



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
Министерство на инвестиционното проектиране
Дирекция за национален строителен контрол

Изх. № СТ-3699-.....

DD-783
05 FEB 2014

Вх. № СТ-91/17.02.2014г.

ДО:

АРХ. Н. БАРОВСКИ - ПРЕДСЕДАТЕЛ
НА РЕГИОНАЛНА КОЛЕГИЯ -
СОФИЯ ГРАД КЪМ КАМАРА НА
АРХИТЕКТИТЕ В БЪЛГАРИЯ

КОПИЕ:

НАЧАЛНИКА НА РЕГИОНАЛНА ДИРЕКЦИЯ
ЗА НАЦИОНАЛЕН СТРОИТЕЛЕН КОНТРОЛ -
ЮГОЗАПАДЕН РАЙОН

Относно: Запитване за правилно провеждане на процедурата по прилагане на § 127 от Преходните и заключителни разпоредби (ПЗР) към Закона за изменение и допълнение на Закона за устройство на територията (ЗИД ЗУТ - обн. ДВ, бр. 82 от 26.10.2012 г.).

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА,

В Дирекция за национален строителен контрол (ДНСК) с вх. № СТ-3699-21-197/19.12.2013 г. от Началника на Регионална дирекция за национален и строителен контрол (РДНСК) - Югозападен район (ЮЗР) е постъпило писмо изх. № ДК-05-ЮЗР-484-02-518/17.12.2013 г. с приложено запитване от арх. Н. Баровски, относно прилагане на § 127 от ПЗР на ЗИД ЗУТ, влязъл в сила на 26.11.2012 г.

Съгласно § 127, ал. 1 от ПЗР на ЗИД ЗУТ, строежи, изградени до 31.03.2001 г., за които няма строителни книжа, но са били допустими по разпоредбите, които са действали по времето, когато са извършени, или по действащите разпоредби съгласно ЗУТ, са търпими строежи и не подлежат на премахване или забрана за ползване. Те могат да бъдат предмет на прехвърлителна сделка след представяне на удостоверение от органите, които са овластени да одобряват съответните инвестиционни проекти, че строежите са търпими.

С разпоредбата на § 127, ал. 1 от ПЗР на ЗИД ЗУТ се създава нов режим на търпимост на строежи, изградени до 31.03.2001 г., за които липсват строителни книжа, което не изключва, а допълва приложението на § 16, ал. 1 от Преходните разпоредби (ПР) на ЗУТ (обн. ДВ, бр. 1 от

02.01.2001 г., доп. ДВ, бр. 65 от 22.07.2003 г.), въвеждайки нов период на търпимост. Следва да се има предвид, че за търпим строеж, не е необходимо неговият собственик да притежава удостоверение за търпимост, т. к. търпимостта възниква по силата на закона, а удостоверението по своята същност е правен документ, позволяващ строежа да бъде предмет на прехвърлителна сделка, т. е. да бъде продаван или заменян. По отношение на търпимите строежи не могат да бъдат прилагани принудителните административни мерки по реда на чл. 178 от ЗУТ - забрана ползването и по реда на чл. 225 от ЗУТ - премахване на незаконен строеж. Във връзка с последното, търпимите строежи, изградени до 31.03.2001 г. не е необходимо да се декларират и/или заявяват за узаконяване.

Заповед за премахване на незаконен строеж следва да се издаде само, след като съответните органи са изследвали и възможността за търпимост, в противен случай заповедта би била незаконосъобразна.

Режимът на търпимост по § 16, ал. 1 от ПР на ЗУТ и по § 127, ал. 1 от ПЗР на ЗИД ЗУТ може да бъде изследван самостоятелно и независимо от органа, компетентен да одобрява инвестиционни проекти (главния архитект на съответната община или район), от контролните органи, които констатираят незаконно строителство по чл. 225, ал. 1 от ЗУТ - за строежи от I, II и III категория (Началникът на ДНСК или упълномощено от него длъжностно лице) и по чл. 225а, ал. 1 от ЗУТ - за строежи от IV, V и VI категория (Кметът на общината или упълномощено от него длъжностно лице), както и от съда, провеждащ съдебен контрол върху законосъобразността на заповедите за премахване, като „търпимостта“ се преценява, съобразно правната норма, за всеки конкретен случай по отделно.

Съгласно § 127, ал. 2 от ПЗР на ЗИД ЗУТ (обн. ДВ, бр. 82 от 26.10.2012 г.), строежи по § 184 от ПЗР на ЗИД ЗУТ (обн. ДВ, бр. 65 от 2003 г., в сила от 25.07.2003 г.), незаявиени за узаконяване до влизането в сила на този закон, могат да бъдат узаконени по искане на собственика, ако са били допустими по разпоредбите, които са действали по времето, когато са извършени, или по сега действащите разпоредби съгласно ЗУТ. По този начин се дава възможност за узаконяване на незаконните строежи, изградени до 25.07.2003 г., като производството започва с подаване на заявление от собственика до органа, който е издал или е следвало да издаде разрешението за строеж (главния архитект на съответната общинската администрация), в едногодишен срок от влизане в сила на ЗИД ЗУТ (обн. ДВ, бр. 82 от 26.10.2012 г.), т. е. до 26.11.2013 г. (вече изтекъл). Този срок е преклузивен по характер, което означава, че с изтичането му правото се погасява.

Строежите се узаконяват съгласно разпоредбите на § 127, ал. 2 - 15 от ПЗР на ЗИД ЗУТ.

Съгласно § 127, ал. 4 от ПЗР на ЗИД ЗУТ, в едномесечен срок от постъпване на заявлението длъжностните лица от общинската администрация съставят констативен акт за

установяване на незаконното строителство, въз основа на който органът, издал или който е следвало да издаде разрешението за строеж, изисква необходимите документи по чл. 144 ЗУТ и определя срок за представянето им. Съгласно разпоредбата на чл. 144, ал. 1 ЗУТ, необходими са следните документи: документи за собственост, а за сгради на жилищностроителни кооперации - и влязло в сила решение на общото събрание за приемане на проекта; виза за проектиране в случаите по чл. 140, ал. 3 ЗУТ; три копия от инвестиционния проект в обхват и съдържание, определени с наредбата по чл. 139, ал. 5 ЗУТ (Наредба № 4 от 21.05.2001 г. за обхвата и съдържанието на инвестиционните проекти - изд. от МРРБ, обн. ДВ, бр. 51 от 05.06.2001 г., посл. изм. ДВ, бр. 96 от 04.12.2009 г.); влезли в сила административни актове, които в зависимост от вида и големината на строежа са необходимо условие за разрешаване на строителството по Закона за опазване на околната среда (ЗООС - обн. ДВ, бр. 91 от 25.09.2002г., посл. изм. ДВ, бр. 66 от 26.07.2013 г.), Закона за биологичното разнообразие (ЗБР - обн. ДВ, бр. 77 от 09.08.2002 г., посл. изм. ДВ, бр. 66 от 26.07.2013 г.), Закона за културното наследство (ЗКН - обн. ДВ, бр. 19 от 13.03.2009 г., посл. изм. ДВ, бр. 66 от 26.07.2013 г.) или друг специален закон, и съответствие на инвестиционния проект с условията в тези актове; оценка за съответствието, изготвена по реда на чл. 142, ал. 6 ЗУТ; разрешително за изграждане на водовземно съоръжение за подземни води и/или разрешително за водовземане, и/или разрешително за заустване на отпадъчни води, издадени по реда и в случаите, предвидени в Закона за водите (ЗВ - обн. ДВ, бр. 67 от 27.07.1999 г., посл. изм. и доп. ДВ, бр. 103 от 29.11.2013 г.). От цитираните документи, инвестиционния проект по чл. 139, ал. 5 ЗУТ представлява проектът - заснемане за узаконяване, като съгласно § 127, ал. 8 от ПЗР на ЗИД ЗУТ, узаконяването се състои в неговото съгласуване, привеждане на строежа в съответствие със съгласувания проект, заплащане на дължимите глоби и такси и издаване на акт за узаконяване.

Съгласно чл. 144, ал. 3 ЗУТ, инвестиционните проекти се одобряват или се отказва одобряването им от органа по чл. 145, като техническите или работните инвестиционни проекти се съгласуват и одобряват от главния архитект на общината или района. Съгласуването на инвестиционните проекти се състои в проверка на съответствието им с предвижданията на подробния устройствен план и правилата и нормите за застрояване, съгласно разпоредбата на чл. 145, ал. 1 ЗУТ.

Съгласно разпоредбата на § 127, ал. 5 от ПЗР на ЗИД ЗУТ, при непредставяне на необходимите документи в определения срок или когато прецени, че не са налице условията за узаконяване, органът, издал или който е следвало да издаде разрешението за строеж, издава мотивиран отказ, съобщава го на заинтересуваните лица и уведомява ДНСК за прилагане на мерките по чл. 225 (премахване).

Строежите се узаконяват на името на собственика на земята (юридическо или физическо лице), на името на лицето, на което е учредено право на строеж, или на името на лицето, което има право да строи в чужд имот по силата на специален закон, съгласно § 127, ал. 6 от ПЗР на ЗИД ЗУТ. Ако строежът е изграден от несобственик, отношенията между строителя и собственика се уреждат съгласно изискванията на чл. 72 - 74 от Закона за собствеността (ЗС - обн. ДВ, бр. 92 от 16.11.1951 г., посл. изм. ДВ, бр. 105 от 29.12.2011 г.).

Съгласно § 127, ал. 7 от ПЗР на ЗИД ЗУТ, за незаконно извършените строежи в съсобствени недвижими имоти и в етажна собственост, които са допустими за узаконяване и могат да се ползват самостоятелно, актът за узаконяване може да бъде издаден на името на всички съсобственици, съответно собственици в етажната собственост, ако те не са възразили срещу незаконния строеж по време на извършването му, като в този случай споровете относно правата върху узаконения строеж се решават по общия исков ред.

Времето за извършване на незаконния строеж се установява, съгласно § 127, ал. 9 от ПЗР на ЗИД ЗУТ, с всички доказателствени средства, допустими по Гражданския процесуален кодекс (ГПК), включително и с декларации, като за вписване на неверни данни лицата носят наказателна отговорност.

Съгласно § 127, ал. 10 от ПЗР на ЗИД ЗУТ, относно сроковете за съгласуване на инвестиционни проекти - заснемане за узаконяване, и за издаване на актове за узаконяване, за съобщаването на издадените актове за узаконяване или на отказите да се издадат такива актове, за обжалването им по законосъобразност и за уведомяването на съответните регионални дирекции се прилагат изискванията на глава осма от ЗУТ.

Съгласно разпоредбата на § 127, ал. 11 от ПЗР на ЗИД ЗУТ, актовете за узаконяване заедно с инвестиционните проекти - заснемане за узаконяване, както и отказите по § 127, ал. 5 от ПЗР на ЗИД ЗУТ подлежат на обжалване по реда на чл. 216 ЗУТ.

За незавършените части на строежа се съгласува инвестиционен проект и се издава разрешение за строеж по общия ред, съгласно § 127, ал. 12 от ПЗР на ЗИД ЗУТ.

Процедурата по изследване на възможността за узаконяване по реда на § 127, ал. 2 и следващите от ЗУТ е аналогична на производството по узаконяване по § 184, ал. 2 от ПЗР на ЗИД ЗУТ (обн. ДВ, бр. 65 от 2003 г.), като разликата е, че се определя двугодишен срок за приключване процедурата, т. е. до 26.11.2014 г., както за започнатите и недовършени до влизане в сила на изменението на ЗУТ производства по узаконяване по реда на § 183, ал. 3 и § 184, ал. 2 ПЗР на ЗИД ЗУТ (обн. ДВ, бр. 65 от 2003 г.), така и на тези по новия § 127 от ПЗР на ЗИД ЗУТ (обн. ДВ, бр. 82 от 26.10.2012 г.), с издаване на акт за узаконяване или отказ за узаконяване. Строежите по § 127, ал. 2, от ЗУТ, които не са заявени за узаконяване в срок или за които

производството по узаконяване е приключило с влязъл в сила отказ за издаване на акт за узаконяване, се премахват по реда на чл. 225 или чл. 225а от ЗУТ.

Съгласно § 126 ЗУТ, започнатите до 26.11.2013 г. производства по премахване на незаконни строежи или на части от тях от IV, V и VI категория се довършват по досегашния ред.

Следва да се има предвид, че съгласно § 127, ал. 13 от ПЗР на ЗИД ЗУТ, при отчуждаването на търпими строежи (по ал. 1) и на узаконени строежи (по ал. 2) те се оценяват и за тях се дължи обезщетение на собствениците по общия ред.

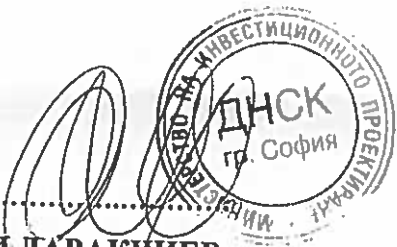
Във връзка с горесцитирания израз „заплащане на дължимите глоби...“, съгласно § 127, ал. 8 от ПЗР на ЗИД ЗУТ, следва да се има предвид, че „дължими“ са глобите, които са наложени с влязло в сила наказателно постановление.

Акт за установяване на административно нарушение се съставя в случаите, когато не са изтекли сроковете по чл. 34, ал. 1 от Закона за административните нарушения и наказания (ЗАНН), а именно три месеца от откриване на нарушителя и една година от извършване на нарушението. Двата срока са алтернативни, т. е. достатъчно е и един от тях да е изтекъл, за да се преклудира възможността за образуване на административнонаказателно производство срещу нарушителя.

Едногодишният срок започва да тече от откриването на признаци от обективния състав на определено нарушение, без да е ясен нарушителя, като ако в рамките на този срок нарушителя бъде открит, започва да тече тримесечният срок и се прилага той, доколкото се вмести преди изтичането на едногодишния срок - т. е. винаги се прилага по-благоприятния за нарушителя срок, като при първоначално известен извършител винаги е приложим тримесечния срок. Сроковете са преклузивни, което означава, че с изтичането им отпада правото на административно-наказващия орган да реализира административнонаказателна отговорност на нарушителя.

В този смисъл, ако са изтекли сроковете по чл. 34, ал. 1 от ЗАНН, общинската администрация няма правно основание за налагане на глоби за узаконяване на строежи по § 127 ал. 2 от ПЗР на ЗИД ЗУТ.

С уважение,



инж. ГЕОРГИ ДАРАКЧИЕВ
Заместник-началник на Дирекция за
национален строителен контрол