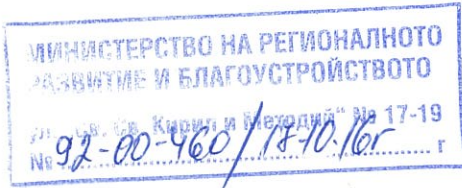




## БЪЛГАРСКО ОБЩЕСТВО ПО СТРОИТЕЛНО ПРАВО

София 1164, бул. „Христо Смирненски“ № 1 Корпус Б на УАСГ, ет. 10, кабинет 1038  
<http://bscl.bg>

Дата: 17.10.2016 г.  
Изх. № О-004



ДО  
Г-Н НИКОЛАЙ НАНКОВ  
ЗАМЕСТНИК МИНИСТЪР НА  
РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И  
БЛАГОУСТРОЙСТВОТО  
Гр. София  
Ул. „Св. Св. Кирил и Методий“ № 17-19

**ОТНОСНО:** Законопроект за изменение и допълнение на Закона за устройство на територията, публикуван в Портала за обществени консултации на 03.10.2016г.

### УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ЗАМЕСТНИК МИНИСТЪР,

Във връзка с публикувания законопроект за изменение и допълнение на Закона за устройство на територията, представяме на Вашето внимание становището на Българско общество по строително право (БОСП), регистрирано като юридическо лице с нестопанска цел за осъществяване на дейност в частна полза по смисъла на чл. 2, ал. 1 ЗЮЛНЦ.

Една от основните цели на Сдружението е обединяване усилията на българската правна общност за развитието на българското строително право, включително чрез подобряване и усъвършенстване на действащата нормативна уредба в областта на строителното право. Предвид посочената предметна област, в която Сдружението развива дейността си, спираме вниманието си преди всичко на въпросите, касаещи промените в ЗУТ в частта инвестиционно проектиране и разрешаване и изпълнение на строителството.

#### **I. По предложенията за промени в категориите на строежите - § 21 от Законопроекта:**

Предложените промени с малки изключения не облекчават административните процедури за издаване на разрешение за строеж и за въвеждане в експлоатация на готовите строежи.

Облекчава се само разрешителният режим за промяна на предназначението без извършване на СМР (§ 27 по чл. 147 ал. 1).

За да се намали административната тежест в тази сфера, лесно може да достигнем останалите страни членки на ЕС, като към Проекта на ЗИДЗУТ добавим следните промени:

1. В предложената трета категория да останат само строежи с по-нисък риск, изградени от собствениците на поземлени имоти за техни нужди и нужди на семействата им, като вили, жилищни сгради с ниско застрояване, строежи на допълващото застрояване – гаражи, стопански и други постройки, свързани с функцията обитаване и др. В тази група строежи се включва преобладаващото строителство в селата, където е допустимо само ниско жилищно застрояване. За строежите от тази категория да се въведе процедура за уведомление за строеж, която да замени разрешителния режим. Оценяването на съответствието на проектите да се декларира от проектанта. Строителството може да започне в 21-дневен срок след уведомлението за строеж, в случай, че няма изрично възражение от компетентния общински орган. В този случай общинската администрация ще има право да спира строителството и да изисква преработка на проектите, ако при упражнявания от нея текущ контрол по реда на ЗУТ, бъдат установени нарушения на нормативните изисквания или неспазване на правилата за изпълнение на строителството. По този начин във втора категория ще останат всички строежи на частноправни субекти с обществено (нежилично) предназначение, както и жилищното строителство, изпълнявано по предприемачески начин. Това са строежите, извън тези включени в първа категория, в процеса на проектирането, изграждането и експлоатацията на които, също е оправдано въвеждането на предварителен административен контрол с цел охрана на обществени интереси – живота и здравето на хората, опазване на околната и социалната среда, опазване на защитени територии, защитени зони и природните ресурси.

2. Необходимо е да бъдат прецизирани и критериите за включване на един строеж в първа категория, като се избегнат количествените параметри – брой посетители, брой работни места, разгъната застроена площ, високи сгради и т.н. Вместо това в първа категория предлагаме да бъдат включени:

- ✚ всички строежи с регионално и национално значение, както и националните обекти, разрешение за строеж за които се издават от областните управители и от министъра на регионалното развитие и благоустройството;
- ✚ специалните обекти на Министерството на отбраната, на Министерството на вътрешните работи и на Държавна агенция "Национална сигурност", информацията за които съставлява държавна тайна по смисъла на Закона за защита на класифицираната информация;
- ✚ всички строежи с обекти от първостепенно значение по Закона за общинската собственост;
- ✚ изграждането на предприятия и/или съоръжения с нисък рисков потенциал или предприятия и/или съоръжения с висок рисков потенциал по Закона за опазване на околната среда (ЗООС);
- ✚ изграждането на нови и реконструкция на действащи инсталации и съоръжения за категориите промишлени дейности по приложение № 4

към ЗООС, за които е необходимо издаването на комплексно разрешително по ЗООС;

- недвижими културни ценности с категория "световно значение" и "национално значение", както и сгради в границите и охранителните зони на археологическите резервати извън урбанизираните територии.

За постигането на реален ефект от новата категоризация на строежите следва в чл. 139 ЗУТ да се предвиди, че с наредбата по ал.5 Министерът на регионалното развитие и благоустройство определя задължителните за изработване части на инвестиционния проект за всяка от категориите.

В текста на чл. 142 е необходимо да се диференцира реда за извършване на оценката за съответствие и за съгласуване на инвестиционните проекти от отделните категории, в противен случай реален ефект от прекатегоризацията на строежите (облекчаване на административните процедури и намаляване на административната тежест) няма да настъпи.

## II. По § 23 – 31 от Законопроекта.

1. В чл. 144 ал. 1 да се добави „на хартиен и /или електронен носител“. Така ще се даде възможност за електронно предаване на проекти и екзекутиви чрез уеб страницата на съгласуващия орган или по електронна поща, което не изисква нов софтуер или хардуер и ще спести много разходи за подготовка на папки, процедиране и архивиране. Освен спестяването на време, място за архив и хартия, така ще се създаде електронен архив, с опростена процедура за достъп на собствениците и СКО при проверки, бъдещи преустройства, разширения или реконструкции. Ще има прозрачност и проследимост на процедурите.

2. В чл. 143, 144, 145: ал. 1 да остане само съгласуването, както е формулирано в чл. 145 ал. 2, но да се премахне одобряването на проектите за разрешение за строеж, водещо до различни тълкувания и корупционни практики. Оценяването на съответствието на проектите да се делегира само на консултанта за строежите от новите първа и втора категория, а на проектанта, за новата трета категория.

3. По условията за презаверяване на издаденото разрешение за строеж - § 29 от законопроекта (чл. 153 ЗУТ):

С предложената нова ал. 4 се прави опит за формулиране на критериите, по които компетентният орган, издал разрешението за строеж, може да удължи респективно – да откаже да удължи срока за реализация на разрешеното строителство. Ето защо следва да бъдат отчетени разпоредбите на чл. 125, ал.5<sup>1</sup> и чл. 135, ал.6<sup>2</sup> ЗУТ от систематичното тълкуване на които следва извода, че в срока на действие на разрешението за строеж актовете, с които се спира

<sup>1</sup> Чл. 125, ал.5 ЗУТ гласи: „В проекта за подробен устройствен план се отразяват разрешените строежи по предходен подробен план, за които разрешенията за строеж не са загубили правно действие. Промяна в предвидено застрояване, за което има действащо разрешение за строеж, е допустима само със съгласие на възложителя на строежа.“

<sup>2</sup> Чл. 135, ал.6 ЗУТ гласи: „Мотивираните предписания по ал. 3 и 5, с които се допуска да се изработи проект за изменение на плана, спират прилагането на действащите устройствени планове в частите, за които се отнасят.“

прилагането на действащия ПУП-ПРЗ<sup>3</sup> не се отнасят за разрешеното строителство, както и че промени в предвижданията на действащия ПУП-ПРЗ, въз основа на който е издадено РС не могат да бъдат допускани без съгласие на възложителя. Изключение от това правило е случаят, когато се налага действащия ПУП-ПРЗ да бъде изменен с цел отчуждаване на имота за държавни или общински нужди<sup>4</sup>.

Новата алинея 4 на чл. 153 не отчита обстоятелството, че в ал.2 са уредени две хипотези - презаверяване на РС, чиято реализация не е започнала и презаверяване на РС, което е в процес на изпълнение, но в срока по ал.2 не е завършен грубият строеж, съответно не е завършено строителството.

Ако в първата хипотеза (когато не е започнало строителството<sup>5</sup>) има основание да се изисква проверка за наличието на действащи съгласувателни актове, необходимо условие за разрешаване на строителството по Закона за опазване на околната среда, Закона за биологичното разнообразие, Закона за опазване на земеделските земи и Закона за горите<sup>6</sup>, то при втората хипотеза (когато строежът е в процес на изпълнение) е недопустимо да се извършва преценка за съответствие на строежа с действащия ПУП-ПРЗ и/или с изискванията на нормативните актове, които в зависимост от вида и големината на строежа са необходимо условие за разрешаване на строителството, тъй като съответствието на РС с изискванията на специалните закони се преценява към момента на издаването му, но не и в един последващ момент (при удължаване на срока на действието му). Противното би означавало, че презаверката на издаденото РС се изравнява като административен режим с производството по издаване на първоначалното разрешение за строеж.

Необосновано е и предложението издаденото РС да се презаверява еднократно, без да се уточни за какъв срок ще действа презареното разрешение.

4. По предложението за допълнение на чл. 154:

Предлагаме допустимите съществени отклонения да не се одобряват, а само да се регистрират. Досегашният режим води до масово неспазване на ЗУТ (проектите не могат да бъдат спираны, за да изчакват процедурите при всяка промяна в геоложките условия например, която води до промени на конструктивни елементи). Предлагаме консултантът да отговаря за отклоненията от първоначалния проект по време на строителството, като регистрира пред органа издал РС преработката по чл. 154, ал.5, придружена от ОСИП по чл. 142, ал.4, вписвайки промените в заповедната книга.

5. По §31 от Проекта за ЗИДЗУТ: считаме, че е нецелесъобразно въвеждането на самостоятелен режим за одобряване в новия чл. 156 б. Считаме, че предвидената в проектотекста допълнителна дейност на общинската администрация във връзка с издаденото разрешение за строеж, трябва да отпадне. Дейностите по

<sup>3</sup> Чл. 135, ал.3 и ал.5 и чл. 198 ЗУТ.

<sup>4</sup> Виж чл. 103а ЗУТ.

<sup>5</sup> За начало на строежа се счита денят на съставяне на протокола за откриване на строителна площадка и определяне на строителна линия и ниво, а когато такъв не се изисква - датата на заверка на заповедната книга.

<sup>6</sup> Съгласувателните актове по ЗООС, ЗБР, ЗГ и ЗОЗЗ са срочни.

управление на строителните отпадъци и гарантиране на безопасността и здравето при фактическото строителство, са основно задължение на участниците в строителството, които те трябва да изпълняват съгласувано с реда, предвиден в наредбите, приемани от съответните общински съвети.

Приложение: Решение за регистрация на БОСП по ЗЮЛНЦ.

Председател на УС:



Инж. Адриана Спасова  
Тел. 0888464928  
Email aks@eqe.bg