

СТАНОВИЩЕ

От Национална асоциация на
строителните предприемачи, чрез
секретаря г-н Галин Пеев,

Уважаеми дами и господа,

Националната асоциация на строителните предприемачи (НАСП) е професионално сдружение, създадено от строителни фирми и инвеститори в сферата на недвижимите имоти, работещи предимно на територията на Столична община (СО), с цел защита интересите и авторитета на бранша, при строго спазване на законовата рамки и обществения интерес. Настоящото писмо отразява позицията на НАСП по отношение на проведената на територията на община "Младост" подписка за провеждане на местен референдум, която бе внесена за разглеждане на общински съвет. Адресираме това писмо и до обществените посредници, тъй като референдумът пряко и непосредствено застрашава интересите на стотици физически лица - собственици на възстановени имоти на територията на район "Младост", поради което считаме, че същите следва да са запознати.

Инициаторите на референдума са поставили два въпроса, които на първо четене от средностатистическия неинформиран жител на района звучат като опит за подобряване качеството на живот в квартала. Внимателният прочит и анализ обаче води до доста различна перспектива. Считаме, че ако референдумът бъде допуснат и завърши с положителен вот, той ще доведе район "Младост" и Столична община до неплатежоспособност и до западане на квартал Младост в резултат на заплащане на обезщетения на засегнатите собственици и инвеститори за сметка на общинския бюджет, както и на тежките съдебни битки със съмнителен изход поради нарушаване на правилата за обвързана компетентност от страна на район "Младост" и Столична община.

За провеждане на референдум са поставени следните два въпроса:

„Подкрепяте ли да се приемат изменения в Общия устройствен план и Подробните устройствени планове на Младост 1, 1А, 2, 3 и 4, които да не позволяват ново застрояване на съществуващите зелени площи, междублокови пространства, терени с разположени съоръжения за игра на деца, паркинги и погранични на парковете територии?“

„Подкрепяте ли да се обяви мораториум върху издаването на разрешения за строеж и започващо строителство в район Младост на Столична община, област София – град, до промяна на Общия устройствен план и Подробните устройствени планове на Младост 1, 1А, 2, 3 и Младост 4?“

Така поставени, въпросите са двусмислени и въвеждат в заблуждение гражданите. Считаме, че същите следва да се изменят или да не се допуска провеждане на референдум при така поставените въпроси, като съображенията ни са изложени детайлно по-долу:

Предвид формулировката на първия въпрос, следва да обърнем внимание на понятието "съществуващи" зелени площи, междублокови пространства, детски площадки, паркинги и крайпаркови райони и значението, което инициаторите и гражданите влагат в него - от така поставените въпроси не става ясно дали се има предвид съществуващите към момента на внасяне на подписката в обективната действителност площи (съществуващи "де факто") или предвидените съгласно закона и действащата нормативна уредба, обективирана в Подробния устройствен план (ПУП) на района (съществуващи "де юре").

В случай, че се има предвид предвидените "де юре" площи за обществено обслужване, то и към момента разпоредбите на Закона за устройство на територията предвиждат специален защитен статут на същите, като категорично забраняват промяна на предназначението им - чл. 62а, ал. 1 и 2 не допускат промяна предназначението на зелените площи, независимо дали са реализирани или не, а чл. 22, ал. 2 отрежда междублоковите пространства за "паркове и градини, места за паркиране или подземни паркинги и площадки за игра". Посочените площи се дефинират съобразно разпоредбите и изискванията на закона за наличие на определен процент зелени площи и в чл. 22, ал. 6 от ЗУТ изрично се забранява уплътняване на застрояването при непостигане на тези изисквания.

По отношение на строеж на нови сгради в рамките на вече съществуващи квартали, ЗУТ в чл. 22, ал. 4, регламентира реда за това чрез процедурата за приемане на подробния устройствен план на квартала, при спазване на норматива за зелени площи и отстояния между сградите. Правата на живущите са гарантирани чрез процедурата за обществено обсъждане на ПУП - тази процедура бе спазена и при одобряването на ПУП за район Младост, като всички предложения и възражения на гражданите и организациите бяха разгледани по законоустановения ред.

На база горното, ако допуснем, че инициаторите под "съществуващи" имат предвид хипотезата на съществуващите "де юре" площи за обществено ползване, то референдумът ще се окаже безпредметен - исканията по точка първа са вече покрити от действащите законови разпоредби и гласуването няма да промени нищо по отношение на исканията от гражданите резултат. Дори да бъде наложен мораториум върху застрояване на площите, упоменати във въпрос 1 и 2 на Референдума, то този мораториум по нищо не излиза извън предметния обхват на действащия закон.

В такъв случай референдумът би бил само израз на обществено недоволство от прилагането на закона от страна на органите на местно самоуправление, а не реална мярка за промяна на съществуващото положение. Безспорно обаче, предвид приближаващите предсрочни избори, настъпването на стари мазоли е добър предизборен популистски метод. Не трябва да се забравя обаче, че всеки популистски референдум е изцяло заплатен от общинския бюджет и на практика е за сметка на гражданите.

Нека разгледаме възможността под "съществуващи" площи инициаторите да са имали предвид съществуващите "де факто" площи - така си представят нещата хората, положили подписа си за провеждане на референдума. В такъв случай под "зелени площи, междублокови пространства, терени с разположени съоръжения за игра на деца, паркинги и погранични на парковете територии" ще визираме **незастроени частни имоти**, върху които жителите на района са разположили своите леки автомобили или ползват същите за разходка на домашните си любимци, а най-често - за сметище. Тази хипотеза води до логичния въпрос дали референдумът е изобщо допустим при подобна формулировка, тъй като предметният обхват на местния референдум, очертан в чл. 26, ал 1 от Закона за пряко участие на гражданите в държавната власт и местното самоуправление, касае само въпроси от местно значение, които са в компетенциите на органите на местно самоуправление. В случая, ако референдумът бъде допуснат и завърши с положителен вот, биха се засегнали абсолютни права, гарантирани по силата на конституцията на Република България - неприкосновеността на частната собственост на всички собственици, чиито имоти попадат в обхвата на мораториума и/или промените, правото на стопанска инициатива на всички инвеститори, които са закупили имоти в района или са предприели проектиране и строителни работи законосъобразно. Законите, които регламентират изискванията и процедурата за издаване на разрешения за строеж или примата на частната собственост, са прерогатив единствено на Народното събрание, същите не са от компетенциите на местната власт на район "Младост", следователно излизат извън предметния обхват на местен референдум. Местната власт действа в рамките на закона, като прилага същия в условията на обвързана компетентност или оперативна самостоятелност, но не може да го изменя или дерогира със своите актове. Малко вероятно е административен акт, издаден вследствие на проведения референдум и влечащ подобни правни последици, да издържи оспорване по административен ред.

Референдумът предвижда искане за изменение на Общия устройствен план (ОУП) и на ПУП на район Младост, като по допускането по-горе, ако съществуващите "де факто" площи, ползвани от жителите на квартала без оглед на статута им на частни имоти, останат незастроени и предназначени за обществени нужди по предвиждане на ПУП, то за тях ще се приложи отчуждителна процедура в полза на общината и собствениците ще бъдат обезщетени по пазарни цени. Съгласно чл. 209, ал. 4 от ЗУТ, отчуждаването няма да породи действие преди момента на заплащане на стойността на имота на правоимащия. Така, въпреки че референдумът не поставя пряко въпрос, касаещ общинския бюджет и размера на местните данъци и такси, то практически такова решение ще предопредели състояние на огромен бюджетен дефицит за десетилетия напред за район "Младост" и Столична община - в хипотезата на отчуждаване на частна собственост в полза на общината, всички обезщетения ще са за сметка на общинския бюджет, т.е. на гражданите. И ако на пръв поглед това не изглежда обезпокоително за незапознатия гражданин, то предвид мащаба на засягане на собствеността в района и разпоредбите на чл. 103а, ал. 4 от ЗУТ, сумите за обезщетения ще са в стотици милиони лева - законът предвижда обезщетение на собствениците и носителите на ограничени вещни права, което "се определя съобразно предвижданията на заварените подробни устройствени планове" - иначе казано, ако имотът по отменения ПУП е бил пригоден за застрояване при високи кинт и плътност, общината ще заплати на собственика като обезщетение пазарната цена на имот с такива параметри, а не цената на кв.м. зелена площ. За разлика от

обезщетенията, дължими при отчуждаване по регулация, тук собственикът на отчужден имот не е длъжен да чака вечно благоволенieto на общината да му плати - сроковете текат от влизане в сила на плана. Ако общината не извърши отчуждителните процедури в предвидените законови срокове, то собствениците на имотите ще имат право да искат изменение на ПУП и да възстановят положението от преди промяната. В такъв случай, освен липсата на резултат от проведения референдум и похарчените милиони левове за изменение на устройствените планове, Столична община рискува да понесе и разходите за всички обезщетения, разноски и санкции, наложени от съда по Закона за отговорност на държавата за вреди, причинени на граждани, заради времето, през което собственикът не е могъл да се ползва от имота или да получи полагаемото му се обезщетение.

С референдума се иска налагане на мораториум върху всички разрешения за строеж до промяна на ПУП и ОУП. Организаторите на подписката обаче пропускат да споменат, че вече издадените разрешения за строеж в квартала, по повод на които се инициира референдума, няма как да бъдат отменени дори и при изменение на ОУП и ПУП за района: чл. 125, ал. 5 от ЗУТ гласи, че "промяна в предвидено застрояване, за което има действащо разрешение за строеж, е допустима само със съгласие на възложителя на строежа". За нас е ключов въпросът на какво законово основание, при приложена регулация по чл. 16 или 17, при наличен действащ ПУП в съответствие с действащ ОУП, общината ще откаже издаването на искания за разрешения за строеж по Закона за устройство на териториите - общозадължителен акт, който не може да бъде суспендиран с местен референдум или акт на местната власт? Такъв административен акт би бил изцяло незаконосъобразен и при обжалването му общината ще претърпи огромни имуществени вреди - неустойки, пропуснати ползи, такси и разноски по съдебни производства, заведени от ошетените собственици и инвеститори, тъй като подобен отказ за издаване на разрешение на строеж без законно основание ще бъде отменен по съдебен ред. Отворен остава и въпросът за правата на собствениците на имоти, урегулирани по чл. 16 от ЗУТ - същите не биха трансферирали 25% от правото си на собственост на общината, ако не бе възможността да застроят имота си съгласно предвижданията на ПУП за района и е много вероятно да бъдат инициирани съдебни прения за обезщетения в по-голям размер или атакуване на сделките на отпаднало основание.

Практическият резултат, който един мораториум като искания с референдума би постигнал, е дългосрочно блокиране и състаряване на квартала - разрешение за строеж се изисква и за промяна на предназначение на търговски обекти, пристройки, надстройки, усвояване на балкони, саниране и реновиране, изграждане на улици, инженерна инфраструктура, транспортна инфраструктура, огради, реклама. На специалистите по градоустройство е добре известно, че изменението на ОУП и ПУП са изключително скъпи и времеемки процеси, със строг законов регламент на компонентите - очертани са с Наредбата за обхвата и съдържанието на устройствените планове. За изработка на ОУП се анализира района в цялост и пълнота, от историческото му възникване му до момента на изработване на плана, като се прогнозира и планира детайлна концепция за развитие - климат, почви, ландшафт, хидрогеоложки проучвания, демографски данни и тенденции, жилищен фонд, транспорт, инфраструктура, образование, отдих, икономически прогнози, зонирание, проблеми на района и т.н. Анализът при изготвяне на ОУП включва толкова

много и мащабни компоненти, че не е възможно да ги упоменем тук. Редно е обаче да споменем каква е целта на съществуването на толкова тежък законодателен норматив за промяна на плановете - разпоредбата на чл. 17, ал. 3 от Наредбата за обхвата и съдържанието на устройствените планове предвижда, че при създаването им те се предвиждат за период от **15-20 години** - тук, кумулативно с умишлено усложнената от законодателя процедура по изменение на ПУП в ЗУТ, е заложен принципът на правната сигурност и предвидимостта на законодателството при градоустройство с оглед защита правата и интересите на обществото като цяло - живущи, инвеститори, администрация и властови органи. Моля да обърнете внимание, че ОУП за София е приет през 2009 година и изменението на същия през 2017 би било нецелесъобразно. Допускането на подобен опасен прецедент може да доведе до лавина от местни референдуми с идентични искания в останалите столични квартали, а в следствие и с нови популистки недомислици, преди гражданите да осъзнаят, че целият този хаос ще бъде за тяхна сметка.

На база горното, моля при разглеждане на поставените за референдума въпроси, да съобразите посочените от нас опасения за противоречие със законовата уредба, рискове и неясноти, като не допуснете провеждане на референдума или коригирате поставените въпроси така, че да не се допуска въвеждане на гражданите в предизборни заблуждения, за което да заплатят безумна цена.

С уважение: