

УЗАКОНЯВАНЕ НА НЕЗАКОННИ ПОСТРОЙКИ ЗАКОНОВА БАЗА



София 2013

Законова база

След приемането на Закона за устройство на територията⁽¹⁾, който отмени дотогава действащия Закон за териториалното и селищно устройство⁽²⁾, възникнаха редица проблеми поради липсата на механизъм за узаконяване на незаконни постройки. Изключването на този механизъм произтече от намерението на законодателя да не допуска извършването на строежи без строителни разрешения и одобрени строителни книжа, с цел да се въведе ред в устройството на териториалните единици и устойчивост на застрояването /от нисък, среден и висок тип/.

Като последица възникнаха редица проблеми, главно поради съществуването на множество вече изпълнени строежи, включително за жилищни нужди, без строителни книжа. Поради negliжирането на проблема в особено висока степен в т.нар. „ромски квартали“, на тези територии процентът на незаконно застрояване се оказва особено висок.

Със Закон за изменение и допълнение на ЗУТ⁽³⁾ през 2003 г. бе приет пар. 184 от Преходни и заключителни разпоредби, който даде възможност на собственици на строежи, изпълнени незаконно /без строителни разрешения и строителни книжа/, да предприемат действия по узаконяването им. За тези саниращи действия законът предвиди преклузивен срок, който изтече на 26.01.2004 г. За периода след 26.01.2004 г. процедура по узаконяване на незаконни строежи не съществуваше.

Описаната възможност за узаконяване на незаконни строежи не беше реализирана в ромските квартали главно поради липса на информираност сред собствениците на масовите незаконни строежи. Единици се оказаха ромите, които се възползваха от законовата възможност за узаконяване и поради факта, че не беше използвана правна помощ, която се явява задължителна с оглед сложността на

¹ Обнародван в ДВ, бр. 1 от 01.01.2001 г. и в сила от 31.03.2001 г.

² Вж. Правно информационни системи /напр. Сиела/, сектор „Архиви“

³ Обн. В ДВ бр. 20 от 2003 г.

процедурите.

В тази ситуация през октомври 2012 г. бяха приети от Народното събрание нови изменения на Закона за устройство на територията. Новият Закон за изменение и допълнение на ЗУТ беше публикуван в ДВ бр. 82 от 26.10.2012 г. и предвиждаше едномесечно отложено влизане в сила – тоест влезе в сила, считано от 26.11.2012 г.

Новоприетият закон предвижда две възможности, от които масово биха могли да се възползват собствениците на незаконни строежи, включително в ромските квартали.

Строежът може да представлява: къща, магазин, гараж, склад, навес, обор, ограда, кладенец, чешма и други подобни.

На първо място, пар. 127, ал. 1 от ЗИДЗУТ предвиди, че „строежи, изградени до 31 март 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 този закон**, 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**.”

По отношение на статуса „търпимост“ следва да се има предвид, че това не означава законност, но дава на собственика си редица предимства, най-важното от които е стабилност на постройката в правния мир /тъй като същата не подлежи на събаряне и/или забрана за ползване/, а освен това го прави годен обект на прехвърлителна сделка – тоест – постройката може да участва в стопанския стокооборот.

Срокът за отговор на заявление за издаване на удостоверение за търпимост е 14-дневен.

Удостоверението за търпимост се издава след заплащане на такса, която се определя с наредба от общинския съвет на съответната община. Поради това таксите за издаване на удостоверение за

⁴ Пар. 127 от ПЗР на ЗИДЗУТ, в сила от 26.11.2012 г.

търпимост могат да бъдат различни за различните общини.

На второ място ЗИДЗУТ предвиди (4), че строежи по пар. 184 от преходните и заключителните разпоредби на Закона за изменение и допълнение на Закона за устройство на територията (ДВ, бр. 65 от 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 действащите разпоредби съгласно този закон.

Следва да се има предвид, че строежи по пар. 184 означава: Строежи, извършени незаконно до влизане в сила на пар. 184. Във времево отношение това означава **до 26 юли 2003 г.**

Строежи, извършени след 26 юли 2003 г. не подлежат на узаконяване.

Фази на производството за узаконяване на незаконен строеж

1. Производството по узаконяване на строежите по започва по **заявление от собственика** до органа, който е издал или е следвало да издаде разрешението за строеж (5), подадено в едногодишен срок от влизането в сила на ЗИДЗУТ, обн. ДВ бр. 82 от 2012 г. – тоест **от 26.11.2012 г. до 26.11.2013 г.**

2. В едномесечен срок от постъпване на заявлението длъжностните лица от общинската администрация съставят

5 Съответната общинска администрация по местонахождението на строежа.

6 Чл. 144 ЗУТ: 1. документи за собственост; 2. виза за проектиране; 3. три копия от инвестиционния проект; 4. 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, Закона за биологичното разнообразие, Закона за културното наследство или друг специален закон, и съответствие на инвестиционния проект с условията в тези актове; 5. оценка за съответствието; 6. 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.

констативен акт за установяване на незаконното строителство, въз основа на който изискват **необходимите документи** по чл. 144 (6) от ЗУТ и определя **срок** за представянето им.

2.1. При непредставяне на необходимите документи в определения срок или когато органът прецени, че не са налице условията за узаконяване, той издава мотивиран отказ, съобщава го на заинтересуваните лица и уведомява Дирекцията за национален строителен контрол за прилагане на мерките по чл. 225 от ЗУТ (7).

3. Строежите се узаконяват:

- на името на собственика на земята,

- 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.

Ако строежът е изграден от несобственик, отношенията между строителя и собственика се уреждат съгласно изискванията на чл. 72 - 74 от Закона за собствеността (8).

3.1. Важно е да се отбележи, че за незаконно извършените строежи в **съсобствени недвижими имоти**, които са допустими за узаконяване и могат да се ползват самостоятелно, актът за узаконяване може да бъде издаден на името на всички съсобственици, 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.

4. **Узаконяването** се състои в съгласуване на инвестиционен проект - заснемане за узаконяване, привеждане на строежа в съответствие със съгласувания проект, заплащане на дължимите

7 Чл. 225 от ЗУТ: Началникът на Дирекцията за национален строителен контрол или упълномощено от него длъжностно лице издава заповед за премахване на незаконни строежи от първа, втора и трета категория или на части от тях.

8 Права на добросъвестния и недобросъвестния владеец по отношение на собственика

глоби и такси и издаване на акт за узаконяване. Проектът - заснемане за узаконяване, се изработва в обхват, определен с наредбата по чл. 139, ал. 5 (9).

5. По отношение на разпоредбата за получаване на **статус на „търпим строеж“** е важно да се отбележи, че 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.

Важно: За 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 законсъобразност и за уведомяването на съответните регионални дирекции се прилагат изискванията на глава осма от ЗУТ (10).

6. Актовете за узаконяване заедно с инвестиционните проекти - заснемане за узаконяване, както и отказите за узаконяване подлежат на **обжалване** по реда на чл. 216 от ЗУТ(11).

9 Министърът на регионалното развитие и благоустройството издава наредба за обхвата и съдържанието на инвестиционните проекти.

10 Вж. ЗУТ, глава 8 – отнася се до изискванията за нов строеж.

11 Чл. 216 ЗУТ определя, че административни актове на главните архитекти на общините (районите), представляващи: 1. откази за съгласуване и одобряване на инвестиционни проекти, когато не са съставна част на комплексния проект за инвестиционна инициатива; и 2. разрешения за строеж заедно със съгласуваните и одобрени инвестиционни проекти, когато такива се изискват, и отказите за издаването им, когато не са съставна част на комплексния проект за инвестиционна инициатива, не подлежат на пряко обжалване по съдебен ред. Те подлежат на обжалване по законсъобразност пред началниците на регионалните дирекции за национален строителен контрол. Жалбите се подават от заинтересуваните лица чрез органа, издал акта, по реда на Административнопроцесуалния кодекс. Жалбите спират изпълнението на актовете. Преди да разгледа жалбата по същество, началникът на РДНСК или упълномощено от него длъжностно лице прави проверка на тяхната допустимост. Ако прецени, че жалбата или протестът са недопустими, производството се прекратява с изрична заповед. Заповедта може да се оспори с частна жалба или протест по реда на чл. 215 от ЗУТ /по пряк съдебен ред/. Съответният административен съд се произнася с определение, което не подлежи на обжалване. Когато жалбата или протестът са допустими, началникът на РДНСК или упълномощеното от него лице пристъпва към разглеждането им по същество и се произнася с мотивирана заповед, с

Важно е да се отбележи, че за незавършените части на строежа се съгласува инвестиционен проект и се издава разрешение за строеж по общия ред.

Следва да се отбележи и че при **отчуждаването на търпими и/или узаконени строежи те се оценяват и за тях се дължи обезщетение** на собствениците по общия ред.

Производствата по заявленията за узаконяване на строежите приключват в двугодишен срок от влизането в сила на ЗИДЗУТ /от 26.11.2012/.

Строежите, 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 от ЗУТ (12).

която може да отмени изцяло или отчасти обжалвания акт или да отхвърли жалбата, като остави в сила обжалвания акт. Заповедите на началника на РДНСК се обжалват по реда на чл. 215 от ЗУТ /пряк съдебен ред/. Срокът за произнасяне на началника на РДНСК е 15 дни от датата на постъпване на жалбата заедно с административната преписка по издаване на обжалвания акт.

12 Вж. Заб. 7

Настоящата брошура е изготвена
в помощ на местните администрации.

Автори:

адв. Александър Кашъмов, адв. Андрей Терзийски,
адв. Даниела Михайлова, адв. Стоян Терзийски, адв. Теодор Бороджиев,
инж. Магдалена Стоева и арх. Александър Трендафилов



Издава се от
СНЦ „Инициатива за равни възможности“

по програма
„Узаконяване на домовете на ромите“,

финансирана от
Фондация „Тръст за социална алтернатива“.

 ТРЪСТ
ЗА СОЦИАЛНА
АЛТЕРНАТИВА

Повече информация за проекта и
за нашата работа ще намерите на адрес:

www.equalopportunities.eu

Разпространява се безплатно.