesc. Palatul Republicii are valoare de unicat prin țința sa arhitecturală, prin dotarea tehnică și polivalența funcțională, intrând în registrele internaționale care includ cele mai somptuoase clădiri din lume.

Situat în inima capitalei, pe str. Maria Cebotari 16, la un pas de parcul Ștefan cel Mare și Sfânt, Palatul Republicii este considerată una din remarcabilele opere ale arhitecților, proiectanților și meșterilor basarabeni în frunte cu Ivan Andreevici Zagorețkii, arhitectul principal. Construit în perioada guvernării sovietice cu scopul întrunirilor de rang înalt, edificiul a avut și are parte de numeroase vizite a oaspeților importanți din diferite țări.



Palatul Republicii este construit în stil retro, îmbinând cu succes elemente clasice și tradiționale autohtone. Aspectul exterior deosebit de impunător este completat de sobrietatea și ritmicitatea ansamblului de coloane care, în contrast cu vitraliile aurite, conferă clădirii o alură de grandoare și măreție. Granitul roșu cu care sunt fățuite coloanele și soclul în perimetru evidențiază nuanțele fine, armonioase aproape grațioase ale edificiului în ansamblu. Parchetul mozaic este efectuat din specii alese de lemn de nuanțe diferite, astfel accentuând întregul decorul elegant al încăperilor.

Holurile și vestiburile sunt împodobite cu marmoră multicoloră, ce simbolizează frunza de vie. În acest peisaj feeric se încadrează de minune ansamblul de lustre executate din cristal veritabil strălucitor și metal subțire, ușor, care imită culoarea aurului.

La construcția Palatului s-au folosit cele mai calitative și deosebite materiale pe acele timpuri. Toate materialele au fost comandate de peste hotarele țării: marmură și granitul din originara Ucraina, Georgia, Rusia; vitraliile din Riga; geamurile din RDG, candelabrele și lustrele de cristal din Cehoslovacia. Important a fost faptul că toate lucrările au fost efectuate de meșterii nativi: constructorii, zugrăvi, pictori, zidari. Industria mobilieră din țară a executat nenumărate panouri pentru hale, mobilier, uși. Pentru interior au fost proiectate încă peste 200 de planuri, pe lângă setul de bază.

Sălile

Sala	Suprafața	Capacitatea
<i>Holul, nivelul I</i>	657 m ²	700 persoane
<i>Holul, nivelul II</i>	694 m ²	700 persoane
<i>Două săli de prezidium</i>	172 m ²	40 persoane
<i>Sala de conferințe</i>	254 m ²	100-140 persoane
<i>Sala de conferințe 2B</i>	572 m ²	200 persoane
<i>Sala mare</i>	1208m ²	Max 1000 persoane
<i>Cafenea cu hol</i>	128 m ² și holul 100 m ²	100 persoane și 100 persoane

Accentul major s-a pus pe holul edificiului – compoziții ceramice pe două părți „Buchetul alb – 1” și „Buchetul alb – 2 „Arhivat în 28 februarie 2019, la Wayback Machine, de H. Сажина împreună cu B. Новиков în anul 1984. Ele creează o atmosferă festivă în lobby-ul sălii pentru 1000 de locuri. Din același hol se poate ajunge cu ușurință în sala de conferințe de 80 de locuri, unde este situată o perlă a creației, „Întâlnirea” – un magnific panou de ceramică colorată, care a făcut-o renumită pe ceramista Luise Janzen, fiind asistată de soțul său – Эдуард Сааков. Dimensiunile panourilor sunt impresionante: 4 x 8 metri. A fost finalizat în 18 luni și montat de autori fără meșteri auxiliari. Peisajul original al acestui panou demonstrează elocvent că autoarea a cunoscut profund tradiția autohtonă, basmele, baladele poporului moldovenesc.

Holurile precum și unele încăperi fără lumină naturală au fost îmbogățite cu vitraliile Arhivat în 27 februarie 2019, la Wayback Machine. Pictate și luminate care au fost realizate de faimosul artist Filimon Hamurar Arhivat în 26 septembrie 2016, la Wayback Machine și colegii săi. Zonele scărilor au fost îmbogățite cu: compoziții ceramice de Vasili Vadanyuk; compoziții din sticla decorativă de Филип și Александр Нутович, care conform schițelor, au creat lămpile artistice „Srugurii” Arhivat în 27 februarie 2019, la Wayback Machine din holul pentru 550 de locuri; havuzuri cu statuete cu elemente poleite cu aur.

Cele două holuri ale palatului au fost proiectate și realizate în așa fel ca să poată găzdui cele mai ample și prestigioase expoziții de artă plastică, de prezentare a diverselor aspecte din economie, viața socială, din relațiile dintre oameni de afaceri, firme comerciale, concerte etc.

În Sala Mare de spectacole de 1000 de locuri se desfășoară impresionantele evenimente de suflet de ordin cultural-estetic, moral-spiritual și educativ. În Palatul Republicii au loc concerte simfonice și camerale, spectacole de teatru, expoziții ale plasticienilor, evocări ale personalităților ilustre ale neamului etc. Aici progresează atât schimbul cultural cu exponenții de frunte din România, cât și extinderea relațiilor externe prin fructuoasele colaborări cu factorii de cultură din Italia, Spania, Bulgaria, Turcia, Austria, Franța, Macedonia, Rusia, Ucraina, Belarus, Germania, Elveția, Olanda etc. Pe lângă Palatul Republicii funcționează Corul Cameral, colectiv emerit al Republicii, Biblioteca Onisifor



Ghibu, Galeria de arte plastice. Actualmente în Palatul Republicii se desfășoară nenumărate summituri, conferințe, congrese, briefinguri, business-treninguri, concerte, festivaluri, expoziții, seminare, ceremonii și prezentări de diverse genuri. Datorită arhitecturii clasice și elegante, în Palat se petrec frecvent diverse banchete și baluri.

Pe parcursul anilor, în incinta palatului s-au organizat o mulțime de evenimente, concerte și festivaluri ca: Festivalul-concurs *Crizantema de Argint*, Festivalul folcloric *Rapsozii Moldovei*, Expoziții de ouă încondeiate și icoane pe sticlă *A doua zi de Paști*, ședințe ale Cenaclului familiilor artistice, ședințe ale Cenaclului copiilor dotați *Grai și Suflet Românesc*, Expoziția *Graiul vechilor izvoare* în cadrul Sărbătorii Naționale a Limbii Române, Competiții Naționale și Internaționale de Dans, Expoziția de *straie populare* în cadrul Zilei Naționale a Portului Popular, concerte de balet în ediții – *Stelele Baletului*, *Gala Premiilor Naționale*, Expoziția vinurilor – *Vernisajul Vinului* în ediții anuale, *Balul Vinez*, diverse Conferințe și Forumuri anuale pe teme de business, dezvoltare, parenting etc.

11. Curtea Suprema de Justiție

Monument de arhitectură de însemnătate locală, introdus în Registrul monumentelor de istorie și cultură a municipiului Chișinău.

În 1875 Cărmuirea Urbană a petrecut o licitație publică a loturilor de pământ virane. Terenul, aflat la intersecția străzilor Kogălniceanu și Mitropolit Bănulescu Bodoni a fost achiziționat de către secretarul de colegiu Ivan Vikentievici Jigalcovschi. La vinderea acestei proprietăți imobiliare doamnei A.P. Baranovici în 1880, se preciza, că este alcătuită dintr-o casă din piatră într-un etaj, cu o galerie din geamuri și dintr-o atenansă din cărămidă într-un etaj, cu beci, fântână și o livadă cu pomi fructiferi. În 1882 această proprietate imobiliară este cumpărată de Elena Semenovna Popa. În 1896 ea demolează casa veche și pe același loc construiește o casă nouă, cu două etaje, aproximativ în 1898. În 1911 casa cu două niveluri și dependințele din curte au fost vândute Băncii funciare Tărănești. Din 1911 aici se construiește o clădire de afaceri cu două etaje, autor al proiectului, posibil, este Mihail Constantinovici Cecheruli-Cuș. În anii 1917–1918 au devenit sediul mai multor organizații, asociații și organisme de stat. Aici au activat comisia de lichidare a Sfatului Țării, mai apoi a fost sediul Asociației Casa Noastră, în ultimii ani ai perioadei interbelice – Prefectura județului Lăpușna. În timpul celei de a doua conflagrație mondială imobilul a avut de suferit, fiind reconstruit în perioada postbelică cu păstrarea compoziției fațadei principale.



Imobilul este construit în două niveluri, pe un plan unghiular, cu fațadele aliniate liniilor roșii ale străzilor M. Kogălniceanu și Mitropolit G. Bănulescu-Bodoni, de unde are loc intrarea în edificiu.

Fațada principală are o compoziție simetrică, cu rezalite laterale și cu amplasarea în axa de simetrie a unui rezalit central, a intrării principale, scoasă în evidență de concentrarea în jurul ei a elementelor de decor neoclasic. Două porticuri din coloane îngemănate cu un balcon-tribună deasupra intrării și altele amplasate la mijlocul aripilor laterale, sunt susținute de console robuste, cu modelare decorativă, evidențiindu-se pe fundalul paramentului acoperit cu bosaje alungite. Planul este soluționat după sistemul de coridoare cu cabinete amplasate lateral.

12. Blocul 2 USM (Mihai Kogălniceanu, 67, colț str. Bănulescu-Bodoni. Complexul de edificii ale Școlii Teologice)



Monument de arhitectură și istorie de însemnătate națională, introdus în Registrul monumentelor de istorie și cultură a municipiului Chișinău.

Școala spirituală a fost fondată la începutul secolului al XIX-lea și se afla inițial în clădirile care aparțineau Seminarului duhovnicesc. La începutul anilor 70 ai secolului al XIX-lea, Conducerea școlii a decis construcția unei clădiri proprii cu capelă și alte anexe. Uprava a dăruit Școlii un sector de pământ, mărginit de străzile Reni, Livezilor și a Seminarului. În primăvara anului 1875 Secția de construcții a Conducerii guberniale a confirmat proiectul și devizul de cheltuieli a construcției blocului principal al școlii și a atenansei de lângă el. Autorul proiectului și a devizului este arhitect eparhial M. Seroținsky, care a supravegheat și lucrările.

Imediat după inaugurarea școlii în sediul propriu, s-a început construcția bisericii de pe lângă școală. În vara anului 1878 Secția de construcții a Upravei a confirmat proiectul bisericii, elevația căreia s-a finisat în 1880. Elaborarea proiectului, a devizului de cheltuieli și supravegherea construcției, toate au fost efectuate de M. Seroținsky. În 1902 biserica cu hramul Întâmpinarea domnului, a fost lărgită, pe acoperișul ei fiind instalate încă patru turle.

Clădirea în două etaje pe strada Mitropolit Gavriil-Bănulescu Bodoni, este construită la sfârșitul secolului al XIX-lea, pentru spital. Autorul proiectului arhitectul M. Seroținsky. Actualmente în aceste clădiri se află Academia Teologică.

Este un edificiu construit în două etaje, cu trei rezalite la fațada principală, aliniată la linia roșie a străzii, cărora le corespund corpuri de clădire la fațada posterioară. Fațada este simetrică, cu 23 de axe compoziționale, dintre care cinci revin la partea centrală, câte trei la rezalitele laterale și central, cu o dispoziție echidistantă. Partea centrală se evidențiază prin forma în arc a ferestrelor, cu intrarea în axa de simetrie, umbrită de o copertină metalică, rezalit dominat de un atic plin cu partea centrală curbă. Rezalitele laterale, mărginite de pilaștri cu bosaje orizontale, sunt finisate de câte un parapet plin. Ferestrele în segment de cerc, sunt conturate de ancadrame (cu evidențierea bolțarilor centrali), care fac corp comun cu consolele plitelor de pervaz.

Câțiva ani mai târziu, la capătul de sud al școlii, a fost adăugată o nouă clădire, care prin arhitectura sa făcea corp comun cu incinta construită anterior. A avut intrarea din partea străzii, la care s-a renunțat, golul fiind înlocuit cu o fereastră.

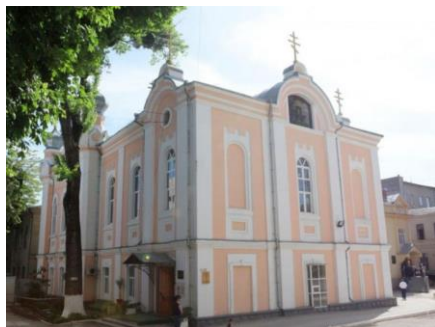
La rezalitul central, din partea curții interioare a fost construită capela școlii „Întâmpinarea Domnului”.

13. Biserica USM – Biserica Întâmpinarea Domnului

Este un locaș de cult și monument de arhitectură de însemnătate națională, introdus în Registrul monumentelor de istorie și cultură din municipiul Chișinău. Paroh este protoiereul Octavian Moșin. Biserica „Întâmpinarea Domnului” este situată în campusul Universității de Stat din Moldova, fiind numită și „biserica Universității”. Biserica a fost construită în anii 1879–1880 pe un teren, donat de primăria Chișinăului, Școlii Duhovnicești (Teologice). Sfințirea lăcașului a avut loc la 24 august 1880. În octombrie 1899 a început reconstrucția condusă de arhitectul Mihail Seroținski, care a fost terminată la 17 octombrie 1902 și sfințită de Episcopul Chișinăului și Hotinului, P. S. Iacob. În urma reconstrucției, lungimea bisericii (împreună cu pridvor) a crescut semnificativ, încât la serviciile divine puteau asista până la 700 de enoriași.

În timpul primului război mondial biserica a fost dată în folosința unei infirmerii militare, iar în timpul ocupației sovietice, a fost sală de sport pentru studenții Universității de Stat din RSSM. Între anii 1919-1940, apoi în 1941-1944 în clădirile Școlii Teologice își avea sediul Seminarul Teologic.

Lăcașul a fost redeschis în anul 1991 ca capelă a Facultății de Teologie a USM. Din anul 2000 au început lucrările de renovare a bisericii principalul aport avându-l Universitatea de Stat din Moldova.



14. Turnul de apă

Turnul de apă (numit și Castelul de apă) este un monument de arhitectură și artă de însemnătate națională, introdus în Registrul monumentelor de istorie și cultură a municipiului Chișinău. Edificiul a fost zidit la sfârșitul secolului al XIX-lea după un proiect întocmit de Alexander Bernardazzi, pe cel mai înalt punct al orașului de la acea perioadă. Muzeul este cunoscut ca Turnul de apă, deoarece aici la început își avea sediul instituția furnizoare de apă potabilă din orașul gubernial. Odată cu construcția turnului a apărut și prima rețea de canalizare din Chișinău, elaborată pe timpurile primarului Carol Schmidt. Acesta alimenta cu apă zona centrală a orașului, cu o capacitate de 200 mii de căldări de apă pe zi.



Din 1892 până în 1940, clădirea a servit drept turn de apă, iar din 1940 a fost folosită ca turnul pompierilor (în foișorul de foc de la nivelul superior se afla cisterna cu apă), alături localizându-se unitatea de pompieri. Ca un muzeu al orașului Chișinău, turnul a început să lucreze în anul 1971

Înălțimea turnului până la cornișă este de 22 m. Pereții sunt construiți din piatră locală, cu câteva rânduri de cărămidă. Grosimea lor variază de la 60 cm la nivelul superior, până la 2 m la fundament. Înăuntrul turnului s-a păstrat o scară metalică în formă de spirală fabricată la uzina din Chișinău a lui Serbov-Sîrbu, iar în timpul renovării din 2013, a fost instalat un ascensor.

În timpul cutremurului din anul 1990 clădirea a fost grav avariată, și a fost închisă timp de zece ani. În anul 2000, muzeul s-a redeschis, însă doi ani mai târziu a fost din nou închis pentru renovare. În 2011 își deschide ușile din nou, iar apoi, după o altă reamenajare, în 2013.

În prezent muzeul orașului Chișinău, turnul găzduiește expoziția „Istoria orașului”, exponatele căreia datează din intervalul sec. XV-XX. De asemenea, pe ultimul nivel al castelului de apă se organizează deseori expoziții de picturi, fotografii, vernisaje, și chiar concerte.

15. Muzeul Național de Literatură „Mihail Kogălniceanu”

A fost creat în toamna anului 1965 sub egida Uniunii Scriitorilor din Moldova. Colecția muzeului constă din peste 230 de mii de piese, printre care cărți, obiecte de artă, documente. A fost inițial denumit Muzeul Republican de Literatură din RSSM. După deschiderea actualei Case a Scriitorilor de pe strada 31 august 1989, 98 în Chișinău, în cadrul acesteia muzeului i-au revenit mai multe săli de expoziție, un subsol pentru păstrarea fondurilor, birouri pentru personal și o bibliotecă. Pe atunci, muzeul număra 35 angajați, printre care cercetători în trei secții științifice. În urma transformării instituției în muzeu național, aceasta a rămas fără sediu permanent. Până la obținerea unuia, aceasta închiria încăperi prin comodat în sediul Uniunii Scriitorilor de pe strada 31 August 1989, nr. 98, Chișinău, iar fondurile erau păstrate în subsolul clădirii. În 2021, Muzeul Național de Literatură s-a mutat în propriul sediu, aflat pe strada Alexei Mateevici, nr.79 din Chișinău, care include două fragmente din fostul Palat al reginei Serbiei, Vilă Pronin și clădirea de alături, în care se găsește Sala de expoziții nr. 1.



Original, Vila Pronin reprezenta un ansamblu de clădiri, dintre care cea mai importantă era un conac/palat, denumit Palatul Pronin. Acesta din urmă a fost grav afectat de cutremurul din 1940 și de cel de [Al Doilea Război Mondial](#), fiind demolat ulterior, în perioada sovietică. Clădirile rămase au servit drept cantină a Consiliului de Miniștri al [RSSM](#) și apoi a Cancelariei de Stat a Republicii Moldova, înainte ca să devină sediul Muzeului Național de Literatură „Mihail Kogălniceanu”. Actualmente, muzeul organizează expoziții temporare în Sala de expoziții nr. 1 (blocul B), în vila urbană, monument de arhitectură de nivel național (blocul A, „Sala galbenă”, „Sala roz”, „Sala verde”), numită mai nou și Casa cu tei a Fundațiilor Regale.

16. Monumentul Doina și Ion Aldea Teodorovici

Monumentul „Recviemul Dragostei” sau, cum e mai numit de localnici – „Două inimi gemene”. E situat la intrarea centrală în parcul „Valea Morilor”, vizavi de Universitatea de Stat din Republica Moldova. A fost inaugurat în anul 1999, la aniversarea a 7 ani de trecere în nemurire al renumitului cuplu de muzicanți, cântăreți, compozitori și patrioți ai națiunii.



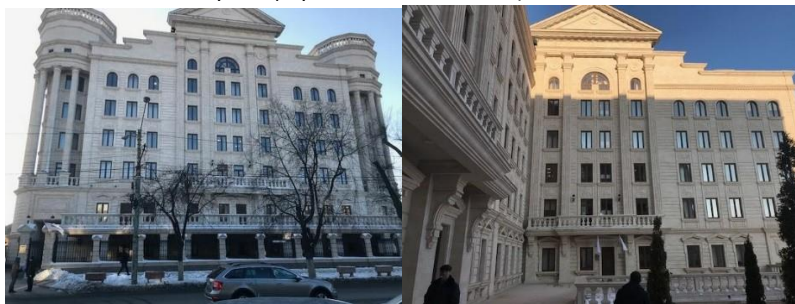
Un simbol al luptei pentru independența Republicii Moldova – două persoane reale, soții Ion și Doina Aldea Teodorovici. Talentul artistic și lupta pentru reînvierea valorilor naționale i-au ridicat la rangul de simbol național.

O sculptură autentică, creată de Iurie Canașin. O valoare reală de necontestat reprezintă memoria acestor 2 personalități ilustre, care au interpretat cântecele renașterii noastre naționale, dragoste și vatra din casă, cei care ne-au readus demnitatea și verticalitatea. Doina – profesor de literatură străină, cântăreață, dansatoare, Ion – compozitor și cântăreț, sunt artiștii moldoveni care au scris peste 300 de melodii și fără de care ne este dificil să ne imaginăm muzica modernă în Moldova. Au lansat cântece de un profund patriotism - „Suveranitatea”, „Sfântă ni-i casa”, „Mănăstirea Căpriană”, etc. Au fost decernați cu titlu de „Artiști Emeriți” ai Republicii Moldova. Anual se desfășoară Festivalul concurs internațional de muzică ușoară „Două inimi gemene” pentru a cinsti memoria lor.

Au decedat în octombrie 1992 într-un accident rutier, moartea lor rămasă o enigmă ce trezită multe semne de întrebare.

17. Sediul OSCE

Clădirea este amplasată pe strada Alexei Mateevici 75 din centrul capitalei, care găzduiește în prezent sediul OSCE în Republica Moldova și reprezentanțe diplomatice, inclusiv ale Statelor Unite ale Americii. Clădire cu destinație administrativă cu suprafața la sol de 2 450,3 m² are șase nivele (inclusiv suprafața interioară totală – 11 318,80 m², inclusiv: suprafața oficiilor – 4 959,6 m², suprafața parcării – 746,90 m²).



18. Facultatea de Litere, USM

Clădirea fostei școli reale. Monument de arhitectură și istorie de însemnătate națională, introdus în Registrul monumentelor de istorie și cultură a municipiului Chișinău.



Școala reală a fost fondată în 1871, și inițial arenda încăperi de clasă în casele care aparțineau doamnei Foory (nu s-au păstrat). Special pentru construcția sediului școlii reale Uprava orășenească a oferit un lot de pământ viran, aflat la colțul cartierului mărginit de străzile Gubernială și Reni. În 1880 Secția de Construcții a Cărmuirii guberniale a confirmat proiectul clădirii noi pentru Școala Reală, arhitect V.N. Tăganko, supravegherea tehnică – arhitectul Semko-Savoisky. Construcția a început în 1883 și s-a terminat în anul 1886, clădirea fiind un monument al arhitecturii eclectice.

Este un bloc de studii al Universității de Stat din Moldova. Au învățat, au studiat și au lucrat personalități de seamă a Moldovei, printre care A. V. Șciusev, N. A. Dîmo ș. a.



Clădirea școlii reale are un plan în formă de careu, amplasată la colțul cartierului, cu o retragere de la liniile roșii ale străzilor, în fața intrării dinspre strada Kogălniceanu, fiind organizat un scuar.

Compoziția spațial-volumetrică a școlii, ridicată în două etaje, a fost soluționată simetric față de axa centrală, cu trei rezalite la fațada principală, și cu rezalite la colțurile clădirii. Planimetria este funcțională, bazată pe repartizarea claselor pe ambele părți ale culoarului în clădirea centrală și de o singură parte a culoarului – în aripile laterale, unde o parte erau ocupate de dormitoare elevilor. Locul central este ocupat de vestibulul intrării, bibliotecă și sala de gimnastică, orientate spre curtea interioară, deasupra lor, la etajul doi – se aflau sala de festivități, ospătăria și capela școlară.

Fațadele au o arhitectură în spirit eclectic, cu detalii arhitectonice la scară majoră, ce imprimă clădirii monumentalitate. Deosebit de monumental este soluționat rezalitul central, mai lat, cu cinci axe compoziționale. Este și mai înalt ca restul clădirii, cu ferestrele de la etaj cu diviziuni interioare în spiritul arhitecturii medievale, terminate în arc ogival, cu pilaștri instalate între ele, care susțin o cornișă cu console din piatră. Aceleași forme scot în evidență și rezalitele laterale, cu trei axe compoziționale. Paramentul fațadelor în zidărie aparentă din piatră fățuită, este diferit: la primul etaj bosaje orizontale, la etaj – asize cu alternarea nuanțelor naturale ale pietrei fățuite.

Partea superioară a clădirii avea un parapet din tunde cu baluștri, înlocuit în urma reparațiilor cu unul din piatră cu un atic central.

Teritoriul școlii era izolat de spațiul urban printr-o îngrădire înaltă din grilaje fixate pe un soclu din piatră (dispărut și refăcut cu alte calități în ultimii ani).

19. Agenția Națională pentru Siguranța Alimentelor

Agenția Națională pentru Siguranța Alimentelor (ANSA) este autoritatea administrativă cu activitate națională responsabilă de implementarea politicii statului în domeniul de reglementare și control pentru siguranța alimentelor și în domeniul sanitar-veterinar, zootehnic, al protecției plantelor și carantinei fitosanitare, controlului semincer, calității produselor primare, produselor alimentare și a hranei pentru animale.





A fost creată la 16 ianuarie 2013, în baza reorganizării prin fuziune și în scopul optimizării structurale a mai multor instituții cu funcții de control și supraveghere în domeniul siguranței alimentelor. E vorba de Agenția Sanitar-Veterinară și pentru Siguranța Produselor de Origine Animală, Inspectoratul General de Supraveghere Fitosanitară și Control Semincer etc.

ANSA activează în baza Legii nr. 113 din 18 mai 2012 cu privire la stabilirea principiilor și a cerințelor generale ale legislației privind siguranța alimentelor, a Legii nr. 221-XVI din 19 octombrie 2007 privind activitatea sanitar-veterinară, a Legii nr. 228 din 23 septembrie 2010 cu privire la protecția plantelor și la carantina fitosanitară, precum și a Hotărârii Guvernului nr. 51 din 16.01.2013 privind organizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Siguranța Alimentelor.

Scopurile, funcțiile de bază, atribuțiile principale și drepturile generale ale Agenției Naționale pentru Siguranța Alimentelor, precum și organizarea activității acesteia – derivă din Regulamentul privind organizarea și funcționarea Agenției, aprobat de Guvernul R.M. la fondarea ANSA.

20. Sediul fostei Cărmuiri Guberniale a Basarabiei și a Prezenței funcționarilor guvernului



Monument de arhitectură, artă și istorie de însemnătate locală, introdus în Registrul monumentelor de istorie și cultură a municipiului Chișinău, denumire din Registru – Clădirea fostei Conduceri guberniale, strada Mihai Kogălniceanu, 63 A, B, C (colț str. Pușkin).

În 1903 secția de Construcții a Cărmuirii Guberniale a confirmat proiectul și devizul de cheltuieli pentru construcția propriului sediu, care avea din partea străzii Kogălniceanu trei etaje cu subsol, iar din partea străzii Pușkin – două etaje cu subsol. Proiectul a fost prezentat de subcolonelul V. Ivanițky, supravegherea tehnică a fost realizată de arhitectul orașului Mitrofan Elladi, construcția – căpitanul Petru Gheidenrih. Din partea străzii Pușkin, la clădire era alipită o atenansă în două niveluri. Construcția a fost finisată în 1904. În anii interbelici în clădire s-a aflat imprimeria Chișinăului, în 1940 în clădire s-a aflat Inspectoratul Urban de Poliție. În timpul celui de al doilea război mondial clădirea a fost puternic deteriorată, fiind reconstruită în primii ani de după război. Structura spațială s-a păstrat doar în linii generale, arhitectura fațadelor clădirii fiind modificată, cu introducerea simbolurilor comuniste și statale în relief în intervalele dintre ferestrele de la etajul trei pe fațada principală. Actualmente este sediul Institutului de cercetări științifice și proiectări tehnologice în industria alimentară.

Clădirea este amplasată la colțul cartierului, mărginit de străzile str. M. Kogălniceanu, și str. A. Pușkin, are un plan unghiular, cu colțul orientat spre intersecția străzilor sub forma unui rezalit. Intrarea de onoare este dinspre strada Pușkin, iar în curte -partea străzii M. Kogălniceanu, printr-un gang. Compoziția planimetrică este supusă dominației culoarului central, care străbate în lungime aripa de-a lungul străzii Pușkin, de o parte și alta a căruia se află cabinete. Circulația verticală are loc pe o singură scară, amplasată în axa intrării, mărginită de baluștri scunzi și masivi, construiți din beton, ca și bara care le acoperă. Tavanul este cu chesoane, corespunzătoare sistemului de acoperire din plite de beton armat. Paramentul fațadelor este din zidărie aparentă, căptușită cu piatră de calcar. Fațada orientată spre strada Pușkin are trei rezalite, două laterale și unul central, prin care are loc intrarea, soluționată sub forma unui portic cu patru coloane, deasupra căruia era amenajat un balcon. Rezalitele laterale sunt încununate de frontoane triunghiulare,



pe fundalul unor atice plate. În partea superioară a pereților, o cornișă masivă, susținută de modilioane era dominată de un parapet din piatră, format din baluștri și atice deasupra rezalitelor, toate de factură neoclasică. Fațada orientată spre strada Reni (M. Kogălniceanu), are aceeași compoziție arhitecturală, ritmată de rezalite, cu excepția rezalitului central, în locul căruia a fost plasată o pereche de ferestre înguste. Rezalitul, orientat spre intersecția străzilor, era dominat de o cupolă parabolică (dispărută), care împodobește silueta clădirii și servea drept accent urbanistic.

21. Comitetul Național Olimpic și Sportiv din Republica Moldova

Comitetul Național Olimpic și Sportiv din Republica Moldova (CNOS) este o organizație sportivă din Republica Moldova, care își desfășoară activitatea în baza prevederilor Chartei Olimpice și ale statutului propriu. El acționează pentru dezvoltarea și sprijinirea mișcării olimpice în Republica Moldova, pentru cultivarea în rândul tineretului a interesului pentru sport și a idealurilor olimpice.



Organizația a fost fondată la 29 ianuarie 1991, ea devenind membră a Comitetului Internațional Olimpic (CIO) în 1993. Comitetul se implică în pregătirea sportivilor moldoveni pentru a permite participarea lor la Jocurile Olimpice. De asemenea, face parte din Comitetul Olimpic European. Sediul CNOS al Republicii Moldova este pe Str. Pușkin nr. 11 din orașul Chișinău.

Comitetul Național Olimpic al Republicii Moldova organizează, împreună cu federațiile naționale ale sporturilor olimpice, selecția și pregătirea sportivilor, asigurând reprezentarea Republicii Moldova la Jocurile Olimpice, precum și la competițiile regionale, continentale și intercontinentale, organizate sub egida Comitetului Internațional Olimpic.

22. Vilă urbană și clădirea fostei clinici de hidroterapie a medicului L. Tumarkin, strada Pușkin, 11 A, B (colț str. Șciusev)

Monument de arhitectură de însemnătate națională, introdus în Registrul monumentelor de istorie și cultură a municipiului Chișinău.

În 1878 secretarul gubernial Nicolai Ivanovici Kușkovschi a cumpărat de la licitația publică organizată de Uprava urbană un lot de pământ, aflat la colțul cartierului, unde între anii 1879 și 1894 a ridicat o casă de colț, într-un parter, cu un subsol, alcătuită din șase odăi. În anul 1897 această proprietate imobiliară a fost cumpărată de medicul Lazar Tumarkin, unde între anii 1898 și 1902 a construit o clădire pentru clinica de hidroterapie. În 1903 proprietar au fost atestați Matei și Lazăr Tumarkin. În perioada interbelică clinica a fost reconstruită prin modificarea structurii și arhitecturii fațadei principale.



Litera A. Este o casă de locuit, construită la colțul cartierului, ridicată pe un plan rectangular, într-un parter, cu fațadele aliniate la liniile roșii ale străzilor A.S. Pușkin și A.V. Șciusev. Fațadele au o arhitectură eclectică, cu o abundență a detaliilor decorative, cu reminiscențe clasice. Fațada principală orientată spre strada A.S. Pușkin, are o compoziție disimetrică, cu amplasarea unui rezalit în partea centrală, prin care avea loc intrarea de onoare în casă (astăzi înlocuită cu o fereastră), un gol în arc, decorația plastică a arhivoltei căruia prin bolțari îl scoate în evidență în raport cu restul



ferestrelor cu golul rectangular. Deasupra fostei intrări, în nișa de sub portalul format, se află figurile sculptate în piatră a doi dragoni înaripați. Fațada orientată spre strada A.V. Șciusev are o compoziție simetrică, cu două rezalite laterale, dominate de frontoane triunghiulare pe fundalul unor atice, elemente ale parapetului, partea din grilajul căruia a dispărut. Fațada are șapte axe, toate goluri de ferestre, dintre care ferestrele laterale, în arc în plin cintru, mărginite de arhivolte, sunt amplasate în rezalite. Cinci ferestre din partea centrală sunt rectangulare, dominate de cornișe triunghiulare, susținute de console, care intră în componența ancadramentelor. Colțurile casei și a rezalitelor sunt întărite vizual prin bosaje „diamant”, dublate în interior prin pilaștri cu aceeași tratare a fusului.

Litera B. Este o clădire alcătuită dintr-un parter cu etaj, ridicată pe un plan rectangular, amplasat în adâncul proprietății imobiliare. Are o fațadă simetrică, cu cinci axe compoziționale, dintre care patru sunt goluri de ferestre simple, rectangulare, fără ancadrame, cu amplasarea intrării în axa de simetrie, printr-un rezalit cu o loggie, formă repetată și la etaj. Arhitectura fațadei a fost soluționată în spiritul modernului, cu detalii specifice stilului pe lesenele la colțuri și pe registrul care separa parterul de etaj. Peretele fațadei era încununat de un parapet din piatră cu un atic în centru. În anii 90, în scopul amplificării clădirii prin construcția unei mansarde în acoperiș, decorația plastică a fost distrusă și fațada a obținut un aspect bastard, suburban, cu console false pentru susținerea unui acoperiș masiv.

23. Biblioteca Națională pentru Copii „Ion Creangă”

Biblioteca Națională pentru Copii „Ion Creangă” a fost inaugurată la Chișinău, în octombrie 1944, ca biblioteca orașenească pentru copii. La fondare avea o colecție de circa 10 000 publicații. În 27 octombrie 1945, conform Hotărârii Sovietului Popular al Comisarilor din RSS Moldovenească, instituției i s-a atribuit statutul de Biblioteca Republicană pentru Copii. Conform Hotărârii nr. 684 a Sovietului Miniștrilor al RSS Moldovenești, în 1949 i s-a conferit numele scriitorului rus A. S. Pușkin. Prin ordinul Ministerului Culturii al RSS Moldovenești Nr. 220 din 29 aprilie 1974 a fost transformat în Biblioteca de Stat pentru Copii a RSS Moldovenești „A. S. Pușkin”.

În 27 februarie 1990 Colegiul Ministerului Culturii al RSS Moldovenești a adoptat Hotărârea de atribuire Bibliotecii a numelui scriitorului Ion Creangă. La 3 decembrie 1997 prin ordinul Nr. 256 a Ministerului Culturii al Republicii Moldova titlatura Bibliotecii de Stat pentru Copii „Ion Creangă” a fost modificată în Biblioteca Națională pentru Copii „Ion Creangă”.

În anii 1944-1960 Biblioteca a fost amplasată într-o casa pe str. Lenin, astăzi bulevardul Ștefan cel Mare și Sfânt. În anul 1960 casa respectivă a fost demolată pentru a se construi în locul ei clădirea Comitetului Central al P.C. din RSS Moldovenească, în prezent sediul Parlamentului Republicii Moldova. Biblioteca a fost mutată în clădirea actuală de pe str. Șciusev 65, în care din 1944 până în 1960 s-a aflat Biblioteca Republicană „N. K. Krupskaia”, astăzi Biblioteca Națională a Republicii Moldova.



Edificiul, unde, din anul 1960, își desfășoară activitatea Biblioteca Națională pentru Copii „Ion Creangă”, este un complex de case, care a aparținut medicului V. Tverдохlebov. Monument de arhitectură de însemnătate locală, introdus în Registrul monumentelor de istorie și cultură a municipiului Chișinău, alcătuit de Academia de Științe.

În 1831 Fedor Godzin, din șleahta poloneză, a vândut secretarului gubernial Foma Manucevici o casă cu o curte, aflată la colțul străzilor Leova și Gubernskaia. În 1872 această proprietate imobiliară a fost cumpărată de către asesorul de colegiu Pavel Tverдохlebov, care demolează vechile construcții și în 1895 construiește o casă într-un etaj, ridicată pe un demisol. La parter se aflau nouă odăi, cu două intrări, iar în demisol – șase odăi și două bucătării cu o magazie. Imediat după edificare, imobilul a fost arendat pe trei ani pentru dislocarea școlii de stat evreiești. În 1940 proprietari erau moștenitorii lui Tverдохlebov.

Este o clădire construită la colțul cartierului, ridicată pe un plan unghiular, într-un parter pe un demisol înalt, cu fațadele aliniate la liniile roșii ale străzii. Arhitectura este eclectică cu reminiscențe neoclasică. Paramentul este în zidărie aparentă cu alternarea asizelor din două culori ale pietrei naturale. Din piatră cioplită sunt detaliile caracteristice: console la cornișă, Planimetria era soluționată pentru trei apartamente cu intrări separate din direcția ambelor străzi.



Intrările sunt prin porticuri, dominate de frontoane. S-au păstrat canaturile încrustate ale ușilor și decorația plastică a interioarelor.

24. Uniunea Organizațiilor Veteranilor, (strada Pușkin 16)

Monument de arhitectură de însemnătate națională, introdus în Registrul monumentelor de istorie și cultură a municipiului Chișinău. Primele informații documentare datează din 1858 când aparținea secretarului de colegiu Matvei Vasile Glemboțky. În 1890 o parte a curții cu o casă într-un parter, orientat spre stradă a fost cumpărată de căpitanul Spiridon Alexandrovici Boguș, care în 1895 a construit o casă de piatră într-un etaj.

Case individuale, strada Pușkin, 16 A, B, C



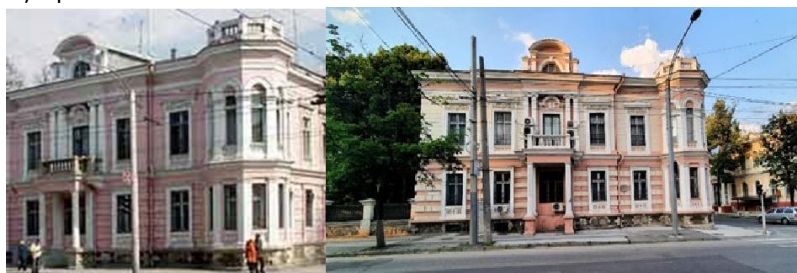
Literul A. Este o casă, construită într-un parter, unghiulară în plan, cu aripa lungă adâncită în curte, cu fațada îngustă aliniată liniei roșii a străzii. Arhitectura este în stil eclectic, cu detalii din arsenalul clasicist. Fațada este simetrică, cu două rezalite laterale, dominate de frontoane triunghiulare. Prin rezalitul din dreapta are loc intrarea de onoare în casă. Cinci axe compoziționale, trei ferestre rectangulare sunt în partea centrală, și o fereastră și un gol de ușă sunt amplasate în rezalitele laterale, cu partea superioară în arc în plin cintru.

Literul B. Este o clădire alcătuită dintr-un parter, cu planul unghiular, cu fațada aliniată la linia roșie a străzii. Fațada are o compoziție asimetrică, alcătuită din șase axe, cinci de ferestre rectangulare, și una a intrării de onoare, evidențiată printr-un rezalit. Arhitectura fațadei a avut de suferit în urma unor intervenții neautorizate, fiind distruse toate detaliile arhitectonice originale.

Literul C. Este o clădire alcătuită dintr-un parter, cu planul rectangular, amplasată în adâncul curții. Arhitectura clădirii a fost modificată: i s-au adăugat două etaje și schimbate detaliile arhitecturale în spirit postmodern.

25. Ambasada României în Republica Moldova

Ambasada României în Republica Moldova este găzduită într-una dintre cele mai frumoase clădiri din Chișinău istoric, denumită „Curtea urbană a lui N.I. Semigradov” în Registrul monumentelor de istorie și cultură al Municipiului Chișinău, situată pe strada București 66/1 (sau Pușkin 17 în Registrul monumentelor). Curtea ambasadei, vizibilă din stradă, este o adevărată grădină unde cresc cireși, caiși, tei, castani, pini, brazi și alte specii. Această oază de liniște a atras și o familie de veverițe, care nu par să se simtă deranjate de activitatea noastră curentă sau de organizarea unor evenimente de diplomație publică în incintă.



Monument de arhitectură de însemnătate națională, introdus în Registrul monumentelor de istorie și cultură al municipiului Chișinău.

În 1872 protoiereul Vasile Vasilievici Purișkevici a vândut rotmistrului în rezervă, mai târziu consilierul de stat efectiv, Nicolai Ivanovici Semigradov, o parte virană a curții sale, aflată la colțul cartierului, mărginit de străzile Gubernială și Podoliei. Pe acest loc, la colțul cartierului, între anii 1873 și 1875, Nicolai Ivanovici Semigradov, a construit o casă. Autorul proiectului, se presupune, a fost arhitectul urban A.I. Bernardazzi, sau arhitectul M.S. Serotzinski. După descrierea clădirii din anul 1897, „casa avea 13 odăi, 7 camere orientate spre stradă, 6 – spre curte și în atenansă – se aflau 3 apartamente”.

Proprietatea urbană ocupa un teren amplu, cu o suprafață de cca. 30x30 stânjani, în componența conacului intrând cândva o grădină peisagistică, o curte gospodărească cu atenanse, grajduri pentru cai, remiză pentru trăsură, dependențe. În perioada interbelică clădirea a servit drept sediu pentru Banca Basarabiei, de atunci păstrându-se la nivelul etajului, deasupra ușii de la balcon, monograma „BB”, iar în motivul frizei deasupra ferestrelor monograma cu litere latine „NS”. În perioada postbelică a fost utilizată drept o casă de locuit cu 8 apartamente, suprafața terenului rezumându-se la teritoriul ocupat de casă și grădina peisagistică. Din anii 90 ai secolului trecut edificiul este utilizat de Ambasada României.

Casa conacului este construită într-un parter și etaj, rectangulară în plan, amplasată la colțul cartierului, mărginit de străzile A.S. Pușkin și București. Spre intersecția străzilor colțul casei este lărgit sub forma unui bowindow octogonal în plan, înalt cât casa, dominat în partea superioară de un foișor, inclus în parapetul casei. Spre grădină casa era deschisă printr-o terasă amplă, care comunica cu spațiul holului, de unde avea loc intrarea în odăile grupate perimetral. Planul a fost modificat. Fațada orientată spre strada București are o compoziție simetrică, cu un rezalit central. Este alcătuită din cinci axe, dintre care patru sunt goluri de ferestre și una a intrării de onoare, acum astupată și înlocuită cu o fereastră, situată în rezalit. Intrarea este soluționată printr-un portic cu două coloane ale ordinului doric, ridicate pe postamente, dominat de balconul de la etaj, mărginit de coloanele îngemănate ale ordinului ionic, care susțin cornișa casei cu o friză netedă. În axa intrării se află și un atic străpuns de o fereastră care luminează spațiul de sub acoperiș, element al parapetului, din care făcea parte și foișorul de la colțul clădirii.

Fațada orientată spre strada A.S. Pușkin este simetrică, cu șase axe compoziționale, toate ferestre. Detaliile arhitectonice sunt din arsenalul stilului clasicist, tratate eclectic. Paramentul parterului este tratat cu rosturi orizontale care imită bosajele clasicismului francez, paramentul etajului – tencuit neted, pe fundalul căruia se evidențiază ancadramentele ferestrelor rectangulare, cu cornișe triunghiulare dotate cu o friză din motive vegetale. Colțul clădirii lărgit de volumul prismatic, cu ferestrele în arc în plin cintru de la etaj, despărțite prin piloni masivi, înviorează arhitectura clădirii.

26. Instituția Publică Liceul Teoretic „Gheorghe Asachi”

În data de 3 august 1882, la Chișinău, a fost finisată construcția clădirii gimnaziului pentru fete nr. 1, astăzi, Instituția Publică Liceul Teoretic „Gheorghe Asachi”. Autorul proiectului este arhitectul Henrik Lonsky, originar din Odessa.

Primul Gimnaziu laic de fete din Basarabia și-a deschis ușile la 8 martie 1864, fiind întemeiat de Janet Dubois, cu înregistrare la Inspectoratul Școlar Novorossia, care a activat în baza programelor școlare create de cărturarul iluminist Gheorghe Asachi. Ca așezământ privat de fete a fost susținut financiar nu numai de către corpul didactic în frunte cu directoarea L. Beliugov, ci și de Fondul Monetar al Dumei orășenești și alți nobili: A. Bernardazzi – arhitect, Pirogov – medic rus, Lazo – moșier ș. a. Grație politicii de rusificare, obiectele de studiu predate erau: limba rusă, istoria, geografia, aritmetica, fizica, lucrul manual, limba franceză, limba germană, cântul, dansul și desenul.

Din 1871 devine Liceul de fete nr.1 a Zemstvei din Basarabia, prima unitate de învățământ secundar feminin laic din Basarabia, ce avea să se transforme sub imperativele vremii și prin râvna celor care au slujit-o, în liceul de mai târziu, care a dat Basarabiei numeroase personalități de valoare în învățământ, artă, literatură, știință și viața politică și administrativă a societății. Actuala clădire a blocului vechi, unde își fac studiile elevii din clasele primare, rămâne și astăzi un vestigiu arhitectural al trecutului, proiectată de arhitectul basarabean Nicolae Apostolopulo, legată spiritual și de infrastructură, printr-o galerie subterană, de *Capela* gimnaziului de fete (azi Biserica Sf. Teodora de la Sihla), o bijuterie istorică în stil bizantin realizată în 1895 de arhitectul A. Bernardazzi.





În anii primului război mondial (1915-1916), liceul e transformat pe perioada vacanțelor în spital pentru militari – pedagogi din Basarabia, iar după naționalizare, în 1918, instituția va funcționa cu numele de Liceul de Fete „Regina Maria”, creată din Ordinul Regelui Ferdinand și susținută financiar de către părinți și Fundația „Regina Maria”. Liceul din Chișinău devenise legendar în istoria pedagogiei, cultivând o generație de intelectuali basarabeni, cu nume notorii. În perioada celui de-al II-lea război mondial, la 1940 unitatea este evacuată la Craiova, iar la 1944 este redeschisă ușa liceului ca Școală Medie Nr. 1.

Clădirea liceului Gheorghe Asachi din Chișinău urmează să fie restaurată. Proiectul de execuție de restaurare a fost avizat pozitiv de către membrii Consiliului Național al Monumentelor Istorice la 25 mai 2018.

Cinci curiozități istorice despre Liceul „Gh. Asachi” din capitală.

1. Această instituție nu s-a aflat întotdeauna pe actuala str. București „Gimnaziul nr.1 de fete” s-a deschis în anul 1864, în casa unui negustor de pe str. Gubernskaia, actuala str. București. Când aceasta devenise deja neîncăpătoare pentru numărul de eleve, școala s-a mutat pe str. Maskovskaia (bd. Șt. Cel Mare și Sfânt). Iar abia în anul 1882, instituția va avea propria clădire, construită și dotată după ultimele standarde pentru acele vremuri. O putem admira, în prezent, pe str. București.
2. În timpul Primului Război Mondial, liceul a fost transformat în lazaret militar Din cauza că nu se ajungeau spitale în timpul Primului Război Mondial, pentru mai multe luni de zile, instituția și-a suspendat activitatea, iar atât elevele, cât și profesorele s-au transformat în surori medicale.
3. După Al II-lea Război Mondial, clădirea liceului adăpostea patru instituții diferite Al Doilea Război Mondial nu s-a lăsat fără daune și ruine. După ce capela liceului a fost transformată în Muzeu al Ateismului, clădirea acestuia a reușit să adăpostească patru instituții diferite: „Școala nr. 1 de fete”, „Școala nr. 4 de băieți”, o școală-internat și casă pentru copii.
4. Coridorul care unește blocul vechi și nou al liceului a fost construit ilegal, practic peste noapte În anii '70, după ce a fost construit blocul nou al liceului, acesta a riscat să piardă deja blocul vechi, din motiv că acestea două nu erau unite sub niciun mod, ceea ce reprezenta un risc pentru sănătatea copiilor. Astfel, Elizabeta Onu, directoarea școlii, atunci când a primit ultima tranșă de bani, pentru finalizarea construcției blocului nou, care era predestinată pentru instalarea unor lifturi, și-a riscat cariera și chemând o brigadă de lucrători, a reușit să construiască un coridor ce unește cele două blocuri de învățământ. Acest gest, făcut din dragoste și devotament, i-a pus la bătaie cariera directoarei, dar a reușit, totodată, să păstreze ambele blocuri ale liceului, pe care le putem vedea și acum.
5. Sediul Dadiani al Muzeului de Arte a fost, în trecut, „Gimnaziul nr. 2 de fete”, construit datorită cererii prea mari a fostului „Gimnaziu nr.1 de fete Liceul Teoretic „Gh. Asachi” și Sediul Dadiani al Muzeului Național de Artă al Moldovei au o istorie comună. Cel din urmă a fost construit în anul 1901, datorită cererii prea mari al „Gimnaziului nr. 1 de fete” (liceul „Gh. Asachi”), iar prima directoare al „Gimnaziului nr. 2 de fete”, de pe str. 31 august 1989, a fost Natalia Dadiani.

27. Biserica Sfânta Teodora de la Sihla

Biserica Sfânta Teodora de la Sihla a fost proiectată de Alexandru Bernardazzi în 1895 și inițial a fost capela Gimnaziului de fete II. La construcția bisericii s-a folosit piatra șlefuită de Cosăuți. Piatra de lângă basorelieful lui Bernardazzi este piatră adusă din Peștera din zona Neamțului unde a stat în sihăstrie Sfânta Teodora. Grilajele din interiorul bisericii și scara interioară din metal au fost confecționate în 1892 la uzina S. Serbov din Chișinău.





Amplasarea și structura spațială diferă de cele tradiționale, clădirea fiind ajustată la circumstanțele locului. Alinierea ei liniei roșii a străzii și frontului de clădiri deja existent anterior, și alipirea de clădirea gimnaziului pentru asigurarea comunicării lor interioare, a cerut ridicarea capelei pe un demisol înalt și concentrarea formelor arhitecturale pe fațada principală, particularități ce au impus capelei multă originalitate. Aceste particularități au atribuit bisericii multă originalitate. Creată în epoca eclectismului stilistic, sursa de inspirație fiind nu numai arhitectura rusă, din secolul al XVII-lea ci și otomană, combinate cu valențe artistice noi.

Capela se compune dintr-o navă alungită, cu colțurile tăiate la care prin intermediul unui arc este alipită absida altarului poligonală. Partea vestică, lipsită de pronaos, are două niveluri – jos o încăpere auxiliară, deasupra căruia este amenajat cafasul. Soluția artistică a fațadei principale prezintă o noutate pentru lăcașurile de cult din Basarabia, prin care s-a accentuat apartenența ei la o instituție de învățământ. Pavilioanele laterale, masive, construite din piatră, cu coloane robuste din arhitectura nouă sunt ridicate deasupra intrărilor laterale și în retragere de la linia străzii, formându-se o mică curte interioară. Colțurile fațadei sunt evidențiate prin flancarea lor de două turnulețe zvelte, acoperite cu piramide ascuțit și înalte, care amintesc moscheile turcești.

Aspectul bisericii este înviorat de utilizarea grilajelor turnat din fontă de la pavilioanele laterale.

Sfințirea capelei a avut loc peste 27 ani din cauza unui eveniment tragic produs în altarul ei, ce a făcut imposibilă folosirea ei în continuare, gimnaziul având în acest timp o altă capelă, construită în curtea sa. A fost sfințită în 1922 primind hramul „Sf. Teodor Tiron” a Liceului pentru fete „Regina Maria”. A fost remisă în 1994 Mitropoliei Basarabiei de stil vechi.

Pe vremea URSS aici a fost Muzeul Ateismului din Chișinău.

28. Muzeul Național de Artă al Moldovei (sediul Dadiani – Str. 31 August 1989, nr. 115)



Muzeul Național de Artă al Moldovei, una dintre cele mai prestigioase instituții muzeale din Moldova, fondat în anul 1939, este alcătuit din trei edificii, importante monumente de arhitectură de la sfârșitul sec. XIX – începutul sec. XX: Casa Hertza, Casa Kligman și sediul central Dadiani. Muzeul mai deține în custodia sa și unul dintre cele mai valoroase monumente istorice din sec. XVI, Biserica Adormirea Maicii Domnului din Căușeni cu o pictură-unicat pentru Republica Moldova, realizată în anul 1763.

Sediul Dadiani, unde în ultimele decenii, muzeul păstrează o mare parte din colecții și desfășoară întreaga activitate expozițională, a fost construit în anul 1901, după proiectul arhitectului Alexandru Bernardazzi, la inițiativa și din fondurile principesei Natalia Dadiani, ca gimnaziu pentru fete, acesta funcționând până în timpul celui de-al doilea război mondial. Ulterior, clădirea a găzduit diverse instituții, printre acestea fiind sediul Comitetului Central al Partidului Comunist al RSSM, Palatul pionierilor și elevilor, ultimul beneficiar fiind Muzeul Partidului Comunist al Moldovei. În anul 1989, în urma lichidării acestuia, edificiul, împreună cu cele două anexe, aflat într-o stare avansată de degradare, după deteriorările provocate de seismul din 1986, a fost transmis Muzeului Național de Artă. La scurt timp, după alte trei cutremure consecutive din anul 1990, partea centrală a imobilului cu intrarea centrală din strada 31 august, fiind grav afectată, a fost închisă pentru public. Perioada îndelungată a reformelor economice care a urmat, lipsa investițiilor pentru consolidarea și restaurarea monumentelor, a îngreunat accesul publicului în spațiile expoziționale pe o suprafață



considerabilă a imobilului, pe o durată de peste 25 de ani. Expozițiile permanente restrânse și cele temporare fiind organizate, fără întrerupere, în spațiile expoziționale situate în anexele acestuia.

Patrimoniul muzeului înglobează o gamă largă de valori culturale, peste 39 de mii de piese, sistematizate în colecții: artă antică (sculptură, artă decorativă, numismatică) din sec. IV-I î. H. – II-d. H.; artă medievală târzie și populară (constituită în mare parte din icoane, obiecte de cult, carte veche, textile, costum tradițional); artă națională modernă și contemporană (pictură, grafică, sculptură, artă decorativă, sec. XIX-XXI); artă rusă (icoane, pictură, grafică și miniatură); artă universală vest-europeană: pictură, grafică, sculptură și artă decorativă (Italia, Franța, Germania, Spania, Olanda, sec. XVII-XX); numismatică și medalii (Egipt, Grecia, Germania, Spania, Belgia, Danemarca, Anglia, Irlanda, Suedia ș. a., sec. XVI-XX); artă orientală (Japonia, China, Tibet, sec. XVIII-XX).

Colecția inițială, din anul 1939, care a stat la baza fondării muzeului, conținea o gamă largă de lucrări de pictură, grafică, sculptură și artă decorativă provenite, în mare parte, din donații particulare ale unor remarcabili artiști basarabeni, iar o parte dintre opere, semnate inclusiv de Th. Pallady, N. Tonitza, H. Maxy, I. Jalea, au fost transmise muzeului de către Ministerul Cultelor și Artelor de la București. După ocupația sovietică din anul 1940, într-o scurtă perioadă, colecția crescuse numeric fiind completată cu opere din colecții particulare confiscate, dar la începutul războiului din anul 1941 întreaga colecție a fost transferată la Tiraspol, iar mai apoi la Harkov, unde a dispărut fără urmă. După război muzeul își reface colecțiile din transferuri de opere din marile muzee rusești (Muzeul Ermitaj și Muzeul Rus din Sankt Petersburg, Muzeul de Arte Plastice A. Pușkin și Galeria Tretiakov din Moscova) și din diverse donații particulare (Pavel Șilingovschi, Auguste Baillayre, Ana și Ion Croitoru, Vasile Blinov ș. a.). Ulterior, în perioada postbelică, colecția muzeului s-a dezvoltat în baza numeroaselor achiziții de la diverși colecționari.

29. Casa Presei (Str. Alexandr Pușkin, 22)



Casa Presei din Chișinău a fost construită în perioada 1964-1967, arhitecți S. Șoihet, B. Vaisbein. Clădirea a fost creată într-o plastică arhitecturală simplă. Corpul principal de formă alungită creează frontul străzii, executat din panouri prefabricate. Panourile de beton armat de pe fațadă marchează un relief față de brăurile orizontale ale ferestrelor. Aici și-au desfășurat activitatea Uniunea Jurnaliștilor, agenții de știri și de presă și numeroase publicații periodice. Din 2018 clădirea se află în gestiunea I.P. "Direcției generale pentru administrarea clădirilor Guvernului Republicii Moldova".

În Casa Presei își au sediul peste 170 de entități juridice. Doar 27% sunt firme din domeniul mass-media. Printre instituțiile de presă care închiriază se numără săptămânalele „Ziarul de Gardă”, „Ziarul Național”, „Florile Dalbe”, „Făclia”, revistele „VIP Magazin”, „Odoraș”, „Urma Ta”, publicații în limba rusă precum „Șans”, „Kommersant Info”, „Expert Novostei” sau publicații de specialitate – „Legea și viața”, „Tainele sănătății”, „Business Liga”. Tot aici se află redacția agenției de presă IPN.

30. Palatul Național „Nicolae Sulac” (Str. Alexandr Pușkin, 21)



Primele informații despre Palatul Național „Nicolae Sulac” datează cu anul 1972, numindu-se până în anul 1974, când s-a finisat total construcția lui, SALA DE SESIUNI. Aici s-au desfășurat congresele Partidului Comunist din Moldova, conferințe, adunări festive, simpozioane naționale și internaționale, întâlniri cu oficialități de stat.



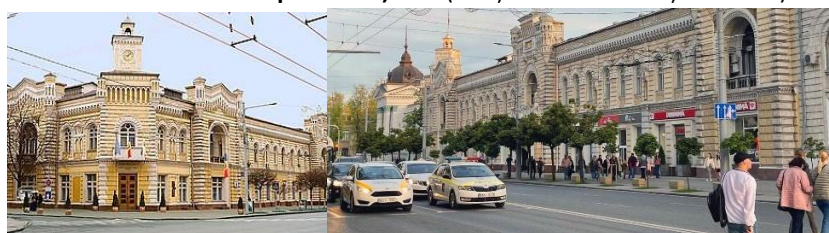
În anul 1974 a avut loc inaugurarea festivă cu denumirea PALATUL „OCTOMBRIE”. Fiind transmisă la balanța Ministerului Culturii, în anul 1975, capătă o altă menire – mult mai largă și mai specială, devenind un bun al întregului popor în promovarea culturii și artei.

Arhitectura deosebit de originală îi oferă clădirii un aspect somptuos, ce se impune atât prin interiorul, cât și prin exteriorul său. Amplasată simetric pe diagonală, la intersecția a doua străzi, subliniată pe laterale de mărețele coloane, îngemănate cu sticlă și fier, clădirea capătă o alură impunătoare de grandoare și eleganță. Pe toate lungimea sa fațada principală este paralel orientată spre strada Pușkin, vizavi de Casa Presei, înscriindu-se armonios în peisajul natural din centrul urbei noastre. Acest edificiu monumental, conceput de arhitectul S. Fridman, are o sistematizare concretă în vederea funcționării sale polivalente. Superba sală de spectacole, cu circa 2 000 de locuri, se constituie din parter cu amfiteatru, loje și balcon.

Din anul 1990 se numește Palatul Național. După capacitățile sale tehnice – de montare și prestare a serviciilor artistice, acest edificiu oferă posibilitatea de a desfășura spectacole teatralizate și de divertisment, concerte de diferite genuri muzicale. Performanța și viabilitatea îi este specifică pe parcursul anilor. Aici se desfășoară multiple manifestări cultural-artistice de importanță majoră – adunări festive, festivaluri și concursuri – Festivalului Muzical Internațional „Mărțișor”, Festivalul Internațional al vedetelor de operă și balet „Invită Maria Bieșu”, concursurile „Tamara Ciobanu”, „Nicolae Sulac”, „Două inimi gemene” ș. a.

Din anul 1995 aici își desfășoară activitatea Organizația Concertistică și de Impresariat „Moldova-Concert”. Sub auspiciile acestei instituții activează distinse colective artistice – Orchestra Națională de muzică populară „Lăutarii”, Ansamblul de cântece și dansuri populare „Fluieraș”, orchestra de muzică populară „Mugurel”, formația de muzică ușoară „Noroc”. De asemenea, în teritoriu activează două colective artistice – „Rodoliubie” în Taraclia și „Cadînja” în Comrat.

31. Primăria municipiului Chișinău (Bd. Ștefan cel Mare și Sfânt 83)



Clădirea primăriei, ridicată în două niveluri, cu planul în formă de careu, ocupă colțul cartierului, mărginit lateral de strada Vlaicu Pârcălab, construită cu fațadele principale pe liniile roșii ale străzilor. Fațadele sunt înviorate de rezalite, încununate cu frontoane triunghiulare, în care se află intrări în unitățile comerciale de la parter și intrarea în curtea interioară a primăriei.

La sfârșitul secolului al XIX-lea primarul orașului, Carol Schmidt, a înaintat inițiativa construcției unui sediu nou pentru дума orașenească, pe locul ocupat de depoul de pompieri. Proiectarea a fost încredințată lui Mitrofan Elladi, arhitectul de atunci al orașului. În ajutorul său a fost invitat Alexandru Bernardazzi. Arhitectura clădirii este în spirit eclectic în baza arhitecturii renașterii italiene.

Construcția sediului dumei a fost terminată în 1902. În 1941, în timpul retragerii sovieticilor, consiliul local, cum era denumită primăria pe atunci, a fost aruncat în aer. Clădirea a fost restaurată în 1944 de către administrația românească. A fost distrusă din nou, în luna august a anului respectiv, în timpul bombardamentelor aeriene sovietice.

După război clădirea necesita o restaurare serioasă, iar de acest lucru s-a ocupat arhitectorul Robert Kurtz, în perioada 1946–1948. Acesta s-a inspirat din fotografiile păstrate, pentru a restabili fațada cât mai aproape posibil de varianta originală. În 1951, administrația a revenit în clădire, fiind astfel dată în exploatare.





Magazinul de Produse Artizanale „Fantezie” este situat în clădirea primăriei municipiului Chișinău (Bulevardul Ștefan cel Mare și Sfânt 83). Este un magazin de costume folclorice și de teatru, rochii folclorice, suveniruri, pentru nunți și botezuri, diferite suveniruri din sticlă, plastic, piele, lemn, ceramica cu specific național.

Centrul de Informare pentru Turisți este situat la aceeași adresă. Aici, turiștii beneficiază gratuit de consultare cât și de pliante, broșuri și cărți poștale. Centrul organizează expoziții de fotografii și picturi, evenimente de degustare a vinului ș. a.

32. Clădirea Guvernului (Casa Guvernului din Chișinău)

Clădirea care găzduiește în prezent Guvernul Republicii Moldova a fost construită în perioada 1960-1965, după proiectul realizat al arhitectului S. Fridlin. Este situată în Piața Marii Adunări Naționale din Chișinău, pe locul unde înainte erau amplasate sediul fostei Mitropolii și Casa Eparhială Basarabeană (distruse în timpul celui de-al II Război Mondial). Semyon Fridlin a proiectat și Palatul „Octombrie” (acum Palatul Național), pentru care a primit titlul de arhitect emerit al RSSM.



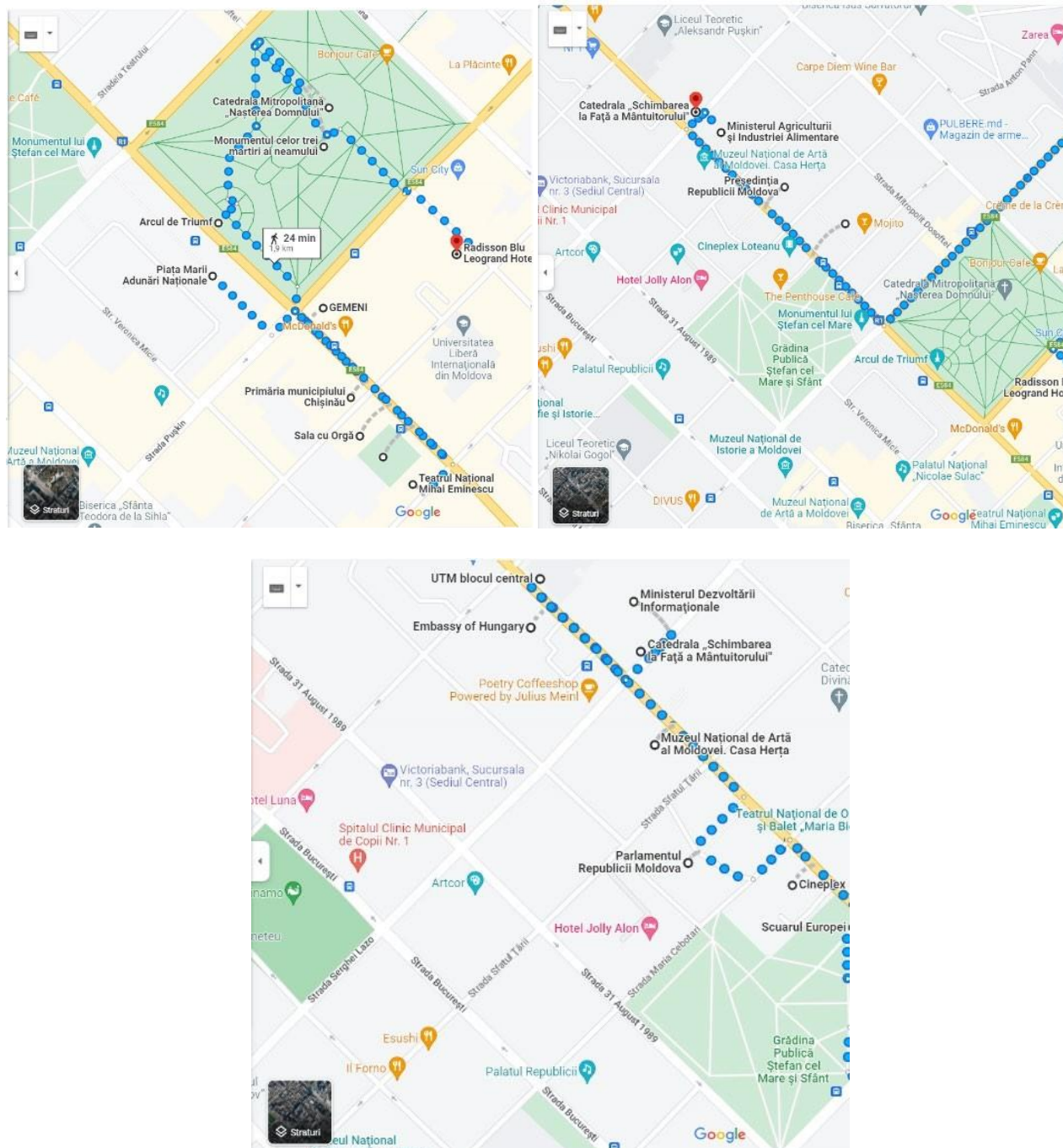
Casa Guvernului, concepută inițial ca un edificiu administrativ, este o construcție din beton armat cu 6 etaje, fețuită cu plăci din cotileț alb, în plan având forma literei „П” din alfabetul chirilic, cu aluzie spre cuvântul „Партия/Partid”.

Fațadele clădirii sunt executate în formă de piloane verticale albe, unite la nivelul etajului de sus cu un element de cornișă, în centrul căreia (deasupra intrării principale) este situată stema Republicii Moldova. Soclul și pervazurile de la intrările în clădire sunt acoperite cu granit negru șlefuit, fiind în contrast cu pilonii deschiși la culoare, acoperiți cu blocuri din piatră albă și pun în valoare exactitatea construcției. La intrarea în clădire figurează inscripția „Guvernul Republicii Moldova”.

Clădirea Guvernului Republicii Moldova n-a fost restaurată niciodată, efectuându-se doar reparații curente. La moment aici se află sediul la câteva ministere. Edificiul este de o importanță națională.



Anexa nr.2 Schema Rutei



Ruta turistică Nr.2

Fișa tehnică a rutei turistice

Denumirea rutei:	Centrul istoric de jos. Traseul turistic Nr.2
Tematica de bază a rutei:	Istorie, cultura, arhitectura clasică și modernă
Scopul rutei:	Cunoașterea patrimoniului cultural și a multiplelor culturi care au existat în această zonă aspectele istorice legate de tradiții și obiceiuri de proiectare a clădirilor în teritoriul dat.
Beneficiarii:	Grupuri de copii, adolescenți, tineri și adulți
Lista obiectivelor turistice incluse în rută:	1. Piața Marii Adunări Naționale 2. Primăria municipiului Chișinău (Bd. Ștefan cel Mare și Sfânt 83) 3. Clădirea Sala cu Orgă 4. Scuarul Eminescu 5. Clădirea teatrului Național „Mihai Eminescu” 6. Clădirea magazinului GEMENII 7. Arcul de Triumf 8. Scuarul Catedralei 9. Monument în scuarul Catedralei „Nașterea Domnului” 10. Catedrala „Nașterea Domnului” 11. Teatrul Național Satiricus „Ion Luca Caragiale” 12. Teatrul Dramatic Rus de Stat „A. P. Cehov” 13. Filarmonica Națională „Serghei Lunchevici” 14. Agenția Națională pentru Reglementare în Energetică (Str. A. Pușkin 52/A) 15. . Alea artelor (mai este numită și galeria pictorilor ambulanți) 16. Strada pietonală este o stradă cu restaurante și cafenele, pe care o pot traversa doar pietonii. 17. Banca Națională a Moldovei (Bd. Grigore Vieru 1) 18. Piața de flori (str. Mitropolit Bănulescu-Bodoni) 19. Hotelul Elvețian/ Clădirea Bibliotecii Municipale B. P. Hasdeu (Bd. Ștefan cel Mare și Sfânt 152) 20. Teatrul de Operă și Balet (Bd. Ștefan cel Mare și Sfânt 152) 21. Președinția Republicii Moldova (Bd. Ștefan cel Mare și Sfânt 154) 22. Judecătoria Chișinău și Ministerul Agriculturii și Industriei Alimentare (Bd. Ștefan cel Mare și Sfânt 162) 23. Biserica Schimbarea la Față a Mântuitorului 24. Clădirea Serviciului de Informații și Securitate (bd. Ștefan cel Mare și Sfânt, 166). 25. Blocul de studii nr. 1 al Universității Tehnice a Moldovei 26. Ambasada Ungariei (Bd. Ștefan cel Mare și Sfânt 131) 27. Vila urbană a lui Vladimir Herța (bulevardul Ștefan cel Mare, 115) 28. Clădirea Parlamentului Republicii Moldova 29. Cinematograful Emil Loteanu (Ștefan cel Mare și Sfânt 103) 30. Scuarul Europei 31. Monumentul lui Ștefan cel Mare și Sfânt 32. Clădirea Guvernului (Casa Guvernului din Chișinău)
Lista localităților de tranzit incluse în rută:	Nu sunt
Itinerarul:	Itinerarul începe din Piața Marii Adunări Naționale din str. Pușkin parcurge 32 de obiective pe traseu circular și revine în PMAN (vezi anexa nr1 Descriere itinerar)
Tipul traseului:	Traseu circular
Schema rutei:	se anexează (vezi Anexa 2)
Lungimea rutei, km	5 km
Distanța dintre obiective:	50-250 m. Durata total de parcurgere a traseului aproximativ 3 ore
Complexitatea rutei:	Gradul redus de complexitate
Program:	Itinerarul începe din Piața Marii Adunări Naționale din str. Pușkin la orele 9.00-10.00 (sau



13.00-14.00) sunt parcurse toate obiectivele enumerate mai sus conform ordinii indicate formând un traseu circular cu durată medie de 2.5-3.5 ore

Durata vizitării recomandată pentru fiecare obiectiv inclus în rută, minute:

Piața Marii Adunări Naționale	5
Primăria municipiului Chișinău	5
Clădirea Sala cu Orgă	5
Scuarul Eminescu	5
Clădirea teatrului Național „Mihai Eminescu”	5 – 10
Clădirea magazinului GEMENII	5
Arcul de Triumf	5
Scuarul Catedralei	5
Monument în scuarul Catedralei „Nașterea Domnului”	5
Catedrala „Nașterea Domnului”	5-10
Teatrul Național Satiricus „Ion Luca Caragiale”	5
Teatrul Dramatic Rus de Stat „A. P. Cehov”	5
Filarmonica Națională „Serghei Lunchevici”	5
Agentia Națională pentru Reglementare în Energetică	5
Aleea artelor (mai este numită și galeria pictorilor ambulanți)	5-10
Strada pietonală este o stradă cu restaurante și cafenele, pe care o pot traversa doar pietonii.	5-10
Banca Națională a Moldovei	5
Piața de flori	5
Hotelul Elvețian/ Clădirea Bibliotecii Municipale B. P. Hasdeu	5
Teatrul de Operă și Balet	5
Președinția Republicii Moldova	5
Judecătoria Chișinău și Ministerul Agriculturii și Industriei Alimentare	5
Biserica Schimbarea la Față a Mântuitorului	5-10
Clădirea Serviciului de Informații și Securitate	5
Blocul de studii nr. 1 al Universității Tehnice a Moldovei	5
Ambasada Ungariei	5
Vila urbană a lui Vladimir Herța	5
Clădirea Parlamentului Republicii Moldova	5
Cinematograful Emil Loteanu	5
Scuarul Europei	5
Monumentul lui Ștefan cel Mare și Sfânt	5-10
Clădirea Guvernului (Casa Guvernului din Chișinău)	5-15

Unități de cazare:

- Bristol Central Park Hotel, Strada Pușkin 32, Chișinău 2012, tel.022902222, <http://bristol.md/>
- Jazz Hotel Strada Vlaicu Pârcălab 72, Chișinău, tel.022212626, <http://jazz-hotel.md/>
- ZENTRUM ApartHotel_ Strada 31 August 1989 103, Chișinău 2012, tel.060077322, <http://zentrum.md/>
- Jolly Alon Hotel, Strada Maria Cebotari 37, Chișinău 2012, tel.022232233, <http://jollyalon.com/>
- City Park Hotel, Strada Eugen Doga 2, Chișinău, tel. 22249249 <http://www.citypark.md/>
- Radisson Blu Leograd Hotel, Chisinau, Strada Mitropolit Varlaam 77, Chișinău 2012, tel. 022201201, [tps://www.radissonhotels.com/](https://www.radissonhotels.com/)

Unități de alimentație:

- Andy's Restaurant 40, Bulevardul Ștefan cel Mare și Sfânt 77, Chișinău 2012, tel. 022210210, <http://andys.md>
- Steak Me, Bulevardul Ștefan cel Mare și Sfânt 103, Chișinău 2000, tel. 078018888
- Teatrul Gastronomic, Bulevardul Ștefan cel Mare și Sfânt 103, Chișinău 2012, tel. 062002200



	• The Penthouse Café -Bulevardul Ștefan cel Mare și Sfint 103/2, Chișinău, tel. 078770077 • McDonald's- Bulevardul Ștefan cel Mare și Sfint 134/1, Chișinău 2001, http://mcdonalds.md/tel/079401124 • Fuior Gourmet Strada Pușkin 30, Chișinău 2012, http://www.fuior.md/ tel. 068944944 • BIOrganic RAW Café 39a ,Strada Mihai Eminescu 39, Chișinău 2012, http://biorganic.md/ tel.078480007 • Draft ,Strada 31 August 1989 78, Chișinău, tel.068253533
Locuri de popas amenajate:	• Grădina Publică Ștefan cel Mare și Sfânt • Scuarul Catedralei.
Centre de informare turistică:	Mun. Chisinau, bd. Ștefan cel Mare și Sfint 83, tel.(+373) 621 21 237, email tic@antrim.md, https://moldova.travel/centru-de-informare-turistica/
Vestimentația recomandată:	stil sport, haine comode ajustate la la regimul termic, nu necesita echipamente speciale
Transportul recomandat:	Ruta reprezintă un traseu pietonal
Autorul/autorii rutei:	Echipa proiectului „SPORIREA VALORII PATRIMONIULUI ARHITECTURAL DIN REPUBLICA MOLDOVA”, responsabili: Bârdan Veaceslav, veaceslav.bardan@tem.utm.md Chiriac Lilia, lilia.chiriac@tem.utm.md Bejenaru Mariana, mariana.bejenaru@emi.utm.md Moraru Angela, angela.moraru@emi.utm.md

Anexa nr.1. Descriere itinerar

Ruta Nr.2 (Piața Marii Adunări Naționale, din str. Pușkin – Clădirea Guvernului)

1. Piața Marii Adunări Naționale (vezi itinerariul nr.1)
2. Primăria municipiului Chișinău (vezi itinerariul nr.1)
3. Clădirea Sala cu Orgă



Edificiul Sălii cu Orgă, monument de arhitectură luat sub ocrotirea statului, este de o frumusețe aparte. Construit la sfârșitul secolului XIX – începutul secolului XX, sub conducerea inginerului Mihail CECHERU-CUȘ, edificiul se impune prin forme monumentale, executate preponderent în stil clasic, îmbinate cu unele elemente de artă romantică. Cupola și grupurile sculpturale imprimă clădirii o expresivitate artistică aparte. Până în anul 1974, clădirea a găzduit Banca de Stat [5].

Clădirea actuală a Sălii cu Orgă, la început a fost Banca Clerului Bisericii Ortodoxe a Basarabiei, a cărei construcție a fost inițiată prin decizia Dumei orașului Chișinău. În anul 1902 a fost declarat concursul proiectelor arhitecturale, câștigătorul este distins cu premiul de 1500 ruble, ceea ce este o sumă mare pentru secolul XX. Mihael Cecheruli-Cușa, un inginer în vârstă de 38 de ani. Proiectul a fost aprobat de către arhitectul emerit A. Bernardazzi. Unele surse spun, că el a dat informații tânărului inginer. Grandioasa clădire, conform idee trebuie să fie executată în stil clasic cu elemente romantic.

În anul 1903, a început construcția clădirii pe strada Alexandrovscăia, clădirea băncii de stat. Datorită faptului că autoritățile orașului au avut de întâmpinat dificultăți din anul 1904 până în anul 1908, construcția a fost oprită și a fost finalizată abia în anul 1911. Clădirea construită combină luminozitate și monumentalitate. Designul este încadrată



din partea principală și fațadele laterale cu 4 coloane. De asemenea, clădirea este bogat decorată cu Figura lui Mercur, zeul roman al comerțului, stătea deasupra intrării principale a băncii.

4. Scurarul Eminescu

Scurarul este amplasat în centrul Chișinăului, o zonă ce reprezintă cartea de vizită a capitalei multiculturale, și se învecinează cu două edificii istorice, Teatrul Național „Mihai Eminescu” și Sala cu Orgă, cu deschidere spre sediul central Mobiasbanca – OTP Group. Această zonă este de mare interes pentru sute de pietoni și este deschisă tuturor doritorilor de a se bucura de o atmosferă similară capitalelor europene.



În iunie 2021 a fost inaugurată sculptura urbană Veronica Micle care a fost realizată de Sculptorul Veaceslav Jiglițchi, cetățean de onoare al municipiului Chișinău, a lucrat trei luni în atelierul său pentru ca această creație din bronz să poată bucura privirile trecătorilor.

5. Clădirea teatrului Național „Mihai Eminescu”

Teatrul Național „Mihai Eminescu” din Chișinău își începe istoria pe 10 octombrie 1920, atunci când primul teatru stabil de expresie română în Basarabia a fost înființat din inițiativa unui grup de fruntași ai vieții publice locale de epocă în frunte cu Sergiu T. Niță, ministru al Basarabiei în guvernul României, Ștefan Ciobanu, membru al academiei Române, scriitorii: Nicolae N. Beldiceanu, Nicolae Beldiman, Leon Donici și regizorul Gheorghe Mitu Dumitriu.

Denumirea legată de numele lui Mihai Eminescu îi este oferită din anul 1988, iar din iulie 1994, în urma unui concurs de creație, este oficializat ca Teatru Național.

Clădirea Teatrului Național „Mihai Eminescu” are statutul de monument de artă, arhitectură și istorie de însemnătate națională și a fost introdusă în Registrul monumentelor de istorie și cultură a municipiului Chișinău.



Prima încercare de construcție a acestei clădiri a fost la începutul anilor 30 ai secolului al XX-lea în stil neoclasic, dar în legătură cu depresia economică, construcția lui a fost conservată. În anii 1949–1953 a fost finisat proiectul, sub conducerea arhitectei Galadjeva de la trustul unional „Teatrproiect”, interioarele și fațadele – sub conducerea arhitecților din RSSM V. F. Smirnov și V. P. Alexandrov, cu păstrarea formelor și stilisticii interbelice. Construcția clădirii a fost finisată în primăvara anului 1954.

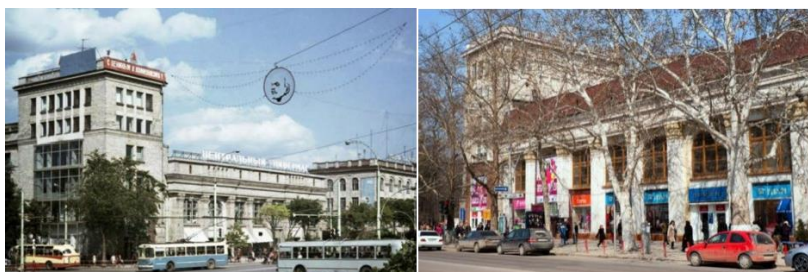
Clădirea teatrului, ridicată în trei niveluri, dintre care ultimul este un atic. Construită pe un subsol clădirea ocupă colțul unui cartier, care fusese cândva rezervat pentru piața polițienească, mărginit lateral de strada Mihai Eminescu. A fost amplasat cu o retragere de la linia bulevardului, cu intrarea principală ridicată pe un podium din trepte, ce-i conferă edificiului o monumentalitate sporită. Planul teatrului este rectangular, cu fațada îngustă perpendiculară bulevardului Ștefan cel Mare. În compoziția spațială a teatrului domină volumul cilindric al sălii de teatru, înconjurată din trei părți de balcoane, spațiile foaielor și culoarelor, încununată cu o cupolă sferică. Fațada principală este soluționată monumental, cu un portic central situat în axa de simetrie, alcătuit din patru coloane ale ordinului corintic, flancate de doi piloni pătrați în secțiune, soluționați în aceeași cheie stilistică, pe care se sprijină un fronton triunghiular. Relieful sculptat al timpanului, executat de sculptorul L. Dubinsky, la ultima reconstrucție a dispărut. Fațadele laterale au o compoziție simetrică, cu porticuri centrale din șase coloane la mijlocul fațadelor, cu rezalite, încununate cu frontoane



triunghiulare, prin care au loc intrările laterale în clădite. Sala teatrului, aflată la mijlocul clădirii, are o configurație circulară, acoperită cu o cupolă, suprafața căreia a fost pictată cu imaginea dansatorilor unei hore, după schițele pictorului L. P. Grigorașenco. Lojele și balcoanele repetă configurația sălii, fiind dispuse perimetral, în care se ajunge printr-o scară monumentală cu trei rampe și scări aflate la colțurile pătratului circumscris sălii de patru. Două intrări laterale secundare, amplasate la sud și nord conduc direct din stradă și din scuarul aferent în foaierul teatrului. Alte două intrări, amplasate simetric celor scrise mai sus, conduc în partea scenei, în administrație și camerele pentru actori, depozite de rechizite.

6. Clădirea magazinului GEMENII

În timpul celui de-al Doilea Război Mondial, strada Pușkin, în special partea sa centrală, a fost grav afectată de bombardamentele aeriene. O parte semnificativă a clădirilor de pe stradă pur și simplu a fost ștersă de pe fața pământului. După război strada a început să fie refăcută. Strada a început să fie construită conform planului urbanistic aprobat din 1947. Astfel, apar primele clădiri moderne, printre care și clădirea Glavunivermag de atunci, localizată la colțul străzilor Pușkin și Lenin (acum bd. Ștefan cel Mare și Sfânt), fiind o clădire cu două etaje. Arhitectul clădirii este Valentin Voițehovskii. Glavunivermag a fost cel mai mare magazin din oraș și din republică, unde odată cu deschiderea acestuia au fost create noi departamente cu săli decorate, fiind extinsă și gama de produse și servicii suplimentare pentru clienți.



Este interesant faptul că, înainte de construirea clădirii din colț, vis-a-vis de Glavunivermag era o alee cu bănci și flori. Glavunivermag a funcționat până în 1959, când a fost redenumit în Univermag Central, atunci a fost construită și aripa din partea stângă cu 5 etaje care a fost alipită Univermagului Central, astfel s-a făcut extinderea spațiului deținut de Univermagul Central. În această clădire Univermagul Central (ulterior redenumit în „Magazinul Universal Central UNIC”) a funcționat până la 30 aprilie 1983, când Magazinul Universal Central UNIC „s-a mutat” într-o clădire nouă situată la intersecția bd. Ștefan cel Mare și Sfânt și str. Ismail, iar în vechea clădire a fost deschis „Lumea copiilor”, care a funcționat până în anul 1991.

În prezent, aici este situat Centrul Comercial „Gemeni”.

7. Arcul de Triumf

Arcul de Triumf numit un timp *Porțile Sfinte*, iar sub regimul sovietic *Arcul Victoriei* și *Arcul Biruinței* este un monument de arhitectură de însemnătate națională, introdus în Registrul monumentelor de istorie și cultură a municipiului Chișinău, parte a Ansamblului Catedrala Nașterii Domnului. A fost construit în anii 1840–1841, pentru comemorarea victoriei armatei ruse în războiul ruso-turc din 1828–1829. În interiorul arcului se află un clopot gigant cu greutatea de 6,4 tone, care a fost turnat din metalul tunurilor turcești capturate în război.

Arcul are în plan formă de pătrat și dispune de două niveluri. Înălțimea monumentului este de 13 m. Capitellurile celor patru piloni ai construcției au fost sculptate în stil corintic. Nivelul superior este decorat în stil clasic. Pe partea frontală este montat un orologiu mecanic, luminat în timpul nopții, care însă nu anunță prin sunet ora exactă. Ornamentele și capitellurile sunt executate în ceramică.

Primele ceasuri pe arcadă au apărut în anul 1842. Ele au fost aduse de la Odesa, iar șapte ani mai târziu, un vânt puternic a smuls cadranul, iar mecanismul a funcționat până în anul 1881 și a trebuit să fie înlocuit. Noul mecanism a fost achiziționat în Austria. Ceasul real a lucrat fără reparații până la începutul războiului, când a fost lovit de bombardamentele din anul 1941.



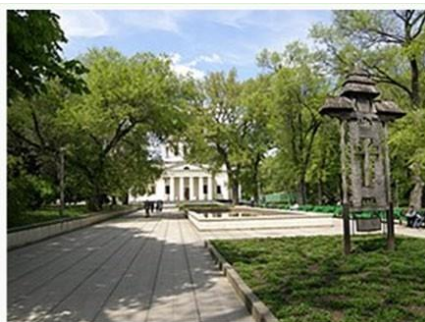


În 1945, pe pereții Arcului au fost instalate plăcuțe cu numele luptătorilor armatei sovietice și a cetățenilor Moldovei, care au luptat pe teritoriul Basarabiei în cel de-al Doilea Război Mondial și au primit distincția de „Erou al Uniunii Sovietice”. Plăcuțele au fost scoase în 1991, după obținerea independenței.

Arcul de triumf din Chișinău se află pe axa de simetrie a ansamblului arhitectural ce mai cuprinde și Catedrala Nașterii Domnului, Clopotnița acesteia, Piața Marii Adunări Naționale și Casa Guvernului din Chișinău.

8. Scuarul Catedralei

Denumit și *Parcul Catedralei* este unul dintre cele mai vechi din Chișinău. A fost fondat în 1836, odată cu Catedrala Mitropolitană. În prezent, este unul dintre cele mai populare locuri din Chișinău pentru plimbări și relaxare, în plus, în parc se organizează adesea diverse târguri și evenimente.



Construcția parcului aproape a coincis cu construcția Catedralei, pe care arhitectul Avraam Melnikov a început să o construiască în 1830. Construcția a fost finalizată în 1836 și, din acel moment, au început lucrările în jurul catedralei, fiind construite cărări care duceau la Catedrală, au fost plantați copaci și tufe.

În 1840, în apropierea parcului a fost construit Arcul de Triumf, de arhitectul Luca Zaușkevici, în onoarea victoriei trupelor ruse în războiul ruso-turc din 1828-29.

La început, parcul a fost îngrădit cu o plasă metalică, care a fost îndepărtată după Unirea Basarabiei cu România.

În timpul celui de-al doilea război mondial, Catedrala a fost grav avariata, dar un an mai târziu a fost restaurată din ordinul regelui Mihai I.

După război, scuarul a fost numit *Parcul Victoriei*. Catedrala a fost, de asemenea, restaurată, redeschisă în 1956 și inclusă pe lista monumentelor culturale și arhitecturale.

În noapte de 22 spre 23 decembrie 1962, clopotnița Catedralei a fost aruncată în aer. Motivul oficial pentru distrugerea edificiului, a fost „încât nimeni să nu o poată folosi ca punct de lunetist pentru a trage asupra birourilor oficialilor din Casa Guvernului RSSM”. Ulterior, drapelul sovietic a fost ridicat deasupra cupolei clădirii Catedralei. Slujbele bisericești au fost oprite și aceasta transformată într-o sală de expoziții a Ministerului Culturii al RSSM.

În anii 1970-1980, în parc a operat un parc de distracții, care a fost demolat în 1986. În locul acestuia, a fost construită o fântână cu trei niveluri, care a fost demolată la doi ani după construcția acesteia.

Odată cu destrămarea Uniunii Sovietice, și obținerea independenței R. Moldova în 1991, Catedrala și-a reluat activitatea de odinioară. Începând cu 1992 a început restaurarea catedralei, iar în 1996 aceasta a fost deschisă pentru enoriași. În 1998, a fost ridicată clopotnița, fiind restaurată după imaginile de epocă.



În anul 2016, pe teritoriul scuarului, în apropierea Catedralei, a fost inaugurat Monumentul celor trei martiri: Alexei Mateevici, Simeon Murafa și Andrei Hodorogea, edificat după modelul monumentului construit în anul 1923 și distrus de sovietici în 1940.

9. Monument în scuarul Catedralei „Nașterea Domnului”



Istoricul Iurie Colesnic a menționat că apariția monumentului în anul 1923 a fost legată de o mare tragedie – pierderea într-o singură lună, în august 1917, a celor trei militanți ai mișcării naționale din Basarabia. „A fost o plată foarte scumpă pentru mișcarea națională, de aceea, în 1921 Pan Halippa pune accentul pentru a înălța la Chișinău un monument în memoria acestor mari personalități”, a spus Iurie Colesnic.

Monumentul celor trei personalități are o înălțime de peste trei metri și este ridicat din piatră de Cosăuți. Pe placa verticală sunt așezate chipurile celor trei moldoveni, în basoreliefuluri din bronz, iar pe pedestalul din fața lor stă figura unui vultur, tot din bronz.

Când s-au stins din viață, Alexei Mateevici avea 29 de ani, Simeon Murafa – 30 de ani, iar Andrei Hodorogea – 39 de ani.

10. Catedrala „Nașterea Domnului”

Este o catedrală ortodoxă amplasată în apropierea pieței *Marii Adunări Naționale*. Clădirea catedralei este un monument de arhitectură de însemnătate națională.

Primul post de radio din Chișinău, Radio Basarabia, a fost inaugurat oficial prin transmiterea liturghiei de la Catedrala Mitropolitană pe 8 octombrie 1939.



Inițiativa înălțării Catedralei îi aparține mitropolitului Gavriil Bănulescu-Bodoni (1812–1821), locul amplasării sale fiind indicat în primul plan urbanistic al Chișinăului din 1817. Construcția s-a realizat pe timpul succesorului său, între anii 1832–1836 de către arhiepiscopul Dumitru Sulima (1821–1844). Este construită din piatră și cărămidă, cu trei altare: central – Nașterea Domnului, laterale (închinat inițial): cel sudic – Sf. Alexandru Nevski, cel nordic – Sf. Nicolai Mirlikysky. Astăzi cele două altare laterale sunt închinat binecredinciosului voievod Ștefan cel Mare și Acoperământul Maicii Domnului, sărbătoare la care orașul Chișinău își aniversează hramul – 14 octombrie. Arhitectul locașului sfânt este Avraam Melnikov, maestru al stilului empir rus.

Ansamblul catedralei este alcătuit din: biserică sau catedrala propriu-zisă, o clopotniță cu patru niveluri și de Porțile Sfinte. Lucrările edilitare scot în evidență preocuparea pentru crearea centrului urban, iar un rol deosebit în compoziția sa arhitectural-spațială trebuia să-l joace catedrala orașului. În planul din 1817, în centrul orașului era deja indicată amplasarea catedralei, cu un plan cruciform.

Catedrala. Arhitectura este în stil neoclasic târziu, numit și empir, cu folosirea pentru coloane a formelor elene antice. A fost construită în stil eclectic, o combinație a planului bizantin cruce greacă înscrisă cu principiile renascentiste



de tip central. Are o compoziție simetrică, în plan reprezentând un pătrat cu latura de 27 m, prin alipirea la corpul cubic a patru porticuri a câte șase coloane dorice, fiind obținut un plan cruciform, cu fațadele soluționate identic.

Cupola, surmontată de un tambur cilindric, este susținută de patru piloni pătrați în secțiune, care preiau greutatea prin intermediul a patru arce dublouri și a patru pendantivi. Învelitoarea cupolei parabolice, cu coastele radiare, era din tablă de fier. Prin tamburul larg, de 13 m lărgime, cu 12 ferestre, interiorul este inundat de lumină. Suprafețele interioare ale pereților și bolților au fost pictate cu subiecte biblice și evanghelice. Părțile tencuite sugerau impresia dalelor din marmură.

Catedrala a suferit în timpul celui de al doilea război mondial, turla și cupola, interioarele fiind reconstruite cu abateri de la formele inițiale.

Clopotnița. A fost construită concomitent cu catedrala, amplasată la 40 m distanță de ea, simetric cu catedrala și față de centrul geometric al cartierului catedralei. Are patru niveluri, trei prismatice, cu latura în retragere succesivă, iar al patrulea sub forma unui foișor circular în plan, pentru camera clopotelor, acoperit cu o cupolă. La primul nivel se afla o capelă, intrarea în care avea loc printr-un portic cu două coloane, amplasat în latura sudică. Porticuri identice împodobeau fiecare fațadă a clopotniței, realizându-se o repetare, la o scară micșorată a compoziției catedralei, armonizând cu aceasta și prin forma cupolelor. A fost demolată în anii '60 ai secolului al XX-lea și reconstruită în 1998 după imaginile de epocă.

Porțile Sfinte. Pentru cel mai mare clopot, ferestrele camerei clopotelor s-au dovedit a fi prea mici. Pentru a găzdui clopotul mare s-a luat decizia de a fi construită o clopotniță specială, autorul acesteia fiind arhitectul Luca Zaușkevici, în care a fost comasată funcția de clopotniță cu cea a porții de intrare. Clopotnița-poartă a obținut forma Arcului de triumf, amplasat la intrarea pe teritoriul scuarului catedralei din direcția Mitropoliei (distrusă în anii războiului).

Este o construcție în spiritul stilului empire, particularitatea arcului din Chișinău rezidă în soluționarea trecerii în patru direcții, obținând patru fațade identice, cu patru piloni. În plan este pătrată, cu pilonii de la colțuri împodobiți pe două fațade exterioare cu câte o pereche de coloane corintice. Partea superioară este un atic, care se sprijină pe acești patru piloni, care corespunde camerei clopotelor, unde atârna clopotul greu de 400 puduri.

11. Teatrul Național Satiricus „Ion Luca Caragiale”

Teatrul Național Satiricus „Ion Luca Caragiale” Este o instituție publică, de interes național, subordonată Consiliului Municipal Chișinău; unul dintre cele patru teatre dramatice naționale din Republica Moldova.



SATIRICUS este un teatru de rezistență, militant, care a apărut într-un moment istoric de cotitură, în etapa furtunoasă de emancipare a conștiinței naționale, de demascare și repudiare a ideologiei comuniste, proces care a avut drept finalitate istorică destrămarea imperiului sovietic și proclamarea independenței de stat a Republicii Moldova.

În primul său deceniu de existență SATIRICUS a peregrinat pe patru scene mai puțin adecvate din Chișinău, adaptându-le și amenajându-le de fiecare dată, până când, în anul 1999, se stabilește în fostul cinematograful „Odeon”. Urmează apoi o perioadă de trei ani (2012-2015) în care edificiul instituției a fost supus reconstrucției capitale, fiind reutilat și reamenajat conform cerințelor moderne. În urma reconstrucției a apărut și o a doua sală de spectacole – Sala mică, teatrul devenind astfel al doilea din republică după numărul total de locuri disponibile pentru spectatori (300 în Sala mare plus 70 în Sala mică). De asemenea, a fost schimbată configurația și capacitatea sălii principale de spectacole, unde s-au adăugat balconul și lojele. Scena, în formă de amfiteatru, s-a extins, bolta ei a fost înălțată considerabil, fiind instalate utilaje moderne și aparatură din cele mai performante.



În anul 2020, SATIRICUS a aniversat 30 de ani de la fondare. În cele peste trei decenii de activitate, Teatrul Național „Satiricus Ion Luca Caragiale” s-a impus ca unul dintre principalii promotori ai artei teatrale și culturii române din Republica Moldova.

12. Teatrul Dramatic Rus de Stat „A. P. Cehov”

Teatrul a fost fondat în Tiraspol la 5 noiembrie 1934. Organizatorul teatrului și primul director a fost M.P. Zubov. În 1940, teatrul s-a mutat la Chișinău în incinta fostului teatru orășenesc, „Express”. La începutul celui de-al doilea război mondial (1941), teatrul s-a mutat la Odesa, și de acolo a fost evacuat în orașul Cerkessk, RSFS Rusă. În august 1942, după ocuparea Cerkesskului, teatrul se mută, de această dată în Marî, RSS Turkmenească.

Ca urmare a operațiunii Iași-Chișinău (1944), teatrul se reîntoarce în RSS Moldovenească. Din anul 1945 (și până în prezent), teatrul este amplasat în incinta fostei sinagogi corale a Chișinăului, pe atunci, principalul locaș evreiesc de cult, ridicat în 1913.



13. Filarmonica Națională „Serghei Lunchevici”

Filarmonica Națională „Serghei Lunchevici” este o instituție teatral-concertistică și sală de concerte din Chișinău (Republica Moldova), fondată în 1940. Repertoriul filarmonicii cuprinde lucrări ale muzicii clasice, populare, ușoare, ale stilului jazz și ale muzicii sacre.

În septembrie 2020, clădirea filarmonicii a fost puternic afectată de un incendiu, în urma căruia s-a prăbușit o parte din tavanul sălii mari.



Clădirea care astăzi reprezintă Filarmonica Națională a fost construită în 1912 și a fost dată în exploatare în 1913, în calitate de circ. După mai mult de două decenii, în 1940 a fost creată instituția Filarmonicii, iar sediul fostului circ a devenit, până în prezent, casa Filarmonicii Naționale.

În 1960 s-au efectuat lucrări de reconstrucție a edificiului sub ghidarea arhitectului V. Voitehovski. Ca urmare a procesului de reconstrucție a fost schimbat nu doar interiorul ci și exteriorul clădirii – intrarea principală a fost decorată cu o arcadă cu șase coloane, care conferă clădirii grandoare și solemnitate.

În anul 2003, Filarmonicii i-a fost atribuit numele lui Serghei Lunchevici.

În decursul celor circa 80 ani de activitate Filarmonica Națională „Serghei Lunchevici” a devenit cea mai importantă instituție de concert din Republica Moldova desfășurând o amplă activitate în diverse direcții: muzică academică, populară și jazz. La Filarmonica Națională și-au început activitatea cele mai reprezentative colective, printre care se numără ansamblurile „Joc”, „Fluieraș”, „Lăutarii”, personalități notorii ale culturii muzicale din Republica Moldova, așa ca Timofei Gurtovoi, Boris Miliutin, Dumitru Goia, Ghita Strahilevici, Serghei Lunchevici, Vladimir Curbet, Veronica Garștea, Victor Copacinschi, Nicolae Sulac, Tamara Ciobanu, Nicolae Botgros, Zinaida Julea. Nume legendare ale estradei naționale, precum orchestra „Noroc”, ansamblul „Plai”, interpreții Ion Suruceanu, Iurie Sadovnic, Nadejda Cepraga, Mihai Dolgan, Maria Codreanu și mulți alții, au contribuit la formarea istoricului Filarmonicii.



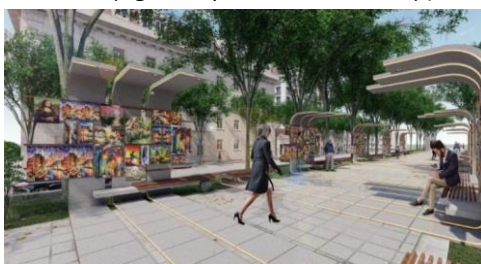


14. Agenția Națională pentru Reglementare în Energetică (Str. A. Pușkin 52/A)

ANRE este amplasată la parterul unui bloc rezidențial modern în 5 nivele, dezvoltat de Camelon-Cons. Clădirea reprezintă un exemplu de arhitectură modernă.



15. Aleea artelor (mai este numită și galeria pictorilor ambulanți)



Aleea artelor este principala locație în care pictorii ambulanți vând tablouri, ea este amplasată pe strada Columna, în perimetrul str. A. Pușkin și str. Mitropolit G. Bănulescu – Bodoni, lângă Parcul Catedralei și strada pietonală Eugen Doga. De-a lungul sunt amenajate 20 de suporturi de beton, cu lățimea de trei metri fiecare, ce servesc drept vitrine pentru comercianți. Atât pe suporturile instalate, cât și pe standurile verticale se regăsesc elemente stilistice ale brandului de țară „Pomul Vieții”.

Autorul proiectului de amenajare a Aleii Creatorilor de pe str. Columna este arhitectul Alexandru Sava, iar conceptul spațiului destinat comercializării obiectelor meșteșugărești de artizanat și suveniruri a fost propus de designerei Mihai Stamati și Andrei Gramatschii.

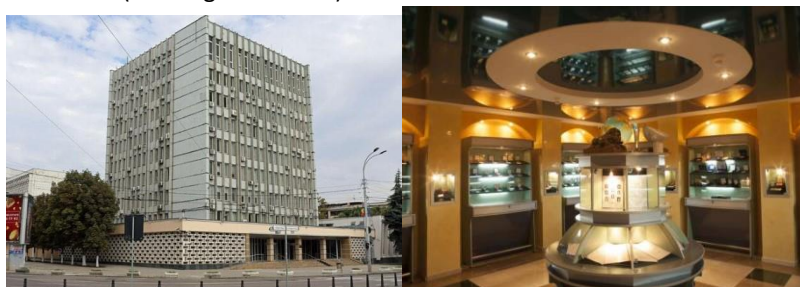
16. Strada pietonală

Este o stradă cu restaurante și cafenele, pe care o pot traversa doar pietonii. În partea de sus este amplasat un monument al îndrăgostiților. Lucrarea aparține sculptorului Pavel Obreja și înfățișează doi îndrăgostiți: el își așteaptă iubita sub un felinar cu un buchet de flori; ea, grăbită să ajungă la el, desculț, cu pantofii în mână.





17. Banca Națională a Moldovei (Bd. Grigore Vieru 1)



Banca Națională a Moldovei (BNM) a fost înființată prin Decretul Președintelui Republicii Moldova la 4 iunie 1991, cu desemnarea guvernatorului – Leonid Talmaci.

În anul 2004 a fost inaugurată sala de expoziție a Băncii Naționale a Moldovei. Colecția de exponate din cadrul Sălii de expoziție reflectă circulația monetară pe teritoriul Republicii Moldova începând cu anul 1991 și până în prezent. În mare parte colecția include bancnote și monede emise de Banca Națională a Moldovei, bancnote și monede care reprezintă valutele băncilor centrale internaționale, precum și cadourile oferite Băncii Naționale a Moldovei în scop de protocol.

Expoziția permanentă pune un accent deosebit pe colecția impresionantă de monede jubiliare și comemorative, dedicate personalităților distincte ale istoriei, culturii, științei și literaturii naționale, promovării operelor folclorice, tradițiilor naționale, speciilor de plante și animale pe cale de dispariție, monumentelor arhitecturale cu valoare istorică din Republica Moldova.

18. Piața de flori (str. Mitropolit Bănulescu-Bodoni)



Piața de flori este situată pe întreaga latură a Parcului Catedralei.

Florile sunt crescute de gospodării țărănești din țară, dar și importate. Lalele de toate culorile, zambile sau primule sunt crescute în Moldova. Cele mai des importate flori sunt trandafirii, crizanteme, garoafe, crini, orhidee și gladiole, iar cele mai mari vânzări sunt în februarie, martie și aprilie.



19. Hotelul Elvețian/ Clădirea Bibliotecii Municipale B. P. Hasdeu (Bd. Ștefan cel Mare 148)



Clădirea Bibliotecii Municipale B. P. Hasdeu este monument istoric de importanță locală introdus în Registrul monumentelor de istorie și cultură a municipiului Chișinău.

Istoria clădirii începe cu anul 1835, când pe terenul viran din partea marginală superioară de atunci a Chișinăului, la intersecția actualelor artere rutiere Ștefan cel Mare și Sfânt și Mitropolit Gavriil Bănulescu-Bodoni, municipalitatea a repartizat un lot de pământ pentru construcții individuale familiei consilierului de colegiu Ivan Monastirski, funcționar la Consistoriul Duhovnesc al Basarabiei. Casa a fost proiectată în două caturi, iar construcția ca atare s-a efectuat, în două faze, în perioada 1835–1844.

Cu începere din 1846 clădirea a fost închiriată Gimnaziului Regional din Chișinău care, deși înființat în 1832, nu dispunea încă de local propriu. În 1863 gimnaziul s-a mutat în alt edificiu, iar clădirea a fost cumpărată de Seminarul Teologic din Chișinău, care timp de un an de zile a utilizat-o în scopul cazării studenților.

În 1864 casa a fost luată în arendă de cetățeanul elvețian Charles Thomas Selonidenis, care a transformat căminul studențesc în hotel. (Ulterior, după denumirea în franceză a țării de origine a proprietarului, acesta s-a numit „Suisse”).

În 1897 clădirea a fost arendată negustorului N. Muraciov pe un termen de 15 ani. Noul stăpân a efectuat reparații capitale, făcând intervenții în structura arhitectonică a edificiului. Au fost renovate ancadramele ferestrelor, iar în interior a fost montată o scară cu trepte de marmură și balustradă din fontă. La parter, în spațiile comerciale, de rând cu restaurantul hotelului, s-au aliniat o serie de ateliere și magazine (salonul fotografic al lui Stain, magazinul de textile al lui Wilkenberg, frizeria lui Serens, cofetăria lui Bakinski, Societatea de Asigurări „Ancora”). Hotelul „Suisse” a funcționat până în anii celui de-al doilea război mondial.

De acest local este legată amintirea unor personalități istorice și culturale, între care guvernatorul militar al Basarabiei Pavel Fiodorov (în prima fază de existență a clădirii generalul a închiriat câteva camere în care a locuit cu întreaga sa familie); savantul enciclopedist Bogdan Petriceicu Hasdeu (adolescent de 14-15 ani, viitorul cărturar a frecventat aici, în perioada septembrie 1852-decembrie 1853, lecțiile în calitate de elev al claselor a IV-a și a V-a la Gimnaziul Regional); scriitorii clasici români Constantin Stamati-Ciurea, Constantin Stere ș. a., istoricul Nicolae Iorga, cântărețul rus Fiodor Șaleapin, militantul politic francez Henry Barbusse, care au poposit la Chișinău cu diverse ocazii, fiind găzduiți la Hotelul „Suisse”.

În înfățișarea ei arhitectonică actuală, clădirea bibliotecii datează din anii 1946-1947, când a fost reconstruită din temelii. Or, edificiul a suferit mari prejudicii ca urmare a bombardamentelor la care a fost supusă capitala Basarabiei în anii celui de-al doilea război mondial. Proiectul pentru refacerea clădirii a fost elaborat de arhitectul E. R. Spirer sub conducerea nemijlocită a academicianului Alexei Șciusev. Cu această ocazie, casei i s-a adăugat un al treilea etaj, edificiul fiind îndepărtat, în același context, cu cca 2 metri de la stradă pe latura dinspre Sud-Vest și alungit, concomitent, pe orizontală astfel ca să cuprindă întreg spațiul dintre străzile care îl flanchează pe laturile Nord-Vest și Sud-Est. Cu toate acestea, aspectul decorativ exterior al noii clădiri repetă, în linii mari, arhitectura vechiului edificiu așa cum se constituise către finele secolului al XIX-lea.

În martie 1950, printr-o hotărâre a Comitetului orășenesc Chișinău al PC(b)M, o parte din încăperile de la parter (în primul rând spațiul ocupat de restaurant) a fost pusă la dispoziția Bibliotecii Municipale B. P. Hasdeu, aceasta coexistând cu o farmacie și cu librăria „Cartea academică”.

20. Teatrul de Operă și Balet (Bd. Ștefan cel Mare și Sfânt 152)

În 1919, din inițiativa Bojenei Belousov, o animatoare a vieții culturale, la Chișinău, își începe activitatea teatrul de operă care, de rând cu înființarea în 1920 a teatrului muzical-dramatic, înviorează viața muzicală din stânga Prutului din România interbelică.

Până în 1957 teatrul liric al Moldovei era o instituție corporativă, adiacentă diverselor forme de realizare a teatrului. Astfel, varianta funcționării teatrului liric al Moldovei a fost cea cumulativă cu teatrul dramatic, fiind un organism unic – Teatrul Muzical-Dramatic de Stat „A. S. Pușkin”. La 5 iulie 1957, Ministrul Culturii al RSSM Artiom



Lazarev semnează ordinul de constituire a Teatrului Moldovenesc de Stat de Operă și Balet „A. S. Pușkin”, un document epocal pentru dezvoltarea ulterioară a acestei instituții a culturii noastre naționale.



Clădirea monumentală a fost construită în 1980 după proiectul arhitecților din Moscova, în stilul tipic al modernismului sovietic din acele vremuri. Intrarea principală din partea bulevardului este evidențiată de scările largi. Pe ambele părți ale intrării pe pereții de marmură poți observa basoreliefuri care înfățișează figurile muzelor. Teatrul este înconjurat de stâlpi dreptunghiulari care formează terase deschise de vară. Pe piața din fața teatrului au fost instalate două fântâni artizanale, care sunt amplasate simetric față de intrarea în clădire. Teatrul are o capacitate de 1 200 de locuri, iar aici sunt organizate concerte și festivaluri populare în rândul localnicilor. În 2012, teatrul a fost redenumit în onoarea uneia dintre cele mai renumite cântărețe de operă din Moldova, Maria Bieșu. Laureată a competițiilor internaționale și câștigătoare a titlului „Cea mai bună Cio-Cio-san a lumii”, Maria Bieșu a cântat pe cele mai faimoase scene de operă din lume, iar repertoriul său a inclus roluri de soprană în clasicele operei mondiale. Cu talentul ei, Maria Bieșu a glorificat Moldova și și-a immortalizat numele pentru totdeauna.

21. Președinția Republicii Moldova (Bd. Ștefan cel Mare și Sfânt 154)



Clădirea Președinției Republicii Moldova a fost construită între anii 1984–1987, autorii proiectului fiind arhitecții Iuri Tumanian, A. Zaltzman și V. Iavorski. Proiectată de la început ca edificiu cu profil administrativ, cu scopul de a găzdui Sovietul Suprem al RSS Moldovenești, această clădire a fost pregătită la începutul anilor '90 ai secolului al XX-lea, fără modificări esențiale, pentru amplasarea aparatului Președinției Republicii Moldova.

În timpul protestelor de la 7 aprilie 2009, clădirea Președinției Republicii Moldova a fost devastată de protestatari. Lucrările de reparație au început în 2009 și, cu întreruperi, au durat până în toamna 2018.

Este o construcție turnată în beton armat, fățuită cu plăci de piatră albă și având importante porțiuni acoperite cu sticlă tonată. Nivelul soclului și scările de acces sunt din marmură roșie și neagră. Deasupra portalului central este amplasată stema Republicii Moldova și textul cu denumirea instituției „Președinția Republicii Moldova”, ambele executate din bronz.

Clădirea Președinției Republicii Moldova este considerată a fi un monument de importanță națională. În prezent, aici se află sediul Aparatului Prezidențial al Republicii Moldova.

22. Judecătoria Chișinău și Ministerul Agriculturii și Industriei Alimentare (Bd. Ștefan cel Mare și Sfânt 162)

Clădirea reprezintă o construcție administrativă monumentală amplasată în centrul administrativ al mun. Chișinău. Construcția a fost executată în anii 80 ai sec. XX, arhitect S. Șoihet, beneficiar al construcției fiind Sovietul Colhozurilor din RSSM. Lucrările de construcție au fost finalizate în anul 1987. Edificiul este alcătuit din patru blocuri grupate pe diferite niveluri cu deplasare axială. În clădire activează Ministerul Agriculturii și Industriei Alimentare, Ministerul Mediului, Judecătoria Centru Chișinău, alte instituții publice, de stat și agenți economici.





23. Biserica Schimbarea la Față a Mântuitorului

Monument de arhitectură de însemnătate națională, introdus în Registrul monumentelor de istorie și cultură a municipiului.

Este fosta capelă „Sf. Împărați Constantin și Elena” a gimnaziului nr. 2 pentru băieți, (în perioada interbelică – Liceul militar „Mihai Viteazul”), care se afla lângă biserică. A fost construită între anii 1898–1902, arhitectul eparhial M. Seroșinski.

Cererea pentru a fi începută construcția bisericii a fost înaintată de tutorele gimnaziului susnumit dl Constantin Namestnic și directorul gimnaziului dl Nicolae Alaev. Domnul Constantin Namestnic a subvenționat construcția bisericii, el fiind ctitorul principal al sf. locaș. În legătură cu acest lucru biserica a purtat de la început hramul ” Sf. întocmai cu Apostolii împărați Constantin și Elena”.

A fost zidită pe banii donați de guvernatorul general C. Aleksandrovici. Autorul proiectului – arhitectul eparhial Mihail Serașinski, antreprenor – A. Stepanov, asistența tehnică fiind asigurată de arhitectul O. Gasket. Arhitectura Catedralei poartă amprentele stilului neobizantin. În interior pereții bisericii, coloanele, păstrează pictura realizată de Pavel Piskariov în anul 1906.



În perioada ocupației sovietice locașul sfânt e devastat. Din 1962 aici se găsea Planetariul. Faptul că locașul sfânt e situat în nemijlocita vecinătate a edificiului fostului KGB al RSSM, i-a marcat existența. În rău i-a fost marcată fiindcă a fost pângărit cum nu se mai poate. Iar în bine – că nu a fost distrus, cum prea multe au avut nefericirea în întreaga Basarabie.

Catedrala a fost redeschisă pentru enoriași la începutul anilor '90, secolul trecut. În 2004-2005 aici s-au petrecut importante lucrări de consolidare și o reparație capitală.

În prezent Catedrala „Schimbarea la Față” se mândrește cu un interior pictat, printre cele mai frumoase din Chișinău.

Lucrările de construcție a bisericii au demarat în anul 1899 și s-au încheiat definitiv în anul 1902. Are planul de tip cruce greacă înscrisă, cu patru piloni pe care se sprijină tamburul circular al cupolei. Aspectul exterior este decorat în spiritul stilului ruso-bizantin. În fața intrării este construit un pridvor cu coloane robuste.

Cărțile de slujbă, partiturile pentru corul bisericesc au fost pregătite de renumitul preot-compozitor Mihail Berezovschi, profesor de muzică la gimnaziul nr.2 de bărbăți. Clopotele sfântului locaș au fost procurate de dl Herța tutore al gimnaziului din orașul Iaroslavl (Rusia).

24. Clădirea Serviciului de Informații și Securitate (bd. Ștefan cel Mare și Sfânt, 166).

Prin Decretul Președintelui Republicii Moldova, nr.196 din 9 septembrie, 1991 Comitetul Securității de Stat al Republicii Moldova este desființat și în baza acestuia este creat Ministerul Securității Naționale al Republicii Moldova.





La 16 septembrie 1991 Guvernul Republicii Moldova aprobă atribuțiile de bază și structura MSN, iar la 6 aprilie, 1992 – Regulamentul MSN al Republicii Moldova.

La 23 decembrie 1999, Parlamentul Republicii Moldova a adoptat Legea cu privire la Serviciul de Informații și Securitate, acest moment istoric constituind actul de finalizare a procesului de reorganizare a fostului MSN al Republicii Moldova, fondat în septembrie 1991 după proclamarea independenței țării.

În perioada când Basarabia era parte componentă a Imperiului Rus, aici s-a aflat Gimnaziul de băieți nr.2 din Chișinău, unde și-a făcut studiile renumitul arhitect Alexei Șciusev (1873-1949). Tot el pe când era student în anul II la studii la Academia de Arte Imperiale din Sanct Petersburg, la rugămintea Rectorului instituției, participă la lucrările de reconstrucție venind cu idei de proiectare a clădirii.

25. Blocul de studii nr. 1 al Universității Tehnice a Moldovei

Corpul de studii nr. 1 al UTM, mun. Chișinău, bd. Ștefan cel Mare și Sfânt, 168, este o clădire – monument de arhitectură, cu o suprafață de 3 889 m², construită inițial cu două nivele până în anii 1900 și reconstruită după cel de-al Doilea Război Mondial.

La 25 februarie 1953, prin Hotărârea Comitetului Executiv Chișinău nr. 158, au fost aprobate actele Comisiei de stat de dare în exploatare a etajului trei și a sălii festive. În clădirea respectivă actualmente sunt amplasate Facultatea Electronică și Telecomunicații și Administrația Universității.



Monumentul de arhitectură și istorie de valoare națională, fost construit între anii 1895–1903, în stil eclectic cu elemente renașcentiste. În anii interbelici a rămas sediul Administrației Financiare. A suferit în timpul celui de al doilea război mondial, fiind reconstruită, între anii 1946–1948, sub conducerea arhitectei Etti Roza Spirer. Din 1964 este blocul central al Universității Tehnice. Pe fațada principală se află bustul primului rector al UTM, academicianul Sergiu Rădăușan.

Este un imobil cu destinație publică, amplasat la colțul cartierului, mărginit de bulevardul Ștefan cel Mare și strada Mitropolit Petru Movilă, aliniat liniilor roșii ale acestor străzi. Inițial avea un plan alungit, construit cu două niveluri și un demisol, ridicat în partea căderii reliefului. Structura interioară era cu un coridor, de o parte a căruia se înșirau cabinetele, cu deschidere într-un hol larg. S-a păstrat scara festivă cu trepte și grilajul din fontă. În perioada interbelică a obținut un plan unghiular, fiindu-i alipit un corp lateral, orientat în adâncul cartierului. Refacerea imobilului în anii postbelici a avut loc cu păstrarea soluției planimetrice și a compoziției fațadelor, dar cu adăugarea etajului trei. Odată cu adaptarea pentru o instituție de învățământ în anii postbelici, la clădire a fost adăugată o sală de festivități, aliniată străzii Mitropolit Petru Movilă. În rezultat planul a obținut o formă de careu, obișnuită pentru instituțiile de învățământ.

Fațada principală, la început a avut o compoziție simetrică, cu trei rezalite plate, între care se aflau șase axe de goluri de ferestre rectangulare. Paramentul clădirii era tencuit neted la etaj și în bosaje orizontale la parter și pe suprafața rezalitelor laterale. Ancadramentele ferestrelor sunt soluționate diferit: la parter nu sunt, decât rame subțiri, și bolțarii incluși în desenul asizelor paramentului, iar la etaj, cornișe susținute de console, suprapuse ancadramentelor, sprijinite pe tumbe cu panouri sub pervazuri.

Rezalitele laterale, compuse dintr-o axă de coluri, aveau la parter firide semicirculare pentru amplasarea sculpturilor alegorice, la etaj – golurile ferestrelor erau evidențiate de semicoloane, care sprijineau cornișe în segment

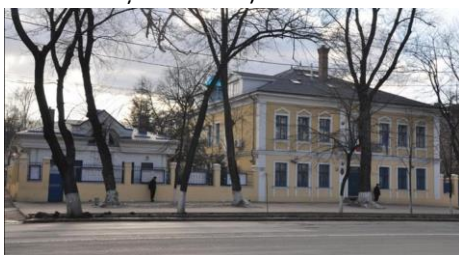


de cerc, flancate de pilaștri. Rezalitele aveau frontoane în segment de cerc, pe fundalul unui atic rectangular, soluție repetată pe fațadele lor laterale.

În rezalitul central, la parter, se afla porticul intrării de onoare, alcătuit din doi piloni pătrați în secțiune (construit sub forma unui tambur), care susțin balconul de la etaj. Partea centrală a rezalitului prezintă un portic, alcătuit din patru semicoloane angajate ale ordinului ionic, cu trei goluri mari de ferestre în plinurile dintre ele, în arc în plin cintru. Porticul era cândva finisat printr-un antablament masiv, inclus în compoziția parapetului clădirii, dominat de un atic cu un medalion în semicerc cu herbul și denumirea instituției.

În urma refacerilor ulterioare, clădirea fiind înălțată cu un nivel și lărgită cu o porțiune de cinci axe de goluri, cu același ritm metric al amplasării, lucrări executate cu un profesionalism înalt, și-a schimbat aspectul, devenind mai monumentală. Fațada nouă, a păstrat compoziția veche, permițând observarea porțiunii noi, a etajului înălțat deasupra cornișei vechi, păstrate ca un brâu dintre etaje. Cornișa nouă, cu soluție identică celei vechi, dar mai evazată, este proporțională întregului edificiu. Porticul etajului, alcătuit din patru coloane, a fost continuat pe suprafața etajului trei, obținând o terminație de fronton triunghiular.

26. Ambasada Ungariei (Bd. Ștefan cel Mare și Sfânt 131)



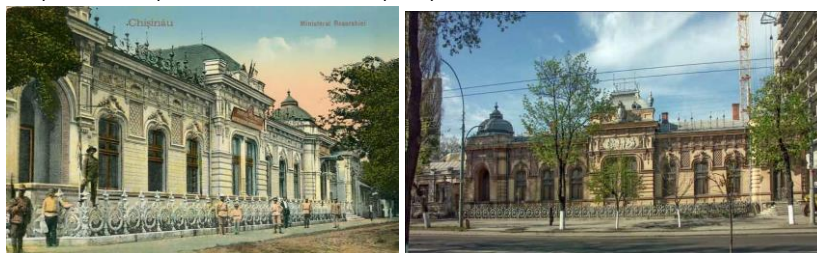
Ambasada Ungariei este amplasată în clădirea monument de arhitectură de însemnătate locală, introdus în Registrul monumentelor de istorie și cultură a municipiului Chișinău la inițiativa Primăriei.

Casa a fost construită la mijlocul secolului al XIX-lea, după un proiect model, numit „șapte stânjeni”. Aparținea fraților Talmazkim, care au reconstruit-o la sfârșitul secolului al XIX-lea. S-a păstrat descrierea casei din 1903: „Casă în două etaje, cu pereții din piatră pe mortar de var, acoperișul din olane, podeaua din lemn, tavanele tencuite, ferestrele din pin, scara din lemn, WC, sobe din cahle, lungimea de 15,5 stânjeni, lățimea 7,5, înălțimea – 3 stânjeni”.

Este construită în două niveluri, aliniată cu fațada la linia roșie a străzii. Compoziția fațadei este simetrică, cu intrarea printr-un rezalit plat, flancat de două lesele, dominată de un balcon. Ferestrele au forme rectangulare, cu ancadramente simple, dominate de cornișe triunghiulare la etaj.

27. Vila urbană a lui Vladimir Herța (bulevardul Ștefan cel Mare, 115)

Monument de arhitectură și istorie de însemnătate națională, introdus în Registrul monumentelor de istorie și cultură a municipiului Chișinău la inițiativa Academiei de Științe.



În anii 30 ai secolului al XIX-lea arhitectul orașului O. Gasket a construit o casă într-un nivel pe strada Alexandrovskia, astăzi Ștefan cel Mare, aflat între străzile sfatul Țării și Serghei Lazo. În 1845 această casă este achiziționată de către moșierul Iorgu Balș, pe care a dăruit-o orfelinatului, care i-a purtat numele. În anul 1903 această casă este achiziționată de către nobilul Vladimir Herța, consilier titular, care demolează construcțiile și în locul lor, în 1905 a fost construită o vilă într-un parter. În subsolul clădirii se află sistemul de încălzire a casei. Arhitectul clădirii, se presupune că este Henrik Lonsky. Arhitectura casei este soluționată în stil eclectic, în formele barocului vienez.

Este construită într-un etaj, aliniată cu fațadele la linia roșie a străzii. Compoziția fațadei este cu o simetrie a volumelor, ritmate în trei rezalite, dar cu o disimetrie a organizării spațiale a interioarelor. Intrarea este amplasată lateral spre dreapta, într-un rezalit, alături de poarta de acces în curte, volum căruia îi corespunde un rezalit lateral la stânga, în



interiorul căruia se afla un cabinet sau o capelă, ambele rezalite dominate de cupole de forme complexe, baroce. Rezalitul central este încununat de o cupolă cuplată din patru fâșii cilindrice, care susține un parapet din metal forjat. Fațada principală este decorată abundant prin reliefuli sculptate – bareliefuri, herb, ornamente vegetale, grile. Decorația interioarelor abundă în ciubuce aurite, fresce și zugrăveli ale tavanelor și pereților.

28. Clădirea Parlamentului Republicii Moldova

Clădirea care găzduiește în prezent Parlamentul Republicii Moldova a fost construită între anii 1973-1976, avându-i ca autori pe arhitecții Alexandr Cerdanțev și Grigori Bosenco. Proiectată de la început ca edificiu cu profil administrativ cu scopul de a găzdui Comitetul Central al Partidului Comunist al RSSM, această clădire a fost pregătită la începutul anilor '90 ai secolului al XX-lea, fără modificări esențiale, pentru amplasarea aparatului Președinției Republicii Moldova.



Acest edificiu este o construcție monolită, turnată în beton armat, având fațada fețuită cu plite de cotileț și de granit roz iar soclul fețuit cu plite din marmură și granit roșu. Clădirea are forma unei „cărți deschise”, cele două „aripi” ale ei fiind unite de partea centrală a clădirii, unde predomină ritmurile verticale a 4 piloni-pilaștri înălțați la altitudinea totală a edificiului. Deasupra intrării centrale este amplasat textul cu denumirea instituției: „Parlamentul Republicii Moldova”, cu litere turnate în metal. Pe firmamentul clădirii Parlamentului, în august 2016, a fost instalată Stema de Stat a Republicii Moldova. Lucrarea a fost executată timp de 2 ani, fiind confecționată din alamă, un aliaj de zinc și cupru care cântărește peste 600 kg.

În interior, cabinetele de lucru sunt repartizate doar în partea clădirii ce dă spre Bulevardul Ștefan cel Mare, iar sala de ședințe a Parlamentului este situată în partea opusă bulevardului.

În timpul protestelor de la 7 aprilie 2009, clădirea Parlamentului Republicii Moldova a fost devastată de protestatari. Reparația ei a început în 2009, dar a fost oprită un an mai târziu din lipsă de bani. Lucrările au fost reluate în 2012, fiind finalizate la sfârșitul anului 2016.

Complexul clădirilor Parlamentului Republicii Moldova a fost extins până la 4 blocuri, dintre care unul nou, cu 5 nivele, construit în spatele edificiului de bază. De asemenea, a fost extinsă sala de ședințe plenare; au fost proiectate birourile consilierilor deputaților, birourile fracțiunilor, o cantină, lifturi noi și o sală de conferințe.

Sala de ședințe plenare a Parlamentului este arena legislativă principală de dezbateri politice, este locul unde Parlamentului își îndeplinește misiunea de bază – adoptarea legilor. Sala are o suprafață totală de 300 m², cu o capacitate de 190 de locuri. Sala este compartimentată în zona pentru cei 101 deputați ai Parlamentului Republicii Moldova și zona pentru invitați, inclusiv din Guvern, Secretariat, corpul diplomatic, vizitatori, consilieri. Au fost amenajate în partea de sus a sălii cabine destinate traducătorilor care asigură traducerea simultană a dezbaterilor în plenul Parlamentului. Alte cabine sunt pentru înregistrarea și transmiterea imaginilor și sunetului din sala de plen către sala de conferințe, cu proiectarea ședinței în spațiile publice ale Parlamentului.

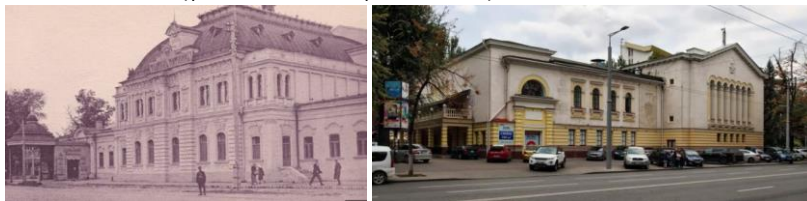
Sala Europa a fost inaugurată pe data de 23 septembrie 2016, iar prima ședință în această sală a fost cea a Consiliului Parlamentar pentru Integrare Europeană. Aici au loc diverse ședințe largite, prezentări de carte, reuniuni la nivel înalt, ședințe de lucru atât la nivel național, cât și internațional. Evenimentele care au loc în sala Europa sunt transmise live prin intermediul canalelor de comunicare ale Parlamentului Republicii Moldova.

Sala de conferințe de presă situată la etajul 2 al clădirii, este un spațiu de lucru pentru jurnaliștii acreditați la Parlament. Transmisiunile sunt asigurate de la pupitrul de regie situat în imediata apropiere a sălii de ședințe, iar imaginile sunt captate cu ajutorul a 6 camere video instalate în sala de ședințe a parlamentului. Sala este dotată cu toate utilitățile necesare pentru organizarea și desfășurarea unor conferințe de presă, declarații sau prezentări.

Muzeul Parlamentului a fost inaugurat la 23 mai 2017, de Ziua Parlamentului Republicii Moldova. Printre exponate se regăsesc documente, cărți, fotografii, suvenire, cadouri protocolate etc. Vizitatorii muzeului au ocazia să cunoască detalii din istoria instituției, admirând expozițiile cu caracter permanent, temporar sau vizionând aici scurte secvențe video despre Parlament.



29. Cinematograful Emil Loteanu (Ștefan cel Mare și Sfânt 103)



Cinematograful central al municipiului Chișinău este numit în cinstea marelui regizor moldovean Emil Loteanu. Capacitatea cinematografului – 436 locuri. Cele trei săli ale cinematografului sunt dotate cu echipament performant. Difuzarea filmelor se efectuează în formate digitale 2D și 3D.

Cinematograful „Emil Loteanu” este una din primele clădiri cu destinație publică postbelică, prezentând o continuitate a mediului cultural istoric al Chișinăului. Se află pe locul unde anterior era construită clădirea Adunării Nobilimii basarabene, devenită în 1921 sediul Teatrului Național.

Aspectul său este rezultat al refacerii de către arhitectul Henrik von Lonsky. În 1935 Teatrul și-a stopat activitatea pentru reconstrucția capitală a clădirii, proiectul modernizării fiind realizat de arhitectul Ernest Dodeaud din București. Sursele scrise confirmă că clădirea a intrat în perioada sovietică în stare ruinată, pe locul căreia a fost construit cinematograful „Patria”, conform proiectului arhitectului sovietic Valentin Voițehovschi (1909–1977).

În fișa biografică de la Arhiva UTM, printre lucrările sale profesorul V. Voițehovschi a menționat și „cinematograful „Patria”, anul 1951”. În memoriile sale profesorul Aurel Marinciuc afirmă că clădirea, care a devenit mai târziu cinematograful „Patria”, era deja construită la sfârșitul războiului. În reprezentarea grafică „Desfășurata străzii centrale a Chișinăului, 1947” se observă că cinematograful „Patria” avea arhitectura actuală. Proiectul de modernizare a teatrului, propus de E. Dodeaud în 1935, demonstrează fără echivoc că cinematografului „Patria” a fost realizat după proiectul său înainte de perioada sovietică. Prezenta relatare a istoriei construcției cinematografului „Patria” nu știrbește și nu micșorează valoarea harului inedit al arhitectului V. Voițehovschi, vinovat fiind mediul social românofob, personalitățile marcante ale culturii devenind involuntar marionete în jocul statului totalitar.

Actual în clădirea cinematografului sunt amplasate câteva restaurante.



Teatrul Gastronomic este situat în clădirea cinematografului la etajul 1 și propune: 5 stații fast-service cu specific: vegan, asiatic cu ramen și pho, tradițional (Neam Neam), sushi (Rock&Roll) și mâncare prăjită (Crunchy); franciza Black Star Burger; o zonă comună de mese; Crosta Breakfast & Bakery, a doua locație a deja celebrului concept Crosta Kitchen and Bakery.

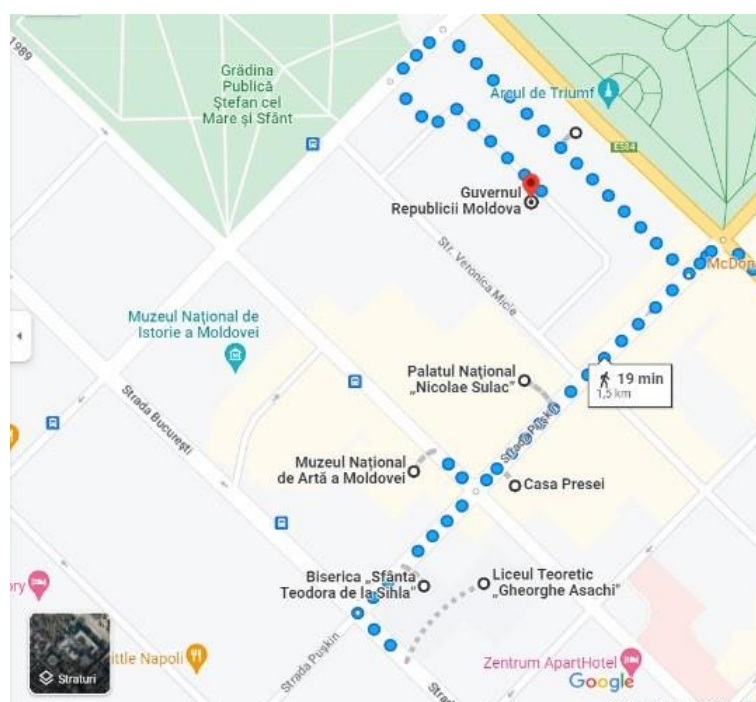
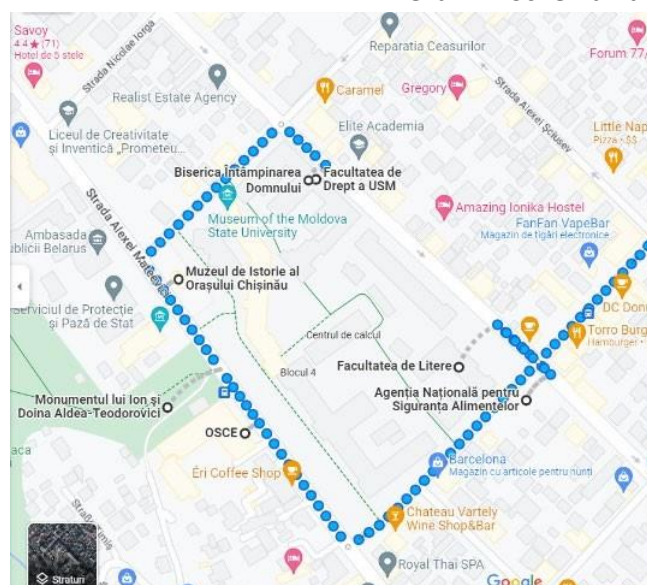
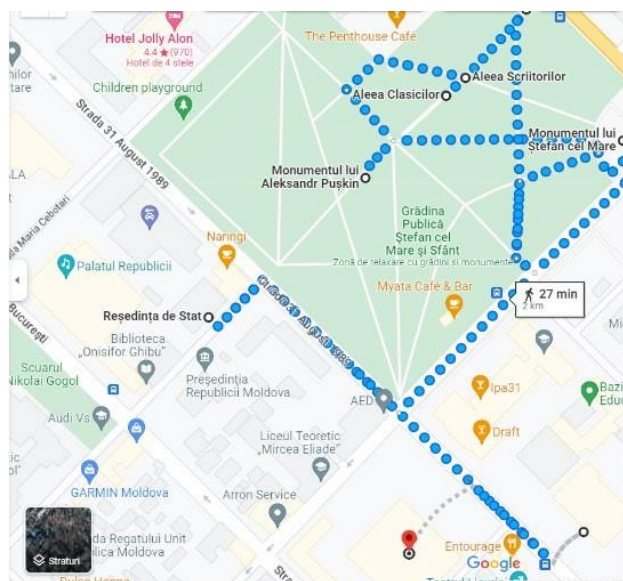
30. Scuarul Europei (vezi itinerariul nr.1)

31. Monumentul lui Ștefan cel Mare și Sfânt (vezi itinerariul nr.1)

32. Clădirea Guvernului (vezi itinerariul nr.1).



Anexa nr.2 Schema Rutei



ANEXA 2. Analiza comparativă a legii privind ocrotirea monumentelor din Republicii Moldova și România

Autori: Ursu Viorica, Ivanov Iurie

Legislația Republicii Moldova <i>Legea nr. 1530/1993 privind ocrotirea monumentelor</i>	Legislația României. <i>Legea nr. 422 privind protejarea monumentelor istorice din 18 iulie 2001</i>
1	2
ASEMĂNĂRI	
DEFINIREA	
Art. 1, alin. (3) Monumente care fac parte din patrimoniul cultural sunt considerate: a) operele de arhitectură, sculptură monumentală, elementele sau structurile cu caracter arheologic, inscripții, grote și grupuri de elemente care au valoare națională sau internațională din punct de vedere istoric, artistic sau științific; b) ansamblurile: grupuri de construcții izolate sau grupate, inclusiv zone construite, care, datorită arhitecturii, unității și integrității lor în peisaj, au valoare națională sau internațională din punct de vedere istoric, urbanistic, artistic sau științific; c) siturile: lucrări ale omului sau opere rezultate din conjugarea acțiunilor omului și naturii, precum și zonele incluzând terenurile arheologice care au valoare națională sau internațională din punct de vedere istoric, urbanistic, estetic, etnografic sau antropologic.	Art. 3. Conform prezentei legi se stabilesc următoarele categorii de monumente istorice, bunuri imobile situate suprateran, subteran și subacvatic a) monument – construcție sau parte de construcție, împreună cu instalațiile, componentele artistice, elementele de mobilare interioară sau exterioară care fac parte integrantă din acestea, precum și lucrări artistice comemorative, funerare, de for public, împreună cu terenul aferent delimitat topografic, care constituie mărturie cultural-istorice semnificative din punct de vedere arhitectural, arheologic, istoric, artistic, etnografic, religios, social, științific sau tehnic; b) ansamblu – grup coerent din punct de vedere cultural, istoric, arhitectural, urbanistic ori muzeistic de construcții urbane sau rurale care împreună cu terenul aferent formează o unitate delimitată topografic ce constituie o mărturie cultural-istorică semnificativă din punct de vedere arhitectural, urbanistic, arheologic, istoric, artistic, etnografic, religios, social, științific sau tehnic; c) sit – teren delimitat topografic cuprinzând acele creații umane în cadru natural care sunt mărturii cultural-istorice semnificative din punct de vedere arhitectural, urbanistic, arheologic, istoric, artistic, etnografic, religios, social, științific, tehnic sau al peisajului cultural.
Concluzie	
<i>Cu toate că legislația ambelor state operează cu termeni și sintagme diferite din punct de vedere lingvistic, ca esență, protejează și reglementează aceleași raporturi juridice.</i> <i>O mică diferență este faptul că în legislația RO, în textul legii, se utilizează sintagma de monument istoric, pe când în legislația MD se utilizează doar sintagma de monument.</i>	

1	2
CATEGORII	
Art. 2. (4) Fiecare monument este constituit din următoarele componente: a) componenta construită: construcții și amenajări; b) teren, legat de componenta construită din punct de vedere istoric și/sau funcțional; c) stratul cultural-arheologic, situat subteran.	Art. 3. Conform prezentei legi se stabilesc următoarele categorii de monumente istorice, bunuri imobile situate suprateran, subteran și subacvatic: a) monument – construcție sau parte de construcție, împreună cu instalațiile, componentele artistice, elementele de mobilare interioară sau exterioară care fac parte integrantă din acestea, precum și lucrări artistice comemorative, funerare, de for public, împreună cu terenul aferent delimitat topografic, care constituie mărturie cultural-istorice semnificative din punct de vedere arhitectural, arheologic, istoric, artistic, etnografic, religios, social, științific sau tehnic; b) ansamblu – grup coerent din punct de vedere cultural, istoric, arhitectural, urbanistic ori muzeistic de construcții urbane sau rurale care împreună cu terenul aferent formează o unitate delimitată topografic ce constituie o mărturie cultural-istorică semnificativă din punct de vedere arhitectural, urbanistic, arheologic, istoric, artistic, etnografic, religios, social, științific sau tehnic; c) sit – teren delimitat topografic cuprinzând acele creații umane în cadru natural care sunt mărturii cultural-istorice semnificative din punct de vedere arhitectural, urbanistic, arheologic, istoric, artistic, etnografic, religios, social, științific, tehnic sau al peisajului cultural.
Concluzie	
<i>Din articolele citate supra, putem menționa că legislația RO este mult mai explicită la categoria de categoriile bunurilor ce intră în noțiunea de bun/monument protejat de legea menționată. Reprezentând un aspect extrem de important, ori lipsa unor asemenea prevederi în legislația MD lasă loc de interpretări, formând lacune și dificultăți în conservarea și protecția unor anumite edificii.</i>	



DREPTUL DE PREEMȚIUNE

Art. 9. (1) Monumentele ce sunt în proprietate privată pot fi vândute, donate sau înstrăinate cu notificarea obligatorie a organelor de stat pentru ocrotirea monumentelor. La cumpărarea-vânzarea monumentelor, *statul are dreptul de preemțune.*

Art. 4. (5) Proprietarii, persoane fizice sau juridice de drept privat, care intenționează să vândă monumente istorice, transmit serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național înștiințarea privind intenția de vânzare, însoțită de documentația stabilită prin ordin al ministrului culturii și patrimoniului național.

Concluzie

Ambele state au instituit drept mecanism de protecție juridică a monumentelor ca obiecte culturale, dreptul de preemțune, asupra monumentelor aflate în proprietate privată.

Art. 4. (6) Serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național transmit Ministerului Culturii și Patrimoniului Național înștiințarea, documentația și propunerea de răspuns, în termen de 5 zile lucrătoare de la primirea acestora.
 (7) Termenul de exercitare a dreptului de preemțune al statului este de maximum 25 de zile de la data înregistrării înștiințării, documentației și a propunerii de răspuns la Ministerul Culturii și Patrimoniului Național sau, după caz, la serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național; titularii dreptului de preemțune vor prevedea în bugetul propriu sumele necesare destinate exercitării dreptului de preemțune; valoarea de achiziționare se negociază cu vânzătorul.
 (8) În cazul în care Ministerul Culturii și Patrimoniului Național sau serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național nu își exercită dreptul de preemțune în termenul prevăzut la alin. (7), acest drept se transferă autorităților publice locale, care îl pot exercita în maximum 15 zile.
 (9) Comunicările privind neexercitarea dreptului de preemțune au termen de valabilitate pentru întregul an calendaristic în care au fost emise, inclusiv pentru situațiile în care monumentul istoric este vândut de mai multe ori.

Concluzie:

Și dacă în legea specială a MD nu este prevăzută procedura de exercitare a dreptului de preemțune și vor fi aplicate prevederile generale din Codul Civil, atunci în legislația RO sunt enumerat expres condițiile și termenele. Ceea ce face aplicarea legii mai clar și elimină practica diversă.



1	2
ZONA DE PROTECȚIE	
Art. 12. (2) Zona de protecție se stabilește perimetral, de jur împrejurul limitei exterioare a terenului monumentului, pe o rază de 100 m în intravilanul localităților urbane, de 200 m în intravilanul localităților rurale și de 500 m în extravilan.	Art. 59. Până la instituirea zonei de protecție a fiecărui monument istoric potrivit art. 9 se consideră zonă de protecție suprafața delimitată cu o rază de 100 m în localități urbane, 200 m în localități rurale și 500 m în afara localităților, măsurată de la limita exterioară, de jur-împrejurul monumentului istoric.
FINANȚAREA ACTIVITĂȚII DE OCROTIRE A MONUMENTELOR	
Art. 35. – Finanțarea activității privind evidența, studierea, punerea în valoare, salvarea, protejarea, conservarea și restaurarea monumentelor se asigură de la bugetul de stat prin Ministerul Culturii, de la bugetele locale, din contul plăților pentru arendă, inclusiv din chiria pentru terenul din zonele de protecție ale monumentelor, din defalcările din beneficiul de pe turism, din venitul întreprinderilor, care stingheresc ocrotirea monumentelor, din beneficiul organelor asigurării de stat, în conformitate cu acordurile încheiate, din veniturile și donațiile organizațiilor care, pe baza statutului lor, ocrotesc monumentele, din fondurile și donațiile unor persoane fizice și juridice, precum și din alte surse legale. Art. 36. – În sprijinirea activității orientate spre evidența, studierea, punerea în valoare, salvarea, protejarea, conservarea și restaurarea monumentelor se permite editarea cărților poștale, calendarelor, timbrelor, organizarea turismului. Veniturile provenite din aceste activități se depun pe conturile speciale ale Guvernului, ale organelor de autoadministrare locală și, după caz, pe conturile pentru ocrotirea monumentelor ale asociațiilor obștești.	Art.37. (1) Pentru protejarea monumentelor istorice aflate în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice, Ministerul Culturii și Patrimoniului Național, serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național și autoritățile administrației publice locale, după caz, pot asigura, la cererea proprietarilor, cu titlu gratuit, consultanță de specialitate, în condițiile legii. (2) În cazul în care statul sau autoritățile publice locale acordă sprijin financiar, acesta constă în acoperirea parțială sau totală a costurilor studiilor și documentațiilor tehnice, precum și, după caz, ale lucrărilor de intervenție asupra monumentelor istorice. Art.38 (1) Contribuția financiară a statului, constând în sume alocate prin bugetul Ministerului Culturii și Patrimoniului Național cu destinația protejării monumentelor istorice, indiferent de deținător, poate să acopere total sau parțial costul lucrărilor de protejare a monumentelor istorice. (2) Contribuția financiară a consiliilor județene, municipale, orașenești și comunale, după caz, poate să acopere integral sau parțial costul lucrărilor de intervenție asupra monumentelor istorice care fac parte din grupa B, precum și, individual sau prin cofinanțare, costul lucrărilor de protejare a monumentelor istorice care fac parte din grupa A, aflate pe teritoriul unității administrativ-teritoriale respective. (3) Contribuția financiară a statului și a autorităților administrației publice locale poate fi asigurată prin cofinanțare, precum și în parteneriat, inclusiv cu proprietarul sau cu alte persoane fizice sau juridice. (4) Situațiile în care statul, respectiv autoritățile administrației publice locale, contribuie la acoperirea costurilor lucrărilor menționate la alin. (1)-(3), proporția contribuției statului, procedurile, precum și condițiile pe care trebuie să le îndeplinească proprietarul, altul decât statul, municipiul, orașul sau comuna, se stabilesc prin norme metodologice aprobate prin hotărâre a Guvernului, la propunerea Ministerului Culturii și Patrimoniului Național și a Ministerului Finanțelor Publice, în termen de 3 luni de la data intrării în vigoare a prezentei legi. (5) În situațiile și în condițiile prevăzute la alin. (4), la data alocării sprijinului financiar în cuantumul contribuției statului sau a autorităților administrației publice locale asupra imobilului monument istoric în cauză se constituie o garanție imobiliară pentru o perioadă de 10 ani în favoarea statului, respectiv a unităților administrativ-teritoriale. (6) Garanția imobiliară prevăzută la alin. (5) se recuperează în totalitate de la beneficiarul contribuției statului sau, după caz, a autorităților administrației publice locale, împreună cu dobânzile aferente, în situația în care bunul în cauză a fost înstrăinat de proprietar altei persoane decât statul sau autoritatea administrației publice locale înainte de împlinirea perioadei de 10 ani de la constituirea garanției imobiliare. (7) Constituirea garanției imobiliare în favoarea statului sau a unităților administrativ-teritoriale este scutită de taxă de timbru. (8) La data împlinirii termenului de 10 ani garanția imobiliară instituită asupra imobilului se stinge de drept.
Concluzie:	
<i>Cu toate că avem aceeași instituție, observăm că în legislația MD se operează finanțare prin intermediul AO pot finanța anumite activități legate de obiectul prezentei legi, resurse financiare obținute tot din darea în arendă a monumentelor, pe când în legislația RO se vorbește despre finanțarea directă și integrală a statului, din bugete special create.</i>	
	Art. 50. (2) Autoritățile publice centrale prevăd în bugetele proprii fondurile aprobate prin bugetul de stat pentru protejarea monumentelor istorice aflate în proprietatea publică sau privată a statului, pe care le administrează.



1	2
DEOSEBIRI	
Art. 5. – În sensul prezentei legi, următoarele noțiuni principale, precum: <i>conservare; degradare; demolare; intervenție; mediu istorico-arhitectural; mutilare; ocrotire a monumentelor; reabilitare; regenerare a mediului istorico-arhitectural; restaurare.</i>	Legea RO nu dă definiții.
CLASIFICAREA MONUMENTELOR	
Nu sunt date clarificări.	Art. 8. (1) Monumentele istorice se clasează astfel: a) în grupa A – monumentele istorice de valoare națională și universală; b) în grupa B – monumentele istorice reprezentative pentru patrimoniul cultural local.
Propunere de modificare legislației MD: Introducerea clasificării monumentelor ar fi benefică pentru specializarea instituțiilor și atribuțiilor acestora, dat fiind faptul că pentru anumite tipuri de monumente sunt necesare anumite instrumente specifice, precum este necesară și întrunirea diferitor tipuri de specialiști. Astfel, unele lucrări, de exemplu de restaurare ar fi mai rapide ca proces și mai eficiente ca calitatea lucrului prestat.	
PROCEDURA DE INVENTARIERE	
Art. 5. – În sensul prezentei legi, următoarele noțiuni principale semnifică: <i>ocrotire a monumentelor</i> – ansamblu de măsuri cu caracter științific, juridic, administrativ, financiar, fiscal și tehnic, menite să asigure identificarea, cercetarea, documentarea, <i>inventarierea</i> ...	Art.12. (1) <i>Inventarierea monumentelor istorice reprezintă</i> acțiunea de strângere a totalității informațiilor, documentelor, studiilor, cercetărilor și a documentațiilor cu privire la identificarea imobilelor susceptibile de a dobândi calitatea de monument istoric, a imobilelor clasate ca monumente istorice, a monumentelor istorice declasate, precum și a celor distruse sau dispărute.
Concluzie:	
<i>Legea română pe lângă faptul că dă definiția acestei instituții, mai și prevede procedura de realizare a acesteia. Pe când legea MD, cu toate că oglindește această procedură, ca modalitate de protecția a monumentelor, nu dă nici definiția nici procedura de implementarea a acesteia.</i>	
Propunere de modificare legislației MD: Crearea de mecanisme clare de implementarea a acestei instituții, începând cu enunțarea definiției, a responsabililor de implementare și finalizând cu crearea procedurii pas cu pas.	

1	2
PROCEDURA DE CLASARE	
Art. 5. – În sensul prezentei legi, următoarele noțiuni principale semnifică: <i>ocrotire a monumentelor</i> – ansamblu de măsuri cu caracter științific, juridic, administrativ, financiar, fiscal și tehnic, menite să asigure identificarea, cercetarea, documentarea, inventarierea, <i>clasarea</i> ...	Art. 13. (1) Procedura de clasare se declanșează de către direcțiile pentru cultură, culte și patrimoniul cultural național județene, respectiv a municipiului București, astfel: 1. din oficiu, în următoarele situații: a) pentru bunurile imobile aflate în proprietatea statului sau a unităților administrativ-teritoriale; b) pentru bunurile imobile aflate în proprietatea cultelor religioase; c) pentru bunurile imobile descoperite întâmplător sau în cadrul unor cercetări arheologice sistematice; 2. la cererea sau, după caz, la propunerea: a) proprietarului bunului imobil; b) primarului localității, a consiliului local sau județean, respectiv a Consiliului General al Municipiului București, pe al cărui teritoriu administrativ se află bunul imobil în cauză; c) Comisiei Naționale a Monumentelor Istorice, a Comisiei Naționale de Arheologie sau a Comisiei Naționale a Muzeelor și Colecțiilor; d) asociațiilor și fundațiilor legal constituite, cu activitate în domeniul protejării monumentelor istorice; e) instituțiilor publice cu atribuții în domeniu. (2) Dosarul de clasare sau de declasare este întocmit de serviciile deconcentrate ale Ministerului Culturii, de regulă, prin experți autorizați sau specialiști atestați înscrși în registrele Ministerului Culturii, și se înaintează compartimentului de specialitate din cadrul ministerului, care îl analizează și îl prezintă Comisiei Naționale a Monumentelor Istorice și, după caz, Comisiei Naționale de Arheologie, spre analiză și propuneri.



	Compartimentul de specialitate din cadrul Ministerului Culturii elaborează proiectul de ordin de clasare sau de declasare sau, după caz, răspunsul motivat privind neclasarea sau nedeclasarea, pe care îl înaintează ministrului culturii spre aprobare. (3) Compartimentul de specialitate din cadrul Ministerului Culturii asigură transmiterea documentelor, elaborate și aprobate potrivit dispozițiilor alin. (2), către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii. (4) Răspunsul motivat privind neclasarea sau nedeclasarea sau, după caz, ordinul de clasare sau de declasare se comunică proprietarului și titularilor altor drepturi reale, precum și autorității administrației publice locale de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii, în termen de 30 de zile de la data primirii lor de la Ministerul Culturii, respectiv de la publicarea lor în Monitorul Oficial al României, Partea I, după caz. Relevante sunt și art. 13 – 22.
Concluzie:	
<i>Procedura de clasare la fel ca și procedura de inventariere este enumerată de legea MD ca procedură de protecția a monumentelor, însă nu dă nici definiția acesteia nici nu reglementează procedura de efectuare a acesteia. Pe când legea RO, în detalii descrie această procedură.</i>	
Propunere de modificare legislației MD: Crearea de mecanisme clare de implementarea a acestei instituții, începând cu enunțarea definiției, a responsabililor de implementare și finalizând cu crearea procedurii pas cu pas.	
INTERVENȚIA ASUPRA MONUMENTELOR	
Art. 5. <i>Intervenție</i> – totalitate a lucrărilor operate asupra monumentului sau a zonei lui de protecție: reparație, conservare, restaurare, reabilitare, sistematizare, amenajare, cercetare arheologică, precum și regenerare a mediului istorico-arhitectural; Art. 11 ¹ e) eliberează actele permise pentru efectuarea lucrărilor de intervenție asupra monumentelor și asupra bunurilor imobile aflate în zonele de protecție ale acestora, conform avizului Ministerului Culturii. Art. 12¹. (2) Intervențiile prin construcții noi pe terenul monumentelor menționate la alin. (1), limitate ca suprafață și volum, sunt permise doar dacă acest fapt este indispensabil pentru valorificarea modernă a monumentului, cu respectarea obligatorie a caracteristicilor istorice ale bunului imobil protejat ... Art. 12². – (1) Intervențiile pe terenul orașelor, centrelor orașenești, satelor cu statut de monument au drept scop protejarea sau regenerarea mediului istorico-arhitectural sau natural al acestora.	Art. 23. (1) Intervențiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către Ministerul Culturii și Patrimoniului Național sau, după caz, de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național. (2) În sensul prezentei legi, intervențiile ce se efectuează asupra monumentelor istorice sunt: a) toate lucrările de cercetare, conservare, construire, extindere, consolidare, restructurare, amenajări peisagistice și de punere în valoare, care modifică substanța sau aspectul monumentelor istorice; b) executarea de mulaje de pe componente ale monumentelor istorice; c) amplasarea definitivă sau temporară de împrejurimi, construcții de protecție, piese de mobilier fix, de panouri publicitare, firme, sigle sau orice fel de însemne pe și în monumente istorice; d) schimbări ale funcțiunii sau destinației monumentelor istorice, inclusiv schimbările temporare; e) strămutarea monumentelor istorice; f) amenajări de căi de acces, pietonale și carosabile, utilități anexe, indicatoare, inclusiv în zonele de protecție a monumentelor istorice. (3) Autorizația de construire, autorizația de desființare, precum și autorizațiile referitoare la intervențiile prevăzute la alin. (2) se eliberează numai pe baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii și Patrimoniului Național sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național și cu celelalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare. (4) Autorizațiile prevăzute la alin. (3), emise fără avizul instituțiilor abilitate prin lege și fără respectarea condițiilor acestora, sunt nule de drept. (5) Obligația privind folosința monumentului istoric face parte integrantă din Cartea tehnică a construcției. În situația în care aceasta nu există, Obligația privind folosința monumentului istoric ține locul documentației tehnice de utilizare a bunului imobil, în condițiile legii. Relevante mai sunt și prevederile art. 24.
Concluzie:	
<i>Dacă în legea RO, avem un capitol întreg, Titlul II, Capitolul III, dedicat procedurii de intervenție asupra monumentelor, care prevede: definiția; autoritatea emitentă a avizului permisiv; lista lucrărilor care se încadrează în noțiunea de intervenție;</i> <i>Atunci, legea MD, reglementează acest concept în contexte separate, fără a face o sincronizare a acestei instituții.</i> <i>Cu toate că nu putem menționa că legiuitorul MD a omis această instituție, putem menționa că ea totuși lăsată în urmă, iar acest aspect știrbește din importanța acesteia.</i>	
Acest capitol din legea specială îl considerăm important ori anume efectuarea acesteia în defavoarea patrimoniului cultural, poate la duce le pierderi esențiale, astfel considerăm necesar a sincroniza și concretiza aceste prevederi, fiind	



date definiția, autoritatea emitentă a avizului permisiv și lista expresă a lucrărilor care se încadrează în noțiunea de intervenție.

Fiind prevăzute și sancțiuni pentru încălcarea acestora.

INSTITUȚII ȘI ORGANISME DE SPECIALITATE

Art. 10 Ocrotirea monumentelor ține de competența Parlamentului, Guvernului, consiliilor locale, președinților raioanelor și primarilor.

Art. 25

(1) Ministerul Culturii și Patrimoniului Național elaborează și asigură aplicarea strategiei naționale și urmărește respectarea prevederilor legale și a normelor și metodologiilor din domeniul protejării monumentelor istorice.

(2) Ministerul Culturii și Patrimoniului Național asigură îndeplinirea angajamentelor statului asumate prin convențiile internaționale referitoare la protecția monumentelor istorice, la care România este parte.

(3) Ministerul Culturii și Patrimoniului Național reprezintă statul în relația cu proprietarii de monumente istorice și cu titularii altor drepturi reale asupra acestora.

(4) Pentru îndeplinirea atribuțiilor sale, potrivit prevederilor prezentei legi, Ministerul Culturii și Patrimoniului Național organizează compartimente de specialitate în aparatul propriu, precum și instituții subordonate, având drept atribuții activitățile de cercetare, inventariere, avizare, inspecție și control, conservare, restaurare și punere în valoare a monumentelor istorice.

Concluzie:

Organele investite cu funcție de ocrotire și gestionare a acestui subiect sunt prevăzute în ambele legi, legea RO Titlul III, Capitolul I, iar în legea MD Capitolul II.

Capitolul II din legea MD, art. 10 – 16¹, enumeră autoritățile publice competente, precum și enumeră expres domeniile de activitate:

De exemplu:

Art. 11. – (1) De competența Parlamentului țin: politica de stat în domeniul evidenței, studierii, punerii în valoare, salvării, protejării, conservării și restaurării monumentelor; aprobarea Registrului monumentelor; aprobarea programului de stat privind ocrotirea, conservarea și restaurarea monumentelor; finanțarea acestui program și acordarea de subvenții nerambursabile de la bugetul de stat.

(2) De competența Guvernului țin: întocmirea Registrului monumentelor; întocmirea programului de stat privind ocrotirea, conservarea și restaurarea monumentelor; finanțarea acestui program de la bugetul de stat.

(3) De competența consiliilor raionale, municipale, orașenești și comunale țin: întocmirea Registrului monumentelor de importanță locală; întocmirea programelor privind ocrotirea, conservarea și restaurarea monumentelor de importanță locală, finanțarea acestor programe și acordarea de subvenții nerambursabile de la bugetele locale. Autoritățile publice locale de nivelul întâi și al doilea contribuie, în condițiile legii, la ocrotirea monumentelor incluse în Registrul monumentelor situate pe teritoriul administrat.

De asemenea fiind prevăzute atribuțiile fiecărei instituții.

De exemplu:

Titlul III, Capitolul I din legea RO, dacă în esență are exact același rol de a stabili și enumera atribuțiile fiecărei instituții, atunci în cadrul studiului putem descoperi o deosebire vădită.

Ori legislația RO vine cu o listă amănunțită a atribuțiilor:

De exemplu: atribuții activitățile de cercetare, inventariere, avizare, inspecție și control, conservare, restaurare și punere în valoare a monumentelor istorice.

Articolul 26

(1) În vederea protejării monumentelor istorice Ministerul Culturii și Patrimoniului Național îndeplinește, direct sau prin serviciile sale publice deconcentrate ori prin alte instituții publice subordonate, următoarele atribuții:

1. organizează sistemul național de cercetare, inventariere, clasare a monumentelor istorice, de elaborare a reglementărilor din domeniu, de inspecție și control al monumentelor istorice;

2. avizează reglementările, normele și metodologiile cu aplicabilitate pentru domeniul monumentelor istorice, în cazul în care acestea sunt elaborate de alte autorități decât Ministerul Culturii și Patrimoniului Național;

3. conferă, prin ordin al ministrului culturii și patrimoniului național, regimul de monument istoric;

4. publică Lista monumentelor istorice, întocmită de Institutul Național al Patrimoniului, în Monitorul Oficial al României, Partea I, și o actualizează, potrivit legii, la fiecare 5 ani;

5. face propuneri pentru cuprinderea în proiectul bugetului de stat a sumelor necesare în vederea finanțării cheltuielilor pentru protejarea monumentelor istorice;

6. emite avizele necesare în vederea eliberării autorizațiilor de construire pentru lucrările și intervențiile asupra monumentelor istorice;

7. emite avizul privind documentațiile de urbanism din zonele de protecție a monumentelor istorice și din zonele construite protejate;

8. emite avizul privind studiile de fundamentare istorico-științifică pentru delimitarea zonelor de protecție a monumentelor istorice sau a zonelor construite protejate, ale secțiunilor de specialitate din planurile de amenajare a teritoriului și planurilor urbanistice, precum și pentru proiectele de restaurare a monumentelor istorice;

9. emite avizul pentru Planul de amenajare a teritoriului național – secțiunea „Zone construite protejate”, precum și pentru secțiunile de specialitate din planurile de amenajare a teritoriului care au ca obiect monumente istorice sau zone construite protejate;

10. emite avizele pentru secțiunile de specialitate din planurile urbanistice generale ale unităților administrativ-teritoriale, planurile urbanistice zonale, precum și din planurile urbanistice de detaliu, care au ca obiect monumente istorice sau zone construite protejate;

11. emite avizele pentru intervenții asupra imobilelor situate în zonele de protecție a monumentelor istorice și în zonele construite protejate;



Art. 11¹. – (1) În domeniul ocrotirii monumentelor, autoritățile publice locale de nivelul întâi au următoarele atribuții:

a) colaborează cu Ministerul Culturii în scopul asigurării protejării monumentelor situate pe teritoriul administrat;
b) în contextul întocmirii, modificării sau actualizării planurilor urbanistice generale, zonale sau de detaliu ale localităților, asigură includerea în aceste documente a compartimentelor cu privire la ocrotirea monumentelor și le înaintează spre avizare, conform fazelor de execuție, Ministerului Culturii, inclusiv la etapa elaborării caietului de sarcini;
c) includ monumentele și zonele lor de protecție, precum și reglementările aferente în documentația de urbanism și amenajare a teritoriului localităților;
d) administrează/gestionează orașele, centrele orășenești, satele cu statut de monument prin intermediul unor subdiviziuni structurale specializate în protejarea și dezvoltarea lor durabilă;
e) eliberează actele permissive pentru efectuarea lucrărilor de intervenție asupra monumentelor și asupra bunurilor imobile aflate în zonele de protecție ale acestora, conform avizului Ministerului Culturii.

(2) În domeniul ocrotirii monumentelor, autoritățile publice locale de nivelul al doilea și ale unităților teritoriale autonome au următoarele atribuții:

a) prevăd în structura subdiviziunii responsabile de domeniul culturii din subordine posturi sau sarcini de serviciu precise în domeniul ocrotirii monumentelor;
b) țin evidența monumentelor situate pe teritoriul administrat;
c) elaborează și implementează documente de politici și strategii de protejare și punere în valoare a monumentelor de pe teritoriul administrat;
d) în contextul întocmirii, modificării sau actualizării planului de amenajare a teritoriului administrat, asigură includerea în acest document a compartimentului cu privire la ocrotirea monumentelor și îl înaintează spre avizare, conform fazelor de execuție, Ministerului Culturii, inclusiv la etapa elaborării caietului de sarcini.

12. inițiază, atunci când este necesar, sau solicită consiliilor județene sau Consiliului General al Municipiului București, după caz, exproprierea pentru cauză de utilitate publică a monumentelor istorice, în vederea salvării acestora de la distrugere și degradare;

13. coordonează, prin diriginți de specialitate ai Institutului Național al Patrimoniului, atestați de Ministerul Culturii și Patrimoniului Național, lucrările de conservare, consolidare și restaurare a monumentelor istorice, atunci când intervențiile sunt finanțate total sau parțial din fondurile alocate de Ministerul Culturii și Patrimoniului Național;

14. asigură inspecția și controlul propriu la monumentele istorice privind starea lor de conservare și respectarea avizelor de specialitate emise, precum și controlul propriu al șantierelor având drept obiect monumentele istorice, indiferent de regimul de proprietate și de grupa monumentului istoric, de natura operațiunilor și de sursa lor de finanțare;

15. constată contravenții și aplică sancțiuni prin împuternicirile săi și ia măsurile corespunzătoare de sesizare a organelor de cercetare penală, în cazul infracțiunilor;

16. instituie, în termen de 90 de zile de la data intrării în vigoare a prezentei legi, Registrul specialiștilor, Registrul experților și verficatorilor tehnici;

17. emite atestate pentru specialiștii și experții în domeniul protejării monumentelor istorice, în conformitate cu metodologia aprobată prin ordin al ministrului culturii și patrimoniului național;

18. abrogat;

19. avizează reglementările, normele și metodologiile elaborate de autoritățile și instituțiile publice abilitate, privind:

a) organizarea și funcționarea sistemului național de educație, formare, specializare și perfecționare a specialiștilor din domeniul protejării monumentelor istorice;

b) prevenirea și stingerea incendiilor la monumente istorice;

c) măsurile de protecție specială a monumentelor istorice în caz de conflict armat, de protecție împotriva actelor de terorism sau în situații de urgență;

d) stabilirea planurilor și măsurilor de prevenire a distrugerilor cauzate de calamități sau dezastre naturale la monumente istorice;

e) înlăturarea sau diminuarea factorilor poluanți la monumente istorice și în zonele de protecție a acestora;

f) elaborarea cadastrului monumentelor istorice;

20. avizează folosirea materialelor, tehnicilor și tehnologiilor noi pentru restaurarea monumentelor istorice;

21. susține, în condițiile legii, programe și proiecte de revitalizare și punere în valoare a monumentelor istorice, hotărăște strategii și cofinanțează programe și publicații pentru animarea culturală și stimularea interesului public față de monumentele istorice;

22. instituie și controlează amplasarea însemnului distinctiv care atestă regimul de monument istoric al unui bun imobil, în vederea protejării sale în timp de pace sau de conflict armat;

23. colaborează cu organizațiile neguvernamentale, în condițiile legii, la realizarea de programe și proiecte de protejare a monumentelor istorice;

24. asigură funcționarea, logistica, secretariatul și sediul Comisiei Naționale a Monumentelor Istorice și, prin serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național, pentru comisiile regionale ale monumentelor istorice;

25. colaborează cu organisme internaționale interesate și participă, în cooperare cu acestea, la finanțarea programelor de protejare a monumentelor istorice, inclusiv a celor înscrise în Lista Patrimoniului Mondial;

26. exercită, în numele statului, dreptul de preemțiune asupra monumentelor istorice clasate în grupa A;

27. inițiază, la propunerea Comisiei Naționale a Monumentelor Istorice și, după caz, a Comisiei Naționale de Arheologie, proiecte de hotărâre a Guvernului privind acordarea statutului de oraș istoric sau sat istoric;

28. finanțează editarea și publicarea Revistei monumentelor istorice și a Buletinului monumentelor istorice.

(2) În situații de urgență, stări potențial generatoare de situații de urgență, situații care privesc siguranța națională sau în alte situații excepționale, Ministerul Culturii și Patrimoniului Național poate emite avize de urgență pentru intervenții asupra monumentelor istorice, fără consultarea Comisiei Naționale a Monumentelor Istorice sau, după caz, a Comisiei Naționale de Arheologie, cu condiția ca intervențiile să fie



	reversibile. (3) Pentru eliberarea avizelor prevăzute la alin. (1)pct. 6-10 nu se percep taxe sau tarife. (4) Pentru eliberarea atestatelor, avizelor și autorizațiilor prevăzute la alin. (1)pct. 11, 17 și 18 se percep taxe și tarife, care se fac venit la Ministerul Culturii și Patrimoniului Național sau la serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național și se gestionează în regim extrabugetar, în condițiile legii, exclusiv pentru acțiuni, proiecte și programe în domeniul monumentelor istorice. (5) Nivelul taxelor și tarifelor care se percep potrivit alin. (3) se stabilește prin ordin al ministrului culturii și patrimoniului național.
Concluzie:	
<i>Astfel, putem observa cu câte detalii de drept și de procedură vine legea RO, fiind înțeleasă chiar și de o persoană fără studii juridice, facilitând aplicabilitatea acesteia fără a lăsa loc de interpretări.</i> <i>Pe când legea MD, vine cu noțiuni generale, care pot fi interpretate și aplicate în dependență de scopul și interesele celor vizați. Ceea ce defavorizează conservarea monumentelor ce ne reprezintă ca popor.</i>	
Includerea în legea specială a atribuțiilor în mod desfășurat, sau crearea de regulamente interne la care să fie făcute trimiteri în textul Legii, cu toate că asta la fel ar îngreuna utilizarea Legii de către persoanele fără capacități și/sau experiență în domeniu.	
	De asemenea: Legea RO, divizează instituțiile în: -instituții: Ministerul Culturii și Patrimoniului Național; -organisme de specialitate: Comisia Națională a Monumentelor Istorice, Comisii zonale ale monumentelor istorice, Comisia pentru Soluționarea Contestațiilor în Domeniul Patrimoniului Cultural Imobil.
Concluzie:	
<i>De asemenea observăm în legea RO o descentralizare a puterii și autorităților.</i>	

1	2
OBLIGAȚIILE ȘI DREPTURILE PROPRIETARILOR DE MONUMENTE ISTORICE	
Legea MD, prevede anumite obligații a proprietarilor tangențial, precum: Art. 13. – În vederea menținerii autenticității și a integrității monumentelor, deținătorii lor, cu orice titlu juridic, sunt obligați să ia măsuri ce asigură protecția și paza monumentelor, să avizeze la autoritatea competentă documentațiile de proiect de intervenție la monumente, să nu admită demolarea, mutilarea, deteriorarea, neîntreținerea sau abandonarea acestora. Art. 14. – Deținătorii cu orice titlu juridic ce posedă, folosesc sau păstrează monumente cu valoare istorică, artistică sau științifică luate la evidență sau înscrise în Registrul monumentelor sunt obligați să respecte prevederile prezentei legi, condiție ce se include în actele de proprietate, de cumpărare-vânzare sau de închiriere. Art. 16. – (1) În scopul evidenței, studierii, punerii în valoare, salvării, protejării, conservării și restaurării monumentelor pe principii științifice, organele de stat pentru ocrotirea monumentelor sunt obligate să înființeze comisii științifice și comisii, să consulte specialiști... Art. 20. – Persoanele fizice sau juridice care, în cursul lucrărilor de orice natură pe teren, descoperă vestigii arheologice cărora li se poate atribui calitatea de monument sunt obligate să sisteze lucrările și să informeze despre aceasta în scris, în termen de 48 ore, organul de administrare locală pe al cărui teritoriu se află vestigiile, precum și Ministerul Culturii, în vederea protejării și conservării. Art. 25. – (2) Organele de stat pentru ocrotirea monumentelor sunt obligate să preîntâmpine deteriorarea monumentelor, asigurând efectuarea imediată a lucrărilor de conservare și restaurare. Art. 30. – Organele de stat pentru ocrotirea monumentelor sunt obligate să cerceteze sistematic starea în care se află monumentele în scopul de a elabora programe științific întemeiate pentru lucrările de restaurare și de conservare și de a garanta la timp asigurarea materială și documentară a lucrărilor. Art. 32. – Proprietarii sau deținătorii de terenuri pe care se află monumente istorice sunt obligați să le pună la dispoziția savanților pentru a fi studiate. Art. 39. – Proprietarii monumentelor sub formă de bunuri imobile sunt obligați să încheie contracte de asigurare, în care se indică valoarea monumentelor și a terenului din zonele lor de protecție, stabilită de experți.	Legislația RO, dedică Titlul IV, Capitolul I, art. 36 – 48, drepturilor și obligațiilor proprietarilor de monumente.
Concluzie:	
<i>La acest capitol din nou putem observa o bună structurare a legislației RO în comparație cu cea a MD.</i>	

1	2
---	---



SANCTIUNI

Art. 52. – Organele puterii de stat și ale administrației de stat, întreprinderile, instituțiile, organizațiile, asociațiile, persoanele cu funcții de răspundere, cetățenii Republicii Moldova, cetățeni străini și apatrizii care nu respectă prevederile prezentei legi poartă răspundere <u>în conformitate cu legislația în vigoare</u>.	Art. 55. (1) Constituie contravenții la regimul de protejare a monumentelor istorice, a zonelor lor de protecție și a zonelor protejate următoarele fapte, dacă, potrivit legii, nu constituie infracțiuni: a) executarea de lucrări asupra unui imobil după declanșarea procedurii de clasare, asupra unui monument istoric, în zona sa de protecție sau în zonele protejate fără avizul Ministerului Culturii sau al serviciilor deconcentrate ale acestuia, după caz; b) încălcarea obligațiilor prevăzute la <u>art. 36</u> de către proprietar sau de către titularul dreptului de administrare a unui monument istoric; c) nevirarea contravalorii timbrului monumentelor istorice, precum și a taxelor și tarifelor prevăzute de prezenta lege; d) organizarea manifestărilor prevăzute la <u>art. 9 alin. (5) și (6)</u>, în lipsa acordului autorității competente; e) neprecizarea în certificatul de urbanism a necesității obținerii avizului Ministerului Culturii și Patrimoniului Național sau a serviciilor deconcentrate ale acestuia, după caz, pentru lucrările propuse la monumente istorice în zona de protecție a acestora ori în zonele protejate; f) eliberarea autorizațiilor de construire sau de desființare pentru lucrări la monumente istorice, în zonele de protecție ale acestora sau în zonele protejate, fără avizul Ministerului Culturii ori al serviciilor deconcentrate, după caz. (2) Contravențiile prevăzute la <u>alin. (1) lit. A), e) și f)</u> se sancționează cu amendă de la 5.000 lei la 10.000 lei, iar cele menționate la <u>alin. (1) lit. B)-d)</u> se sancționează cu amendă de la 4.000 lei la 8.000 lei. (3) Contravențiile la regimul de protejare a monumentelor istorice se prescriu în termen de 3 ani de la data săvârșirii lor. Art. 53. Încălcarea dispozițiilor prezentei legi atrage, după caz, răspunderea civilă, administrativă, materială, disciplinară, contravențională sau penală.
--	--

Concluzie:

Legea specială a RM face trimitere la legile naționale de sancționare, pe când legea RM pe lângă trimiterea la actele speciale de sancționare Legea Română mai dă și o listă de sancțiuni pentru contravențiile expres prevăzute în legea specială.

Aici nu vedem o problemă că nu se încalcă textul legii dar se dă trimitere la legea specială.

1	2
CONSTATAREA ÎNCĂLCĂRILOR PREVĂZUTE DE LEGEA SPECIALĂ	
30. Răspunderea civilă - instanța de judecată; 31. contravențiile se constată de către (423⁸ Cod Contravențional al RM): - Agenția de Inspectare a Monumentelor; - Agenția Națională Arheologică. 3. Infracțiunile – organul de urmărire penală.	1. Răspunderea civilă - instanța de judecată; 2. Contravențiile se constată: - de specialiștii direcțiilor pentru cultură, culte și patrimoniul cultural național județene, respectiv a municipiului București; - de împuterniciții Ministerului Culturii și Patrimoniului Național; - de inspectorii teritoriali ai Inspectoratului de Stat în Construcții; - de inspectorii Ministerului Finanțelor Publice. 3. Infracțiunile – organul de urmărire penală.

1	2
REPARAREA PREJUDICIULUI ADUS MONUMENTELOR	
Legislația MD, dedică Capitolul VI, prevederilor cu privire la Repararea prejudiciului adus monumentelor, art. 46 – 48.	Nu este reglementat în lege.
ASOCIAȚIILE OBȘTEȘTI	
Legislația MD, dedică Capitolul VII, prevederilor cu privire la asociațiile obștești, art. 49 – 51.	Nu sunt reglementate în legea specială.



ANEXA 3. Analiza comparativă a instituțiilor din domeniul protecției monumentelor în Moldova, România și Ucraina

Autori: Ursu Viorica, Ivanov Iurie

Republica Moldova Legea nr. 1530/1993 privind ocrotirea monumentelor		România Legea nr. 422 din 18 iulie 2001 privind protejarea monumentelor istorice		UCRAINA Legea cu privire la protecția patrimoniului cultural nr. 39 din 2000.	
Instituția	Atribuții	Instituția	Atribuții	Instituția	Atribuții
1	2	3	4	5	6
Parlamentul	- politica de stat în domeniul evidenței, studierii, punerii în valoare, salvării, protejării, conservării și restaurării monumentelor; - aprobarea Registrului monumentelor; aprobarea programului de stat privind ocrotirea, conservarea și restaurarea monumentelor; - finanțarea acestui program și acordarea de subvenții nerambursabile de la bugetul de stat.				

1	2	3	4	5	6
Guvernul (Ministerul Culturii)	-întocmirea Registrului monumentelor; -întocmirea programului de stat privind ocrotirea, conservarea și restaurarea monumentelor; -finanțarea acestui program de la bugetul de stat; -controlul asupra măsurilor de protecție a monumentelor, soluționarea problemelor ce țin	Ministerul Culturii și Cultelor	-elaborează și asigură aplicarea strategiei naționale și urmărește respectarea prevederilor legale și a normelor și metodologiilor din domeniul protejării monumentelor istorice; -asigură îndeplinirea angajamentelor statului asumate prin convențiile internaționale referitoare la protecția monumentelor istorice, la care România este parte; -reprezintă statul în relația cu proprietarii de monumente istorice și cu titularii altor drepturi reale asupra acestora; -organizează compartimente de specialitate în aparatul propriu, precum și instituții subordonate, având drept atribuții activitățile de cercetare, inventariere, avizare, inspecție și control, conservare, restaurare și punere în valoare a monumentelor istorice; -organizează sistemul național de cercetare, inventariere, clasare a monumentelor istorice, de elaborare a reglementărilor din domeniu, de inspecție și control al monumentelor istorice; - avizează reglementările, normele și metodologiile cu aplicabilitate pentru domeniul	Cabinetul de Miniștri Art. 4 Art. 3, alin. (1) Conducerea statului în domeniul protejării patrimoniului cultural este încredințată Cabinetului -declararea complexelor (ansamblurilor) monumentelor ca rezervații istorice și culturale ca fiind de importanță de stat; - aprobarea standardelor și metodelor de evaluare monetară a monumentului;	-asigurarea implementării politicii de stat; - înscrierea obiectelor de moștenire culturală de importanță națională în Registrul de stat al monumentelor imobile al Ucrainei și efectuarea modificărilor acestuia cu privire la monumentele de semnificație națională; - acordarea permisiunii de mutare (transferare) a unui monument de importanță națională;

	de măsurile respective.	monumentelor istorice, în cazul în care acestea sunt elaborate de alte autorități decât Ministerul Culturii și Cultelor; - conferă, prin ordin al ministrului culturii și cultelor, regimul de monument istoric; - publică Lista monumentelor istorice, întocmită de Institutul Național al Monumentelor Istorice, în Monitorul Oficial al României, Partea I, și o actualizează, potrivit legii, la fiecare 5 ani; - face propuneri pentru cuprinderea în proiectul bugetului de stat a sumelor necesare în vederea finanțării cheltuielilor pentru protejarea monumentelor istorice; - emite avizele necesare în vederea eliberării autorizațiilor de construire pentru lucrările și intervențiile asupra monumentelor istorice; - emite avizul privind regulamentele de construcție din zonele de protecție a monumentelor istorice și în zonele construite protejate; - emite avizul privind studiile de fundamentare istorico-științifică pentru delimitarea zonelor de protecție a monumentelor istorice sau a zonelor construite protejate, ale secțiunilor de specialitate din planurile de amenajare a teritoriului și planurilor urbanistice, precum și pentru proiectele de restaurare a monumentelor istorice; - emite avizul pentru Planul de amenajare a teritoriului național - secțiunea "Zone construite protejate", precum și pentru secțiunile de specialitate din planurile de amenajare a teritoriului care au ca obiect monumente istorice sau zone construite protejate; - emite avizele pentru secțiunile de specialitate din planurile urbanistice generale ale unităților administrativ-teritoriale, planurile urbanistice zonale, precum și din planurile urbanistice de detaliu, care au ca obiect monumente istorice sau zone construite protejate; - emite avizele pentru intervenții asupra imobilelor situate în zonele de protecție a monumentelor istorice și în zonele construite protejate, pentru care nu există regulamente de construcție avizate conform pct. 7; - inițiază, atunci când este necesar, sau solicită consiliilor județene sau Consiliului General al Municipiului București, după caz, exproprierea pentru cauză de utilitate publică a monumentelor istorice, în vederea salvării acestora de la distrugere și degradare; - coordonează, prin diriginți de specialitate ai Oficiului Național al Monumentelor Istorice, atestați de Ministerul Culturii și Cultelor, lucrările de conservare, consolidare și restaurare a monumentelor istorice, atunci când intervențiile sunt finanțate total sau parțial din fondurile alocate de Ministerul Culturii și Cultelor; - asigură inspecția și controlul propriu la monumentele istorice privind starea lor de conservare și respectarea avizelor de specialitate emise, precum și controlul propriu al șantierelor având drept obiect monumentele istorice, indiferent de regimul de proprietate și de grupa monumentului istoric, de natura operațiunilor și de sursa lor	- aprobarea procedurii de creare a consiliilor de supraveghere a siturilor (dex. are 2 sensuri: a. Sit arheologic = șantier unde au loc săpături și cercetări arheologice. b. Sit de conservare = arie naturală protejată) – ei utilizează acest termen exact cum noi utilizăm termenul de monument) din patrimoniul mondial, formarea componenței acestora și aprobarea unei prevederi standard privind consiliul de supraveghere al unui sit din patrimoniul mondial.
--	-------------------------	---	---

de finanțare;

-constată contravenții și aplică sancțiuni prin împuterniciții săi și ia măsurile corespunzătoare de sesizare a organelor de cercetare penală, în cazul infracțiunilor;

-institue, în termen de 90 de zile de la data intrării în vigoare a prezentei legi, Registrul specialiștilor, Registrul experților și verficatorilor tehnici, precum și Registrul operatorilor economici din domeniul protejării monumentelor istorice;

-emite atestate pentru specialiștii și experții în domeniul protejării monumentelor istorice, în conformitate cu metodologia aprobată prin ordin al ministrului culturii și cultelor;

-reglementează pentru domeniul monumentelor istorice funcționarea operatorilor economici care au ca obiect de activitate efectuarea de cercetări, proiectarea și executarea de lucrări la monumente istorice, în conformitate cu metodologia aprobată prin ordin al ministrului culturii și cultelor;

-avizează reglementările, normele și metodologiile elaborate de autoritățile și instituțiile publice abilitate

-avizează folosirea materialelor, tehnicilor și tehnologiilor noi pentru restaurarea monumentelor istorice;

-susține, în condițiile legii, programe și proiecte de revitalizare și punere în valoare a monumentelor istorice, hotărăște strategii și cofinanțează programe și publicații pentru animarea culturală și stimularea interesului public față de monumentele istorice;

-institue și controlează amplasarea însemnului distinctiv care atestă regimul de monument istoric al unui bun imobil, în vederea protejării sale în timp de pace sau de conflict armat;

-colaborează cu organizațiile neguvernamentale, în condițiile legii, la realizarea de programe și proiecte de protejare a monumentelor istorice;

- asigură funcționarea, logistica, secretariatul și sediul Comisiei Naționale a Monumentelor Istorice și, prin serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Cultelor, pentru comisiile regionale ale monumentelor istorice;

-colaborează cu organisme internaționale interesate și participă, în cooperare cu acestea, la finanțarea programelor de protejare a monumentelor istorice, inclusiv a celor înscrise în Lista Patrimoniului Mondial;

-exercită, în numele statului, dreptul de preemțiune asupra monumentelor istorice clasate în grupa A;

-inițiază, la propunerea Comisiei Naționale a Monumentelor Istorice și, după caz, a Comisiei Naționale de Arheologie, proiecte de hotărâre a Guvernului privind acordarea statutului de oraș istoric sau sat istoric;

-finanțează editarea și publicarea Revistei monumentelor istorice și a Buletinului monumentelor istorice.

1	2	3	4	5	6
Consilii raionale, municipale, orașenești și comunale	-întocmirea Registrului monument elor de	Consiliile locale	-colaborează cu direcția pentru cultură, culte și patrimoniul cultural național județeană, respectiv a municipiului București, furnizând acesteia toate informațiile actualizate	Organele centrale al puterii executive Art. 5	-formarea politicii de stat privind protecția patrimoniului cultural; - elaborarea, aprobarea și aprobarea actelor juridice normative, elaborarea și aprobarea programelor de protecție a patrimoniului cultural de stat; -declararea teritoriilor sau a corpurilor de apă delimitate topografic, care conțin obiecte de patrimoniu cultural sau eventuala lor prezență,
importanță locală; întocmirea programelor privind ocrotirea, conservarea și restaurarea monumentelor de importanță locală, finanțarea acestor programe și acordarea de subvenții nerambursabile de la bugetele locale.		din domeniul protejării monumentelor istorice; -în vederea întocmirii sau modificării planurilor urbanistice generale sau a planurilor urbanistice zonale ale localităților, asigură elaborarea documentației pentru delimitarea zonelor de protecție a monumentelor istorice; -prevăd, în termen de 12 luni de la clasarea monumentelor istorice, fondurile bugetare necesare pentru elaborarea documentațiilor de urbanism și amenajare a teritoriului și a regulamentelor aferente; -elaborează regulamentele de urbanism pentru zonele de protecție a monumentelor istorice și pentru zonele construite protejate și le aprobă numai pe baza și în condițiile avizului Ministerului Culturii și Cultelor sau al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Cultelor, după caz; -elaborează sau, după caz, aprobă programe ori măsuri administrative, bugetare sau fiscale speciale de prevenire a degradării monumentelor istorice și a zonelor protejate din municipiul, orașul sau comuna respectivă, cu respectarea avizului Ministerului Culturii și Cultelor sau al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Cultelor, după caz; -la solicitarea direcției pentru cultură, culte și patrimoniul cultural național județene, respectiv a municipiului București, împreună cu organele de poliție, interzic circulația vehiculelor grele și transportul de materiale explozive în zona de		ca teritorii arheologice protejate; -aprobarea normelor și regulilor de stat privind protecția patrimoniului cultural, precum și privind monumentele de arhitectură și urbanism - împreună cu organul central al puterii executive, care asigură formarea politicii de stat în domeniul construcțiilor, arhitecturii și urbanismului; -aprobarea documentației științifice și de proiect (de cercetare) pentru stabilirea regimului de utilizare a sitului patrimoniului mondial, aprobarea documentației științifice și de proiect pentru determinarea limitelor și regimurilor de utilizare a teritoriului patrimoniului mondial și de gestionare a terenurilor proiecte derulate în cadrul acestuia , documentație tehnică privind amenajarea terenului privind stabilirea limitelor obiectelor de patrimoniu mondial formatoare de regim (în cazul în care o astfel de documentație stabilește limitele teritoriului obiectului patrimoniului mondial); -aprobarea planurilor de management pentru siturile din patrimoniu mondial; -determinarea recomandărilor pentru formarea unui plan de management al siturilor din patrimoniul mondial; - implementarea îndrumărilor științifice și metodice în materie de protecție culturală; -implementarea îndrumărilor științifice și metodice în materie de protecție culturală; -gestionarea în conformitate cu procedura stabilită de lege, istoric și cultural rezervele de importanță de stat. -aprobarea regulilor de instalare și întreținere a panourilor de securitate, a semnelor de securitate, a altor inscripții informative, a marcajelor pe repere sau pe teritoriul acestora, aprobarea mostrelor acestora; -controlul asupra punerii în aplicare a prezentei legi, a altor acte normative privind protejarea patrimoniului cultural; -implementarea politicii de stat privind protecția patrimoniului cultural; -menținerea Registrului de stat al monumentelor imobile din Ucraina, implementarea coordonării și controlul asupra certificării bunurilor imobile ale patrimoniului cultural; -coordonarea lucrărilor de identificare, cercetare și documentare a bunurilor incluse în patrimoniul cultural; -transmiterea către Cabinetul de miniștri al Ucrainei a propunerilor de înscriere a obiectelor de moștenire culturală de importanță națională în Registrul de stat al	

protecție a monumentelor istorice;
-colaborează cu compartimentele specializate ale altor autorități ale administrației publice locale în cazul în care monumentele istorice și zonele de protecție a acestora se află pe teritoriul mai multor unități administrativ-teritoriale.

monumentelor imobile al Ucrainei și de a aduce modificări la acesta cu privire la monumentele de importanță națională;
-înscrierea obiectelor de patrimoniu cultural de importanță locală în Registrul de stat al monumentelor imobile al Ucrainei și efectuarea modificărilor acestuia în ceea ce privește monumentele de importanță locală;
-transmiterea către Cabinetul de Miniștri al Ucrainei a unei propuneri de mutare (transferare) a unui monument de importanță națională;
-acordarea permisiunii de mutare (transferare) a monumentelor de importanță locală;
-asigurarea accesului persoanelor juridice și fizice la informațiile cuprinse în Registrul de stat al monumentelor imobile din Ucraina;
-depunerea propunerilor de aprobare a Listei către Cabinetul de Miniștri al Ucrainei despre așezările istorice ale Ucrainei și despre modificarea acesteia;
-asigurarea publicării Registrului de stat al monumentelor imobile din Ucraina și efectuarea modificărilor acestuia;
-asigurarea publicării Registrului de stat al monumentelor imobile din Ucraina și efectuarea modificărilor acestuia;
-aprobarea documentației științifice și de proiect pentru determinarea limitelor și modurilor de utilizare a zonelor tampon ale sitului de patrimoniu mondial;
-supravegherea cercetării, conservării, reabilitării, restaurării, reparației, adaptării și muzeificării monumentelor, siturilor de patrimoniu mondial și a altor lucrări asupra acestora;
-stabilirea măsurilor de protecție adecvate pentru monumentele de importanță națională, siturile de patrimoniu mondial, teritoriile acestora în caz de amenințare cu distrugere sau deteriorare a obiectelor specificate ca urmare a acțiunii factorilor naturali sau a efectuării oricăror lucrări;
-aprobarea programelor și proiectelor de urbanism, transformări arhitecturale și peisagistice, reabilitare, drumuri, terasamente la monumente de importanță națională, teritoriile acestora, în rezervații istorice și culturale, în teritorii istorice și culturale protejate, în zone de protecție, în zone arheologice protejate; teritoriile, în zonele istorice ale așezărilor, precum și programele și proiectele a căror implementare poate afecta siturile de patrimoniu cultural;
-eliberarea autorizațiilor pentru restaurarea monumentelor;
-aprobarea înstrăinării sau transferului monumentelor de importanță națională de către proprietarii acestora sau organismele împuternicite acestora către alte persoane în vederea deținerii, m utilizării sau administrării;
-formarea și plasarea ordinului de stat, încheierea în acest scop a contractelor de identificare,
-cercetare, conservare, restaurare, reabilitare, muzeificare, reparare, adaptare a monumentelor și alte măsuri de protecție a patrimoniului cultural;

Organele executive centrale din domeniul protecției patrimoniului cultural raportează anual Cabinetului de Miniștri al **Ucrainei** și publicului cu privire la starea de conservare a obiectelor de patrimoniu cultural și, de asemenea, prezintă Cabinetului de Miniștri al Ucrainei și Comitetului Patrimoniului Mondial UNESCO un raport anual. raport privind starea de conservare a obiectelor din patrimoniul mondial, implementarea Convenției și deciziile Comitetului Patrimoniului Mondial UNESCO.

1	2	3	4	5	6
Autoritățile publice locale de nivelul întâi	-colaborează cu Ministerul Culturii în scopul asigurării protecției monumentelor	Autoritățile administrației publice locale	-cooperează cu organismele de specialitate și cu instituțiile publice cu responsabilități	Administrațiile de stat regionale, raionale, Kiev și Sevastopol	-monitorizarea punerii în aplicare a prezentei legi și a altor acte normative privind protecția patrimoniului cultural; -transmiterea de propuneri către organul central al puterii executive de implementare a politicii de stat în domeniul protecției patrimoniului cultural privind includerea obiectelor de patrimoniu cultural în Registrul de stat
situate pe teritoriul administrat; -în contextul întocmirii, modificării sau actualizării planurilor urbanistice generale, zonale sau de detaliu ale localităților, asigură includerea în aceste documente a compartimentelor cu privire la ocrotirea monumentelor și le înaintează spre avizare, conform fazelor de execuție, Ministerului Culturii, inclusiv la etapa elaborării caietului de sarcini; -includ monumentele și zonele lor de protecție, precum și reglementările aferente în documentația de urbanism și amenajare a teritoriului localităților; -administrează/gestionează orașele, centrele orășenești, satele cu statut de monument prin intermediul unor subdiviziuni structurale specializate în protejarea și dezvoltarea lor durabilă; -eliberează actele permissive pentru efectuarea lucrărilor de intervenție		în domeniul protecției monumentelor istorice și asigură punerea în aplicare și respectarea deciziilor acestora; -asigură protejarea monumentelor istorice clasate, aflate în domeniul public sau privat al municipiului, respectiv orașului sau comunei, precum și a celor abandonate sau aflate în litigiu, alocând resurse financiare în acest scop; - cooperează cu ceilalți proprietari sau administratori de monumente istorice; -se pot asocia între ele, precum și cu persoane fizice sau juridice pentru realizarea unor lucrări de protejare a monumentelor istorice și pot înființa în acest scop instituții și servicii publice de interes local; -participă la finanțarea lucrărilor de protejare a monumentelor istorice, prevăzând distinct sumele necesare în acest scop în bugetele pe care le administrează; -cuprind în programele de dezvoltare economico-socială și urbanistică, respectiv de amenajare a teritoriului, obiective specifice privind protejarea		al monumentelor imobile al Ucrainei și modificarea acestuia; -asigurarea accesului persoanelor juridice și fizice la informațiile conținute în extrase din Registrul de stat al monumentelor imobile din Ucraina, precum și furnizarea de informații privind programele și proiectele oricăror modificări în zonele de protecție a monumentelor și în zonele istorice ale locurilor locuite; -aprobarea documentației științifice și de proiect pentru determinarea limitelor și modurilor de utilizare a reperului local și a zonelor de protecție a acestuia, documentația tehnică privind amenajarea teritoriului privind stabilirea limitelor obiectelor de patrimoniu cultural formatoare de regim (în cazul în care această documentație stabilește limitele teritoriului reperului local și zonele de protecție ale acestuia); -aprobarea documentației științifice și de proiect pentru stabilirea limitelor și modurilor de utilizare a rezervației istorice și culturale de importanță locală, a zonelor de protecție a acesteia, a documentației tehnice cu amenajarea funciară privind stabilirea limitelor obiectelor de cultură formatoare de regim. patrimoniu (în cazul în care o astfel de documentație stabilește limitele valorii rezervației istorice și culturale locale, zonele de protecție ale acesteia); -aprobarea documentației științifice și de proiect (de cercetare) pentru determinarea modului de utilizare a monumentelor de importanță locală; -asigurarea protecției obiectelor de patrimoniu cultural împotriva amenințării cu distrugere, distrugere sau deteriorare; -asigurarea producerii, întocmirii și transferului către organul executiv central, care implementează politica statului în domeniul protecției patrimoniului cultural, a documentației științifice cu descrieri și fixare a obiectelor din patrimoniul cultural, precum și în cazul obținerii autorizației de circulație a acestora. (transfer), demontarea elementelor din acestea, care constituie o valoare culturală, în scopul conservării; -aprobarea programelor și proiectelor relevante de urbanism, transformări arhitecturale și peisagistice, ameliorare, drumuri, terasamente, a căror implementare poate afecta starea monumentelor de importanță locală, teritoriile și zonele de protecție ale acestora;	

asupra monumentelor și asupra bunurilor imobile aflate în zonele de protecție ale acestora, conform avizului Ministerului Culturii.	monumentelor istorice, elaborează, actualizează și aprobă documentațiile de amenajare a teritoriului și urbanism privind monumentele istorice sau zonele protejate care conțin monumente istorice; -iau măsurile tehnice și administrative necesare în vederea prevenirii degradării monumentelor istorice; -includ în structura aparatului propriu compartimente specializate sau, după caz, posturi ori sarcini de serviciu precise în domeniul protejării monumentelor istorice; -elaborează planurile anuale de gestiune și protecție a monumentelor istorice de pe teritoriul unității administrativ-teritoriale care sunt înscrise în Lista Patrimoniului Mondial și asigură monitorizarea acestora prin personalul propriu.	-îndeplinirea funcțiilor de client, încheind în acest scop contracte de descoperire, cercetare, conservare, restaurare, reabilitare, muzeificare, reparare, adaptarea obiectelor de patrimoniu cultural și alte măsuri de protecție culturală a patrimoniului; -stabilirea măsurilor de securitate adecvate pentru monumentele de importanță locală și teritoriile acestora în cazul amenințării cu distrugerea sau deteriorarea acestora din cauza acțiunii factorilor naturali sau a efectuării oricăror lucrări; -emiterea de ordine și prescripții privind protecția monumentelor de importanță locală, încetarea lucrărilor la monumente, teritoriile și zonele de protecție ale acestora, dacă aceste lucrări sunt efectuate în lipsa programelor și proiectelor prevăzute de prezenta lege aprobate sau convenite cu organul competent pentru protecția avizelor de patrimoniu cultural sau cu o abateră de la acestea; -acordarea avizelor corespunzătoare pentru refacerea lucrărilor de terasament; -aprobarea înstrăinării sau transferului monumentelor de importanță locală de către proprietarii acestora sau organismele autorizate de aceștia către alte persoane în vederea deținerii, folosirii sau administrării; -transmiterea unei propuneri către organul central al puterii executive care implementează politica de stat în domeniul protejării patrimoniului cultural de includere a teritoriului relevant în Lista așezărilor istorice ale Ucrainei; -asigurarea fabricării, instalării și întreținerii panourilor de securitate, semnelor de securitate, altor inscripții informative, marcajelor la repere sau pe teritoriul acestora în conformitate cu procedura stabilită de lege; -informarea organului executiv central care implementează politica de stat în domeniul protejării patrimoniului cultural cu privire la deteriorarea, distrugerea, amenințarea sau eventuala amenințare cu deteriorarea, distrugerea monumentelor situate pe teritoriul acestora.
--	--	--

1	2	3	4	5	6
Autoritățile publice locale de nivelul al doilea	-prevăd în structura subdiviziunii responsabile de domeniul culturii din subordine posturi sau sarcini de serviciu precise în			Organul executiv al satului, așezământului, consiliului orășenesc	-asigurarea punerii în aplicare a prezentei legi și a altor acte normative privind protecția patrimoniului cultural pe teritoriul relevant; -transmiterea de propuneri către autoritatea superioară de protecție a patrimoniului cultural pentru înscrierea obiectelor de patrimoniu cultural în Registrul de stat al monumentelor imobile al Ucrainei, modificarea acestuia și introducerea teritoriului relevant în Lista așezărilor istorice ale Ucrainei;
domeniul ocrotirii monumentelor; -țin evidența monumentelor situate pe teritoriul administrat; -elaborează și implementează documente de politici și strategii de protejare și punere în valoare a monumentelor de pe teritoriul administrat; -în contextul întocmirii, modificării sau actualizării planului de amenajare a teritoriului administrat, asigură includerea în acest document a compartimentului cu privire la ocrotirea monumentelor și îl înaintează spre avizare, conform fazelor de execuție, Ministerului Culturii, inclusiv la etapa elaborării caietului de sarcini.				-asigurarea accesului persoanelor juridice și fizice la informațiile conținute în extrase din Registrul de stat al monumentelor imobile din Ucraina, precum și furnizarea de informații cu privire la programele și proiectele oricăror modificări în zonele de protecție a monumentelor și în zonele istorice ale locurilor locuite ; -asigurarea respectării regimului de utilizare a monumentelor de importanță locală, a teritoriilor acestora, a zonelor de protecție; -asigurarea protecției obiectelor de patrimoniu cultural împotriva pericolului de distrugere, distrugere sau deteriorare; -organizarea dezvoltării programelor relevante de protecție a patrimoniului cultural; -furnizarea de concluzii privind programele și proiectele relevante de urbanism, transformări arhitecturale și peisagistice, reabilitare, drumuri, terasamente la monumente de importanță locală, teritorii istorice și culturale protejate și zonele lor de protecție, pe teritoriile arheologice protejate, în zonele istorice populate. zonele, precum și programele și proiectele a căror implementare poate afecta starea obiectelor de patrimoniu cultural; -organizarea unor măsuri de securitate adecvate pentru monumentele de importanță locală și teritoriile acestora în cazul amenințării cu deteriorarea sau distrugerea acestora din cauza acțiunii factorilor naturali sau a efectuării oricăror lucrări; -emiterea de ordine și prescripții privind protecția monumentelor de importanță locală, încetarea lucrărilor la aceste monumente, teritoriile și zonele de protecție ale acestora, dacă aceste lucrări sunt efectuate în lipsa unor programe și proiecte aprobate sau agreate cu patrimoniul cultural relevant; organism de protecție, prevăzut de prezentul Aviz de lege sau cu o abatere de la acestea; -încheierea de contracte de protecție a monumentelor în limitele competențelor delegate de către un organism superior de protecție a patrimoniului cultural, în condițiile legii; -de către un organism superior de protecție a patrimoniului cultural, în condițiile legii; -întocmirea propunerilor și proiectelor de ordine privind conservarea, restaurarea, reabilitarea, muzeificarea, repararea și adaptarea obiectelor de patrimoniu cultural, utilizarea corespunzătoare a monumentelor și transmiterea lor spre examinare organului executiv competent; -informarea autorităților superioare de protecție a patrimoniului cultural cu privire la deteriorarea, distrugerea, amenințarea sau eventuala amenințare cu deteriorarea, distrugerea monumentelor situate pe teritoriul lor; -organizarea de studii a obiectelor de patrimoniu cultural care necesită lucrări de salvare;	

1	2	3	4	5	6
Consiliul Național al Monumen- telor Istorice	-reprezintă autoritatea științifico-metodică în domeniul ocrotirii de stat a monumentelor istorice și activează pe lângă Ministerul Culturii în baza unui regulament aprobat de Guvern;	Institutului Național al Monumentelor Istorice	-actualizarea inventarului monumentelor istorice; -actualizarea periodică a Listei monumentelor istorice; -elaborarea normelor și metodologiilor		
<i>-analizează corespunderea soluțiilor propuse în documentațiile de proiect cu prevederile legislației din domeniul patrimoniului cultural, cu documentele din domeniu ale UNESCO, ale ICOMOS și ale Consiliului Europei și le avizează pozitiv doar dacă soluțiile respective contribuie la păstrarea și/sau la fortificarea autenticității și integrității monumentelor.</i> <i>Suplimentar, conform Regulamentului de organizare și funcționare a Consiliului Național al Monumentelor Istorice, acesta are atribuții la:</i> <i>examinează proiectul strategiei naționale privind protejarea monumentelor istorice și propune aprobarea ei;</i> <i>propune aprobarea metodologiilor, normelor, normativelor și reglementărilor din domeniul protejării monumentelor istorice;</i> <i>avizează propunerile privind clasarea, în Registrul național al monumentelor istorice, a imobilelor, ansamblurilor de imobile și/sau zonelor construite;</i> <i>avizează documentațiile cu propuneri de intervenții (conservare, consolidare, restaurare, reabilitare, sistematizare/amenajare teren aferent etc.) asupra bunurilor imobile cu statut de monument protejat de categorie națională (construcții și teren aferent) și în zonele lor de protecție;</i> <i>propune monumente istorice pentru a fi incluse în Lista patrimoniului cultural și natural mondial, precum și în Lista patrimoniului mondial în pericol, ținute de UNESCO.</i>					
specifice pentru domeniul monumentelor istorice, care se aprobă prin ordin al ministrului culturii și cultelor; -elaborarea dosarelor pentru monumentele istorice propuse a fi incluse în Lista Patrimoniului Mondial; -gestionarea, în condițiile legii, a fondurilor destinate inventarierii, elaborării normelor și metodologiilor pentru monumente istorice, investigațiilor, proiectelor-pilot, expertizelor tehnice, cercetărilor și studiilor specifice; -administrarea inventarului și fondului documentar al monumentelor istorice - care cuprinde: arhiva, fototeca, fondul cartografic și biblioteca monumentelor istorice - care sunt proprietatea publică a statului român; -coordonarea activității serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Cultelor și a oficiilor de cadastru și publicitate imobiliară privind realizarea inventarului și a cadastrului de specialitate al monumentelor istorice, care au obligația includerii monumentelor istorice în planurile cadastrale și în hărțile topografice; -editarea Revistei monumentelor istorice și a Buletinului monumentelor istorice, precum și a altor publicații de specialitate, pe orice tip de suport; -colaborarea cu Oficiul Național al Monumentelor Istorice pentru completarea inventarului, editarea unor publicații de specialitate și pentru punerea în valoare a monumentelor istorice; -elaborarea și actualizarea Listei monumentelor istorice distruse sau dispărute; -gestionarea Registrului specialiștilor, Registrului experților și verficatorilor tehnici, precum și a procedurilor și mecanismelor de atestare și înscriere în acestea în conformitate cu metodologia aprobată prin ordin al ministrului culturii și cultelor; -constituirea și actualizarea Registrului zonelor construite protejate. <i>Institutul Național al Monumentelor Istorice organizează și realizează și alte activități aducătoare de venituri, specifice atribuțiilor sale, conform prevederilor legale, inclusiv prin încheierea de contracte cu persoane juridice sau fizice de specialitate, venituri pe care le gestionează în regim extrabugetar.</i>					

1	2	3	4	5	6
Agencia de Inspectare a Monumente lor	-inspectarea în teren a monumentelor și a zonelor lor de protecție, a șantierelor de intervenție asupra acestora, controlul/supravegherea respectării legislației în domeniul ocrotirii monumentelor;	Oficiul Național al Monumente lor Istorice	-gestionarea, în condițiile legii, a fondurilor destinate cercetării, expertizării și executării lucrărilor de consolidare-restaurare și punere în	Consilii științifice și metodice	-Pentru luarea în considerare a recomandărilor și propunerilor
-întocmirea proceselor-verbale, în caz de constatare a încălcărilor, emiterea prescripțiilor de sistare a lucrărilor ilegale la monumente și în zonele lor de protecție; Agencia este instituția de stat centrală de protecție a monumentelor din Republica Moldova. -Coordonează și controlează aplicarea, în baza legislației în vigoare a Republicii Moldova, a documentelor UNESCO și ale Consiliului Europei privind protecția, conservarea și punerea în valoare a monumentelor istorice, controlează activitățile legate de protecția, conservarea, restaurarea și punerea în valoare a patrimoniului cultural imobil, stabilește direcțiile prioritare de activitate în domeniu, determină relațiile de colaborare cu uniunile de creație specializate. -Efectuează inspectarea monumentelor aflate sub protecția oficială a autorităților publice centrale și locale, inclusiv a zonelor de protecție aferente acestora. -Își desfășoară activitatea în colaborare cu alte organe de stat, autorități ale administrației publice locale, organizații obștești naționale și internaționale din domeniul protejării monumentelor. -Efectuează inspectarea pe teren a monumentelor istorice, a șantierelor de intervenție asupra lor, întocmește procese verbale privind contravențiile depistate, întocmește rapoarte de serviciu în acest sens, înaintează Ministerul Culturii propuneri privind soluționarea problemelor apărute. -Înaintează spre examinare Ministerului Culturii propuneri privind prioritățile de finanțare a lucrărilor de conservare și restaurare a monumentelor istorice proprietate publică a statului și, anual, înaintează Ministerul Culturii listele monumentelor care necesită intervenții de conservare, restaurare și punere în valoare. -Identifică edificiile istorice cu valoare patrimonială deosebită și înaintează Ministerul Culturii propuneri privind înscrierea lor în Registrul monumentelor protejate de stat. -Efectuează controlul privind respectarea condițiilor de exploatare și a prevederilor obligațiilor de protecție a monumentelor eliberate de autoritățile administrației publice centrale și locale gestionarilor și proprietarilor edificiilor istorice cu statut de monument de importanță națională și locală.		valoare a monumentelor istorice finanțate de la bugetul de stat prin bugetul Ministerului Culturii și Cultelor și încredințate prin transfer Oficiului Național al Monumentelor Istorice; -fundamentarea, în conformitate cu normele privind creditarea, elaborate de Ministerul Culturii și Cultelor și aprobate prin hotărâre a Guvernului, a necesarului de credite; propunerea priorităților și evaluarea documentațiilor prezentate de persoanele de drept privat în vederea obținerii de credite fără dobândă, cu dobândă redusă sau cu dobândă pieței, pentru efectuarea de lucrări de protejare la monumentele istorice deținute; -gestionarea, prin acordarea de credite în conformitate cu prevederile lit. b), în regim extrabugetar, a sumelor provenite din aplicarea timbrului monumentelor istorice, precum și din alte surse cu aceeași destinație, obținute în condițiile legii; sumele încasate din rambursări de credite și plăți din dobânzi se utilizează în sistem revolving, cu același scop; -administrarea, în numele Ministerului Culturii și Cultelor, a monumentelor istorice intrate cu orice titlu în proprietatea statului, altele decât cele administrate de alte instituții publice; propunerea eficientizării acestora prin promovarea de proiecte și programe de revitalizare, realizarea de parteneriate sau prin concesiune, dare în folosință gratuită ori închiriere, în condițiile legii; -predarea documentațiilor pentru monumentele istorice la care au fost efectuate lucrări și recepții finale Institutului Național al Monumentelor Istorice, pentru actualizarea inventarului monumentelor istorice și arhivare; -punerea la dispoziție Institutului Național al		științifice de dezvoltare a principalelor direcții de dezvoltare a protecției patrimoniului cultural, discutarea celor mai importante programe, proiecte privind protecția patrimoniului cultural, autorităților executive centrale, care asigură formarea și implementarea a politici de stat în domeniul protecției patrimoniului cultural, autoritatea executivă a Republicii Autonome În Crimeea se creează consilii științifice și metodice ale oamenilor de știință de frunte și practicieni de înaltă calificare; -Cheltuielile pentru activitatea acestor consilii sunt efectuate de organele de protecție a culturii specificate; -Componenta consiliului consultativ este aprobată de șeful organismului de protecție a patrimoniului cultural relevant. Cheltuielile pentru activitatea acestor consilii sunt efectuate de către organele de protecție a patrimoniului cultural	

-Eliberează prescripții obligatorii privind sistarea lucrărilor de excavare, construcție, reconstrucție, conservare, restaurare, amenajare etc., efectuarea cărora poate prejudicia stabilitatea, autenticitatea, integritatea edificiilor și construcțiilor cu statut de monument și, după caz, sistarea lucrărilor de construcție nouă și excavare în zona de protecție a monumentelor și orașelor istorice protejate. -Eliberează permisiuni de reluare a lucrărilor sistate. -Sesizează organele de drept competente privind tragerea la răspundere civilă, administrativă sau penală pentru distrugerea/ demolarea monumentului, pentru prejudicierea stabilității, autenticității, integrității lui și a zonei de protecție, precum și pentru modificarea neavizată de către autoritatea publică a exteriorului sau interioarelor monumentului. -Organizează concursuri și licitații, încheie contracte privind efectuarea lucrărilor de conservare și restaurare, prestarea de servicii legate de exercitarea atribuțiilor și necesităților Agenției, precum și pentru efectuarea lucrărilor de cercetare științifică pentru necesități de stat în domeniul de activitate a Agenției. -Realizează funcția de ordonator și beneficiar principal al mijloacelor din bugetul de stat și din alte surse de finanțare, pentru întreținerea și realizarea atribuțiilor Agenției. -Efectuează audierea cetățenilor, examinarea petițiilor și demersurilor în scris, adoptarea deciziilor în domeniul stabilit de activitate și expedierea răspunsurilor către petiționari în termenele prevăzute de legislația Republicii Moldova. -Oferă servicii de consultanță în probleme legate de patrimoniul cultural imobil persoanelor responsabile din administrația publică centrală și locală. -Supraveghează respectarea legislației în vigoare în domeniul monumentelor în ceea ce privește efectuarea lucrărilor de excavare, construcție, amenajare a teritoriului în cadrul centrelor istorice legal stabilite al localităților urbane și rurale și în zonele lor de protecție. -Generalizează practicile aplicării legislației Republicii Moldova în domeniul stabilit de activitate. -Colaborează cu autoritățile de stat străine și cu organizațiile internaționale în domeniul stabilit de activitate. -Exercită alte atribuții conexe domeniului de activitate a Agenției. <i>În coordonare cu Ministerul Culturii:</i> -participă la atestarea nivelului de calificare a specialiștilor ce activează în domeniul conservării și restaurării monumentelor – a arhitecților proiectanți, inginerilor proiectanți, șefilor de șantiere de restaurare, șefilor de echipe de	Monumentelor Istorice a documentelor și informațiilor deținute, necesare actualizării inventarului monumentelor istorice; -elaborarea reglementărilor, normelor și metodologiilor specifice domeniului protejării monumentelor istorice privind conținutul-cadru al documentațiilor, tarifarea acestora, executarea lucrărilor, organizarea achizițiilor publice, contractarea și decontarea lucrărilor; -editarea pe orice tip de suport și comercializarea materialelor privind protejarea și punerea în valoare a monumentelor istorice; -organizarea și realizarea altor activități specifice atribuțiilor sale, aducătoare de venituri, conform prevederilor legale, inclusiv prin încheierea de contracte cu persoane juridice sau fizice de specialitate, pe care le gestionează în regim extrabugetar; -gestionarea Registrului operatorilor economici din domeniul protejării monumentelor istorice, precum și a procedurilor și mecanismelor de atestare și înscriere în acesta, în conformitate cu metodologia aprobată prin ordin al ministrului culturii și cultelor.	specificate.
---	---	---------------------

muncitori restauratori și muncitorilor restauratori, în conformitate cu normativele și uzanțele naționale și internaționale în domeniu; -solicită refacerea documentației de proiect, a lucrărilor de reparație curentă, consolidare, conservare, restaurare a monumentelor istorice elaborate/ executate cu încălcarea legislației și normativelor în domeniul monumentelor, efectuează, în caz de necesitate, prospecțiunile și studiile suplimentare; -identifică și apoi propune achiziționarea de către stat a terenurilor cu bunuri de patrimoniu arheologic de importanță deosebită în scopul protecției și muzeificării acestora, includerii lor în circuitul național sau internațional al valorilor culturale; -propune instituirea și acordarea de premii și distincții pentru personalitățile cu activitate prodigioasă în domeniul protecției, conservării, restaurării și punerii în valoare a monumentelor istorice.		
---	--	--

1	2	3	4	5	6
		Comisia Națională a Monumentelor Istorice	-propune aprobarea strategiei naționale privind protejarea monumentelor istorice, elaborată de Institutul Național al Monumentelor Istorice; -formulează prioritățile privind lucrările și măsurile necesare pentru asigurarea protejării monumentelor istorice, indiferent de situația lor juridică și de sursa de finanțare;		
			-propune aprobarea, prin ordin al ministrului culturii și cultelor, a metodologiilor, normelor, normativelor și reglementărilor din domeniul protejării monumentelor istorice, elaborate de Ministerul Culturii și Cultelor sau de instituțiile specializate din subordinea acestuia; -propune clasarea, declasarea, neclasarea sau nedeclasarea și schimbarea grupei de clasare a monumentelor istorice; -propune criteriile de atestare a specialiștilor și experților din domeniul protejării monumentelor istorice, precum și criteriile de reglementare a activității operatorilor economici cu activitate în domeniul protejării monumentelor istorice; -propune avizarea Planului de amenajare a teritoriului național - secțiunea "Zone construite protejate"; -propune avizarea pentru secțiunile de specialitate din planurile privind amenajarea teritoriului care au ca obiect monumentele istorice sau zone construite protejate; -propune avizul privind studiile de fundamentare istorico-științifică pentru delimitarea zonelor de protecție a monumentelor istorice clasate în grupa A sau a zonelor construite protejate care cuprind monumente istorice clasate în grupa A, ale secțiunilor de specialitate din planurile de amenajare a teritoriului și planurile urbanistice, precum și pentru proiectele de restaurare a monumentelor istorice clasate în grupa A; -propune avizul pentru studiile de fundamentare și secțiunile de specialitate din planurile urbanistice generale ale unităților administrativ-teritoriale și din planurile urbanistice zonale, precum și pentru planurile urbanistice de detaliu, care au ca obiect monumente istorice clasate în grupa A sau zone construite protejate care cuprind monumente istorice clasate în grupa A; -propune avizul pentru documentațiile privind intervențiile asupra monumentelor istorice sau inscripționarea monumentelor istorice, având la bază texte avizate de organisme sau instituții științifice de specialitate; -propune monumente istorice pentru a fi incluse în Lista patrimoniului cultural și natural mondial, precum și în Lista patrimoniului mondial în pericol, elaborate de UNESCO; -propune avizarea folosirii unor materiale, tehnici și tehnologii noi pentru restaurarea monumentelor istorice, în baza documentațiilor de specialitate; -propune programe de pregătire a specialiștilor, precum și planuri-cadru de învățământ, de formare și specializare în domeniul protejării monumentelor istorice.		

1	2	3	4	5	6
		Comisiile zonale ale monumentelor istorice	-fundamentează și propun elementele specifice strategiei regionale privind protejarea monumentelor istorice; -formulează prioritățile pentru protejarea monumentelor istorice în plan regional, în vederea evaluării și asigurării fondurilor necesare;		
		-analizează și propun Comisiei Naționale a Monumentelor Istorice clasarea sau declasarea monumentelor istorice din regiunile lor de competență în grupa A sau B, după caz; -propun avizul privind documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului pentru instituirea, delimitarea și reglementarea construirii zonelor de protecție a monumentelor istorice clasate în grupa B sau a zonelor construite protejate cu monumente istorice clasate în grupa B; -propun avizarea studiilor de fundamentare din planurile de amenajare a teritoriului, planurile urbanistice generale, planurile urbanistice zonale ale localităților care cuprind monumente istorice clasate în grupa B; -propun avizarea planurilor urbanistice de detaliu și a proiectelor de execuție în zonele de protecție a monumentelor istorice din grupa A și în zonele protejate cu monumente istorice clasate în grupa A, pentru care există reglementări avizate de Ministerul Culturii și Cultelor; -propun avizul privind documentațiile tehnice care cuprind lucrări de cercetare, investigații, expertize tehnice, proiecte tehnice și detalii de execuție pentru monumentele istorice clasate în grupa B; -propun avizul privind documentațiile pentru lucrări de întreținere și reparații curente la monumentele istorice clasate în grupa A, care nu aduc modificări de arhitectură ori ale componentelor artistice, în condițiile în care lucrările se execută cu materiale și tehnici de lucru specifice epocii de edificare a monumentului istoric; -îndeplinesc alte atribuții date în competență, potrivit dispozițiilor prevăzute în Regulamentul de organizare și funcționare a Comisiei Naționale a Monumentelor Istorice.			
1	2	3	4	5	6
		Colectivul de control pentru activitatea de protejare a monumentelor istorice, constituit de către Ministerul Culturii și Cultelor	-controlează, în condițiile legii, documentele și documentațiile de orice fel privind conservarea, restaurarea și protejarea monumentelor istorice; -constată încălcarea prevederilor legale în domeniul conservării, restaurării și protejării monumentelor istorice și propune luarea măsurilor legale ce se impun; -are acces, în condițiile legii, la orice monument istoric, precum și pe șantierele de cercetare sau de conservare-restaurare a monumentelor istorice; în acest scop, organele abilitate ale statului au obligația să sprijine personalul colectivului în exercitarea atribuțiilor; -face propuneri de sancționare, în condițiile legii, a abaterilor constatate.		

1	2	3	4	5	6
Asociațiile Obștenști	-evidența, studierea, punerea în valoare, salvarea, protejarea conservarea, restaurarea și propagarea monumentelor (participarea nemijlocită a membrilor asociațiilor la această activitate, atragerea de către aceștia a ajutorului financiar sub formă de donații de la întreprinderi, organizații și persoane particulare). -controlul obștesc asupra protecției și punerii în valoare a monumentelor, precum și asupra elaborării și realizării programelor de construcție și reconstrucție în zonele de protecție ale monumentelor înscrise în Registrul monumentelor. Asociațiile obștești au dreptul: -să ceară întreruperea lucrărilor de conservare, restaurare sau reparație dacă acestea periclitează integritatea monumentului ori știrbesc valoarea lui estetică, artistică și istorică, intervenind la organele de stat pentru ocrotirea monumentelor cu propuneri, probe și avize documentare; -să abordeze problema intentării unui proces penal, precum și să fie reclamant în caz de încălcare flagrantă a prezentei legi; -să atace deciziile organelor de stat pentru ocrotirea monumentelor și a organelor locale executive și de control și să facă interpelări în Parlament și Guvern; -pot crea întreprinderi și ateliere de conservare, restaurare și reparație a monumentelor, organiza rute turistice, expoziții, deschide magazine, edita tipărituri.				

1	2	3	4	5	6
Concluzie					
În procesul de analiză a legislației în vigoare cu referire la protecția monumentelor arhitecturale, mai ales la capitolul instituții de stat și atribuțiile acestora, adesea ne întâlnim cu noțiunea de „<i>organ de stat</i>”. Nefiind clar cine de fapt este competent în a soluționa anumite chestiuni, ceea ce îngreunează considerabil înțelegerea textului legii, sau în general rămânând a fi e chestiune interpretativă. Astfel se creează o incertitudine. Exemplu: „art. 30. – <i>Organele de stat pentru ocrotirea monumentelor sunt obligate să cerceteze sistematic starea în care se află monumentele în scopul de a elabora programe științific întemeiate pentru lucrările de restaurare și de conservare și de a garanta la timp asigurarea materială și documentară a lucrărilor.</i>” „art. 10. - <i>Ocrotirea monumentelor ține de competența Parlamentului, Guvernului, consiliilor locale, președinților raioanelor și primarilor.</i>” Și aici apare întrebarea, care dintre ele, unu sau toate? Toate împreună sau fiecare separat?					Legea specială a Ucrainei este una atât de detaliată la capitolul atribuții încât în unele situații descriu chiar și procedura pas cu pas, ceea ce o face a fi înțeleasă. De asemenea, am observat că aceștea pun acces mare pe restaurare și standardizare cu prevederile mondiale la acest capitol.

ANEXA 4. Analiza comparativă a contravențiilor împotriva patrimoniului cultural și istoric din perspectiva legislației Republicii Moldova, României și Federației Ruse

Autori: Ursu Viorica, Moroșan Diana

Tabelul 1. Republica Moldova – Federația Rusă

Cod contravențional Republica Moldova [1]			Cod contravențional Federația Rusă [2]		
Articol	Subiect	Pedeapsă	Articol	Subiect	Pedeapsă
1	2	3	4	5	6
Articolul 74. Încălcarea legislației cu privire la patrimoniul cultural, patrimoniul arheologic sau monument de for public (1) Încălcarea regimului de protecție și de folosire a bunurilor de patrimoniu cultural, a patrimoniului arheologic sau a monumentelor de for public	/Persoană fizică, /persoană cu funcție de răspundere, /persoană juridică.	/amendă de la 350 la 500 de unități convenționale aplicată persoanei fizice, /cu amendă de la 1000 la 1500 de unități convenționale aplicată persoanei cu funcție de răspundere, /cu amendă de la 1000 la 1500 de unități convenționale aplicată persoanei juridice.	În art. 7.13 din C.C. al F.R. este prevăzută răspunderea pentru încălcarea legislației Federației Ruse privind protecția obiectelor de patrimoniu cultural (monumente istorice și culturale), încălcarea regimului de utilizare a terenurilor în limitele teritoriilor obiectelor de patrimoniu cultural sau nerespectarea restricțiilor stabilite în limitele zonelor de protecție a obiectelor de patrimoniu cultural.	/Persoană fizică, / Persoană cu funcție de răspundere, /persoană juridică.	Avertisment sau impunerea unei amenzi a cărei valoare poate ajunge: pentru persoane fizice – de la cincisprezece mii la două sute de mii de ruble; pentru funcționari – de la douăzeci de mii la patru sute de mii de ruble; pentru persoanele juridice – de la două sute de mii la cinci milioane de ruble.

1	2	3	4	5	6
CONCLUZII					
Articolul 74, alineatul (1) din Codul Contravențional al Republicii Moldova se referă la încălcarea regimului de protecție și de folosire a bunurilor de patrimoniu cultural, a patrimoniului arheologic sau a monumentelor de for public. Această prevedere legală are ca scop protejarea și conservarea patrimoniului cultural, arheologic și a monumentelor de importanță publică în Republica Moldova. Orice acțiune care contravine regulilor și reglementărilor stabilite pentru protecția și utilizarea corespunzătoare a acestor bunuri este considerată o contravenție conform acestui alineat.	Aceleași subiecte	O unitate convențională este 50 lei, astfel avem următoarele sume conform amenzilor: 17500-25000 lei; 50000-75000 lei; 50000-75000.	Este mai complexă reglementarea: Obiectul contravenției sus-menționate include :[3] - obiecte ale patrimoniului cultural (monumente de istorie și cultură) de semnificație federală, incluse în Registrul de stat al obiectelor de patrimoniu		Suma amenzilor transformate în lei moldovenești: 2565-34200 lei, 3420-68400 lei, 68400-855000 lei. Diapazonul amenzilor este foarte mare

Analiza: 1. Importanța Patrimoniului Cultural: Articolul și aliniatul subliniază importanța patrimoniului cultural, arheologic și a monumentelor de for public ca elemente esențiale ale identității și istoriei Republicii Moldova. 2. Protecția Bunurilor Culturale: Acest alineat stabilește o normă clară și fermă pentru protejarea și conservarea acestor bunuri, prevenind astfel deteriorarea sau distrugerea lor nejustificată. 3. Diversitatea Acțiunilor Contravenționale: Această prevedere poate acoperi o gamă largă de încălcări. 4. Protecția Patrimoniului Arheologic: Accentul pus pe patrimoniul arheologic subliniază importanța descoperirilor arheologice în înțelegerea istoriei și a evoluției culturale a teritoriului. 5. Sancțiuni: Încălcarea acestui aliniat al articolului poate atrage sancțiuni contravenționale, care pot varia în funcție de gravitatea încălcării și de circumstanțe. 6. Responsabilitatea Tuturor: Această prevedere pune în evidență responsabilitatea fiecărui individ și entitate în protejarea și conservarea patrimoniului cultural al Republicii Moldova. Prin acest alineat, se urmărește menținerea integrității și autenticității patrimoniului cultural și istoric al țării. Este crucial ca cetățenii și instituțiile să respecte aceste reguli pentru a contribui la conservarea și transmiterea moștenirii culturale a Republicii Moldova pentru generațiile viitoare.			cultural (Lista obiectelor de patrimoniu istoric și cultural de importanță federală (întreaga Federație), teritoriile acestora [art. 7.13, alin. (1)]; - obiecte deosebit de valoroase ale patrimoniului cultural al F. R. [art. 7.13, alin. (2)]; - obiecte de patrimoniu cultural (monumente de istorie și cultură) incluse în Lista patrimoniului cultural și natural mondial, teritoriile acestora [art. 7.13, alin. (2)]; - teritoriile rezervațiilor istorice și culturale federale (rezervațiimuzeu), zonele de protecție a acestora [art. 7.13, alin. (2)]; - evidența obiectelor patrimoniului cultural, teritoriile acestora [art. 7.13, alin. (3)].	comparativ cu amenziile din RM. Constatarea contravențiilor intră în competența funcționarilor Ministerului Culturii Federației Ruse și organismelor teritoriale ale acestuia, specificate în alin. (2) a art. 23.57 Codul contravențional al Federației Ruse
---	--	--	--	--

1	2	3	4	5	6
Articolul 74. Încălcarea legislației cu privire la patrimoniul cultural, patrimoniul arheologic sau monument de for public 2) Edificarea monumentelor de for public fără aprobări legale	/Persoană fizică, /persoană cu funcție de răspundere,	amendă de la 90 la 180 de unități convenționale aplicată persoanei fizice, cu amendă de la 180 la 250 de unități convenționale aplicată persoanei cu funcție de răspundere, cu	Art. 7.14 din C.C. al F.R. reglementează răspunderea pentru organizarea sau efectuarea lucrărilor de terasament, construcție, sau alte lucrări fără permisiunea organului care exercită supravegherea și controlul de stat în domeniul întreținerii, conservării, utilizării, promovării și protecției de stat a obiectelor patrimoniului cultural, în cazurile în care o astfel de autorizație este obligatorie. Organizarea sau efectuarea lucrărilor de	/Persoană fizică, /persoane cu funcție de răspundere,	impunerea unei amenzi pentru cetățeni în valoare de cincisprezece mii până la o sută de mii de ruble; pentru funcționari - de la douăzeci de mii la trei sute de mii de ruble; pentru persoanele juridice - de la o sută de mii la un milion de ruble.

	/persoană juridică.	amendă de la 250 la 300 de unități convenționale aplicată persoanei juridice.	excavare, construcție, reabilitare, economice și de altă natură fără permisiunea organului de stat pentru protecția siturilor de patrimoniu cultural, în cazurile în care este necesară o astfel de autorizație;	/persoană juridice	
--	---------------------	--	--	--------------------	--

1	2	3	4	5	6
CONCLUZII					
<i>Analiza:</i> 1. Interdicția edificării fără aprobări legale: Acest alineat stabilește clar că edificarea monumentelor de for public fără aprobări legale este o contravenție. Aceasta înseamnă că orice construcție sau instalare de monument de acest fel trebuie să aibă aprobarea corespunzătoare conform legislației. 2. Protecția Patrimoniului Public: Această prevedere are ca scop protejarea spațiilor publice și a patrimoniului cultural și istoric al Republicii Moldova, asigurând că orice adăugire sau schimbare în peisajul urban respectă regulile și procedurile stabilite. 3. Prevenirea construcțiilor ilegale: Acest alineat contribuie la prevenirea construcțiilor neautorizate sau ilegale care ar putea afecta aspectul cultural și istoric al locurilor publice. 4. Responsabilitatea constructorilor: Constructorii sau persoanele fizice/legale implicate în edificarea monumentelor de for public sunt obligate să obțină aprobările legale corespunzătoare înainte de a iniția orice proiect. 5. Sancțiuni specifice: Încălcarea acestei prevederi poate atrage sancțiuni contravenționale, care pot varia în funcție de circumstanțe și de gravitatea încălcării. Prin acest alineat, se asigură că dezvoltarea și modificările în spațiul public respectă și contribuie la protejarea și conservarea patrimoniului cultural și istoric al Republicii Moldova. Este esențial ca orice proiect care implică edificarea de monumente de for public să fie realizat în conformitate cu prevederile legale pentru a contribui la păstrarea identității culturale și istorice a țării.		Aceleași subiecte	O unitate convențională în RM este 50 lei, astfel avem următoarele sume conform amenzilor: 4500-9000 lei; 9000-12500 lei; 12500-15000 lei.	Este mai complexă reglementarea.	Suma amenzilor transformate în lei moldovenești: 2565- 17100 lei; 3420-51300 lei; 17100-171000 lei. Amenzile din FR sunt mult mai mari și astfel sunt mai dure decât cele din RM.

1	2	3	4	5	6
		Sunt specifice doar FD, dar care se regăsesc la cîteva dintre aliniatele art.74 din CC al RM	Art. 7.14.1 din C.C. al F.R. reglementează: Distrugerea sau deteriorarea siturilor de patrimoniu cultural (monumente istorice și culturale) ale popoarelor Federației Ruse, obiecte care constituie obiectul protecției unei așezări istorice, - Distrugerea sau deteriorarea obiectelor din patrimoniul cultural	Persoană juridică /Persoană juridică	implică impunerea unei amenzi persoanelor juridice în valoare de cinci sute de mii până la douăzeci de milioane de ruble. - amendă persoanelor juridice în valoare

			(monumente istorice și culturale) ale popoarelor Federației Ruse, inclusiv obiectele identificate din patrimoniul cultural. - Acțiuni (inacțiune) prevăzute în partea 1 a acestui articol, săvârșite în legătură cu obiecte deosebit de valoroase din patrimoniul cultural al popoarelor Federației Ruse sau obiecte din patrimoniul cultural incluse în Lista Patrimoniului Mondial -Distrugerea sau deteriorarea obiectelor care fac obiectul protecției unei așezări istorice	/Persoană fizică, /persoane cu funcție de răspundere, /persoane juridice.	de la un milion până la șaiszeci de milioane de ruble. - amendă pentru cetățeni în valoare de cincisprezece mii până la două sute de mii de ruble; pentru funcționari – amendă de la douăzeci de mii la patru sute de mii de ruble; pentru persoanele juridice – amendă de la două sute de mii la cinci milioane de ruble.
			Art. 7.14.2. din C.C. al F.R. prevede: Neîndeplinirea obligației de suspendare a lucrărilor în cazul descoperirii unui obiect care prezintă semne ale unui bun de patrimoniu cultural, sau lucrări a căror execuție poate înrăutăți starea bunului de patrimoniu cultural sau poate încălca integritatea și siguranța acestuia. Neîndeplinirea de către client și (sau) persoanei care efectuează lucrări de excavare, construcție, drum sau alte lucrări de a-și suspenda lucrarea în cazul descoperirii unui obiect care prezintă semne ale unui obiect de patrimoniu cultural în conformitate cu legislația privind protecția obiectelor de patrimoniu cultural, inclusiv a unui obiect de patrimoniu arheologic, sau a unei lucrări, a cărei implementare poate înrăutăți starea sitului de patrimoniu cultural sau poate încălca integritatea și siguranța acestuia, după primirea unui ordin scris de la organul de stat pentru protecția situri de patrimoniu cultural,	/persoană fizică /persoane cu funcție de răspundere, /persoane juridice.	Implică impunerea unei amenzi pentru cetățeni în valoare de cincisprezece mii până la trei sute de mii de ruble; pentru funcționari - de la douăzeci de mii la patru sute de mii de ruble; pentru persoanele juridice - de la două sute de mii la cinci milioane de ruble.

1	2	3	4	5	6
Articolul 74. Încălcarea legislației cu privire la patrimoniul cultural, patrimoniul arheologic sau monument de for public (3) Demontarea, strămutarea sau modificarea monumentelor de for public fără aprobări legale	/Persoană fizică, /persoană cu funcție de răspundere, /persoană juridică.	amendă de la 350 la 500 de unități convenționale aplicată persoanei fizice, cu amendă de la 750 la 900 de unități convenționale aplicată persoanei cu funcție de răspundere, cu amendă de la 1000 la 1500 de unități convenționale aplicată persoanei juridice.			
Analiză					
1. Protecția Monumentelor de For Public: Acest alineat are ca scop protejarea monumentelor de importanță publică împotriva acțiunilor de demontare, strămutare sau modificare fără aprobări legale. 2. Interdicția Acțiunilor Neautorizate: Prin această prevedere, se stipulează că orice astfel de acțiune trebuie să aibă aprobarea legală corespunzătoare înainte de a fi inițiată. 3. Prevenirea deteriorării monumentelor: Această prevedere contribuie la prevenirea deteriorării sau distrugerii monumentelor de for public, care pot avea valoare culturală și istorică semnificativă. 4. Responsabilitatea pentru protejarea Patrimoniului Public: Această prevedere impune responsabilitatea asupra persoanelor fizice sau juridice care pot fi implicate în demontarea, strămutarea sau modificarea monumentelor de for public. 5. Sancțiuni specifice: Încălcarea acestei prevederi poate atrage sancțiuni contravenționale, care pot varia în funcție de circumstanțe și de gravitatea încălcării. Prin acest alineat, se asigură că orice acțiune care implică demontarea, strămutarea sau modificarea unui monument de for public respectă reglementările legale, contribuind astfel la protejarea și conservarea patrimoniului cultural și istoric al Republicii Moldova. Este crucial ca orice intervenție într-un monument de for public să fie efectuată în conformitate cu prevederile legale pentru a contribui la păstrarea identității culturale și istorice a țării.		O unitate convențională în RM este 50 lei, astfel avem următoarele sume conform amenzilor: 17500-25000 lei; 37500-45000 lei; 50000-75000 lei.			

1	2	3	4	5	6
			Art. 7.15 din C.C. al F.R. definește responsabilitatea pentru efectuarea explorării sau săpăturilor arheologice fără permisiune.	Persoană fizică	impunerea unei amenzi persoanelor fizice în mărime de la două până la două mii cinci sute de ruble, și confiscarea obiectelor obținute ca urmare a săpăturilor, precum și a instrumentelor și echipamentelor utilizate pentru explorare sau excavare.
			Art. 7.15.1. din C.C. al F.R. definește Trafic ilegal de obiecte arheologice: Efectuarea de tranzacții cu obiecte arheologice cu încălcarea cerințelor stabilite de legislația Federației Ruse,	Persoană fizică, /Persoane cu funcție de răspundere, /persoane juridice	presupune impunerea unei amenzi pentru cetățeni în valoare de două mii până la cinci mii de ruble cu confiscarea obiectelor arheologice; pentru funcționari - de la douăzeci de mii la cincizeci de mii de ruble cu confiscarea obiectelor arheologice; pentru persoane juridice - de la trei sute de mii la opt sute de mii de ruble cu confiscarea obiectelor arheologice.
Analiză					
			<i>Reglementarea este mai amplă: Latura obiectivă la art.7.15. [3] se caracterizează prin acțiunea de exercitare a muncii în cadrul unui obiect al patrimoniului arheologic, fără permisiunea primită în modul prescris (foaie deschisă) sau cu încălcarea condițiilor stipulate de permisiune (foaie deschisă). În cazurile în care aceste acțiuni au rezultat cu deteriorarea sau distrugerea din neglijență unui obiect al patrimoniului arheologic, răspunderea apare în conformitate art. 7.15, alin. (2) din C.C. al F.R.</i>		Suma amenzilor transformate în lei moldovenești: 342- 427,5 lei. Sanctiunea acestei norme prevede nu doar impunerea unei amenzi persoanelor fizice, ci și confiscarea obiectelor obținute ca urmare a săpăturilor, precum și a instrumentelor și echipamentelor utilizate pentru explorare sau excavare

1	2	3	4	5	6
Articolul 74. Încălcarea legislației cu privire la patrimoniul cultural, patrimoniul arheologic sau monument de for public (4) Intervențiile prin construire neautorizată sau cu încălcarea autorizației de construire pe terenul monumentului istoric, al monumentului de for public sau pe terenul cu patrimoniu arheologic ori în zonele lor de protecție	/Persoană fizică, /persoană cu funcție de răspundere, /persoană juridică.	amendă de la 350 la 500 de unități convenționale aplicată persoanei fizice, cu amendă de la 1000 la 1500 de unități convenționale aplicată persoanei cu funcție de răspundere cu privarea de dreptul de a deține anumite funcții pe un termen de la 9 luni la un an, cu amendă de la 1000 la 1500 de unități convenționale aplicată persoanei juridice cu privarea de dreptul de a desfășura o anumită activitate.	Art. 7.16 a C.C. al F.R. reglementează răspunderea pentru folosirea ilegală a terenurilor istorice și culturale	Persoană cu funcție de răspundere	Impunerea unei amenzi pentru funcționari în valoare de douăzeci de mii până la patru sute de mii de ruble.

1	2	3	4	5	6
CONCLUZII					
1. Protecția monumentelor istorice și de for public: Acest	Subiecte	0	unitate	În temeiul acestui	Suma amenzilor

alineat are ca scop protejarea terenurilor asociate monumentelor istorice și de for public, precum și a zonelor cu patrimoniu arheologic. Acest lucru este crucial pentru conservarea integrității și autenticității acestor bunuri culturale. 2. Interzicerea construcțiilor neautorizate: Se stipulează că orice construcție pe astfel de terenuri trebuie să aibă aprobarea legală corespunzătoare și să respecte condițiile prevăzute în autorizația de construire. 3. Prevenirea deteriorării Patrimoniului Cultural și Arheologic: Această prevedere contribuie la prevenirea deteriorării sau distrugerii patrimoniului cultural și arheologic, care poate avea valoare istorică și culturală semnificativă. 4. Responsabilitatea pentru respectarea autorizației de construire: Persoanele fizice sau juridice implicate în construcții pe astfel de terenuri sunt obligate să obțină și să respecte autorizațiile de construire corespunzătoare. 5. Sanțiuni specifice: Încălcarea acestei prevederi poate atrage sanțiuni contravenționale, care pot varia în funcție de circumstanțe și de gravitatea încălcării. Prin acest alineat, se asigură că orice construcție care implică terenuri 216atrimoni monumentelor istorice și de for public sau zone cu patrimoniu arheologic se face în conformitate cu reglementările legale, contribuind astfel la protejarea și conservarea patrimoniului cultural și istoric al Republicii Moldova. Este crucial ca orice intervenție în aceste zone să fie efectuată în conformitate cu prevederile legale pentru a contribui la păstrarea identității culturale și istorice a țării.	diferite	convențională în RM este 50 lei, astfel avem următoarele sume conform amenzilor: 17500-25000 lei; 50000-75000 lei. Dar se mai completează cu: -persoanei cu funcție de răspundere cu privarea de dreptul de a deține anumite funcții pe un termen de la 9 luni la un an; -persoanei juridice cu privarea de dreptul de a desfășura o anumită activitate.	articol, sunt sancționate din punct de vedere 216atrimonial216 ve: – folosirea ilegală a terenurilor de valoare istorico-culturală; – schimbarea ilegală a regimului juridic al parcelelor de teren din componența terenurilor de valoare istorico-culturală.	transformate în lei moldovenesti: 3420- 68400 lei.
---	----------	---	--	---

1	2	3	4	5	6
Articolul 74. Încălcarea legislației cu privire la patrimonial cultural, patrimonial arheologic sau monument de for public (5) Neîndeplinirea atribuțiilor legate de întreținerea, îngrijirea, conservarea și restaurarea monumentelor de for public	/persoană cu funcție de răspundere, /persoană juridică.	Amendă de la 400 la 500 de unități convenționale aplicată persoanei cu funcție de răspundere, cu amendă de la 1000 la 1500 de unități convenționale aplicată persoanei juridice.			
Analiza					
1. Responsabilitatea pentru întreținerea și conservarea Monumentelor de For Public: Acest alineat subliniază importanța îndeplinirii atribuțiilor legate de întreținerea, îngrijirea, conservarea și restaurarea monumentelor de for public. Aceste acțiuni sunt esențiale pentru menținerea integrității și autenticității acestor bunuri culturale. 2. Protecția patrimoniului cultural și de for public: Acest alineat contribuie la prevenirea neglijării sau degradării monumentelor, asigurând că acestea sunt menținute într-o stare corespunzătoare. 3. Obligația de a îndeplini atribuțiile legale: Persoanele fizice sau juridice responsabile de întreținerea și conservarea monumentelor de for public au obligația legală de a-și îndeplini aceste atribuții. 4. Sancțiuni Specifice: Neîndeplinirea atribuțiilor legate de întreținerea, îngrijirea, conservarea și restaurarea monumentelor de for public poate atrage sancțiuni contravenționale, care pot varia în funcție de circumstanțe și de gravitatea încălcării. 5. Protejarea Patrimoniului Cultural și Istoric: Prin acest alineat, se asigură că monumentele de for public sunt tratate cu respect și că sunt menținute într-o stare care să permită continuarea funcțiilor lor culturale și istorice. <i>Este esențial ca cei responsabili de îngrijirea monumentelor de for public să își îndeplinească atribuțiile conform legislației, pentru a contribui la păstrarea identității culturale și istorice a Republicii Moldova pentru generațiile viitoare.</i>					

1	2	3	4	5	6
Articolul 74. Încălcarea legislației cu privire la patrimoniul cultural, patrimoniul arheologic sau monument de for public (6) Nerespectarea de către primarul unității administrativ-teritoriale a prevederilor legale cu privire la protejarea monumentelor istorice, la asigurarea pazei patrimoniului arheologic și semnalarea Agenției Naționale Arheologice referitor la nerespectarea legislației privind protejarea patrimoniului arheologic, precum și semnalarea Agenției de Inspectare a Monumentelor referitor la nerespectarea legislației în domeniul ocrotirii monumentelor,	/primarul unității administrativ-teritoriale	amendă de la 400 la 500 de unități convenționale.			

1	2	3	4	5	6
CONCLUZIE:					
Această reglementare o găsim doar în legislația RM; S-a încercat de recomandat modificarea acestui aliniat și chiar de exclus la proiectul Hotărârii Guvernului privind aprobarea proiectului de lege pentru modificarea Codului contravențional nr. 218/2008 (vezi recomandarea lateral dreapta)			RECOMANDĂRI DE MODIFICARE:[4] 1. Congresul Autorităților Locale din Moldova a propus recomandarea la proiectul Hotărârii Guvernului privind aprobarea proiectului de lege pentru modificarea Codului contravențional nr. 218/2008 următoarele: Primarul nu poate asigura nici fizic, nici material obligația 218ommemorat (el doar poate contribui la organizarea măsurilor de rigoare). Efectiv APL nu are resurse pentru a asigura pe deplin această obligațiune și există premise ca unii 218ommemo să fie nejustificat atrași la răspundere. În domeniul 218ommemorat s-a convenit ca APL să intervină în măsura posibilităților financiare. Astfel propunem ca să fie inclus un nou punct în Proiect (în ordinea 218ommemorat) prin care se „exclue alineatul (6) din articolul 74 din Codul contravențional”. Refuzul: Legea nr. 218/2010 privind protejarea patrimoniului arheologic stabilește la art. 19 lit. c) 218ommemo atribuțiile 218ommemor ale primarului și asigurarea pazei și protecției patrimoniului arheologic, semnalînd de urgență instituțiile abilitate din cadrul Ministerul Educației, Culturii și Cercetării despre orice nerespectare a legii. În acest sens, nu trebuie să se interpreteze norma 218ommemorat în modul stricto sensu al acesteia, or în mod direct obligația legală se referă la asigurarea și întreprinderea tuturor măsurilor disponibile de a asigura paza unui patrimoniu arheologic (ex. Îngrădirea teritoriului, informarea populației despre inadmisibilitatea intervenției în zonă, desemnarea unei persoane responsabile etc.). 2. și Primăria Mun. Chișinău a venit cu recomandarea la proiectul Hotărârii Guvernului privind aprobarea proiectului de lege pentru modificarea Codului contravențional nr. 218/2008 următoarele: necesarul revizuirii art. 74 alin. (6) din redacția în vigoare a Codului Contravențional „Nerespectarea de către primarul unității 218ommemorati-administrative a prevederilor legale cu 218ommemo la asigurarea pazei patrimoniului arheologic și semnalarea Agenției Naționale Arheologice referitor la nerespectarea legislației privind protejarea patrimoniului arheologic se sancționează cu amendă de la 100 la 200 de unități convenționale.,din considerentul că Primarul unității 218ommemorative218-teritoriale nu este singurul factor de decizie responsabile de protejarea patrimoniului arheologic și, prin urmare, acesta nu poate fi împovărat cu răspundere juridică într-un mod disproporționat Dar și această propunere nu a fost acceptată.		

1	2	3	4	5	6
Articolul 74. Încălcarea legislației cu privire la commemorati cultural, commemorati arheologic sau monument de for public (7) Eliberarea de către emitent a autorizației de construire în lipsa certificatului de descărcare de sarcină arheologică pentru terenurile cu patrimoniu arheologic, în lipsa avizului Consiliului Național al Monumentelor Istorice pentru intervenții la monumente de istorie și cultură de categorie națională sau în lipsa avizului Consiliului Național pentru Monumentele de For Public privind edificarea monumentelor de for public sau a operelor commemorative de război, dacă aceasta nu constituie infracțiune,	/persoanei cu funcție de răspundere	amendă de la 1000 la 1500 de unități convenționale aplicată persoanei cu funcție de răspundere cu sau fără privarea de dreptul de a deține anumite funcții pe un termen de la 9 luni la un an.			

1	2	3	4	5	6
Analiza:					
1. Importanța certificatelor și avizelor: Acest alineat subliniază importanța obținerii certificatelor și avizelor corespunzătoare înainte de a elibera autorizații de construire pentru anumite tipuri de intervenții sau proiecte. 2. Protecția Patrimoniului Arheologic: Certificatul de descărcare de sarcină arheologică este crucial pentru a asigura că construcțiile nu afectează potențiale situri arheologice. 3. Avizele pentru monumentele de importanță națională: Avizele de la Consiliul Național al Monumentelor Istorice și Consiliul Național pentru Monumentele de For Public asigură că intervențiile la aceste monumente sunt conforme cu regulile și normele stabilite pentru protejarea lor. 4. Legătura cu Infrastrucțiunile: Se specifică că această situație nu constituie infrastrucțiune, dar reprezintă o contravenție, sugerând că este important să se respecte procedurile și reglementările stabilite. 5. Asigurarea conformității legale: Acest alineat reiterează importanța respectării procedurilor legale în procesul de construcție pentru a proteja patrimoniul cultural și istoric al Republicii Moldova. Prin acest alineat, se asigură că emitentul autorizației de construire are în vedere respectarea procedurilor și obținerea avizelor și certificatelor necesare înainte de a emite autorizația. Acest lucru contribuie la protejarea patrimoniului cultural, arheologic și istoric al Republicii Moldova.					

1	2	3	4	5	6
Articolul 74. Încălcarea legislației cu privire la patrimoniul cultural, patrimoniul arheologic sau monument de for public (8) Împiedicarea de către proprietarii terenurilor cu patrimoniu arheologic sau de către titularii dreptului de posesiune a acestora a accesului personalului autorizat, conform legislației, de către autoritatea responsabilă de protejarea și valorificarea patrimoniului arheologic, în vederea prospectării arheologice, cercetării și protejării patrimoniului arheologic și asigurării măsurilor de protecție și pază a bunurilor de patrimoniu arheologic	/persoana fizică, /persoana juridică.	amendă de la 60 la 90 de unități convenționale aplicată persoanei fizice, cu amendă de la 180 la 300 de unități convenționale aplicată persoanei juridice.			

1	2	3	4	5	6
Analiză:					
1. Asigurarea accesului pentru cercetare arheologică: Acest alineat subliniază importanța asigurării accesului personalului autorizat pentru a efectua activități de prospectare arheologică, cercetare și protejare a patrimoniului arheologic. 2. Responsabilitatea proprietarilor terenurilor: Proprietarii terenurilor cu patrimoniu arheologic sau titularii dreptului de posesiune au obligația de a permite accesul autorizat al personalului responsabil de protejarea patrimoniului arheologic. 3. Protecția și conservarea patrimoniului arheologic: Acest alineat are ca scop asigurarea măsurilor necesare pentru protecția și paza bunurilor de patrimoniu arheologic, contribuind astfel la conservarea acestora pentru generațiile viitoare. 4. Conformitate cu legislația: Accesul personalului trebuie să fie conform legislației și să fie autorizat de către autoritatea responsabilă de protecția și valorificarea patrimoniului arheologic. 5. Sancțiuni: Împiedicarea accesului personalului autorizat poate atrage sancțiuni contravenționale, menite să prevină astfel de încercări de interferență cu activitățile de protecție și cercetare arheologică.					

Prin acest alineat, se asigură că patrimoniul arheologic este protejat și conservat corespunzător, iar cercetările arheologice pot fi efectuate în conformitate cu normele legale. Este important ca proprietarii terenurilor să permită accesul autorizat pentru a asigura conservarea și înțelegerea patrimoniului arheologic al Republicii Moldova.					
--	--	--	--	--	--

1	2	3	4	5	6
Articolul 74. Încălcarea legislației cu privire la patrimoniul cultural, patrimoniul arheologic sau monument de for public (9) Înstrăinarea de către proprietarii privați a terenurilor cu patrimoniu arheologic sau a monumentelor înscrise în Registrul monumentelor Republicii Moldova ocrotite de stat fără notificarea prealabilă a Ministerului Culturii	/persoană fizică, /persoana juridică.	amendă de la 60 la 90 de unități convenționale aplicată persoanei fizice, cu amendă de la 180 la 300 de unități convenționale aplicată persoanei juridice.			

1	2	3	4	5	6
Analiza.					
1. Controlul asupra înstrăinării terenurilor cu patrimoniu arheologic sau monumentelor: Acest alineat stabilește o obligație pentru proprietarii privați ai terenurilor cu patrimoniu arheologic sau ai monumentelor protejate să notifice în prealabil Ministerul Culturii înainte de a înstrăina aceste proprietăți. 2. Protecția patrimoniului arheologic și monumentelor: Scopul acestei prevederi este să asigure că terenurile cu patrimoniu arheologic și monumentele înscrise în Registrul monumentelor Republicii Moldova ocrotite de stat sunt protejate și conservate în interesul public. 3. Supravegherea Ministerului Culturii: Acest alineat implică o implicare directă a Ministerului Culturii în procesul de înstrăinare a acestor proprietăți, pentru a asigura că aceasta se face în conformitate cu legislația și interesele culturale ale țării. 4. Prevenirea tranzacțiilor neautorizate: Această prevedere ajută la prevenirea tranzacțiilor care ar putea afecta patrimoniul arheologic sau monumentele protejate fără a se ține cont de implicațiile culturale și istorice. 5. Consecințe ale neîndeplinirii notificării: Înstrăinarea fără notificare prealabilă a Ministerului Culturii poate atrage sancțiuni contravenționale. Prin acest alineat, se asigură că procesul de înstrăinare a terenurilor cu patrimoniu arheologic și a monumentelor protejate se realizează într-un mod controlat și conform legii, protejând astfel patrimoniul cultural și istoric al Republicii Moldova. Este esențial ca proprietarii privați să respecte această obligație pentru a contribui la conservarea și protejarea moștenirii culturale a țării.					

1	2	3	4	5	6
Articolul 74. Încălcarea legislației cu privire la patrimoniul cultural, patrimoniul arheologic sau monument de for public 10) Efectuarea neautorizată de inscripții, înscrisuri, desene sau orice alte acțiuni care conduc la distrugerea, degradarea, schimbarea datelor istorice ori a înfățișării monumentelor de for public sau a operelor comemorative de război	/persoană fizică, /persoana juridică.	amendă de la 60 la 90 de unități convenționale aplicată persoanei fizice, cu amendă de la 180 la 300 de unități convenționale aplicată persoanei juridice.			

1	2	3	4	5	6
Analiza					
1. Protejarea integrității monumentelor: Acest alineat are ca scop protejarea integrității și autenticității monumentelor de for public și a operelor comemorative de război. Interdicția se referă la orice acțiuni care ar putea afecta aspectul sau mesajul istoric al acestor monumente. 2. Prevenirea distrugerii sau degradării: Această prevedere contribuie la prevenirea distrugerii, degradării sau modificării neautorizate a monumentelor, care pot avea valoare istorică și culturală semnificativă. 3. Interdicția inscripțiilor și acțiunilor neautorizate: Se stipulează că orice astfel de acțiune trebuie să aibă aprobarea legală corespunzătoare înainte de a fi inițiată. 4. Conservarea datelor istorice și înfățișării monumentelor: Acest alineat asigură păstrarea datelor istorice și a aspectului original al monumentelor, pentru a menține integritatea informațiilor pe care le transmit. 5. Sancțiuni specifice: Efectuarea neautorizată de inscripții sau acțiuni care afectează monumentele poate atrage sancțiuni contravenționale, menite să prevină astfel de încercări de interferență cu integritatea monumentelor publice. Prin acest alineat, se asigură că monumentele de for public și operele comemorative de război sunt tratate cu respect și că sunt menținute într-o stare care să permită transmiterea corectă a mesajelor lor istorice și culturale. Este esențial ca orice intervenție în aceste monumente să fie efectuată în conformitate cu prevederile legale pentru a contribui la păstrarea identității culturale și istorice a Republicii Moldova.					

1	2	3	4	5	6
Art.177, p. (5) Emiterea certificatului de urbanism sau a autorizației de construire/desființare: a) care conduce la încălcarea legislației și a documentelor normative în construcții;	Persoană cu funcție de răspundere	se sancționează cu amendă de la 400 la 500 de unități convenționale aplicată persoanei cu funcție de răspundere cu sau fără privarea de dreptul de a desfășura o anumită activitate pe un termen de la 9 luni la un an.			

1	2	3	4	5	6
CONCLUZII FINALE					
1. Descrierea încălcării: Acest articol se referă la diverse tipuri de încălcări legate de patrimoniul cultural, patrimoniul arheologic sau monumentele de for public. Aceste încălcări pot include o gamă variată de acțiuni care afectează integritatea și conservarea acestor bunuri culturale. 2. Protecția patrimoniului cultural și arheologic: Scopul acestui articol este de a asigura protejarea patrimoniului cultural și arheologic, precum și a monumentelor de for public care pot avea valoare istorică și culturală semnificativă. 3. Tipuri de încălcări: - Intervenții Neautorizate; - Nerespectarea autorizațiilor de construire - Neglijarea atribuțiilor de întreținere și conservare; - Împiedicarea accesului autorizat; - etc 4. Consecințele încălcării: Încălcarea acestui articol atrage sancțiuni contravenționale, care pot varia în funcție de circumstanțe și de gravitatea încălcării. 5. Rolul Autorităților: Acest articol implică implicarea autorităților responsabile de protejarea și conservarea patrimoniului cultural și arheologic în monitorizarea și aplicarea legii. Prin acest articol, se asigură că patrimoniul cultural și arheologic al Republicii Moldova este protejat și conservat corespunzător, contribuind astfel la păstrarea identității culturale și istorice a țării pentru generațiile viitoare.	Subiecte sunt : persoane fizice, persoane cu funcție de răspundere, persoanele juridice.	Amenzile sunt diferite. La unele articole sancțiunile sunt mai blânde în RM, la altele- mai blânde în FR. În legislația FR diapazonul amenzilor este destul de larg.	În conformitate cu articolul 23.57 din C.C. al F.R., contravențiile prevăzute la art. 7.13, 7.14, 7.16, 7.33 sunt examinate de către autoritățile care exercită controlul statului în domeniul conservării, utilizării, promovării și protecției de stat a obiectelor patrimoniului cultural. Astfel, examinarea contravențiilor sus-menționate ține de competența următoarelor autorități: 1) șeful organului executiv federal care exercită controlul statului în domeniul conservării, utilizării, promovării și protecției de stat a obiectelor patrimoniului cultural, adjuncții săi; 2) șefii diviziunilor structurale ale organismului federal, care supraveghează controlul statului în domeniul conservării, utilizării, promovării și protecției de stat a obiectelor patrimoniului cultural, adjuncții lor; 3) șefii organelor teritoriale ale organului executiv federal, care exercită controlul statului în domeniul conservării, utilizării, promovării și protecției de stat a obiectelor patrimoniului cultural, adjuncții lor; 4) șefii organului executiv al Federației Ruse, care exercită controlul statului în domeniul conservării, utilizării, promovării și protecției de stat a obiectelor patrimoniului cultural, adjuncții săi.		

Tabelul 2. Republica Moldova – România

Cod contravențional Republica Moldova			Legislația României unde se regăsesc contravențiile din domeniul studiat		
Articol	Subiect	Pedeapsă	Articol	Subiect	Pedeapsă
1	2	3	4	5	6
Articolul 74. Încălcarea legislației cu privire la patrimoniul cultural, patrimoniul arheologic sau monument de for public (1) Încălcarea regimului de protecție și de folosire a bunurilor de patrimoniu cultural, a patrimoniului arheologic sau a monumentelor de for public	Persoană fizică, /persoană cu funcție de răspundere, /Persoană fizică	amendă de la 350 la 500 de unități convenționale aplicată persoanei fizice, cu amendă de la 1000 la 1500 de unități convenționale aplicată persoanei cu funcție de răspundere, cu amendă de la 1000 la 1500 de unități convenționale aplicată persoanei juridice.	Potrivit art. 11 a Legii nr. 422/2001,[5] <i>(1) Orice intervenție asupra monumentelor istorice și asupra imobilelor din zona lor de protecție, precum și orice modificare a situației juridice a monumentelor istorice se fac numai în condițiile stabilite prin prezenta lege.</i> <i>(2) Desființarea, distrugerea parțială sau totală, profanarea, precum și degradarea monumentelor istorice sunt interzise și se sancționează conform legii.</i>	Persoană fizică /persoană cu funcție de răspundere /persoană juridică	Sancțiunile contravenționale pentru neprotejarea obiectelor de patrimoniu cultural prevăd pentru persoanele fizice amenzi între 2000 și 24000 lei (ceea ce constituie între cca. 425 și 5100 euro). La fel, amenzi pot fi stabilite și persoanelor juridice, iar limita acestora este reglementată prin hotărârea Guvernului.
	Aceleași subiecte		Reglementare mai complexă	În RM amenzile sunt mai mari și sunt repartizate pe categorii de persoane stabilite vinovate	

1	2	3	4	5	6
Articolul 74. Încălcarea legislației cu privire la patrimoniul cultural, patrimoniul arheologic sau monument de for public 2) Edificarea monumentelor de for public fără aprobări legale	/Persoană fizică, /persoană cu funcție de răspundere, /persoană juridică.	se sancționează cu amendă de la 90 la 180 de unități convenționale aplicată persoanei fizice, cu amendă de la 180 la 250 de unități convenționale aplicată persoanei cu funcție de răspundere, cu amendă de la 250 la 300 de unități convenționale aplicată persoanei juridice.			

1	2	3	4	5	6
			Art.55 al Legii 422 spune că : Constituie contravenții la regimul de protejare a monumentelor istorice următoarele fapte, dacă, potrivit legii, nu constituie infracțiuni: c)nevirarea contravalorii timbrului monumentelor istorice, precum și a taxelor și tarifelor prevăzute de prezenta lege;		

1	2	3	4	5	6
Articolul 74. Încălcarea legislației cu privire la patrimoniul cultural, patrimoniul arheologic sau monument de for public (3) Demontarea, strămutarea sau modificarea monumentelor de for public fără aprobări legale	/Persoană fizică, /persoană cu funcție de răspundere, /persoană juridică.	amendă de la 350 la 500 de unități convenționale aplicată persoanei fizice, cu amendă de la 750 la 900 de unități convenționale aplicată persoanei cu funcție de răspundere, cu amendă de la 1000 la 1500 de unități convenționale aplicată persoanei juridice.	Art.55 al Legii 422 spune că : Constituie contravenții la regimul de protejare a monumentelor istorice următoarele fapte, dacă, potrivit legii, nu constituie infracțiuni: a) executarea de lucrări asupra unui imobil după declanșarea procedurii de clasare sau asupra unui monument istoric, fără avizul Ministerului Culturii și Cultelor;	inspectorii teritoriali ai Inspecției de Stat în Construcții, Urbanism și Amenajarea Teritoriului	se sancționează cu amendă de la 5.000 lei la 10.000 lei
	<i>Diferență de subiecte</i>				<i>Amenzile sunt mai mari în legislația RM</i>

1	2	3	4	5	6
			Art.55 al Legii 422 spune că : Constituie contravenții la regimul de protejare a monumentelor istorice următoarele fapte, dacă, potrivit legii, nu constituie infracțiuni: e) neprecizarea în certificatul de urbanism a necesității obținerii avizului Ministerului Culturii și Cultelor sau a serviciilor deconcentrate ale acestuia, după caz, pentru lucrările propuse la monumente istorice în zona de protecție a acestora ori în zonele protejate;		se sancționează cu amendă de la 5.000 lei la 10.000 lei

1	2	3	4	5	6
Articolul 74. Încălcarea legislației cu privire la patrimoniul cultural, patrimoniul arheologic sau monument de for public (4) Intervențiile prin construire neautorizată sau cu încălcarea autorizației de construire pe terenul monumentului istoric, al monumentului de for public sau pe terenul cu patrimoniu arheologic ori în zonele lor de protecție	Persoană fizică, /persoană cu funcție de răspundere, /persoană juridică.	amendă de la 350 la 500 de unități convenționale aplicată persoanei fizice, cu amendă de la 1000 la 1500 de unități convenționale aplicată persoanei cu funcție de răspundere cu privarea de dreptul de a deține anumite funcții pe un termen de la 9 luni la un an, cu amendă de la 1000 la 1500 de unități convenționale aplicată persoanei juridice cu privarea de dreptul de a desfășura o anumită activitate.			

1	2	3	4	5	6
Articolul 74. Încălcarea legislației cu privire la patrimoniul cultural, patrimoniul arheologic sau monument de for public (5) Neîndeplinirea atribuțiilor legate de întreținerea, îngrijirea, conservarea și restaurarea monumentelor de for public	/persoană cu funcție de răspundere, /persoană juridică.	Amendă de la 400 la 500 de unități convenționale aplicată persoanei cu funcție de răspundere, cu amendă de la 1000 la 1500 de unități convenționale aplicată persoanei juridice.	Art.55 al Legii 422 spune că : Constituie contravenții la regimul de protejare a monumentelor istorice următoarele fapte, dacă, potrivit legii, nu constituie infracțiuni: b) încălcarea de către proprietar sau de către titularul dreptului de administrare a unui monument istoric a obligațiilor prevăzute la art.36: (1) În scopul protejării monumentelor istorice proprietarii și titularii dreptului de administrare sau ai altor drepturi reale asupra monumentelor istorice sunt obligați: a) să întrețină, să folosească și să exploateze imobilul numai cu respectarea prevederilor prezentei legi și a Obligației privind folosința monumentului istoric, conform art.17; b) să asigure paza, integritatea și protecția monumentelor istorice, să ia măsuri pentru prevenirea și stingerea incendiilor, să asigure efectuarea lucrărilor de conservare, consolidare, restaurare, reparații curente și de întreținere a acestora în condițiile legii; c) să înștiințeze de urgență, în scris, direcția pentru cultură, culte și patrimoniul cultural național județeană, respectiv a municipiului București, precum și primarul orașului ori al comunei respective despre orice modificări sau degradări în starea fizică a monumentelor istorice deținute și aflate în teritoriul unității administrativ-teritoriale; d) să înștiințeze de urgență, în scris, direcția pentru cultură, culte și patrimoniul cultural național județeană, respectiv a municipiului București, precum și primarul orașului sau al comunei respective despre descoperirea întâmplătoare a oricăror construcții, elemente de construcții, a unor piese de	Persoana fizica/ specialiștii serviciilor publice descentralizate ale Ministerul ui Culturii	se sancționează cu amendă de la 4.000 lei la 8.000 lei.

			inventar fix ori mobil sau a unui vestigiu arheologic necunoscut anterior, asigurând păstrarea descoperirilor în condițiile legii, până la sosirea delegatului instituției de specialitate, dar nu pentru mai mult de 15 zile; e) să asigure, în condițiile legii, accesul specialiștilor desemnați de Ministerul Culturii și Cultelor sau de direcțiile pentru cultură, culte și patrimoniul cultural național, în vederea constatării stării de conservare sau pentru efectuarea de cercetări, inclusiv arheologice, de expertizare a monumentelor istorice și pentru operațiunile de evidență; f) în cazul în care solicită descărcarea imobilului de sarcină arheologică, să finanțeze săpătura, cercetarea arheologică, elaborarea documentației aferente, conservarea și protejarea eventualelor vestigii descoperite cu ocazia efectuării cercetării arheologice; g) să obțină avizele prevăzute de lege pentru toate intervențiile prevăzute la <u>art. 23</u>; h) să asigure efectuarea lucrărilor de conservare, consolidare, restaurare, precum și a oricăror alte lucrări, conform prevederilor legale, numai de către persoane fizice sau juridice atestate în acest sens și să prevadă în contracte condițiile și termenele de execuție cuprinse în avizul de specialitate; i) să respecte toate condițiile și termenele de execuție cuprinse în avizul de specialitate atunci când execută ei înșiși lucrări de întreținere curentă sau orice alte intervenții, conform prevederilor prezentei legi; j) să permită, pe baza prevederilor contractuale, executarea intervențiilor asupra monumentelor istorice deținute, în cazul în care acestea sunt inițiate și finanțate de persoane juridice abilitate în condițiile prezentei legi; k) să permită montarea și să întrețină însemnul distinctiv care marchează calitatea de monument istoric a imobilului; l) să obțină avizul direcției pentru cultură, culte și patrimoniul cultural național județene, respectiv a municipiului București, și să asigure pe propria răspundere condiții corespunzătoare de vizitare, fotografiere, filmare, reproducere și de publicitate în cazul în care, la solicitarea lor, proprietarii introduc monumentele istorice în circuit public; m) să comunice direcției pentru cultură, culte și patrimoniul cultural național județene, respectiv a municipiului București, orice schimbare a		
--	--	--	--	--	--

			titularului dreptului de proprietate, de administrare sau a altor drepturi reale, după caz, asupra monumentelor istorice. (2) Prin derogare de la prevederile alin. (1) <u>lit. h)</u>, lucrările de construcție ce fac obiectul autorizării, la monumentele istorice de categorie B, cu excepția lucrărilor la componentele artistice, pot fi efectuate și de persoane fizice sau juridice neatestate, cu condiția respectării avizelor de specialitate. (3) În cazul în care, în îndeplinirea obligațiilor prevăzute la alin. (1) <u>lit. e)</u>, proprietarii monumentelor istorice constată producerea unor pagube, aceștia au dreptul la o justă despăgubire, achitată în termen de 60 de zile de la constatare de către instituțiile care au realizat cercetarea sau expertizarea. (4) Cu privire la înstrăinarea, închirierea sau concesiunea imobilelor monumente istorice proprietarii acestora au următoarele obligații: a) să înștiințeze în scris direcția pentru cultură, culte și patrimoniul cultural național județeană, respectiv a municipiului București, despre intenția de a înstrăina monumentul istoric, în vederea exercitării dreptului de preemțiune al statului sau, după caz, al unității administrativ-teritoriale, în condițiile prezentei legi; b) să notifice viitorului proprietar, chiriaș sau concesionar regimul juridic al monumentului istoric pe care îl deține, precum și Obligația privind folosința monumentului istoric; c) să înștiințeze în scris direcția pentru cultură, culte și patrimoniul cultural național județeană, respectiv a municipiului București, despre schimbarea proprietarului sau a administratorului în termen de 15 zile de la data încheierii contractelor, potrivit legii, și să transmită acesteia o copie de pe acte.		
	Subiecte diferite		Reglementare foarte ampla	Amenzile sunt mai mari în legislația RM	

1	2	3	4	5	6
Articolul 74. Încălcarea legislației cu privire la patrimoniul cultural, patrimoniul arheologic sau monument de for public (6) Nerespectarea de către primarul unității administrativ-teritoriale a prevederilor legale cu privire la protejarea monumentelor istorice, la asigurarea pazei patrimoniului arheologic și semnalarea Agenției Naționale Arheologice referitor la nerespectarea legislației privind protejarea patrimoniului arheologic, precum și semnalarea Agenției de Inspectare a	/primarul unității administrativ	amendă de la 400 la 500 de unități			

Monumentelor referitor la nerespectarea legislației în domeniul ocrotirii monumentelor,	-teritoriale	convenții onale.			
---	--------------	-------------------------	--	--	--

1	2	3	4	5	6
Articolul 74. Încălcarea legislației cu privire la patrimoniul cultural, patrimoniul arheologic sau monument de for public (7) Eliberarea de către emitent a autorizației de construire în lipsa certificatului de descărcare de sarcină arheologică pentru terenurile cu patrimoniu arheologic, în lipsa avizului Consiliului Național al Monumentelor Istorice pentru intervenții la monumente de istorie și cultură de categorie națională sau în lipsa avizului Consiliului Național pentru Monumentele de For Public privind edificarea monumentelor de for public sau a operelor comemorative de război, dacă aceasta nu constituie infracțiune,	/persoanei cu funcție de răspundere	amendă de la 1000 la 1500 de unități convenționale aplicată persoanei cu funcție de răspundere cu sau fără privarea de dreptul de a deține anumite funcții pe un termen de la 9 luni la un an.	Art.55 al Legii 422 spune că : Constituie contravenții la regimul de protejare a monumentelor istorice următoarele fapte, dacă, potrivit legii, nu constituie infracțiuni: f) eliberarea autorizațiilor de construire sau de desființare pentru lucrări la monumente istorice în zonele protejate, fără avizul Ministerului Culturii și Cultelor ori al serviciilor deconcentrate, după caz.	inspectorii teritoriali ai Inspecției de Stat în Construcții, Urbanism și Amenajarea Teritoriului	se sancționează cu amendă de la 5.000 lei la 10.000 lei
	Aceleași subiecte		Sancțiunea conform legislației RM poate fi completată cu sancțiune specific cu sau fără privarea de dreptul de a deține anumite funcții pe un termen de la 9 luni la un an.		

1	2	3	4	5	6
Articolul 74. Încălcarea legislației cu privire la patrimoniul cultural, patrimoniul arheologic sau monument de for public (8) Împiedicarea de către proprietarii terenurilor cu patrimoniu arheologic sau de către titularii dreptului de posesiune a acestora a accesului personalului autorizat, conform legislației, de către autoritatea responsabilă de protejarea și valorificarea patrimoniului arheologic, în vederea prospectării arheologice, cercetării și protejării patrimoniului arheologic și asigurării măsurilor de protecție și pază a bunurilor de patrimoniu arheologic	/persoana fizică, /persoana juridică.	amendă de la 60 la 90 de unități convenționale aplicată persoanei fizice, cu amendă de la 180 la 300 de unități convenționale aplicată persoanei juridice.			
Articolul 74. Încălcarea legislației cu privire la patrimoniul cultural, patrimoniul arheologic sau monument de for public (9) Înstrăinarea de către proprietarii privați a terenurilor cu patrimoniu arheologic sau a monumentelor înscrise în Registrul monumentelor Republicii Moldova ocrotite de stat fără notificarea prealabilă a Ministerului Culturii	/persoană fizică, /persoana juridică.	amendă de la 60 la 90 de unități convenționale aplicată persoanei fizice, cu amendă de la 180 la 300 de unități convenționale aplicată persoanei juridice.			

Articolul 74. Încălcarea legislației cu privire la patrimoniul cultural, patrimoniul arheologic sau monument de for public 10) Efectuarea neautorizată de inscripții, înscrisuri, desene sau orice alte acțiuni care conduc la distrugerea, degradarea, schimbarea datelor istorice ori a înfățișării monumentelor de for public sau a operelor comemorative de război	/persoană fizică, /persoana juridică.	amendă de la 60 la 90 de unități convenționale aplicată persoanei fizice, cu amendă de la 180 la 300 de unități convenționale aplicată persoanei juridice.			
---	---	---	--	--	--

1	2	3	4	5	6
			Art.55 al Legii 422 spune că : Constituie contravenții la regimul de protejare a monumentelor istorice următoarele fapte, dacă, potrivit legii, nu constituie infracțiuni: d) organizarea manifestărilor prevăzute la art. 9 alin.5, alin.6, în lipsa acordului autorității competente: Art. 9. (5) În zonele de protecție a monumentelor istorice care sunt lăcașuri de cult este interzisă desfășurarea în aer liber, în perioada în care în cadrul acestora se desfășoară serviciu religios, a unor manifestări care, prin poluarea sonoră sau vizuală pe care o produc, pot impiedica asupra desfășurării serviciului religios: Art.9, al.6 Prin excepție, se pot organiza manifestări de genul celor prevăzute la alin. (5), cu acordul autorității religioase care administrează lăcașul, în condiții care să nu impiezeze asupra desfășurării serviciului religios.		se sancționează cu amendă de la 4.000 lei la 8.000 lei.
			Concluzii		
			<i>Contravențiile se constată și amenziile se aplică de specialiștii direcțiilor județene pentru cultură, culte și patrimoniul cultural național, respectiv a Municipiului București, de împuterniciții Ministerului Culturii și Identității Naționale, de inspectorii teritoriale ai Inspectoratului de Stat în Construcții sau de inspectorii Ministerului Finanțelor Publice, după caz. Pentru contravențiile prevăzute la art. 55 alin. (1) lit. a) și b), constatarea și aplicarea amenzilor se pot face și de către primar, președintele consiliului județean și împuterniciții acestora sau de către organele de poliție, după caz (art. 57).</i>		<i>Contravențiile sus-menționate care se prescriu în termen de 3 ani de la data săvârșirii lor și sunt sancționate cu amendă, al cărei nivel poate fi actualizat prin hotărâre a Guvernului.</i>

1	2	3	4	5	6
Art.177, p. (5) Emiterea certificatului de urbanism sau a autorizației de construire/desființare: a) care	Persoană cu funcție de răspundere	se sancționează cu amendă de la 400 la 500 de unități convenționale aplicată persoanei cu funcție de	Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul [6] la art. 63. - (1) Încălcarea prevederilor prezentei legi atrage răspunderea civilă, contravențională, disciplinară, administrativă sau penală, după caz, potrivit legii. (2) Constituie contravenții următoarele fapte: a) refuzul instituțiilor publice de a furniza informații care, prin natura lor, sunt publice, pentru desfășurarea corespunzătoare a activității de amenajare a teritoriului	Persoane cu funcții de răspundere Persoane juridice	Contravențiile prevăzute la art. 63 alin. (2) se sancționează cu amendă, după cum urmează: a) de la 1.000 lei la 3.000 lei, pentru nerespectarea prevederilor lit. a) și b); b) de la 1.000 lei la 9.000 lei, pentru nerespectarea prevederilor lit. c) și g); c) de la 1.000 lei la 2.500 lei, pentru nerespectarea prevederilor lit. d) și e); d) de la 3.000

conduce la încălcarea legislației și a documentelor normative în construcții;		răspundere cu sau fără privarea de dreptul de a desfășura o anumită activitate pe un termen de la 9 luni la un an.	și de urbanism; b) supunerea spre avizare sau aprobare a unei documentații de urbanism incomplete ori care conține date eronate; c) avizarea și aprobarea de documentații de amenajare a teritoriului și de urbanism semnate de alte persoane decât cele stabilite prin lege; d) neîndeplinirea atribuțiilor privind exercitarea controlului asupra modului de respectare a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism; e) neluarea măsurilor prevăzute de lege în cazul nerespectării prevederilor din documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism. f) aprobarea unui plan urbanistic de detaliu cu derogări de la Planul urbanistic general neprevăzute la art. 32 alin. (4). g) semnarea, în conformitate cu prevederile art. 38 alin. (1), de documentații de amenajarea teritoriului și urbanism care conțin date eronate, dacă nu intră sub incidența legii penale. h) refuzul operatorilor economici sau al instituțiilor care dețin imobile, instalații și/sau echipamente de interes public ori care prestează un serviciu public de a pune la dispoziția autorității publice informațiile prevăzute la art. 5 alin. (2).		lei la 10.000 lei, pentru nerespectarea prevederilor lit. f) și h). Art. 632 . - Contravențiilor prevăzute la art. 63 alin. (2) le sunt aplicabile dispozițiile Ordonanței Guvernului nr. 2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 180/2002, cu modificările și completările ulterioare. Art. 64. - (1) Faptele de încălcare a prezentei legi se constată de organele de control al activității de amenajare a teritoriului și de urbanism ale consiliilor județene și locale, de reprezentanți ai instituțiilor publice de specialitate ale autorităților centrale implicate în avizare, precum și de Inspectoratul de Stat în Construcții. (2) Documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate fără avizele prevăzute de reglementările în vigoare sunt nule
---	--	--	--	--	---

1	2	3	4	5	6
			LEGE nr. 50 din 29 iulie 1991 (republicată) privind autorizarea executării lucrărilor de construcții [7] Art.26 Constituie contravenții următoarele fapte, dacă nu au fost săvârșite în astfel de condiții încât, potrivit legii, să fie considerate infracțiuni: a) executarea sau desființarea, totală ori parțială, fără autorizație a lucrărilor prevăzute la art. 3, cu excepția celor menționate la lit. b), de către investitor și executant; b) executarea sau desființarea, cu nerespectarea prevederilor autorizației și a proiectului tehnic, a lucrărilor prevăzute la art. 3, cu excepția celor menționate la lit. b), precum și continuarea executării lucrărilor autorizate fără solicitarea unei noi autorizații de construire în situațiile prevăzute la art. 7 alin. (15), de către investitor și executant;	Persoane fizice /persoane juridice, / reprezentantului persoanei juridice.	Contravențiile prevăzute la <u>alin. (1)</u>, săvârșite de persoanele fizice sau juridice, se sancționează cu amendă după cum urmează:– de la 1.000 lei la 100.000 lei, cele prevăzute la <u>lit. a)</u>);– de la 3.000 lei la 10.000 lei, cele prevăzute la <u>lit. f)</u>);– de 10.000 lei, cele prevăzute la <u>lit. c) și d)</u>);– de la 5.000 lei la 20.000 lei, cele prevăzute la lit. b),

		c) aprobarea furnizării de utilități urbane, ca urmare a executării de lucrări de branșamente și racorduri la rețele pentru construcții noi neautorizate; d) menținerea după expirarea termenului prevăzut prin autorizație sau după terminarea lucrărilor autorizate ori adaptarea în alte scopuri față de cele prevăzute în autorizație a construcțiilor, lucrărilor și amenajărilor cu caracter provizoriu; e) neaducerea terenului la starea inițială de către investitor, după terminarea lucrărilor prevăzute la art. 3 lit. c), precum și nerealizarea lucrărilor de curățare, amenajare ori degajare, după caz, a amplasamentului și/sau a terenurilor adiacente ocupate temporar pe durata execuției, o dată cu încheierea lucrărilor de baza; e¹) neîndeplinirea obligației de repunere în starea anterioară a terenurilor care au făcut obiectul contractelor de închiriere de către titularii de licențe/permise/autorizații, prevăzuți la art. 7¹ alin. (2), la desființarea acestora. f) împiedicarea ori sustragerea de la efectuarea controlului, prin interzicerea accesului organelor de control abilitate sau prin neprezentarea documentelor și a actelor solicitate; g) neanunțarea datei începerii lucrărilor de construcții autorizate, în conformitate cu prevederile art. 7 alin. (8); h) neemiterea certificatelor de urbanism în termenul prevăzut la art. 6 alin. (2), precum și emiterea de certificate de urbanism incomplete ori cu date eronate, care nu conțin lista cuprinzând avizele și acordurile legale necesare în raport cu obiectivul de investiții, sau eliberarea acestora condiționat de elaborarea prealabilă a unei documentații de urbanism sau a oricăror documentații tehnice de definire a scopului solicitării, cu depășirea termenului legal, sau refuzul nejustificat ori condiționarea furnizării informațiilor de interes public prevăzute la art. 6 alin. (1); h¹) neemiterea avizelor și autorizațiilor de construire în termenul prevăzut de prezenta lege; h²) refuzul nejustificat de emitere a autorizației de construire/desființare și/sau a certificatului de urbanism în termenul prevăzut de lege pentru documentațiile complete; i) emiterea de autorizații de construire/desființare: – în lipsa unui drept real asupra imobilului, care să confere dreptul de a solicita autorizația de construire/desființare; – în lipsa sau cu nerespectarea prevederilor documentațiilor de urbanism, aprobate potrivit legii; – în baza unor documentații incomplete sau elaborate în neconcordanță cu prevederile certificatului de urbanism, ale Codului civil, ale conținutului-cadru al documentației tehnice - D.T. pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții, care nu conțin avizele și acordurile legale necesare sau care nu sunt verificate potrivit legii; – în lipsa expertizei tehnice privind punerea în siguranță a întregii construcții, în cazul lucrărilor de consolidare; – în baza altor documente decât cele cerute prin prezenta lege;	d), e) și e¹); – de la 5.000 lei la 30.000 lei, cele prevăzute la lit. h), h¹) și i); – de la 1.000 lei la 5.000 lei, cele prevăzute la lit. h²), j) și k); – de 2.000 lei, cele prevăzute la lit. l) și n); – de 1.000 lei, cele prevăzute la lit.g. (3) Cuantumul amenzilor se actualizează anual prin hotărâre a Guvernului. (4) Sancțiunea amenzii poate fi aplicată și reprezentantului persoanei juridice. (5) Sancțiunea amenzii pentru faptele prevăzute la alin. (1) lit. h) și i) se aplică funcționarilor publici responsabili de verificarea documentațiilor care stau la baza emiterii certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire sau de desființare, precum și semnatarilor, potrivit atribuțiilor stabilite conform legii. 6) În condițiile prezentei legi nu se aplică sancțiunea avertisment.
--	--	---	---

		j) neorganizarea și neexercitarea controlului privind disciplina în autorizarea și executarea lucrărilor de construcții de către compartimentele abilitate din cadrul aparatului propriu al consiliilor județene și al primăriilor, în unitățile lor administrativ-teritoriale, potrivit prevederilor art. 27 alin. (3) și (4), precum și neurmărirea modului de îndeplinire a celor dispuse de Inspectoratul de Stat în Construcții, potrivit dispozițiilor art. 29 alin. (3); k) neîndeplinirea, la termenul stabilit, a măsurilor dispuse de Inspectoratul de Stat în Construcții la controlul anterior; l) refuzul nejustificat sau obstrucționarea sub orice formă a accesului persoanelor fizice sau al reprezentanților persoanelor juridice la documentele prevăzute la art. 34 alin. (7); n) neefectuarea recepției la terminarea lucrărilor de construcții în condițiile prevederilor art. 37 alin. (2). o) neconstituirea bazei de date de către autoritățile publice responsabile sau netransmiterea de către posesorii de rețele tehnico-edilitare în termenele legale a planurilor cadastrale prevăzute la art. 45 alin. (6).		
--	--	---	--	--

1	2	3	4	5	6
CONCLUZII FINALE					
			<i>Din 11.02.2022, Ministerul Culturii a lansat în dezbatere publică proiectul de lege privind Codul Patrimoniului Cultural, un act care vizează crearea unui sistem unitar și modern de reglementare, în scopul eficientizării actului administrativ și valorificării patrimoniului cultural național, aducând astfel cultura românească, cu toate domeniile sale, la standarde europene. La Titlul VIII sunt prevăzute acțiuni de „Control și Sancțiuni”. Pe cale de consecință, politica sancțiunilor prevăzute de viitorul Cod urmărește să descurajeze „... faptele și procedurile legate de gestionarea bunurilor din patrimoniul cultural național dublate, întărirea capacității de control și monitorizare și, în mod special, aducerea regimului de sancțiuni mai mult în zona contravențională și mai puțin în zona penală, exceptând faptele grave care presupun fraude semnificative sau distrugerii substanțiale și ireversibile.” Pentru realizarea acestor obiective autoritățile administrației publice optează pentru „ ... ridicarea cuantumurilor sancțiunilor contravenționale, iar în cazurile unde aceasta se impune, măsura complementară a confiscării bunului ce a făcut obiectul contravenției, pentru ca acestea să fie eficiente atât la aplicare cât și ca factor de descurajare” .</i> <i>Cu toate acestea, opinia generală a specialiștilor din domeniu privind impactul acestui act normativ asupra culturii și patrimoniului național este una negativă, în condițiile în care ideile și principiile de la care a pornit acest demers au fost abandonate rând pe rând, pe parcursul redactării sale [8].</i>		