

## ОТВОРЕНО ПИСМО

от Националната асоциация на строителните предприемачи

### Относно: Промени в Закона за устройство на територията

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА,

Във връзка с активирането на процес по изменение на ЗУТ, ние от НАСП заявяваме, че промените няма да доведат до защита на обществения интерес и намаляване на напрежението в бранша. Проблемите са принципни и имат нужда от кардинални решения, а не от редактиране на дадени членове. Не трябва да се забравя също, че част от обществения интерес е увеличаване благосъстоянието на гражданите. То става с намаляване на административната тежест, което позволява създаване на повече продукция, работни места и приходи в бюджета. По-голямото предлагане води и до намаляване цената на продукта, което ще направи жилищата по-достъпни за населението.

**Какви са фактите?** ЗУТ е основният законодателен акт, който има за цел да уреди отношенията между граждани, собственици, строители, проектанти, инвеститори и администрация в дългия и сложен строителен процес. За неговата роля съдим от бизнеса, върху който има отражение - у нас строителството формира 15% от БВП и на практика всяко пето семейство се изхранва пряко или косвено от работа в сектора. Законът до момента е променян над 90 пъти. В опита си да защити обществения интерес и с оглед възникването на сложни правни казуси предизвикани от закона, администрацията е предложила нови промени. От години решение на проблемите се търси чрез промени на конкретни членове, което не дава резултат, защото проблемите в областта са принципни и за тяхното решаване трябва кардинални действия. По своята същност законът е неработещ, а гражданските протести при всяко ново законно строителство доказват, че недоверието към въведената регулация е огромно и от страна на гражданите

От НАСП смятаме, че проблемите ще бъдат решени само с изцяло нов закон, който да регламентира отношенията в строителството просто и ясно в баланс между гражданския интерес и този на бизнеса. Има внесено принципно предложение от КАБ (Камара на архитектите в България) и подкрепено от НАСП, за опростяване на процедурите и административната тежест. Това предложение може да е основа за кардинална промяна в полза на обществото, бизнеса и администрацията. Важно е да не забравяме, че всеки закон трябва да подпомага обществения

просперитет през увеличаване на производството и благата, а не да създава комфорт на администрацията.

От НАСП подкрепяме всяка промяна, която би довела до повече яснота в процедурите и правилата в строителството, но сме категорично против механизма, по който това се случва последните трийсет години. Първо, промените не решават кардинално проблеми като наличието на частна собственост под улиците, липса на общинска програма за изпълнение на инфраструктурата и благоустрояване на междублоковите пространства, диктат от страна на експлоатационните дружества, наличието на частна собственост в териториите с отреждане жилищни комплекси. На второ място, промените се правят бързо, без обществено обсъждане и включване на заинтересованите страни в дебата, наистина важни текстове се внасят в последния момент между първо и второ четене. Настояваме, когато се планира промяна на такъв важен за обществото закон, тя да е съобразена с всички останали актове и закони, да е подложена на обществено обсъждане и да е възприета от бранша, а не да се приема от позицията на политическата сила.

Още Махатма Ганди е казал, че “победата, постигната от страната на силата, е равностойна на поражение, защото е моментна”. Според нас промени в такъв важен закон трябва да се правят в диалог с браншовите организации и камарите. Да се използват тяхната експертиза и практически опит. Така промените в закона ще са технически и юридически издържани, ще са по-работещи и най-важното - ще бъдат припознати и приети от всички нас, чиято ежедневна работа е зависима от този закон.

Историята на ЗУТ показва, че проблемът не е в конкретната администрация, която действително се бори за подобрения. През годините подходът към проблемите в бранша и закона е бил непроменен. Подходът на всички участници в процеса, включително и на браншовите организации, бе един и същ. Всички ние сме отговорни за това обществен оборот за милиарди да се управлява по един неработещ закон. Всички участници в процеса имаме отговорност за ситуацията, но е настъпил моментът да рестартираме системата и след анализ на натрупания негативен опит да създадем работещо и справедливо законодателство.

От НАСП прилагаме нашите коментари и предложения по промените на текстовете , които касаят гилдията на строителните предприемачи:

**Членовете на Националната асоциация на строителните предприемачи се запознаха с предложения за съгласуване ОБЩ ЗАКОНОПРОЕКТ за изменение и допълнение на Закона за устройство на територията, изготвен на основание чл. 81, ал. 2 от ПОДНС въз основа на приетите на първо гласуване на 22. 10. 2020 г. Законопроект за изменение и допълнение на Закона за устройство на територията, № 002-01-39, внесен от Министерски съвет на 25. 08.2020г. и Законопроект за изменение и допълнение на Закона за устройство на територията, № 002-01-49, внесен от Министерски съвет на**

12.10.2020г., както и с предложенията, направени от народни представители в срока по чл 80 ал.1 от ПОДНС.

След обсъждането им, на основание чл. 18 от Закона за нормативните актове /ЗНА/ във връзка с чл. 15 от Указ 833 за прилагане на ЗНА, изразяваме следното становище за усъвършенстване на предложените изменения:

**§ 8. Предложенията на Александър Ненков и група народни представители за:**

- създаване на нов § 8а за изменение на чл. 24

**Становище:** Да не се приема.

**Мотиви:**

Не се позволява при положение, че се отдръпнеш от застроителната линия ограничителната плоскост под 45 % от кота корниз да се проектира от застроителната линия. Това е нелогично, защото параметрите на застрояване плътност, интензивност остават същите. Това ще доведе до сгради със стъпаловидни отстъпи, които не са приемливи в градоустройствено и архитектурно отношение. Ограничава правото на собственикът и проектантът да планират собствената си сграда при спазване на изискванията за територията .

- създаване на нов § 8б за изменение на чл.38 ал.2

**Становище:** Да се приеме след редакция на текста.

**Мотиви:**

Това е положителна промяна. При действащата норма не може да се направи офис или магазин на втори и други етажи. Проблемът е, че на един етаж не можеш да имаш жилища и обслужващи обекти. В същото време друга норма изисква при обекти над 5000 кв.м. да има апартамент за лица в неравностойно положение, което означава, че за тези сгради не може на партера да има обслужващи обекти .

**§ 9 – изменение на чл.39 ал.3 от ЗУТ**

**Становище:** Да бъде изменен текста на чл.39 ал.3 изр.първо и възразяваме срещу предложеният нов текст в следващите изречения.

**Мотиви:**

**Действащият текст по изречение първо** е сравнително нов /ДВ бр.17/2009 г./ и не държи сметка за вида собственост върху съответната сграда. В нарушение на чл. 17 от Конституцията на Република България се нарушават правата на частните субекти – собственици на такава сграда или част от сграда и се препятства правото им да използват сградата според техните нужди. Разпоредбите на чл. 38 и чл.39 ал.2 от ЗУТ уреждат производство за промяна предназначението на сграда, което е усложнено с изискване за съгласие не само на собствениците в сградата, но и на собствениците в съседните поземлени имоти. С разпоредбата на чл. 39 ал.3 изр.първо е въведено още едно съгласие, с което това производство се усложнява и удължава, увеличава се

административната тежест и се създават предпоставки за корупция. Въпреки това проектът на ЗИД ЗУТ не съдържа предложение за изменението му.

С предложените нови текстове след изр. първо се урежда отделно административно производство, провеждано между съответният министър и органът, компетентен да издаде разрешението за промяна предназначението. Въпросът за т.н. „комплексно административно обслужване“ по см. на § 1 т.5 от ДР на АПК е уреден в чл. 31 ал.6 от АПК, а служебното взаимодействие между органите на администрацията се извършва по правилата на чл.5а от Закона за администрацията и Наредбата на МС за административното обслужване /обн. ДВ бр.78/2006 г./ Изразяването на съгласие от съответния министър представлява административна услуга по см. на § 1 т.2 от ЗА и се извършва в срока по чл. 57 ал.1 от АПК, а чл. 59 ал.1 от АПК изисква писменият акт да бъде мотивиран. При наличието на обща правна уредба в АПК и в ЗА за административното обслужване, повторното нормиране на административни взаимоотношения в специалния ЗУТ с общи, а не специални правни разпоредби, е в нарушение на изискването по чл. 10 от ЗНА.

Премахва се института на „мълчаливо съгласие“ по изр.последно от действащият текст, който намалява административната тежест и е надеждна гаранция за защита правата на собствениците, като изключва възможност за корупция. Замяната му с регулирано административно производство, което приключва с изричен административен акт или с мълчалив отказ, действа в обратна посока на ползите от мълчаливото съгласие.

**Предложение:**

1.Изменя се чл.39 ал.3, изр. първо, като след израза „на сграда или на части от сграда“ се добавя тире и нов израз „държавна или общинска собственост“.

2. Не се приема § 7 за изменение на чл. 39 ал.3.

**§ 17 – изменение на чл. 124 ал.1 и създаване на нова ал.3.**

**Възражаваме срещу предложеното изменение и молим да не се приема.**

**Мотиви:**

Действащата разпоредба на чл.124 ал.1, съдържаща израза „придружено от задание по чл.125“, е кратка, ясна и точна. Заличаването на този израз и пренасянето му в отделна нова ал.3 не представлява изменение на реда за инициране производството по чл. 124 и противоречи на изискването по чл. 9 от ЗНА.

**§ 24 – изменение на чл. 134 ал.9**

**Възражаваме срещу предложеното изменение и молим да не се приема.**

**Мотиви:**

Изменението не засяга основният текст по изречение първо на ал.9 /нова, ДВ бр.17 /2009. предишна ал.7, р.101/2015 г., предишна ал.8 бр.1/2019 г./ който предвижда писмено съгласие на съответния министър. Действащата норма не държи сметка за вида собственост на урегулираният поземлен имот и е приложим и за имотите – частна собственост. Приведена към разпоредбите на чл. 205 ал.1 т.4 и сроковете за отчуждаване по

чл. 208 ал.1, които съгласно § 70 от ЗИД ЗУТ, обн. ДВ бр.61/2007 г. започват да текат от 31 март 2001 г., изискването за писмено съгласие от съответния министър създава допълнителна пречка за изменение на действащия план за промяна предназначението на имота в тези случаи. Нормата противоречи на чл. 17 от Конституцията на Република България, увеличава административната тежест и създава предпоставки за корупция.

С предложеното изменение на чл. 134 ал.9 към основният текст по първото изречение се създават нови текстове, с които се урежда административното производство за даване съгласие от съответният министър.

Предвижда се съгласието на съответния министър за изменение на подробния устройствен план за промяна предназначението на имота да е налично в производството по чл. 135 от ЗУТ, което предшества същинското производство по изработване, приемане и одобряване на изменението на устройствения план. Производството по чл.135 е изцяло уредено и не предвижда такова условие, с изменението се въвежда нормативно изискване извън чл. 135, при това на възможно най-ранния етап за изменение на устройствения план.

2. С разпоредби от специален закон, които не разкриват различие с общата уредба по чл. 31 ал.6 от АПК, чл.5а от ЗА и Наредбата на МС за административното обслужване /обн. ДВ бр.78/2006 г./, се създават правила за „комплексно административно обслужване“ по см. на § 1 т.5 от ДР на АПК. Изразяването на съгласие от съответния министър представлява административна услуга по см. на § 1 т.2 от ЗА и се извършва в срока по чл. 57 ал.1 от АПК. При наличието на обща правна уредба за административното обслужване, повторното нормиране на административни взаимоотношения в специалния ЗУТ с общи, а не специални правни разпоредби, е в нарушение на изискването по чл. 10 от ЗНА.

3. Действащият текст на чл. 134 ал.9 препраща към реда по чл.39 ал.3. Института на мълчаливото съгласие, уреден в тази норма, намалява административната тежест и е надеждна гаранция за защита правата на собствениците, като изключва възможност за корупция. Заменянето му с административно производство, което не създава по-добра бързина на процеса и го поставя в зависимост от изричната воля на съответния министър, увеличава административната тежест и генерира корупционни практики.

#### **Предложение:**

1.Изменя се чл.134 ал.9, като след израза „за промяна предназначението на поземлени имоти“ се добавя тире и нов израз „държавна или общинска собственост“.

2.Не се приема § 18 за изменение на чл. 134 ал. 9.

#### **§ 25 за изменение на чл.135 и създаване на нова ал.9**

**Становище:** Да се приеме.

#### **Мотиви:**

Тази промяна е изключително разумна . Тя позволява при градоустройствена процедура , когато заявлението е подадено от всички заинтересовани да не се издава заповед за допускане.

**§ 32 за допълване на чл. 147 ал.1 с нова т. 18 по предложението на Любомир Бонев и група народни представители:**

**Становище: Да се приеме.**

**Мотиви:**

*Одобряваме тази промяна . В тези случаи, без да се извършват СМР, се променя вида дейност, без да се променя класификаторът по кадастралната карта. Улеснява се издаването на разрешение за промяна предназначението на обекта, т.к. не се изискват проекти.*

**§ 33 - изменение на чл.148**

**Становище: Възражаваме срещу предложената от г-н Александър Ненков и група народни представители за допълнение на § 33 с нова ал.16 и молим същата да не се приема.**

**Мотиви:**

Разрешението за строеж се издава в условията на обвързана компетентност, когато са изпълнени условията по чл.148 ал.4 и ал.8. Предложената нова ал. 16 поставя издаването на този административен акт в условия на оперативна самостоятелност, тъй като прилагането на улична регулация е задължение на общината, която следва да изплати обезщетения по отчуждителните производства и да организира практическото изграждане на уличната мрежа.

Уличната регулация е част от подробен устройствен план за регулация по чл.110 ал.1 т.1 или т.2 от ЗУТ , който се счита за приложен при изпълнени условия по § 22 ЗР ЗУТ по отношение на съответния урегулиран поземлен имот, а не по отношение на обекта. Разрешението за строеж се издава по приложението на друг устройствен план-плана за застрояване, при което § 22 ЗР е неотносим към разрешението за строеж. Свързването на това изискване с целта да се осигури достъпност до поземления имот е извън предметния обхват и цел на разрешението за строеж и не се съдържа в условията за проектиране, изграждане и поддържане на строежите по чл. 169 ал.1 от ЗУТ.

**§ 34а, предложен от Александър Ненков и група народни представители, за допълване на чл. 154 ал.5 .**

**Становище: Решително протестираме срещу предложението и молим да не се приема.**

**Мотиви:**

След изменението на чл. 153 ал.2 /ДВ бр.13/2017г./ са допуснати изменения на разрешения за строеж по реда и основанията на чл. 154 ал.5, за които са започнали да текат



нови срокове, в съответствие с утвърдената съдебна практика. Ако бъде прието, предложеното изменение на чл. 154 ал.5 ще произведе действие веднага и за напред, като автоматично ще прекрати сроковете, новирани с издадената заповед по чл. 154 ал.5. Това ще доведе до невъзможност съответният строеж да бъде започнат, съответно завършен, въпреки че разрешението за строеж не е загубило правно действие, защото срокът за започване, съответно за завършване на строежа е подновен /новиран/ с влизане в сила на заповедта по чл.154 ал.5.

**§ 46 , относно предложението на Александър Ненков и група народни представители за изменение на чл.178 ал.3 т.5.**

**Становището на НАСП е това предложение да не се приема.**

**Мотиви:**

Изпълнението на мероприятията по изграждане на улици, пътища или алеи е елемент от приложението на регулационния план по см. на § 22 ЗР ЗУТ и не е задължение на собствениците на поземните урегулирани имоти. Недопустимо е изискването за прилагане на регулационния план да се нормира като изискване за пригодност на строежа за ползване, каквото съдържание имат разрешението за ползване на строежите от първа до трета категория и удостоверенето за въвеждане в експлоатация на строежите от четвърта и пета категория. С предложеното изменение се разширява териториалния обхват на забраната по действащият текст на чл. 178 ал.3 т.5. В случай, че бъде приет, новелата ще действа занапред и ще попречи да бъдат въведени в експлоатация строежи, които са законно разрешени и изпълнени в съответствие с одобрените инвестиционни проекти.

**Предложение:** Да не се приема изменението на чл.178 ал.3 т.5.

**§ 46а от предложението на Александър Ненков и група народни представители за изменение на чл. 181 ал.2**

**Становище: да не се приема**

**Мотиви:** Действащият текст не е проблемен, промяната на лицата, които съставят констативния протокол и препратката към наредбата по чл. 168 ал.3 изисква изменение на подзаконовия акт.

**§ 57 от Допълнителните разпоредби и предложението на\_Александър Ненков и група народни представители за изменение на ал.2, т.9 и т.29а:**

Приемаме изменението, но текстът следва да се прецизира, като се въведе понятието „северен апартамент“, както е по света. Тези обекти да имат пълноправен статут на жилища, но изрично да се записват като северни , за да не се подвежда клиента.



София, 15.12.2020 г.

С уважение,  
Членовете на НАСП