

копия

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА НАРОДНОТО
СЪБРАНИЕ – Г-ЖА ЦВЕТА КАРАЯНЧЕВА
град София 1169, пл. „Княз Александър I“ № 1

НАРОДНО СЪБРАНИЕ
Вх. №. 498-006-11-17
дата 09.11.2012.

КОПИЕ ДО
ПАРЛАМЕНТАРНА КОМИСИЯ ПО
РЕГИОНАЛНА ПОЛИТИКА,
БЛАГОУСТРОЙСТВО И МЕСТНО
САМОУПРАВЛЕНИЕ
град София 1169, пл. „Княз Александър I“ № 1

КОПИЕ ДО
МИНИСТЪРА НА РЕГИОНАЛНОТО
РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВО - Г-ЖА
ПЕТЯ АВРАМОВА
град София 1202, ул. „Св. Св. Кирил и Методий“ №
17-19

КОПИЕ ДО
ДИРЕКЦИЯ ЗА НАЦИОНАЛЕН СТРОИТЕЛЕН
КОНТРОЛ
град София 1606, бул. „Христо Ботев“ № 47

КОПИЕ ДО
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ КОМИСИЯ
ПО УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА,
АРХИТЕКТУРА И ЖИЛИЩНА ПОЛИТИКА
град София 1000, ул. „Московска“ № 33

КОПИЕ ДО
ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА СТОЛИЧНА
ОБЩИНА – АРХ. ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ
град София 1000, ул. „Сердика“ № 5

КОПИЕ ДО
НАЦИОНАЛНОТО СДРУЖЕНИЕ НА
ОБЩИНИТЕ В РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
град София 1111, ул. „Голеш“ № 23

КОПИЕ ДО
КАМАРА НА АРХИТЕКТИТЕ В БЪЛГАРИЯ
град София 1504, ул. „Кракра“ № 11, ет. 2

КОПИЕ ДО
КАМАРА НА СТРОИТЕЛИТЕ В БЪЛГАРИЯ
град София 1784, кв. Полигона, ул. „Михаил
Тенев“ 6

КОПИЕ ДО
КАМАРА НА ИНЖЕНЕРИТЕ ПО ГЕОДЕЗИЯ
град София 1618, бул. „Цар Борис III“ № 215, ет. 1

КОПИЕ ДО
КАМАРА НА ИНЖЕНЕРИТЕ В
ИНВЕСТИЦИОННОТО ПРОЕКТИРАНЕ
град София, 1164 бул. "Хр. Смирненски" № 1

КОПИЕ ДО
БЪЛГАРСКАТА АСОЦИАЦИЯ НА
АРХИТЕКТИТЕ И ИНЖЕНЕРИТЕ
КОНСУЛТАНТИ
град София 1202, ул. „Струма“ № 2 А, ет. 2

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

ОТ СНЦ „НАЦИОНАЛНАТА АСОЦИАЦИЯ НА
СТРОИТЕЛНИТЕ ПРЕДПРИЕМАЧИ“, ЕИК:
177144772, представлявана от „ТОБО –
СТРОЙ“ ЕООД,
представляващия
седалище и адрес 1
ж.к. Стрелбище, ул. “

ОТНОСНО: ОБЩ ЗАКОНОПРОЕКТ за
изменение и допълнение на Закона за устройство на
територията, и предложенията, направени от
народни представители в срока по чл. 80 ал.1 от
ПОДНС

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА,

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:

Устройствените планове установяват допустимата височина, но не изключват частите от сградите, допустими съгласно чл. 24 (2). Така, максимално допустимите височини са с 4,5 м по-големи от установените поначало, и разполагането на части от сградите в рамките на това увеличение е допустимо по закон, без това да се отразява на предвижданията на

устройствените планове – поради това в ал. (3) е посочено, че височината "се приема за равна на допустимата" – дори и номинално да не е равна.

Предвиденото изменение на чл.24 ЗУТ е неприемливо, а в чисто естествически план 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:

Подкрепяме предложението. При действащата норма не може да се направи офис или магазин на втори и други етажи.

§ 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:

С предложеното изменение в нарушение на чл. 17 от Конституцията на Република България се нарушават правата на частните лица – собственици на такава сграда или част от сграда и се пречат правото им да използват сградата според техните нужди.

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**. Според съществуващата уредба, при бездействие на министъра, чието съгласие е поискано, в продължение на месец, неизясняването му се смята за мълчаливо съгласие. 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.

Резултат от предложеното изменение ще бъде първо - изключително усложняване на производство, и второ – създаване на възможност за още едно съдебно производство срещу самостоятелния акт, свързан на министъра, в рамките на другото – по промяна на предназначението на обекта, трето - за вносителя на проекта е изключително трудно да проследи моментът, в който единият орган внася за произнасяне пред министъра, а последният – трябва, но не се произнася в срок и се формира актът, който ще се обжалва, четвърто – необозримо се удължава продължителността на цялото производство, измеримо в години, което пречи на инвестиционния процес.

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.

Възразяваме 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

Възразяваме срещу предложеното изменение и молим да не се приема.

Мотиви:

1. Изменението не засяга основния 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 променя материалния и процесуалния ред във връзка с даване съгласие от съответният министър при промяна предназначението на имотите.

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, като 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. Институтът 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.**

4. Следните негативни проявления се очертават от предложеното изменение :

първо – отпада гаранцията, съдържаща се понастоящем в закона срещу бездействие на министъра да се произнесе в едномесечен срок; Сегашният ред пази лицата срещу

бездействието на администрацията, а изменението - е в угода на администрацията, която може да бездейства, при което лицата влизат в съдебни производства, продължаващи само по този акт на министъра - между година – година и половина.

Второ, изключително усложняване на производство,

Трето – създаване на възможност за още едно съдебно производство срещу самостоятелния акт, свързан на министъра, в рамките на другото – по промяна на предназначението на имота,

Четвърто - за вносителя на проекта е изключително трудно да проследи моментът, в който единият орган внася за произнасяне пред министъра, а последният – трябва, но не се произнася в срок и се формира актът, който ще се обжалва,

Пето – неозоримо се удължава продължителността на цялото производство, измеримо в години, което пречи на инвестиционния процес, но обслужва администрацията и липсата на срокове, в които да се мобилизира, за да се произнесе.

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. Отпадането на тази административна фаза облекчава административното производство по изменението на плана, и като пряк резултат от това – ускорява цялото производство и скъсява продължителността му. Като допълнителен ефект, изменението ще работи за ограничаване на т.нар. съседския „рекет“ чрез подаване на жалби срещу самостоятелния акт, с който се допуска да се изработи проект за изменение на плана.

§ 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:

Подкрепяме това предложение. 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.

Възразяваме срещу това - в тежест на бизнеса да се възлага косвено, чрез изменението на законовия режим, да изпълни задълженията на общината за отчуждаване на имотите срещу обезщетение, или срещу това – да се поставя правото на стопанска инициатива на лицата под условие – да се реализира едва тогава, когато общината реши да изпълни задълженията си по закон и отчужди имотите, попадащи в уличната регулация.

§ 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.

УВАЖАЕМА ГОСПОЖО ПРЕДСЕДАТЕЛ НА НАРОДНОТО СЪБРАНИЕ,

Моля да съобразите изложеното от членовете на Националната асоциация на строителните предприемачи мотивирано становище относно Проекта на Закона за изменение и допълнение на Закона за устройство на територията и да приемете направените предложения, които се споделят от професионалните камари-адресати на предложението.

С УВАЖЕНИЕ:.....

/инж. Георги Шопов/