

НАРОДНО СЪБРАНИЕ		
Вх. No	854-01-22	
Дата	05 104	201 8г.

1046
10/04

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
НАРОДНОТО СЪБРАНИЕ
Г-ЖА ЦВЕТА КАРАЯНЧЕВА

УВАЖАЕМА ГОСПОЖО ПРЕДСЕДАТЕЛ,

На основание чл. 87, ал. 1 от Конституцията на Република България и чл. 76, ал. 1 от ПОДНС, внасяме законопроект за изменение и допълнение на Закона за устройство на територията с мотиви и с предварителна оценка на въздействието към него.

Молим законопроектът да бъде представен за разглеждане и гласуване съгласно установения ред.

ВНОСИТЕЛИ:

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
ЧЕТИРИДЕСЕТ И ЧЕТВЪРТО НАРОДНО СЪБРАНИЕ

Проект!

ЗАКОН
ЗА ИЗМЕНЕНИЕ И ДОПЪЛНЕНИЕ НА
ЗАКОНА ЗА УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА

(Обн., ДВ, бр. 1 от 2001 г.; изм., бр. 41 и 111 от 2001 г., бр. 43 от 2002 г., бр. 20, 65 и 107 от 2003 г., бр. 36 и 65 от 2004 г., бр. 28, 76, 77, 88, 94, 95, 103 и 105 от 2005 г., бр. 29, 30, 34, 37, 65, 76, 79, 80, 82, 106 и 108 от 2006 г., бр. 41, 53 и 61 от 2007 г., бр. 33, 43, 54, 69, 98 и 102 от 2008 г., бр. 6, 17, 19, 80, 92 и 93 от 2009 г., бр. 15, 41, 50, 54 и 87 от 2010 г., бр. 19, 35, 54 и 80 от 2011 г., бр. 29, 32, 38, 45, 47, 53, 77, 82 и 99 от 2012 г., бр. 15, 24, 27, 28, 66 и 109 от 2013 г., бр. 49, 53, 98 и 105 от 2014 г., бр. 35, 61, 62, 79 и 101 от 2015 г.; бр. 15 и 51 от 2016 г. и бр. 13, 63, 92, 96 и бр. 103 2017 г.)

§ 1. В наименованието на Глава двадесет и първа се поставя точка и се добавя „Узаконяване на незаконното строителство“.

§ 2. Създават се нови чл. 226 и чл. 227:

„Чл. 226. (1) Строежи по чл. 137, ал. 1, т. 4, букви "б", "г" и "д", т. 5 и т. 6 или части от тях, които са незаконни строежи по смисъла на чл. 225, ал. 2 не се премахват, ако са допустими по действащ подробен устройствен план, както и по подробен устройствен план, който би могъл да бъде одобрен за съответният имот и съответстват на този закон, актовете по неговото прилагане и другите правила и нормативи по проектирането и строителството. С работен устройствен план не могат да се допускат като предпоставка за узаконяване намалени отстояния от незаконен строеж до имотни граници и заварени строежи в съседни поземлени имоти. Не подлежат на узаконяване строежи или части от строежи в защитени територии и вододайни зони, извършени без разрешение или при съществени отклонения от издадените строителни книжа, както и в нарушение на Закона за защитените територии, или в нарушение на специалните нормативни актове.

(2) Производството по узаконяване на строежите по ал. 1 започва по заявление от собственика до органа, който е издал или е следвало да издаде разрешението за строеж.

(3) 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 по ал. 2 изисква необходимите документи по чл. 144 и определя срок за представянето им.

(4) При не представяне на необходимите документи в определения срок или когато органът по ал. 2 прецени, че не са налице условията за узаконяване, той издава мотивиран отказ, съобщава го на заинтересуваните лица и уведомява компетентния орган за прилагане на мерките по чл. 225а.

(5) Строежите се узаконяват на името на собственика на земята, на името на лицето, на което е учредено право на строеж за конкретния обект, или на името на лицето, което има право да строи в чужд имот по силата на специален закон.

(6) 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. В този случай споровете относно правата върху узаконения строеж се решават по общия исков ред.

(7) Узаконяването се извършва след изпълнение на следните действия:

1. Одобряване на ПУП за узаконяване – при необходимост.

2. издаване на скица виза за узаконяване;

3. съгласуване на проект за узаконяване съдържащ:

а) геодезическо заснемане на имота и строежа;

б) архитектурно заснемане, част архитектура;

в) становище от инженер-конструктор за необходимост от допълнителни укрепителни дейности или липса на такава необходимост. При условие, че строежът не отговаря на конструктивните изисквания действащи към момента на изграждането, или не може да бъде приведен към тях, узаконяването не може да се процедира. При необходимост от допълнителни укрепителни дейности – част СК;

г) проектни части за отделните инсталации, по условията на наредбата по чл. 139, ал. 5, тогава когато инсталации не са изградени и строежа не е присъединен към съответните разпределителни дружества. При изградени и присъединени инсталации се изготвя становище за съответствие от съответния специалист;

д) проектна част „Енергийна ефективност“, тогава когато го изискват условията на наредбата по чл. 139, ал. 5. При вече внедрени мерки за енергийна ефективност се изготвя становище за съответствие от съответния специалист;

4. привеждане на строежът в съответствие със съгласувания проект;

5. съставяне на технически паспорт съгласно по чл. 176а;

6. заплащане глоба в размер на 30 /тридесет/ процента от строителната стойност на строежа;

7. издаване на акт за узаконяване.

(8) Строителната стойност на строежа се определя от кмета на общината или от упълномощено от него лице. Министърът на регионалното развитие и благоустройството издава методика за определянето строителната стойност на обектите.

(9) Времето за извършване на незаконния строеж се установява с всички доказателствени средства, допустими по Гражданския процесуален кодекс, включително и с декларации. За вписване на неверни данни в декларациите лицата носят наказателна отговорност.

(10) За сроковете за съгласуване на инвестиционни проекти 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.

(11) Актовете за узаконяване заедно с проектите за узаконяване, определената строителна стойност по ал. 8, както и отказите по ал. 5 подлежат на обжалване по реда на чл. 216.

(12) За незавършените части на строежа се съгласува инвестиционен проект и се издава разрешение за строеж по общия ред.

(13) При отчуждаването на 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.

Чл. 227. При спиране на строеж, допустим за узаконяване, компетентните органи могат да предписват изпълнението на някои строителни работи, необходими за предпазване на строежа от рушене и повреди, до извършване на действията по узаконяването му.

§ 3. Чл. 134, ал. 4 се изменя така:

"Чл. 134 (4) Влезли в сила подробни устройствени планове не могат да се изменят с цел промяна на предназначението на терени, определени с подробните устройствени планове за озеленени площи, освен в случаите по ал. 2, т. 1 и по чл. 62а, ал. 2 - 5."

§ 4. Чл. 232, ал. 2 се изменя така:

"Чл. 232 (2) Наказва се с глоба от 1000 до 10 000 лв., ако по закон не е предвидено по-тежко наказание, лице - участник в строителството, което извършва, разпорежда или допуска извършването на незаконен строеж."

§ 5. В § 5 от допълнителните разпоредби се създават нова т. 83 и т. 84:

"83. "Нарушение на условията за въвеждане в експлоатация" по чл. 178, ал. 4 са всички действия или бездействия на оператора на обекта, които са предизвикали значителни изменения в технологията, одобрена при издаването на разрешение за строеж/удостоверение за въвеждане в експлоатация, или в технологията действаща в условията на търпимост на обекта, вследствие на:

а) неразрешени/несъгласувани по реда на Закона за опазване на околната среда изменения/промени или разширения на инвестиционни намерения, инсталации или предприятия/съоръжения попадащи в обхвата на Приложения 1, 2, 3 или 4 от Закона за опазване на околната среда или

б) неразрешени/несъгласувани промени на някое от обстоятелствата, при които са издадени разрешения/разрешителни по реда на нормативната уредба по околна среда, различни от актовете по буква „в" или

в) неспазване на условията за изграждане/експлоатация в административни актове по Раздел III на Глава шеста, Раздел I или II на Глава седма от Закона за опазване на околната среда или в някой от актовете по буква „б".

84. "Значителни изменения в технологията" са допълнително внедрени или премахнати дейности, съоръжения, инсталации или части от инсталации, и/или преустройства, които не са разрешени/съгласувани съгласно нормативната уредба по околна среда и настоящият Закон с приложимите решения, разрешения, разрешителни за издаването на разрешението за строеж или удостоверение въвеждане в експлоатация, в следствие на които се:

а) увреждат или предизвикват рискове за компонентите на околната среда;

б) предизвиква допълнително натоварване на околната среда, свързано с вибрации и миризми;

в) създава непосредствена опасност за човешкото здраве;

г) създава дискомфорт съгласно Закона за защита от шума в околната среда;

д) отделят емисии над допустимите стойности в атмосферния въздух;

е) отделят и заустват непречистени отпадни води, без необходимите разрешителни за това;

ж) депонират и складираат опасни и неопасни отпадъчни продукти, без необходимите разрешителни за това;

з) депонират и складираат опасни и неопасни отпадъчни продукти в количества и/или обем, надвишаващи разрешените;

и) транспортират ресурси и отпадъци, необходими за експлоатацията на строежа извън утвърдените за целта трасета.

Преходни и заключителни разпоредби

§ 6. (1) Строежи по чл. 137, ал. 1, т. 4, букви "б", "г" и "д", т. 5 и т. 6 или части от тях, изградени след 01 април 2001 г., за които няма строителни книжа, могат да бъдат узаконени по искане на собственика, ако са били допустими по действащ подробен устройствен план, както и по подробен устройствен план, който би могъл да бъде одобрен за съответният имот, разпоредбите, които са действали по времето, когато са извършени, или по действащите разпоредби съгласно този закон.

(2) Производството по узаконяване на строежите по ал. 1 започва по заявление от собственика до органа, който е издал или е следвало да издаде разрешението за строеж.

(3) 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 по ал. 2 изисква необходимите документи по чл. 144 и определя срок за представянето им.

(4) При не представяне на необходимите документи в определения срок или когато органът по ал. 2 прецени, че не са налице условията за узаконяване, той издава мотивиран отказ, съобщава го на заинтересуваните лица и уведомява компетентния орган за прилагане на мерките по чл. 225а.

(5) Строежите се узаконяват на името на собственика на земята, на името на лицето, на което е учредено право на строеж за конкретния обект, или на името на лицето, което има право да строи в чужд имот по силата на специален закон.

(6) 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. В този случай споровете относно правата върху узаконения строеж се решават по общия исков ред.

(7) Узаконяването се извършва след изпълнение на следните действия:

1. Одобряване на ПУП за узаконяване – при необходимост.

2. издаване на скица виза за узаконяване;

3. съгласуване на проект за узаконяване съдържащ:

а) геодезическо заснемане на имота и строежа;

б) архитектурно заснемане, част архитектура;

в) становище от инженер-конструктор за необходимост от допълнителни укрепителни дейности или липса на такава необходимост. При условие, че строежът не отговаря на конструктивните изисквания действащи към момента на изграждането, или не може да бъде приведен към тях, узаконяването не може да се процедира. При необходимост от допълнителни укрепителни дейности – част СК;

г) проектни части за отделните инсталации, по условията на наредбата по чл. 139, ал. 5, тогава когато инсталации не са изградени и строежа не е присъединен към съответните разпределителни дружества. При изградени и присъединени инсталации се изготвя становище за съответствие от съответния специалист;

д) проектна част „Енергийна ефективност“, тогава когато го изискват условията на наредбата по чл. 139, ал. 5. При вече внедрени мерки за енергийна ефективност се изготвя становище за съответствие от съответния специалист;

4. привеждане на строежът в съответствие със съгласувания проект;

5. съставяне на технически паспорт съгласно по чл. 176а;

6. заплащане глоба в размер на 30 /тридесет/ процента от строителната стойност на строежа;

7. издаване на акт за узаконяване.

(8) Строителната стойност на строежа се определя от Кмета на общината или от упълномощено от него лице. Министърът на регионалното развитие и благоустройството издава методика за определянето строителната стойност на обектите.

(9) Времето за извършване на незаконния строеж се установява с всички доказателствени средства, допустими по Гражданския процесуален кодекс, включително и с декларации. За вписване на неверни данни в декларациите лицата носят наказателна отговорност.

(10) За сроковете за съгласуване на инвестиционни проекти 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.

(11) Актовете за узаконяване заедно с проектите за узаконяване, определената строителна стойност по ал. 8, както и отказите по ал. 5 подлежат на обжалване по реда на чл. 216.

(12) За незавършените части на строежа се съгласува инвестиционен проект и се издава разрешение за строеж по общия ред.

(13) При отчуждаването на 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.

§ 7. (1) В тримесечен срок от влизането в сила на този закон, министърът на регионалното развитие и благоустройството издава Методика за определяне на строителната стойност на обектите.

(2) В тримесечен срок от влизането в сила на този закон, министърът на регионалното развитие и благоустройството привежда Наредбата за съставяне на актове и протоколи по време на строителството в съответствие със закона.

§ 8. Производства по незаконно строителство стартирали до влизането в сила на настоящият Закон, се довършват по стария ред.

ВНОСИТЕЛИ:

МОТИВИ
КЪМ ПРОЕКТА НА ЗАКОН ЗА ИЗМЕНЕНИЕ И ДОПЪЛНЕНИЕ НА
ЗАКОНА ЗА УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА

Със законопроекта се урежда нов режим за узаконяване на строежи изградени без строителни книжа. Към момента законодателят е предвидил процедури за узаконяване на строежи изградени до 31 март 2001 г. С отмяната на Закона за териториално и селищно устройство и приемането на ЗУТ режимът на узаконяване на незаконните строежи беше премахнат. Премахването на процедурите по узаконяване имаше своята икономическа и техническа логика, но десетилетия по късно се появява необходимост от нови по-гъвкави правила свързани със строежите, които отговарят на строителните норми, но са изградени без строителните книжа. Нормата, която се предлага е по аналогия на текстове в отменения ЗТСУ и кореспондира с обществените отношение свързани с незаконното строителство към настоящият момент. Размерът на наказанието за незаконен строеж към момента е несъотносимо към вида на нарушението. Съществената разлика с процедурите по ЗТСУ е, че освен изготвяне на строителни книжа, собственикът на строежът ще трябва да заплати глоба в значителен размер – 30 процента от строителната стойност на строежа.

В обхвата на законопроекта попадат строежи по чл. 137, ал. 1, т. 4, букви "б", "г" и "д", т. 5 и т. 6 или части от тях, изградени след 01 април 2001 г., за които няма строителни книжа. От цитираната разпоредба биха могли да се възползват собственици на:

1. жилищни и смесени сгради със средно застрояване;
2. сгради и съоръжения за обществено обслужване с разгъната застроена площ от 1000 до 5000 кв.м или с капацитет от 100 до 200 места за посетители;
3. паркове, градини и озеленени площи до 1 хектар;
4. реконструкция и основен ремонт на строежите от четвърта категория и вътрешни преустройства на сградите от първа до четвърта категория, с които не се засяга конструкцията им;
5. всички строежи от пета и шеста категория, съгласно чл. 137.

Процедурата по узаконяване предвижда набавянето на необходимите документи по чл. 144 и издаване на виза за узаконяване. Собственикът ще бъде задължен да изготви проект за узаконяване, който съдържа геодезическо заснемане, архитектурно заснемане, част архитектура, положително конструктивно становище, част СК (при необходимост) част инсталации (при необходимост), част "Енергийна ефективност" (при необходимост). Следва привеждане на строежът в съответствие със съгласувания проект, съставяне на технически паспорт съгласно по чл. 176а, заплащане на глоба в размер на 30 /тридесет/ процента от строителната стойност на строежа и издаване на акт за узаконяване. Строителната стойност се определя съгласно методика издадена от министъра на регионалното развитие и благоустройството.

Предлаганата промяна ще породи както икономически, така и социални въздействия върху гражданите. Ще бъде добавена възможност, която би разтоварила негативите, които генерират кметовете на общини, тъй като процедурите по премахване на незаконни постройки водят след себе си както тежки административни проблеми, така и проблеми от социално естество. Много често строежите, които подлежат на премахване са единствено жилище на собственика и процедурата влиза в остро противоречие с Европейската конвенция за правата на човека. Заплащането на глоба за узаконяване от една страна ще облекчи значително разходите за премахване и повторното изграждане на строежа, а от друга страна ще бъдат подпомогнати общинските бюджети с допълнителни средства.

Предвидената глоба за узаконяване е достатъчно висока, за да не поощрява допълнително незаконното строителство. Нещо повече - с предлаганата опция в процедурите, общинските администрации ще бъдат насърчени да затегнат контрола върху незаконните постройки. Публична тайна е, че по морални причини често пъти процедурите по премахване биват забавяни или отлагани максимално дълго във времето. Предлаганата алтернатива на негативният морален акт, какъвто е премахването на обитаеми сгради, ще стимулира спазването на Закона за устройството на територията и неговите подзаконови актове.

С така разписаната процедура се защитават и интересите на проектантите, които остават участници в процеса на узаконяване, защото собствениците на постройките ще бъдат задължени да изготвят строителни книжа за узаконяване, съгласно наредбата по чл. 139, ал. 5.

Друга причина за предлаганите промени е така наречената циклична "амнистия" на незаконните строежи. През няколко години в ЗУТ се правят поправки, които отварят врати за издаване на удостоверения за търпимост на сгради построени до определена дата. Последната действаща "амнистия" е до дата 31.03.2001 г. Създадената порочна практика подтиква гражданите към изграждането на незаконни строежи, заради нагласата в обществото, "че някой ден ще удължат срока". Такава концепция е изключително погрешна и единственият и ефект е да се увеличава броят на незаконните строежи. Тази практика трябва да бъде преустановена и целта на предлаганата промяна е точно такава.

За да бъдат избегнати спекулации по темата за узаконяването на строежи построени в чужди имоти (частни, общински, държавни), законопроектът точно и конкретно регламентира кой има правото да узаконява незаконни строежи. Единствено собствениците на земята, лицата на които е учредено право на строеж за конкретния обект, или на лицата които има право да строят в чужд имот по силата на специален закон ще имат правото да узаконяват незаконни строежи. Лица, които не са собственици на земята и които нямат учредени вещни права, нямат право да узаконяват незаконни строежи, независимо дали строежът е построен с техни средства!

Със законопроектът се уреждат детайли в условията на неразрешена промяна на технологичният процес при изградени и действащи обекти. Към настоящият момент в Закона за устройство на територията не съществува дефиницията на понятието "Нарушение на условията за въвеждане в експлоатация" по условията на чл. 178, ал. 4. Законодателят подробно е предвидил серия от мерки и процедури за забрана ползването на строежите при неизпълнение условията за въвеждане в експлоатация, но липсата на конкретна дефиниция на практика прави разпоредбата неработеща.

През последните години бяха изградени редица предприятия и заводи за преработка и третиране на битови отпадъци, централи за производство на ел. енергия чрез използване на биомаса и други съоръжения въздействащи пряко или косвено върху елементите на околната среда. Част от собствениците или ползвателите на подобни обекти се възползват от тази слабост в законодателството и безнаказано, чрез свои умишлени действия или бездействия създават условия за генериране на вредни и опасни въздействия върху здравето на хората и околната среда. Много често тези въздействия се оказват в рамките на допустимите показатели за влияние върху компонентите на околната среда, но въпреки това създават дискомфорт на гражданите живеещи в близост до цитираните съоръжения.

Предлаганите допълнения ще създадат ясен регламент и условия за по-строг контрол от страна на държавната и общинската администрация. Ще бъдат ограничени нелоялните практики и ще бъдат осигурени по-добри условия за живот на българските граждани.

ВНОСИТЕЛИ:

**ПРЕДВАРИТЕЛНА ОЦЕНКА НА ВЪЗДЕЙСТВИЕТО НА
ПРОЕКТА НА ЗАКОН
ЗА ИЗМЕНЕНИЕ И ДОПЪЛНЕНИЕ НА
ЗАКОНА ЗА УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА**

1. Основания за законодателната инициатива.

Със законопроекта се урежда нов режим за узаконяване на строежи изградени без строителни книжа. Към момента законодателят е предвидил процедури за узаконяване на строежи изградени до 31 март 2001 г. С отмяната на Закона за териториално и селищно устройство и приемането на ЗУТ режимът на узаконяване на незаконните строежи беше премахнат. Премахването на процедурите по узаконяване имаше своята икономическа и техническа логика, но десетилетия по късно се появява необходимост от нови по-гъвкави правила свързани със строежите, които отговарят на строителните норми, но са изградени без строителните книжа. Нормата, която се предлага е по аналогия на текстове в отменения ЗТСУ и кореспондира с обществените отношение свързани с незаконното строителство към настоящият момент.

Направените предложения целят създаването на по-строга законова рамка по отношение на дейността на предприятия и заводи, чиято експлоатация влияе пряко върху компонентите на околната среда и човешкото здраве. Разширява се обхватът на контролните органи и техните правомощия. Конкретизират се допълнителни хипотези, при които биха могли да бъдат предприемани наказателни действия срещу недобросъвестните ползватели и собственици на цитираните обекти.

2. Заинтересовани страни.

Заинтересовани от предложените промени са всички физически и юридически лица, които са предприели действия по изграждане на строежи без необходимите строителни книжа по обективни и субективни причини, които строежи съответстват на строителните норми и законната уредба. Заинтересовани от предложените промени са всички български граждани, които живеят и работят в непосредствена близост до предприятия и заводи, чиято дейност пряко влияе върху компонентите на околната среда и човешкото здраве.

3. Анализ разходи и ползи.

Предложеното изменение няма да доведе до допълнителни разходи от държавния и/или общинските бюджети. Промените ще създадат условия за генериране на допълнителни приходи в общинските бюджети.

4. Административни тежести и структурни промени.

С настоящият законопроект не се предвижда закриване или сливане на административни структури. Не се създават допълнителни административни тежести върху гражданите или юридическите лица. Възможността да бъдат запазени незаконните строежи, ще допринесе за значителни облекчения на административните тежести, които налагат процедурите по узаконяване.

5. Въздействие върху нормативната уредба.

Приемането на предложените промени не налага непосредствени или последващи промени на други законови нормативни актове. Приемането на предложените промени ще наложи издаването на методика и привеждането на Наредбата за съставяне на актове и протоколи по време на строителството в съответствие със закона от министъра на регионалното развитие и благоустройството.

ВНОСИТЕЛИ: