



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ
СОЦИАЛЕН ФОНД



КАЗУС

ТЕМА 6:

„СЪГЛАСУВАНЕ И ОДОБРЯВАНЕ НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ ПРОЕКТИ И РАЗРЕШАВАНЕ НА СТРОИТЕЛСТВОТО. РАЗРЕШЕНИЯ ЗА ПОСТАВЯНЕ НА ПРЕМЕСТВАЕМИ ОБЕКТИ”

Казус № 1

Издадено е Разрешение за строеж от 01.07.2019 г. за „Жилищна сграда“, което влиза в сила на 20.07.2019 г. На 01.03.2021 г. строителството на сградата не е започнало и възложителя променя инвестиционните си намерения и решава, че му е необходима още една спалня с баня от предвидените по одобреният инвестиционен проект и действащото разрешение за строеж.

Въпроси:

1. Колко и какви варианти има възложителя да реализира новите си инвестиционни намерения?
2. Какви са положителните и отрицателните страни на всеки вариант, кой е най-финансово изгоден за възложителя?

Отговор:

Възложителя може:

А) да изчака да изтече разрешението за строеж и за започне ново проектиране и разрешителна процедура /след три години от влизането в сила на РС/;

Б) да презавери издаденото разрешение за строеж по реда в чл. 153 от ЗУТ до 20.10.2021 г. и към действащото разрешение за строеж да изготви проект за допълване на одобрения инвестиционен проект, въз основа на който е издадено разрешението за строеж и да иска от главния архитект на общината да издаде заповед за допълване на РС по чл. 154, ал. 5 от ЗУТ;

В) да завърши строителството по издаденото разрешение за строеж и да започне нова процедура за издаване на ново за строеж „Пристройка на жилищна сграда“, с което ще увеличи площта на първоначалния проект със спалня и баня.

Определянето на най-евтиният вариант зависи от много фактори, повечето субективни. Ако приемем, че цената за проектиране е еднаква за кв. м. РЗП, то логично е да счете вариант Б за най-изгоден / за преработка на вече платен проект следва да се

www.eufunds.bg

Този документ е създаден съгласно Административен договор № BG05SFOP001-2.015-0001-S02, проект „Повишаване на знанията, уменията и квалификацията на общинските служители“, за предоставяне на безвъзмездна финансова помощ по Оперативна програма „Добро управление“, съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския социален фонд.



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ
СОЦИАЛЕН ФОНД



заплати само квадратурата на новата част.../. При неетични отношения с проектантите, би бил добър вариант А за да не се възползват от авторски права и да се избере друг проектант на когото възложителят има доверие.

При вариант В се налага два пъти въвеждане на строежа в експлоатация, което го прави по-скъп от гледна точка на строителен надзор и административни такси. Налага се двукратно изготвяне на нотариален акт, нанасяне в кадастъра и т.н.

За адекватна консултация на възложителя, следва да се разгледат приоритетите му, той може да желае в най-кратък срок да се приключи строителството и т.н.

Казус № 2

П.П. е възложител на строеж „Гараж“, допълващо застрояване в поземлен имот с жилищно предназначение. Има издадено разрешение за строеж от 08.11.2022 г., което е влязло сила на 25.11.2022 г. След като си получава разрешението за строеж и разглежда внимателно скицата по чл. 153, ал. 1 от ЗУТ, П.П. решава, че не иска гаража да е с означените размери 5x7 м., а да го намали на 3,50x6 м. за да има повече свободна площ за градинка в двора на жилищната му сграда и се обръща към главния архитект за да му изясни процедурата по промяна на инвестиционното му намерение.

Въпроси:

1. На какво основание е издадено разрешението за строеж от 08.11.2022 г.?
2. По какъв ред следва да се допусне извършването на строително-монтажни работи в отклонение на предвидените в разрешението за строеж?

Отговор:

Съгласно нормите действали към 08.11.2022 г. разрешението за строеж за „Гараж“ – допълващо застрояване в УПИ за жилищно застрояване трябва да е издадено на основание чл. 148, ал. 1 и ал. 2, чл. 147, ал. 1, т. 1 и ал. 2, във връзка с чл. 41, ал. 1 и чл. 42, ал. 2 от ЗУТ и чл. 153, ал. 1 от ЗУТ. За издаването на разрешението за строеж е представено становище на инженер-конструктор с указания за изпълнението му, искане за разрешение и документ за собственост, за учредено право на строеж или за право да се строи в чужд имот по силата на специален закон. Съгласно чл. 153, ал. 1 от ЗУТ в разрешението за строеж се вписват видовете строителни и монтажни работи, които ще бъдат изпълнени. За постройки и съоръжения по чл. 147, ал. 1 от ЗУТ към разрешението за строеж се прилага ситуационна скица с обозначени линии на застрояване, разстояния и височини. Т.е. информацията за размера на строежа следва да се съдържа в описа на СМР в самото разрешение за строеж и в скицата по чл. 153, ал. 1 от ЗУТ, която е неразделна част от него.

www.eufunds.bg

Този документ е създаден съгласно Административен договор № BG05SFOP001-2.015-0001-C02, проект „Повишаване на знанията, уменията и квалификацията на общинските служители“, за предоставяне на безвъзмездна финансова помощ по Оперативна програма „Добро управление“, съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския социален фонд.



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ
СОЦИАЛЕН ФОНД



ОПЕРАТИВНА ПРОГРАМА
ДОБРО УПРАВЛЕНИЕ

По какъв ред следва да се допусне извършването на строително-монтажни работи в отклонение на предвидените в разрешението за строеж?

Съгласно чл. 154, ал. 1 от ЗУТ при промяна на инвестиционните намерения след издаване на разрешението за строеж се допускат само несъществени отклонения от одобрения инвестиционен проект. Съществените са изброени в чл. 154, ал. 2 от ЗУТ и след издаване на разрешението за строеж изменения в одобрения инвестиционен проект в обхвата на съществените отклонения се допускат по реда на чл. 154, ал. 5 и ал. 6 от ЗУТ. Видно е, че нормата се отнася за вече одобрен инвестиционен проект, а разглеждането разрешение за строеж е издадено без такъв и съответно не е приложима! Изпратено е запитване до Министъра на РРБ, но към момента няма отговор.

Разрешението за строеж е влязло в сила и има тригодишен срок от започването му! Вариант е възложителя да изчака да изтече срока и да започне нова процедура по издаване на разрешение за строеж за желаните от него гаражи. Има практика възложителите да „обещаят“ с декларация, че няма да реализират строежа, отказват се от него и ще изпълнят нов – не е законосъобразна!

Друга практика е да се промени разрешението за строеж с похватите на АПК, като очевидна фактическа грешка или друг начин по общия ред за промяна на административен акт, но това действие най-вероятно ще подлежи на санкция от ДНСК!

В случай, че П.П. искаше да увеличи размерите на гаража си, то може да се издаде допълнително разрешение за строеж за пристройка, но в този казус се касае за по-малка, т.е. нов строеж и в ЗУТ не е създаден ред по който да се процедира.

Тенденцията за облекчаване на инвестиционния процес значително затруднява реализирането на най-популярните строежи, като се създават такива казуси. Също е интересно как се променя предназначението на допълващо застрояване работилница в гараж.

www.eufunds.bg

Този документ е създаден съгласно Административен договор № BG05SFOP001-2.015-0001-S02, проект „Повишаване на знанията, уменията и квалификацията на общинските служители“, за предоставяне на безвъзмездна финансова помощ по Оперативна програма „Добро управление“, съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския социален фонд.