



**Проект на Закон за изменение и допълнение на Закона за устройство на територията**

[линк към консултацията](#)

**Информация**

**Откриване / Приключване:** 27.04.2022 г. - 27.05.2022 г. Неактивна

**Номер на консултация:** #6731-К

**Област на политика:** Архив - Регионална политика

**Тип консултация:** Закон

**Вносител:** Министерство на регионалното развитие и благоустройството

**Тип носител:** Национално

---

С проекта на закон са направени предложения за изменение и допълнение на нормативната уредба в изпълнение на мерки от Приложение № 12 – Регионално развитие към Споразумението за съвместно управление на Република България в периода 2021 г. – 2025 г., свързани с извършване на краткосрочен преглед на Закона за устройство на територията и предложения за промени, целящи намаляване на административната тежест, освобождаване на главните архитекти от несвойствени функции и въвеждане на по-високи отговорности на проектантите и на лицата, извършващи оценка за съответствие на инвестиционните проекти с основните изисквания към строежите и упражняващи строителен надзор.

Със законопроекта се предвиждат и изменения, даващи възможност на органите на Дирекцията за национален строителен контрол (ДНСК) да упражняват по-ефективен контрол върху дейността на общинските администрации в областта на строителния контрол за строежите от четвърта, пета и шеста категории, в това число и чрез налагане на санкции за неизпълнение в срок на дадени от органите на ДНСК указания.

**Отговорна институция**

## Отговорна институция

### Министерство на регионалното развитие и благоустройството

Адрес: София, ул. Св. Св. Кирил и Методий 17-19

Електронна поща: e-mrrb@mrrb.government.bg

### Начини на предоставяне на предложения и становища

- Портала за обществени консултации (изисква се регистрация чрез имейл);
- Електронна поща на посочените адреси;
- Системата за сигурно електронно връчване <https://edelivery.egov.bg/> (изисква се квалифициран електронен подпис или ПИК на НОИ);
- Официалния адрес за кореспонденция.

### Полезни връзки

„Раздел „Проекти на нормативни актове“ - <https://www.mrrb.bg/bg/normativni-aktove/proekti-na-normativni-aktove/>

### Документи

#### Пакет основни документи:

[Доклад - вер. 1.0 | 27.04.2022](#)

[Мотиви - вер. 1.0 | 27.04.2022](#)

[Проект на Закон за изменение и допълнение на ЗУТ - вер. 1.0 | 27.04.2022](#)

[Частична предварителна оценка на въздействието - вер. 1.0 | 27.04.2022](#)

[Становище на администрацията на Министерския съвет - вер. 1.0 | 27.04.2022](#)

[Предложение от н.п. Александър Дунчев, получено по ел.поща на 13.05.2022 г. - вер. 1.0 | 13.05.2022](#)

[Предложения за изменения и допълнения в Закона за устройство на територията от БГВЕА, получени по ел. поща на 23.05.2022 г. - вер. 1.0 | 23.05.2022](#)

[Предложения за изменения и допълнения в Закона за устройство на територията от БГВЕА, получени по ел. поща на 23.05.2022 г. - вер. 1.0 | 23.05.2022](#)

[Предложения по проект на ЗИД на ЗУТ от Жени Колчакова, получени по ел. поща на 25.05.2022 г. - вер. 1.0 | 25.05.2022](#)

[Становище на УС на Камарата на архитектите в България, получено по ел. поща на 27.05.2022 г. - вер. 1.0 | 27.05.2022](#)

[Становище от Сдружение „Асоциация на архитектите в България“, получено по ел.поща на 27.05.2022 г. - вер. 1.0 | 27.05.2022](#)

[Становище на „Овергаз Мрежи“ АД, получено по ел. поща на 27.05.2022 г. - вер. 1.0 | 27.05.2022](#)

---

**Консултационен документ:**

---

**Справка становища:**

---

## Коментари

[Коментари \(pdf\)](#)

[Коментари \(csv\)](#)

**Автор:** Величко Величков (27.05.2022 12:18)

Предложение за изменение на §6, т. 2 на ЗИДЗУТ

Във връзка с провежданите обществени консултации по проект на Закон за изменение и допълнение на Закона за устройство на територията (ЗИДЗУТ), изразявам следното становище:

С параграф 6, т. 2 се предлага създаване на нова ал. 2 на чл. 144 от ЗУТ, съгласно която не се изисква предоставяне на данни по ал. 1, т. 5 за влезли в сила административни актове по Закона за опазване на околната среда (ЗООС) и Закона за биологичното разнообразие (ЗБР) за строежи, находящи се в границите на населено място или селищно образувание, **които не представляват инвестиционно предложение по Приложение № 1 и № 2 от ЗООС, и за които е извършена оценка** в предходна процедура по реда на глава VI от ЗООС и по ЗБР.

Така предложените текстове са неясни, поради което **предлагам** §6, т. 2 на ЗИДЗУТ да се измени по следния начин: „Не се изисква предоставяне на данни по ал. 1, т. 5 за влезли в сила административни актове по Закона за опазване на околната среда и Закона за биологичното разнообразие за строежи, находящи се в границите на населено място или селищно образувание, които не представляват инвестиционно предложение по Приложение № 1 и № 2 от Закона за опазване на околната среда, както и за части от строежи или етапи от строежи, в случай, че за цялостния строеж е извършена оценка в предходна процедура по реда на глава VI от Закона за опазване на околната среда и по Закона за биологичното разнообразие“.

## **Мотиви:**

Съгласно чл. 81, ал. 1, т. 2 от ЗООС оценка на въздействието върху околната среда се извършва на инвестиционни предложения за строителство, дейности и технологии съгласно приложения № 1 и 2. Ако строежът представлява инвестиционно предложение, попадащо в обхвата на посочените приложения на ЗООС, то за него задължително следва да е налично влязло в сила решение по глава VI от ЗООС преди одобряването/разрешаването на инвестиционното предложение по реда на специален закон (ЗУТ), което съгласно чл. 83, ал. 5 от ЗООС е приложение, неразделна част от административния акт по одобряване/разрешаване, необходим за осъществяване на инвестиционното предложение.

За строежи, които не представляват инвестиционно предложение по Приложение № 1 и № 2 от ЗООС няма нормативно основание да се извършва оценка по реда на глава VI от същия закон. Поради това за такива строежи е невъзможно да е извършвана оценка в предходна процедура.

Следва да се имат предвид и разпоредбите на чл. 93, ал. 7 и чл. 99, ал. 11 от ЗООС, съгласно които при промяна на параметрите на инвестиционното предложение, възложителят е длъжен да уведоми своевременно компетентния орган по околна среда, издал решението по глава VI от ЗООС. Аналогични са и текстовете на §1 от Допълнителните разпоредби на Наредбата за условията и реда за извършване на оценка за съвместимостта на планове, програми, проекти и инвестиционни предложения с предмета и целите на опазване на защитените зони. В тази връзка честа практика е при въвеждане на етапност на строителството или при промяна на инвестиционните намерения, свързани с несъществени отклонения от одобрения инвестиционен проект по смисъла на чл. 154 от ЗУТ, да се изисква ново становище от компетентния орган по околна среда за необходимостта от провеждане на процедури по реда на глава VI от ЗООС и по ЗБР. Считаю, че отпадането именно на тези изисквания би намалило съществено както административната тежест за бизнеса, така и натоварването на администрацията в РИОСВ/МОСВ, с разглеждане на преписки, които по същество не представляват изменения в параметрите на инвестиционните предложения, водещи до нови и неоценени въздействия върху околната среда.

**Автор:** КИИП ЦУ (26.05.2022 17:11)

СТАНОВИЩЕ на Камара на инженерите в инвестиционното проектиране (КИИП)

## **Чл.142 ал.2**

Предлагаме **в съществуващия текст на чл. 142, ал. 2 да отпадне изречението „** В тези случаи одобреният идеен проект служи и за възлагане на строеж по Закона за обществените поръчки.“

## **Мотиви:**

Без одобрен технически или работен проект не може да се проведе открита и коректна процедура за възлагане на строеж по Закона за обществените поръчки,

поради липса на еднозначна и достатъчна техническа и финансова информация (вид технология, ценови клас на предлаганите материали и съоръжения), което води до нарушаване на обществения интерес, а именно - некачествено изпълнение на строежите и създаване на предпоставки за нецелево харчене на публичен ресурс и неравнопоставеност на кандидатите на етапа на кандидатстване.

#### **Относно предложението за изменение на МРРБ:**

Заявяваме, че сме против създаването на ново изречение второ в чл. 142, ал. 2 и против изменението на Алинея 6.

#### **Мотиви:**

Така направеното предложение ограничава възложителя сам да определи дали да наеме консултантска фирма или не (към момента не е задължен). Наемането на консултантска фирма оскъпява в пъти оценката за съответствие и натоварва финансово възложителя.

#### **Чл.142 ал.11**

#### **Относно предложението за изменение на МРРБ:**

Заявяваме, че сме против предложението на МРРБ

3. В ал. 11 след думите „чл. 142, ал. 6“ запетаята и думите „т. 2“ се заличават.

#### **Мотиви:**

Виж мотивите по **чл.142, ал. 2 и против изменението на Алинея 6**

#### **Чл.144**

#### **Относно предложението за изменение на МРРБ:**

Заявяваме, че сме против предложението на МРРБ

**„В чл. 144 се правят следните изменения и допълнения:**

**1. В ал. 1** се правят следните изменения:

а) **в т. 6** думите „когато е изготвена от консултант по чл. 142, ал. 6, т. 2“ се заличават;“

#### **Мотиви:**

Виж мотивите по **чл.142, ал. 2 и против изменението на Алинея 6**

**Предложение:** Във връзка с повишаващите се отговорности на лицата, осъществяващи дейности по оценка на съответствие на проекти и по строителен надзор, смятаме, че в чл.167, т.2 след думата чл. 229, да бъде допълнено „пълна проектантска правоспособност“.

#### **Мотиви:**

1. Да се защити обществения интерес
2. Да се гарантира, че оценката се изготвя от доказани професионалисти

**Автор:** Димитър Арабаджиев (25.05.2022 18:33)

Подкрепа за предложението от Жени Калканджиева

В ЗУТ няма разписани отговорности на местна власт като срокове, задължително произнасяне при жалби за незаконно строителство, липсва посочването на отказа от проверка и произнасяне срещу незаконно строителство като административен акт. Де юре и де факто действащия ЗУТ е предоставил възможност при недобросъвестност местната власт да не носи отговорност при разрешаване и прикриване на строителство съдържащо закононарушителни елементи. Също така в ЗУТ няма посочен контролиращ държавен орган, който при бездействие на местната власт да провери и се произнесе по незаконното строителство. Проверките на РДНСК завършват с писма препащащи ви отново към местната власт. Контрол върху разрешенията за строеж има само локалната РДНСК и ако не е осъществен реален контрол на разрешенията за строеж де факто и де юре не се осъществява контролът за закононарушителни компоненти в разрешението – околна, среда, отстояния от съсед, наличие на строителни забрани и други. Също така не без помощта на съда се използват схеми за отстраняване на възможност от всякакви претенции по разрешенията за строеж. Действащият закон позволява при оттегляне на разрешение за строеж от главния архитект - недопустим административен акт и завеждане на дело на собственик срещу оттеглянето на разрешението за строеж да се реализира така нареченото „узаконяване“ на едно потенциално незаконно строителство“. При тази схема съдът не се произнася, че това е недопустим административен акт, защото не е посочен в ЗУТ, и не прекратява делото, а се произнася, че разрешението не може да бъде оттеглено. Това наричат минаване през необходимите съдебни инстанции и влизане в сила. Също така отсъства изрична забрана за издаване на разрешение за строеж при наличие на подадена жалба срещу незаконно строителство, което позволява при наличие на един умишлено непроверен незаконен строеж постфактум да се издаде разрешение за строеж. При съдебно обжалване на разрешение за строеж от трета страна, например съсед, прекратяват делото, на основание, че като заинтересовани страни в ЗУТ са вписани само главния архитект и собственика (или лице с отстъпено право на строеж). При съдебно обжалване на отказа от проверка и произнасяне по жалба срещу незаконно строителство, ВАС се произнася, че отказът за проверка и произнасяне на незаконно строителство не е посочен като административен акт в ЗУТ, и че кмета (който според действащия ЗУТ отговаря за проверките и произнасянето по жалбите срещу незаконното строителство) няма нито срок, нито задължение за произнасяне. Това означава, че при отказ от проверка при жалба срещу незаконно строителство и също при отказ от произнасяне, от страна на отговорния за това кмет на район(община), чрез ЗУТ е ограничено правото на гражданите по съдебен път да поискат

извършването на контрола от страна на държавата

**Автор:** Жени Колчакова (25.05.2022 11:02)

Относно действащия в момента ЗУТ

**Относно действащия в момента ЗУТ:**

В действащият в момента ЗУТ ,в частта за строежите от четвърта, пета и шеста категория , съществуват неуредени отговорности и срокове по отношение на проблемите свързани с разрешенията за строеж, контрола върху строителството, както и за проверките по жалбите срещу незаконното строителство.

В ЗУТ няма разписани отговорности на местна власт като срокове, задължително произнасяне при жалби за незаконно строителство, липсва посочването на отказа от проверка и произнасяне срещу незаконно строителство като административен акт.

Де юре и де факто действащия ЗУТ е предоставил възможност при недобросъвестност местната власт да не носи отговорност при разрешаване и прикриване на строителство съдържащо закононарушителни елементи.

Също така в ЗУТ няма посочен контролиращ държавен орган, който при бездействие на местната власт да провери и се произнесе по незаконното строителство. Проверки на РДНСК завършват с писма препращащи ви отново към местната власт.

Контрол върху разрешенията за строеж има само локалната РДНСК и ако не е осъществен реален контрол на разрешенията за строеж де факто и де юре не се осъществява контролът за закононарушителни компоненти в разрешението – околна, следа, отстояния от съсед, наличие на строителни забрани и други.

Също така не без помощта на съда се използват схеми за отстраняване на възможност от всякакви претенции по разрешенията за строеж.

Законът е направен така, че при оттегляне на разрешение за строеж от главния архитект - недопустим административен акт и завеждане на дело на собственик срещу оттеглянето, съдът не се произнася, че това е недопустим административен акт, защото не е посочен в ЗУТ,и не прекратява делото, А се произнася ,че разрешението не може да бъде оттеглено.

ТОВА НАРИЧАТ минаване през необходимите съдебни инстанции и влизане в сила.

А при съдебно обжалване на Разрешението от трета страна, например съсед, прекратяват делото, на основание че като заинтересовани страни в ЗУТ са вписани само главния архитект и собственика (или лице с отстъпено право на строеж).

При съдебно обжалване на отказа от проверка и произнасяне по жалба срещу незаконно строителство, ВАС се произнася, че отказът за проверка и произнасяне на

незаконно строителство не е посочен като административен акт в ЗУТ, и че кмета няма нито срок, нито задължение за произнасяне. Това означава, че при отказ от проверка при жалба срещу незаконно строителство и също при отказ от произнасяне, от страна на отговорния за това кмет на район(община), чрез ЗУТ е ограничено правото на гражданите по съдебен път да поискат извършването на контрола от страна на държавата.

**Това е един оксиморон, който може да бъде променен само със съществени промени в ЗУТ.**

**Автор:** Стояна Чавдарова (23.05.2022 13:14)

Против законопроекта!

Отпадането на оценката за съответствие по чл. 142, ал. 6, т. 1 ЗУТ от ОЕСУТ създава административна тежест.! Задължават се възложителите да заплащат пъти по-скъпа оценка за съответствие на инвестиционните проекти, изготвена от регистрирана фирма - консултант.

ДНСК имат възможност да упражняват ефективен контрол върху дейността на общинските администрации и с настоящите разпоредби на ЗУТ - не са необходими предлаганите изменения.

Предложеният законопроект има приемливи предложения, но са незначителни. Съществените проблеми, които е засегнал, биха се решили лесно с планираната „Единна система за устройство на територията, инвестиционно проектиране и разрешаване на строителството“. Неотложно и спешно е да се въведе електронна платформа за изцяло електронно подаване, оценяване, съгласуване, одобряване и контролиране на инвестиционните проекти. Вече има добри практики в Р. България – ИСУН 2020 и ЕОП.

**Автор:** Жени Колчакова (11.05.2022 23:49)

важни пропуски в ЗУТ

*За строежи от четвърта, пета и шеста категория,*

*при жалби за проверка на незаконно строителство /НС/:*

**- липсва Стандарт за проверка на незаконното строителство,**

като резултат отклоненията са в такива размери, че отговорите на кметовете, ако получат такива, са с неаргументирани и подкрепени с доказателства твърдения, които не се основават на технически данни.

**- липсват точни срокове за проверка** по жалба срещу НС;

- **липсва изискване за задължително произнасяне** на кмета по жалбата;
- **липсва срок за произнасяне** на кмета по жалбата:
- **отказът от проверка и произнасяне по жалба срещу незаконно строителство не е посочен в ЗУТ като административен акт** и това де факто ви прегражда пътя към преодоляване на отказа от проверка по съдебен ред - съдът ще ви отговори, че в ЗУТ не съществува административен акт отказ от проверка и произнасяне по НС.
- **липсва задължителна проверка и заверка на разрешенията за строителство -**

1. **за районите със строителна забрана**, чл.156 не е достатъчен - няма посочени санкции при неизпълнението му.
2. **за свлачищните райони и за всички райони вписани в Регистъра по чл.95 на ЗУТ ;**

- **липсва забрана за издаване на разрешения за строеж при подадена жалба срещу НС.**
- **съседите са изключени като заинтересована страна при разрешения строеж**, което е недопустимо, когато тези разрешения не са съобразени със законовите изискване за отстояние от граничната линия
- **при действащия закон разрешенията за строеж** между собственик (или лице с отстъпено право на строеж) и главния архитект **имат само една контрола - ДНСК, което прегражда пътя на обществото да търси отговорност при явни нарушения на разрешението.** При съдебно обжалване на разрешението съдът ще ви отговори - вие не сте страна по разрешението за строеж и ще прекрати делото. Де юре и де факто действащия закон е елиминирал възможността на обществото да обжалва по съдебен път незаконосъобразните разрешения за строеж.
- **докога ще се строи без да се спазват законовите отстояния - да се създаде Стандарт и процедура за проверка и произнасяне при неспазване на законовите отстояния със съседен имот.**
- **да се въведе отговорност** за лицата които проектират строителство несъобразено със законовите изисквания, за строителите извършващите НС и архитектите издали разрешение за строеж несъобразено със законовите изисквания.

**Автор:** Жени Колчакова (11.05.2022 23:49)

важни пропуски в ЗУТ

*За строежи от четвърта, пета и шеста категория,*

*при жалби за проверка на незаконно строителство /НС/:*

- **липсва Стандарт за проверка на незаконното строителство,**

като резултат отклоненията са в такива размери, че отговорите на кметовете, ако получат такива, са с неаргументирани и подкрепени с доказателства твърдения, които не се основават на технически данни.

- **липсват точни срокове за проверка** по жалба срещу НС;

- **липсва изискване за задължително произнасяне** на кмета по жалбата;

- **липсва срок за произнасяне** на кмета по жалбата:

- **отказът от проверка и произнасяне по жалба срещу незаконно строителство не е посочен в ЗУТ като административен акт** и това де факто ви прегражда пътя към преодоляване на отказа от проверка по съдебен ред - съдът ще ви отговори, че в ЗУТ не съществува административен акт отказ от проверка и произнасяне по НС.

- **липсва задължителна проверка и заверка на разрешенията за строителство** -

1. **за районите със строителна забрана**, чл.156 не е достатъчен - няма посочени санкции при неизпълнението му.

2. **за свлачищните райони и за всички райони вписани в Регистъра по чл.95 на ЗУТ ;**

- **липсва забрана за издаване на разрешения за строеж при подадена жалба срещу НС.**

- **съседите са изключени като заинтересована страна при разрешения строеж**, което е недопустимо, когато тези разрешения не са съобразени със законовите изискване за отстояние от граничната линия

- **при действащия закон разрешенията за строеж между собственик (или лице с отстъпено право на строеж) и главния архитект имат само една контрола - ДНСК, което прегражда пътя на обществото да търси отговорност при явни нарушения на разрешението.** При съдебно обжалване на разрешението съдът ще ви отговори - вие не сте страна по разрешението за строеж и ще прекрати делото. Де юре и де факто действащия закон е елиминирал възможността на обществото да обжалва по съдебен път незаконосъобразните разрешения за строеж.

- **докога ще се строи без да се спазват законовите отстояния - да се създаде Стандарт и процедура за проверка и произнасяне при неспазване на законовите отстояния със съседен имот.**

- **да се въведе отговорност** за лицата които проектират строителство несъобразено със законовите изисквания, за строителите извършващите НС и архитектите издали разрешение за строеж несъобразено със законовите изисквания.

**Автор:** Димчо Ганчев (28.04.2022 14:30)

параф 5

Вярно, че 5-та категория строежи е доста обширна, практически обхваща постройки от около 20 квадрата до 20 000 и повече, не може изискванията да са еднакви и възможно най-строги. Няма логика, за еднофамилна жилищна сграда от 120 квадрата в забравено от бога село изискванията да са същите като за жилищен комплекс от 10 секции и който има 200 жилища. Нали правителството иска да се облекчи административната тежест. Нека 5-та категория си остане без нужда от задължителен доклад за ОСИП за сгради до 500 кв. м. И нека строителството на сгради до 500 кв. м. (вместо сегашните 100) си остане без задължение за използване на лицензирана строителна фирма.

## История

**Начало на обществената консултация - 27.04.2022**

**Приключване на консултацията - 27.05.2022**

**Справка за получените предложения**

Справка или съобщение.

**Окончателен акт на Министерския съвет**

---