

## О ПРОФИЛ

Красимир Шалев е член на Управителния съвет (УС) на Националната асоциация на строителните предприемачи (НАСП), неправителствена организация, в която членуват 18 български строителни компании. Една от тях е „БИГЛА III“ ООД, чийто управител е г-н Шалев.

Членовете на НАСП работят предимно на територията на Столична община (СО). Общият им интерес е насочен към балансирано и модерно развитие на София и насърчаване на инвестициите в строителството в страната. Една от най-важните функции на Асоциацията е да реагира на подготвени промени в законодателството тогава, когато те касаят развитието на столицата. Предприемаческият бизнес стои зад позицията, че това трябва да се извършва въз основа на ясни и устойчиви закони.

Ръководейки се от тази цел, УС на НАСП излезе с отворено писмо до компетентните органи и институции, в което изразява позицията си относно подготвените и внесени за разглеждане в 44-тото Народно събрание на 04.10.2017 г. изменения в Закона за устройството и застрояването на Столична община (ЗУЗСО).



# Средата, в която живеем е преди всичко продукт на законите, които ни управляват

## Красимир Шалев,

член на Управителния съвет на Националната асоциация на строителните предприемачи

**Г-н Шалев, в отвореното си писмо НАСП изразява притеснения относно готвените промени в ЗУЗСО. Кое наложи да се стигне до това действие?**

Ще започна с едно уточнение. Тук съм, за да заявя обща позиция от името на всички наши членове по повод законопроекта за изменение и допълнение на ЗУЗСО. Извън фокуса на настоящия разговор са всякакви самостоятелни интереси на отделните компании, които членуват в НАСП, техни проекти или единични концепции. Безспорно, всеки от нас има своите ежедневни битки с административните процедури. Но всички ние имаме общ интерес – оформянето на съвременен и красив облик на столицата в условията на здрава, комфортна и уютна среда. Средата, в която живеем, е преди всичко продукт на законите, които ни управляват. Това е голямата тема, която излиза пред всякакви самостоятелни или групови интереси. Това е въпросът, който ни провокира за незабавна реакция, а отговорът е нашето отворено писмо.

Законопроектът съдържа редица позитивни идеи, които принципно подкрепяме. Общото впечатление е, че административната търси решения за подобряване на средата на динамично нарастващия град. Опитът е това да стане концептуално, а не на парче. В тази връзка сме „за“ идеята да се приемат нормативи за облика на градските пространства, сградите и архитектурните ансамбли. Това предпоставя, че застрояването ще се извършва при предварително зададени и общоважими изисквания, отговарящи на определена естетика и при следване на обща градоустройствена визия. В проекта е помислено и за транспортно-комуникационното обезпечаване на териториите на града. Предвижда се да се правят проучвания, анализи, дори симулация на транспортното обслужване още преди застрояването на територията. Даваме си сметка, че задачата пред СО да разреши текущите въпроси на планирането не е лесна и ценим усилията, които се правят в тази посока. Същевременно

гледаме корективно на подготвените изменения. Изхождаме от принципната позиция, която сме заявили и с официално становище до главния архитект – изграждането на София да се извършва при прилагане на ясни и единни законови правила.

**Кои са основните изменения в закона, които ви притесняват?**

На първо място не сме съгласни с тенденцията да се създава алтернативен режим спрямо общата уредба в Закона за устройство на територията (ЗУТ), който да е приложим само за СО. Това важи както за добрите идеи, така и за тези, които са обект на нашата критика. Със законопроекта се предвижда различен режим за някои от основните административни производства по планирането и проектирането. В отклонение от общата уредба се създава и различна компетентност за административните органи, най-вече в полза на Столичния общински съвет (СОС), като се очертават

и различни основания за упражняване на правомощията. Това е в разрез с общата уредба за страната, установена в ЗУТ. Не намираме причина да се въвеждат такива фундаментални отклонения във функциите на органите и законовите процедури, а и в мотивите към законопроекта не се открояват ясни причини за това. Най-същественото обаче е, че в резултат на измененията се стига до объркване и дисхармония в приложимото законодателство. В крайна сметка ще имаме два закона с две взаимноизключващи се уредби. Всеки път когато дойде момент за прилагането им, ще възникват въпроси и спорове – кой, защо и при какви условия ще се произнася по отправените искания. Това не е в интерес на никой от участниците в инвестиционния процес. Ние сме за единни и ясни правила, които недвусмислено определят кой за какво отговаря. ЗУЗСО е нормативен акт, строго обвързан с прилагането на Общия устройствен план (ОУП) на СО. Затова той не може да става поле за промяна на принципните правила за органите и техните правомощия, установени в общата уредба на ЗУТ.

**Какво е становището на НАСП по новата уредба на правомощията на СОС в законопроекта за изменение и допълнение на ЗУЗСО?**

Ние не можем да подкрепим предложението в законопроекта, при което се създава възможност на органите да проявяват субективизъм при вземане на решенията. В закона трябва да са ясно определени случаите, в които органите на местното самоуправление могат да упражняват своите функции и в какви рамки може да става това. Недопустимо е да се дава възможност на административен орган да издава индивидуални административни актове в отклонение от законоустановени норми изобщо. В редица от новите текстове на законопроекта дори не са посочени обективни критерии за предела на компетенциите на СОС.

Така например проектът предвижда самостоятелен режим за изменение на ОУП от страна на СОС, без да се спазват задължителният режим и основанията за изменение на ОУП по ЗУТ. Касае се за случаи на промяна на предназначението на неурбанизирани територии. Всички знаем колко трудно се изменя ОУП, а в новия режим се предвижда това да става при елиминиране на изискванията на ЗУТ. Защо е важно да се спазват тези изисквания? Както знаем, ОУП е акт с огромно значение за развитието на града и той не подлежи на съдебен контрол. Затова и гаранциите да бъде законосъобразно изменян се

състоят в това да бъдат спазени всички изисквания до приемането му при максимална обществена информираност. По-същественият проблем в случая е, че промяната ще се извършва при неясни предпоставки. Сами разбирате, че това ще дава възможност за широки интерпретации. Нещо повече, в законопроекта е записано, че решението ще се взема „за всеки конкретен случай“, което създава идея за една твърде голяма свобода в решенията на СОС.

Що се касае до териториите с налично културно-историческо наследство, национален приоритет е то да бъде съхранено и опазено. Одобряването на отклонения от общите норми за такива територии според ЗУТ се извършва въз основа на приети концепции и само ако министърът на културата предварително е определил задължителни изисквания към архитектурното и стилово изграждане за съответната територия.

**Какво е мнението ви за новопредвидената в законопроекта „схема“ за конкретизиране от СОС на параметри по ОУП?**

Действително, друга новост в законопроекта е идеята за въвеждането на схема, чрез която СОС да извършва конкретизиране на пределно допустимите стойности на устройствените показатели, за зони Жм1, Жм2, Жм3 и Жв, в границите по Приложението към ЗУЗСО. Визураната „схема“ ще представлява отделен акт между предвидените по закон ПУП и ОУП. До приемането ѝ изобщо няма да е ясно за бизнеса и гражданите какво застрояване може да бъде разрешено, тъй като това ще зависи от бъдещо решение на общинския съвет (ако се спази заложените срок, това ще отнеме 6 месеца). Такъв текст създава предпоставка за несигурност за инвеститора и неяснота около обективните критерии, при които СОС ще определя конкретните параметри за даден имот. Излиза, че параметрите по ОУП не са гарантирани. От друга страна, поставяме си въпроса за съдебния контрол върху коментираните схеми, който по правило е на две съдебни инстанции и безспорно ще удължи целия инвестиционен процес.

**Според предложените изменения СО планира да обособи т.нар. зона за много високо строителство в София. Как от НАСП коментирате това?**

Промените, свързани с обособяването на такива зони, съответстват на динамиката в разрастването на столицата. Идеята е добра, при условие все пак, че се внесе ясноста какво се разбира под „много високо строителство“. Изхождайки от определенията на ЗУТ, такова дефини-

ране се налага, с което пак се връщаме на това, с което започнахме – ясни законови правила.

Считаме, че е правилно във връзка с това предложение да се изменят и графичната част на ОУП на СО, със съпътстващите обществени обсъждания, оценки и съгласувания на специализираните и централните органи.

**Законопроектът предвижда нов режим при промяната на предназначението на имоти в урбанизираните територии. По какъв начин това ще повлияе на бизнеса и как ще се отрази пряко върху гражданите?**

Със законопроекта се предвижда промяната на предназначението на имоти да става с виза за проектиране. Това касае само урбанизираните територии, като обхваща и двата случая – от жилищни в нежилищни, както и от един вид нежилищни в друг вид нежилищни. Предвижда се това да става, без да се изисква изменение на ПУП, само въз основа на виза. Новият ред ще важи само за територията на СО.

Това е съществено изменение на закона. Ако промяната се извършва по инициатива на общината, т.е. служебно, това е неприемливо за нас и не го отчитаме като мярка за намаляване на административната тежест. Когато обаче се прилага по искане на собствениците на имотите, тогава определено ще се ползвате от по-бърз и облекчен ред за промяна на предназначението на имотите. Запазено е същевременно изискването за обявяване на промяната за заинтересованите лица.

Отново подчертавам, ние сме за облекчаване на административните процедури и намаляване на административната тежест, но при ясни правила и критерии, очертани в самия закон.

**Какво ще предприемете във връзка със заетата от вас позиция?**

След публикуване на отвореното писмо от НАСП иницирахме работна среща с главния архитект и неговия екип и ги запознахме със становището ни по конкретните текстове. Срещата премина в дух на желание да се срещнат позициите ни, като насоката е да се възприемат предложените мерки за намаляване на административната тежест, като се разпишат ясни правила за упражняване на правомощията и се създадат гаранции срещу административен субективизъм. Така че предстои работа на общото събрание на НАСП, както и на експертите в съвместни работни групи по текстове на законопроекта за постигане на така очертаната цел.