


**АКТУАЛНИ ПРОМЕНИ В ЗАКОНА ЗА  
УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА, ОБНАРОДВАНИ  
в ДВ бр. 1 и 25 от 2019 г.**

*Лектор: Валентина Бакалова – адвокат от  
Софийска адвокатска колегия  
София, 4 април 2019 г.*




## ОБЩ ПРЕГЛЕД НА ПРОМЕНИТЕ В ЗУТ, ОБНАРОДВАНИ ПРЕЗ 2019 г.

- Изменения на разпоредби с материалноправен характер;
- Промени, които засягат административнопроизводствените правила в производствата по ЗУТ;
- Разпоредби, които засягат упражняването на вещните права;
- Реформа в обжалването на разрешенията за строеж;
- Правен статут на преместваемите съоръжения;
- Развитие на подзаконовата нормативна уредба;

## Изменения на разпоредби с материалноправен характер

- Характеристика на обществените отношения, предмет на законова уредба в Закона за устройството на територията;
- Административноправни режими при застрояването, ползването и опазването на поземлените имоти;
- Причини за отлагане на влизането в сила на ограничението по чл. 59, ал.1 и чл. 109, ал.3 ЗУТ. Изменение на § 149. от ПРЗ към ЗИД ЗУТ, обн. В ДВ бр. 82/2012г.
- § 149 (Изм. – ДВ, бр. 101 от 2015 г., бр. 1 от 2019 г., в сила от 1.01.2019 г.) Законът влиза в сила в 30-дневен срок от обнародването му в "Държавен вестник" с изключение на § 16, § 35, т. 2 и § 39, които влизат в сила от 1 януари 2021 г.



## **Застрояване за поземлен имот или за група поземлени имоти извън границите на урбанизираните територии**

Анализ на принципното правило, че „извън границите на урбанизираните територии застрояване се допуска при спазване на предвижданията на действащ общ устройствен план за територията на общината или за част от нея и въз основа на действащ план за застрояване за поземлен имот или за група поземлени имоти или парцеларен план за елементите на техническата инфраструктура, след промяна на предназначението на земята, когато това се изисква по реда на специален закон, освен в случаите по чл. 109, ал. 2 и 3.“

## Застрояване на поземлен имот или на група поземлени имоти извън границите на урбанизираните територии

Наличието на влязъл в сила общ устройствен план е задължителна предпоставка за:


- ▶ промяна на предназначението на земеделски земи и на поземлени имоти в горските територии, попадащи в охранителна зона "А" и в охранителна зона "Б" на територията на Черноморското крайбрежие за създаване или за разширяване на урбанизирани територии или за застрояване на отделни или на група поземлени имоти - чл. 17, ал.1 ЗУЧК;
- ▶ промяна на предназначението на поземлени имоти в горски територии за създаване на нови или разширяване строителните граници на съществуващи урбанизирани територии или за „създаване или разширяване на отделни урегулирани поземлени имоти“ – чл. 73 от Закона за горите;
- ▶ промяна на предназначението на земеделски земи с начин на трайно ползване – пасища, мери и ливади от общинския поземлен фонд - § 6а ПРЗ ЗОЗЗ;

## Изменения на разпоредби с материалноправен характер

- Застрояване на ъглови урегулирани поземлени имоти – чл. 27, ал.3 ЗУТ;
- Правила за разполагане на нежилищни сгради за временно обитаване и места за настаняване по Закона за туризма – чл. 35, ал.3 ЗУТ;
- Правен статут на преместваемите съоръжения. Разполагане и премахване;
- Строителство без разрешение за строеж – чл. 151 ЗУТ;
- Разрешаване на строителството и въвеждането в експлоатация на строежи от пета категория. Коментар на промените в чл. 14, ал.2 от Закона за Камарата на строителите.

## Очаквани промени в подзаконовата нормативна уредба

- ▶ Портал за устройството на територията. Публични регистри и архиви на одобрените устройствени планове и на издадените строителни книжа. Наредба за условията и реда за публикуване на актовете и документите в Портала за устройството на територията - § 50 ПРЗ ЗИД ЗУТ обн. ДВ бр. 25/2019г.;
- ▶ Наредби на общинските съвети за облика на градските пространства, сградите и архитектурните ансамбли – чл. 13а (нов) ЗУТ;
- ▶ Наредба на министъра на регионалното развитие и благоустройството за условията и редът за определяне на размерите и разположението на сервитутните ивици и на специалния режим за упражняване на сервитутите на В и К мрежи – чл. 83, ал.5 ЗУТ;
- ▶ Изменения в наредбите за присъединяване на недвижимите имоти към общите мрежи и съоръжения на инженерната инфраструктура - § 24 ПРЗ ЗИД ЗУТ, обн. ДВ бр. 1/2019г. - Наредбите по чл. 84, ал. 3 от този закон и чл. 116, ал. 7, чл. 125, ал. 3 и чл. 196, ал. 1 от Закона за енергетиката се привеждат в съответствие с разпоредбите на този закон в двумесечен срок от влизането му в сила.



## Действие на измененията по отношение на висящите производства. Анализ на преходните и заключителни разпоредби.


- ▶ Приложимост на досегашния ред по отношение на започналите производства по изработване на проекти на устройствени планове, по издаване на визи за проектиране, по съгласуване и одобряване на инвестиционни проекти и по издаване на разрешение за строеж;
- ▶ Изключението по § 45 ПРЗ относно правилата на чл. 35, ал.3 ЗУТ;
- ▶ § 47. При прилагането на заварените подробни устройствени планове сградите за временно обитаване в жилищни устройствени зони или в територии за рекреационни дейности се разполагат по нормативите за жилищни сгради.
- ▶ § 48. Строежите от пета категория, за които е издадено разрешение за строеж до влизането в сила на този закон, се довършват и въвеждат в експлоатация по досегашния ред.






## Изменения на разпоредби с материалноправен характер. Сервитути и ограничения на собствеността - разграничения

- Прокарване на линейни мрежи на водоснабдяването и канализацията през частни имоти по реда на ЗУТ;
- Линейни енергийни мрежи по Закона за енергетиката;
- Ограничения на собствеността при изграждане на водоснабдителни и канализационни проводни (мрежи) и съоръжения извън урбанизираните територии – чл. 83, чл.83а и чл. 83б ЗУТ;
- Защита на правото на собственост на частноправните субекти при отчуждаване и/или ограничаване на правото на собственост върху поземлените имоти въз основа на влязъл в сила подробен устройствен план;



## Елементи на техническата инфраструктура Водопроводни и канализационни мрежи и съоръжения

- Вещноправен и административноправен режим на водоснабдителните и канализационни проводи (мрежи) и съоръжения в населените места.
- Правен статут на уличните мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура и условия за прокарването им в трасетата на прилежащите улици.
- Изграждане, изместване, присъединяване на В и К мрежи от възложители на строежи – частна собственост.
- Сградни отклонения – вещноправни въпроси;
- Сравнение между сградно отклонение, площадкови В и К мрежи и общи мрежи и съоръжения на водоснабдяването и канализацията.




## Прокарване на водопроводни и канализационни мрежи и съоръжения в и извън урбанизираните територии

- Изменения и допълнения на чл. 83 и чл. 83а (нов) ЗУТ;
- Права на операторите на В и К услуги при изграждането на общите водоснабдителни и канализационни проводи (мрежи) и съоръжения, публична държавна и публична общинска собственост в частни имоти;
- Ограничения на собствеността на засегнатите имоти;
- Условия и ред за определяне и заплащане на еднократните обезщетения по чл. 83а ЗУТ;
- Сравнение със сервитутите по чл. 193 ЗУТ;
- Тълкувателно решение № 7 от 25 04 2013 по т.д. № 7/2012 г. ОСГТК ВКС;



## Елементи на техническата инфраструктура. Линейни енергийни мрежи. Линейни В и К мрежи.

- Закон за изменение и допълнение на Закона за енергетиката, обн. ДВ бр. 83 от 2018г.
- Понятие за «Линеен енергиен обект» - § 1, т. 31б от Допълнителните разпоредби на Закона за енергетиката;
- Условия и ред за изграждане на линейни енергийни обекти - чл. 64 и чл. 64а от Закона за енергетиката;
- Сравнение с режима за изграждане на общи водоснабдителни и канализационни проводни (мрежи) и съоръжения по ЗУТ (изм и доп. ДВ бр. 1 от 2019г.);




## Парцеларни планове за елементи на техническата инфраструктура с надобщинско значение.

Парцеларни планове за елементите на техническата инфраструктура извън границите на урбанизираните територии, разположени на територията на повече от една община, в границите на една област или на територията на повече от една област- чл. 124а, ал.9 (нова) ЗУТ;

- Компетентни органи по допускане и одобряване;
- Строителна забрана;
- Заинтересовани лица;

Изменение на устройствените планове с цел съобразяване на предвижданията им с одобрен парцеларен план, разрешен на основание чл. 124а, ал. 9 (нова) ЗУТ.




## Промени, които засягат административнопроизводствените правила в производствата по ЗУТ

- Характер на сроковете в производствата по ЗУТ; Последници от неспазването на сроковете, уредени в закона;
- Срокове за предоставяне на изходни данни от експлоатационните дружества – чл. 115, ал.6, чл. 125, ал.4;
- Съгласуване на устройствените планове с експлоатационните дружества по реда на чл. 128а ЗУТ;
- Срокове за допускане на устройствена процедура по изработване на ПУП и техните изменения – чл. 124б и чл. 135 ЗУТ;



## „Служебни визи“ по чл. 140а (нов) ЗУТ


- Изходни данни и условия за присъединяване; Възражения на заявителите на инвестиционни намерения за прилагане на ПУП.
- Правни възможности за защита на заинтересованите лица.
- Договори за присъединяване към мрежите на техническата инфраструктура;



## Присъединяване на новите строежи към общите мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура


- ▶ предоставяне на изходни данни, необходими за изработване на инвестиционен проект и на условия за присъединяване към мрежите на техническата инфраструктура;
- ▶ сключване на договори с експлоатационните дружества за временно водоснабдяване на строителната площадка по време на изпълнение на строителството и/или за временно електроснабдяване на строителния обект;
- ▶ документи, необходими за издаване на разрешение - чл. 143 ЗУТ;
- ▶ т.3 - документ с предоставени изходни данни и условия за присъединяване от експлоатационните дружества към мрежите на техническата инфраструктура в случаите, когато не е поискано издаване на виза за проектиране по чл. 140а;






## Съдебен контрол върху индивидуалните административни актове по устройство на територията

- Индивидуални административни актове по ЗУТ – чл. 214;
- Чл. 216 – отмяната на опосредения съдебен контрол върху издадените разрешения за строеж – предимства и недостатъци;
- Цели на контролно-отменителните функции на ДНСК по чл. 156 ЗУТ;
- Особености на съдебното обжалване на разрешенията за строеж и на заповедите за отмяната им по реда на чл. 156, ал.3 ЗУТ.



## **Закон за изменение и допълнение на Закона за местните данъци и такси, обн в ДВ бр. 98 от 2018 г., в сила от 1.01.2019 г.**

- Задължения на собственика за деклариране на новопостроените сгради и постройки, които не подлежат на въвеждане в експлоатация по реда на ЗУТ;
- Понятие за «новопостроена сграда» по смисъла на чл. 14, ал.1 и чл. 15 ЗМДТ;
- Новите задължения на участниците в строителството и на административните органи във връзка с данъчното облагане на недвижимите имоти.



## **Закон за изменение и допълнение на Закона за местните данъци и такси, обн в ДВ бр. 98 от 2018 г., в сила от 1.01.2019 г.**

- ▶ Промените в чл. 22 ЗМДТ относно определяне на размера на данъка върху недвижимите имоти;
- ▶ „жилищни имоти“ и „основно жилище“ по ЗМДТ;
- ▶ Жилищни имоти, разположени на територията на населено място или селищно образувание, включени в Списъка на курортите в Република България и определяне на техните граници, приет с Решение на Министерския съвет № 153 от 24 февруари 2012 г.;
- ▶ Регистрация на жилищните имоти като места за настаняване по смисъла на Закона за туризма;
- ▶ Конституционно дело № 15 от 2018г., образувано по искане за установяване на противоконституционност на § 39, т.6 от ЗИД ЗКПО относно чл. 22 ЗМДТ.