



ЧРЕЗ
Г-ЖА ЦВЕТА КАРАЯНЧЕВА –
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
НАРОДНОТО СЪБРАНИЕ

Изх. № 117/09.05.2018г.

ДО
Г-Н ИСКРЕН ВЕСЕЛИНОВ –
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА ПОСТОЯННАТА
КОМИСИЯ ПО РЕГИОНАЛНА
ПОЛИТИКА, БЛАГОУСТРОЙСТВО И
МЕСТНО САМОУПРАВЛЕНИЕ

ОТНОСНО: Предложения за изменения и допълнения в приетия на първо четене проект на Закон за изменение и допълнение на Закона за устройство на територията (ЗИД на ЗУТ) № 854-01-22/2018 г.

Уважаеми г-н Веселинов,

С внесения проект на ЗИД на ЗУТ № 854-01-22/2018 г. се предлага в нашето законодателство да се възстанови института „узаконяване на незаконни строежи“, включително „по подробен устройствен план, който би могъл да бъде одобрен“ – „подробен устройствен план за узаконяване“.

Този институт беше премахнат с влизането в сила на Закона за устройство на територията (ЗУТ, обн. ДВ, бр. 1/2001 г., в сила от 31.03.2001 г.), което имаше и продължава да има положителен ефект върху проектирането и строителството в Република България. Практиката по прилагане на чл. 162 от отменения Закон за териториално и селищно устройство (ЗТСУ, обн. ДВ, бр. 29/1973 г., в сила от 01.06.1973 г.) до 1990 г. обхващаше дребни строежи на гражданите чиято собственост тогава беше твърде ограничена. Въпреки това, няколкото вълни „строителни амнистии“ за незаконно строителство основно във вилни и в селскостопански зони показваха, че узаконяването провокира и насърчава противоправно поведение. Узаконяването на незаконен строеж представлява извличане на облага от противоправно поведение, което противоречи на основен правен принцип – *nemo ex suo delicto meliorem suam conditionem facere potest*. Нарушаването на този принцип показва на лицата, които са спазвали установените правила, че всъщност са пропуснали шанс за извличане на облага. Именно по тази причина тогавашната ни държава не можа да се справи с феномена „незаконно строителство“.



След 1990 г. инвестиционните инициативи на гражданите и на създаваните от тях търговски дружества излязоха от сферата на малки строежи за вилни или дребни стопански нужди. С развитието на новите обществени отношения се появиха възможности за изграждане на големи жилищни, нежилищни и инфраструктурни строежи от частноправни субекти. Възможността за узаконяване в този период доведе до случаи на драстично незачитане на установения правов ред при голям брой значителни по размер строежи, а също така и до естествено развитие на корупционни практики в общините. Това беше причината за създаването на Дирекцията за национален строителен контрол и за заличаването на възможността за узаконяване на незаконни строежи със ЗУТ. Знанието, че извършването на незаконен строеж няма да доведе до ползи за извършителя представлява достатъчно силна превенция. Считаме, че изобщо не са отпаднали причините за премахване на института „узаконяване на незаконен строеж“ от нашето право, противно на мотивите на вносителите.

Обръщаме внимание, също така, че предложената с внесения сега законопроект възможност за узаконяване на незаконни строежи е далеч по-драстична от тази в отменения чл. 162 на ЗТСУ. Съгласно чл. 162 от ЗТСУ, в редакцията му до 1998 г. (ДВ, бр. 79 от 1998 г.), възможността за узаконяване беше само при отклонения от одобрените проекти, разрешението за строеж и другите строителни книжа, докато внесения сега в Народното събрание текст обхваща всички възможни форми на незаконно строителство.

Освен всичко това, проектът на ЗИД на ЗУТ съдържа и ред правно-технически недоразумения, особено в частта за допълване на § 5 от ДР на ЗУТ с нови дефиниции. Тъй като принципно не подкрепяме проекта, няма да се спираме подробно на тях.

Една от причините за незаконно строителство са тежките административни процедури и лошите практики на общините. Камарата на архитектите в България подкрепя всяка инициатива за облекчаване на административната тежест в областта на проектирането и строителството, но не може да подкрепи предлаганата сега възможност изобщо да не се спазват правилата при разрешаване на строителство.

Камарата на архитектите в България категорично възразява срещу възстановяване на института „узаконяване на незаконни строежи“. Това ще влоши инвестиционния климат, ще повлияе негативно върху качеството на проектиране и строителство и ще разшири възможностите за корупция в администрацията. С оглед на това, моля народните представители да не приемат внесения ЗИД на ЗУТ № 854-01-22/2018 г. на първо четене.

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
УС НА КАБ

Арх. Борислав Игнатов

