

ДО
Г-ЖА ЦЕЦКА ЦАЧЕВА –
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
43-ТО НАРОДНО СЪБРАНИЕ

ДО
Г-Н НАЙДЕН ЗЕЛЕНОГОРСКИ –
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА ПОСТОЯННАТА
КОМИСИЯ
ПО РЕГИОНАЛНА ПОЛИТИКА,
БЛАГОУСТРОЙСТВО И МЕСТНО
САМОУПРАВЛЕНИЕ НА
43-ТО НАРОДНО СЪБРАНИЕ

ДО
Г-Н ДАНАИЛ КИРИЛОВ –
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА ПОСТОЯННАТА
КОМИСИЯ ПО ПРАВНИ ВЪПРОСИ
НА
43-ТО НАРОДНО СЪБРАНИЕ

СТАНОВИЩЕ

ОТНОСНО: Проект на Закон за изменение и допълнение на Закона за устройство и застрояването на Столична община (ЗИДЗУЗСО, внесен в 43-то Народно събрание от Министерски съвет на 01.11.2016 г. със сигнатура 602-01-67).

ОТ: **„НАЦИОНАЛНА АСОЦИАЦИЯ НА СТРОИТЕЛНИТЕ ПРЕДПРИЕМАЧИ”**, със седалище и адрес на управление: гр. София, район „Триадица”, ж.к. „Стрелбище”, ул. „Нишава” № 99, офис № 1, представлявано от Председателя Георги Иванов Шопов.

Уважаема г-жо Цачева,
Уважаеми г-н Зеленогорски,
Уважаеми г-н Кирилов,

„Националната асоциация на строителните предприемачи” обединява строителни компании, които развиват своята дейност предимно на територията на Столична община. Членовете на Асоциацията за заинтересовани от развитието на нормативната уредба, свързана с упражняването на тяхната дейност и най-вече от Закона за устройството и застрояването на Столична община (ЗУЗСО) и на Закона за устройство на територията (ЗУТ).

Във връзка с проекта на ЗИДЗУЗСО, становището на Асоциацията е, че ако бъде приет ще се увеличи административната тежест за възложителите на строителство. Устройството на територията и строителството на територията на Столична община ще се подчини на значително по-усложнени правила и административни процедури от тези в останалата част на страната. Ще се създаде несигурност и нестабилност за реализация на инвестиционните инициативи, което съответно ще рефлектира изобщо върху стабилността на отношенията в гражданския оборот. Някои от предложенията противоречат на общи принципи на правото, а също така засягат по недопустим начин основни права на гражданите. Други предложения са насочени към отстраняване на последици от лошото прилагане на ЗУЗСО от столичната общинска администрация също по правно недопустим начин. Становището по конкретните предложения следва текста на законопроекта.

С § 9 е предложено създаването на нова ал. 6 на чл. 10. На пръв поглед разпоредбата създава особена защита на терените за озеленяване в жилищните комплекси (така наречените междублокови пространства). В действителност се дерогира разпоредбата на чл. 62а от ЗУТ, с което се дава пълна свобода за промяна на предназначението на терени отредени с функция „за озеленяване“ в Столична община за разлика от останалите общини в Република България, където процедурата за това остава значително по-сложна с оглед опазване на зелените системи на населените места. Този съзнателно прикрит смисъл на предложената норма противоречи на прокламираните от ръководството на Столична община цели за опазване и развитие на зелената система на общината и за създаване на „зелен град“.

С § 13 се премахва изискването за прилагане на Общия устройствен план (ОУП) на общината въз основа на Рамкова програма, приета от Министерски съвет. Според сега действащия текст, такава програма е трябвало да бъде приета още през 2007 г. Предложението цели да заличи последиците от обстоятелството, че десет години прилагането на ОУП на Столична община се извършва без програма, т.е. незаконно, като се прави опит, с доста объркани мотиви, да се приравни Общинския план за развитие на Рамкова програма за прилагане на ОУП на Столична община. Общинският план за развитие е свършено различен планов документ по Закона за регионалното развитие, с различно предназначение и хоризонт на действие. Той безспорно има връзка с ОУП, но не може да бъде възприет като програма за прилагането му. Рамковата програма за прилагане на ОУП дава яснота за начина на развитие на стратегическото планиране в общината, осведомява гражданите и инвеститорите и създава стабилност в отношенията на инвестиции и строителство. Считаме за редно Столична община да приеме програма за прилагане на ОУП, вместо да се опитва да се освободи от този си ангажимент.

С § 14 е удължен срокът за започване на „усвояване по ново предназначение“ на териториите за далекоперспективно развитие до 2025 г. По категоричен начин е заявена пълната абдикация на общината от ангажимент към отчуждаване на имоти и към изграждане на елементи на техническата инфраструктура в тези територии. Действително е допустимо общината да се въздържа временно от финансиране за отчуждаване и за изграждане на техническа инфраструктура в

някои територии, но не и да натовари други лица с разноските за нещо, което тя ще придобие. Предложението противоречи на общи принципи на правото. С въведената нова ал. 3 на чл. 15 се създава особена тежест за възложителите на строителство в такива територии – преди да бъде разрешено желаното от тях строителство да „са изградени и въведени в експлоатация обслужващите го елементи на техническата инфраструктура“. Такова изискване е оправдано към момента на въвеждане в експлоатация на строежите, но не и като условие за разрешаването им. Това, в допълнение на вече казаното, създава изключителна тежест за реализация на инвестиционни инициативи в територии за далекоперспективно развитие.

Считаме, че § 15 следва да отпадне от проекта. Той по същество представлява развитие на т. 3 към таблицата на Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, според която „сградите с обществено предназначение в строителните граници на град София, попадащи в комплексните градски центрове от първо до трето ниво, нямат ограничения по отношение на височината, но при спазване на изискуемите отстояния от жилищни сгради, детски и болнични заведения и училища“ като „в тези случаи виза за инвестиционно проектиране се издава въз основа на работен устройствен план, одобрен от Столичния общински съвет“. Графичната част и графичните приложения на ОУП не са прецизни по отношение на границите на комплексните градски центрове, които, съгласно нормата, трябва да отграничат компетенциите на общинския съвет от тези на кмета на общината. Тази неяснота води до нищожност на издадени индивидуални административни актове, на което ще се спрем по-долу. Този недостатък може да се отстрани само с изменение на ОУП. Тъй като даже не е започнало такова, нормата следва изцяло да отпадне и отношенията да се уреждат по общия ред.

С § 16 се въвежда изискване за разрешаване на определени строежи да се изисква „доказване на транспортно-комуникационното обезпечаване на територията въз основа на анализ и симулация на транспортното обслужване с отчитане на съществуващия и бъдещия трафик в достатъчен за обслужването обхват“, което да се извършва въз основа на наредба на Столичния общински съвет. Предложено е нормата да влезе в сила една година след обнародване на закона – вероятно, за да се изработи и приеме тази наредба. Намираме принципно това предложение за правилно. Неоправдано е да е само за територията на Столична община. Наредбата следва да определя максимално допустими нива на транспортно натоварване, което обаче, според нас, следва да се направи със закон или с акт на Министерски съвет, а не с наредба на общински съвет.

Промените въведени с § 17 в чл. 17 от ЗУЗСО са свързани с § 37 от ПЗР на ЗИДЗУЗСО. Предложените изменения на чл. 17, ал. 1 и 2 от ЗУЗСО са адекватни и приемливи. Категорично недопустимо е обаче новирането на сроковете за започване на отчуждителните производства с § 37 от ПЗР на ЗИДЗУЗСО, които са 5, 10 и 15-годишни. От конституционна гледна точка (чл. 17 от Конституцията) са спорни вече наложените със закон 10 и 15-годишни срокове. Тяхното новиране би ги направило съизмерими с продължителността на човешкия живот. По повод на това предложение, възприемаме изразеното в мотивите към Тълкувателно решение № 4 от 02.11.2016 г. на Върховния административен съд, според което „обстоятелството, че отчуждителното производство не започва в предви-

дените срокове от влизането в сила на плана, е сериозна индиция, че нуждите не са такива важни държавни или общински, които не могат да бъдат задоволени по друг начин“. Съдът заключава, че „това сочи за отпаднал отчуждителен интерес, отчуждаването е ненужно – липсва един от елементите на предвидения в закона фактически състав, който трябва да е налице за законосъобразното извършване на отчуждаването – нужда, която не може да бъде задоволена по друг начин“. Считаме, че § 37 от ПЗР на ЗИДЗУЗСО следва да отпадне като противоконституционен.

Особено обезпокоителен за членовете на нашата асоциация е § 20 от проекта на ЗИДЗУЗСО. С предложеният нов чл. 19а се дава възможност на Столичния общински съвет по свое усмотрение да определя височини на сгради и плътност и интензивност на застрояване за отделни имоти, квартали и територии различни от тези, определени в закона (Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО). Това противоречи на общи принципи на правото. Недопустимо е да се дава възможност на административен орган да издава индивидуални административни актове в отклонение от законоустановени норми изобщо, а в случая дори и не са посочени обективни критерии за предела на неговите компетенции в това отношение. Предложението създава предпоставка за административен произвол и корупция и води до правна нестабилност в регулираните отношения и в гражданския оборот. Считаме, че следва да бъде отхвърлено.

С § 23 се предвижда Столичният общински съвет да приеме наредба за градската среда с правила и нормативи за облика на сградите и на архитектурните ансамбли, както и правила за определяне местоположението на сградите в терени по чл. 22, ал. 1 от ЗУТ. Наредбата за градската среда по всяка вероятност ще предвижда ограничения в правата на собственост, които е недопустимо да се налагат с нормативен акт от толкова ниска степен. Предложението е принципно приемливо, но следва да се доразвие на законово ниво. В момента местоположението на сградите в терени по чл. 22, ал. 1 от ЗУТ се определя с наредба на Министъра на регионалното развитие и благоустройството. Считаме за недопустимо правилата за Столицата да се различават от националните в това отношение.

Предложеният § 25 следва да намери място в ЗУТ. Същото важи и за § 26. Текстът на § 26, макар и принципно правилен, буди тревога, доколкото Столична община към момента е на практика абдикирала от ангажиментите си да отчуждава имоти за нуждите на транспортната инфраструктура, като отделя нищожни средства от бюджета си за тази цел.

С § 27 се създава ред, различен от този в ЗУТ за изработване на подробни устройствени планове по време на изменение на ОУП. Както е известно, компетентен да одобри ОУП или негово изменение за Столична община е Министерски съвет. Предложената разпоредба създава възможност органите на местна власт на Столична община да поставят Министерски съвет пред свършен факт или да го третират като ненужен. Предложеният текст следва да се отхвърли или значително да се прецизира.

С § 34 се прави опит да се санират издадени нищожни индивидуални административни актове. С нормата се създава обратно действие, по силата на което се оправовава като компетентен органът издал акта в отминал момент.

Считаме подобен опит за саниране на нищожни индивидуални административни актове за правно недопустим.

По отношение на § 36 важи казаното за § 20. Очевидно в ОУП има пропуски за визираните в текста обекти, но те не могат да бъдат преодолени по този начин.

Уважаема г-жо Цачева,
Уважаеми г-н Зеленогорски,
Уважаеми г-н Кирилов,

С оглед на изложеното дотук, членовете на Асоциацията считаме, проектът на ЗИДЗУЗСО за неприемлив и правно недопустим в твърде значителна степен, което налага той да бъде съществено преработен, а това, поради естеството на визираните от нас проблеми, не би могло да стане между двете четения на проекта. Поради това, моля, народните представители да се съобразят с нашето становище и да не приемат предложения от Министерски съвет проект на ЗИДЗУСО

13.12.2016 г.
Гр. София

С УВАЖЕНИЕ:.....
/Георги Шопов, Председател на „Национална асоциация на строителните предприемачи”/