

Предложения за промени в законодателството в областта на планирането, инвестиционното проектиране и строителството

1. Проблеми, които създава сегашният Закон за устройство на територията (ЗУТ)

1.1) Разрешителният характер на ЗУТ.

Опитва се да опише всичко, което е разрешено. Това, което не е разрешено изрично, се смята за забранено. Всичко е забранено по презумция. Искане за разрешение за всяко инвестиционно действие.

Проблеми: ЗУТ остарява буквално с всеки изминал ден, тъй като не е в крак с новите технологии, новите начини на строителство, новите начини на добиване на енергия.

Проблеми: Всяка община в страната и всеки район в големите градове си изработва свои тълкувания на ЗУТ.

Проблеми: Инвестиционният процес в България е подложен на безкрайни одобрителни процедури, но контрола на реалния продукт на този процес – строителните обекти е силно занижен и е често пъти фиктивен.

1.2) ЗУТ превърна разрешението за строеж в препятствие (Рубикон), което разделя проектирането от строителството.

Проблеми: Проектите се правят често пъти само фиктивно, за да се вземе разрешение за строеж, но след това не се реализират по планирания начин. Продукт на архитектите и инженерите са чертежите, а не сградите / обектите. По време на строителството архитектите и инженерите са в повечето случаи игнорирани, а строителите и инвеститорите правят самоволни промени. Така сградата накрая е коренно променена, дори неузнаваема от първоначалния замисъл.

1.3) ЗУТ не прави диференциация в категоризацията на отделните сгради както по отношение на обема на проектната документация, така и по отношение на процедурите. Процедурите и изискванията

при реализация на всички категории строежи са едни и същи- без да се отразява рискът при експлоатацията и степента на обществен интерес.

Проблеми: Еднакъв обем документи, стотици страници хартия се изискват както за изграждането на МОЛ, така и за изграждането на кокошарник. Това често е повод за отказване от инвестиране или за обикаляне на законовите разпоредби.

1.4) Администрацията, чиято основна функция всъщност е да защитава обществения интерес, изисква прекалено много документи, които в повечето случаи изобщо не засягат обществения интерес.

Над 170 са тези документи в България, докато в Германия например те са само 19.

Изискват се 14 проектни части, част от които нямат нищо общо с крайния резултат, а по-голямата част от тях касае единствено отношенията възложител-строител, но не и обществото. В Германия проектните части – предмет на проверка от администрацията са само 1, 2 или 3 поред опасностите, които произтичат от конкретната сграда.

Проблеми: Превърнало се е във **формалност** и в крайна сметка води до **лош краен резултат**- готови обекти, които са в нарушение на много норми, но документално изглеждат добре, когато получават разрешение за строеж.

Проблеми: многото процедури и усложнените начини за получаването на разрешение за строеж водят в крайна сметка до **незаконно строителство**- много хора се отказват от тези процедури, не са наясно кога те ще приключат и самоволно тръгват да строят незаконно.

Проблеми: Неясните правила, излишната сложност и субективизмът при вземането на решения увеличават административната тежест, отблъскват инвеститорите и подхранват корупцията.

1.5) Мълчаливият отказ, заложен в ЗУТ

Ако не получиш отговор в срок, значи си получил отказ.

Проблеми: Ако отказът не бъде обжалван в 14-дневен срок, влиза в сила и не може да бъде обжалван и премахнат

1.6) Размиване на отговорностите.

Има 3 и 4-степенна проверка на инвестиционните проекти, като с всяко одобрение се размива отговорността.

Проблеми: Не се знае кой точно е виновен за допуснатата грешка – дали авторът на грешката, дали изпълнителят на грешката или одобряващите органи, които са одобрили грешката.

1.7) ДНСК е български патент.

Хора, които нито имат знанията, нито професионалните умения да се произнасят по въпроси на архитектурата, тълкуват ЗУТ и наказват архитекти за техни професионални грешки.

Проблеми: Държавата е абдикирала от задължението си да пази обществения интерес, като е поверила това на надзорни фирми, които в повечето случаи законно получават парите си от хората, които нарушават закона и само оформят документите, така че незаконното да изглежда законно.

Проблеми: Надзора на строителството е силно формализиран. Вместо реално да се следи качеството на сградата, се следи документите на строежа да изглеждат в ред.

1.8) ЗУТ съдържа противоречиви правила и остарели приоритети.

Обръща внимание на маловажните неща, а естествените принципи се омаловажават.

Проблеми: Затова резултатът е видимо лош, но документално всичко е наред.

КАК СТОЯТ НЕЩАТА КЪМ МОМЕНТА?

- ЗУТ е претърпял 76 промени за 16 години. С всяка промяна проблемите се задълбочават, тъй като самата философия на закона е грешна. Това го потвърждават и авторите на закона.
- ЗУТ не е конструиран по философията на европейското законодателство.
- ЗУТ е дефектен, изчерпан и се нуждае не от проредната промяна, а от пълна замяна.

Държавата трябва да се оттегли от регулирането на взаимоотношенията между частни лица.

Държавата трябва да пази и да регулира обществения интерес.

Отношенията между частните лица се уреждат с договори и застраховки.

2. Промени в законодателството в областта на планирането, инвестиционното проектиране и строителството

- 2.1) Въвеждането на **Кодекс за устройственото планиране и строителството**, който да създаде взаимна обвързаност между новите два закона и всички останали закони, които имат отношение към темата, като например: ЗРР, ЗКН, ЗООС, ЗСПЗЗ, ЗКАИР, ЗЕЕ, ЗВАЕИ, ЗВ и техните подзаконови актове.

Кодексът е нормативен акт от по-висш порядък от законите. Към него да няма наредби. Той е по-стабилен, защото изменения в него могат да

се предлагат само от министерски съвет, а не от отделните министерства.

Предлага се новото законодателство да бъде кодифицирано и да стъпва на **забранителния режим**, тоест, да бъде описано всичко, което е забранено за обществения интерес. Всичко останало да се смята за разрешено.

2.2) Да бъде въведен **принципът на мълчаливото съгласие**. Ако дадено инвестиционно намерение не получи отговор в законоустановения срок, да се смята, че няма забележки по него и може да се пристъпи към осъществяването му. В развитите европейски държави има определен регламент за нещата, които не са позволени и отваря на архитектите и инженерите разрешителната зона на действие, в която те носят пълна отговорност.

2.3) Средство за ефективно прилагане на законите ще бъде **електронната система**. В нея ще бъде качена цялата документация, необходима за изграждането като чрез нея ще могат да бъдат проследявани всички етапи по изграждането ѝ. Електронната система ще бъде основно средство за комуникация на всички заинтересовани страни. В Електронната система ще се съхранява цялото досие на обекта.

- Електронната система ще създаде удобна среда за ръководене и контрол на процесите.
- Електронната система ще облекчи възложителите, ще им спести време, чакане по опашки, ходенето от една на друга инстанция, висенето от гише на гише.
- Електронната система ще спести хиляди тонове хартия.
- Електронната система ще облекчи общините.

- Електронната система ще даде възможността за 100-процентов контрол, защото всички действия и бездействия на всички участници стават прозрачни.

2.6 Категоризация на сградите съобразно риска при експлоатация.

Въвеждането на три категории сгради /обекти на благоустройството и прилежаща инфраструктура:

- с пренебрежимо нисък експлоатационен риск,
- с нисък експлоатационен риск и
- с висок експлоатационен риск.

Въвеждането на пропорционалност от гледна точка на големината и на обществения риск на обекта ще облекчи максимално процедурата при по-малките обекти.

2.7) Въвеждане на Стандарти

Превръщане на сегашните технически норми, описани в около 400 наредби, в строителни Стандарти. За 80% от тях това произтича от задълженията, които държавата е поела за хармонизиране на националните стандарти с европейските EN норми.

2.8) ДНСК да поеме реалния, а не само документалния контрол на строителните обекти.

По отношение на строителния надзор, да се смени пътя на парите, за да може системата за контрол ефективно да заработи. Да няма директни плащания между надзор и инвеститор, а те да минават през ДНСК, която да изпраща на ротационен принцип строителни инспектори, които да се отчитат пред нея за извършените проверки чрез протоколи, видео и аудио записи, качвани в електронната система в досие на обекта с дата и час и невъзможни за последващо манипулиране.

Строителните инспектори да са висококвалифицирани частни лица, минали одобрението на КАБ и КИИП след разработена от тях методика (професионален стаж, продължаващо професионално развитие за гарантиране на нивото на професионалните знания и умения)

2.9) Ясна схема и взаимосвързаност на участниците в инвестиционния процес

- Възложител,
- Водещ проектант и неговия екип
- Проект-мениджър
- Строител

2.10) Ясна схема за контрол

Частният интерес се защитава от архитектите и инженерите. Контролът на архитекта и инженера трябва да бъде непрекъснат до завършването на обекта, а не както е в момента- с издаването на разрешение за строеж. Авторският надзор да гарантира съответствие между построеното и нормативната уредба. Проекта не е краен продукт, а е междинен продукт, но инвестиционния процес трябва да гарантира спазване на нормативната уредба при готовия продукт – сградата. Край на фиктивния контрол по документи. Идва времето строителството да стане бизнес на истинските неща, така че хората работили по една сграда с гордост да могат да сложат табелка с името си на нея.

Общественият интерес се защитава от представители на Общината и ДНСК.

Нерегулираните от държавата дейности се гарантират между участниците с договори и застраховки.

Ползвателите на сградите да купуват или наемат обекти, които да отговарят на технически стандарти, а строителите да носят гаранции за качествата им.