



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ  
ЕВРОПЕЙСКИ  
СОЦИАЛЕН ФОНД



## ТЕМА 8:

### „ПРАВОМОЩИЯ НА ОРГАНИТЕ ПО ЗУТ В ОБЩИНИТЕ ПО КОНТРОЛ НА СТРОИТЕЛСТВОТО И ПРЕМАХВАНЕ НА СТРОЕЖИ”

#### СЪДЪРЖАНИЕ:

#### 8.1. ПРАВОМОЩИЯ НА ОРГАНИТЕ ПО ЗУТ В ОБЩИНИТЕ ПО КОНТРОЛ НА СТРОИТЕЛСТВОТО И ПРЕМАХВАНЕ НА СТРОЕЖИ

8.1.1. Премахване на негодни за ползване или застрашаващи сигурността строежи

8.1.2. Недопускане и отстраняване на незаконно строителство

8.1.3. Търпими строежи

#### 8.2. КОНТРОЛ ВЪРХУ АДМИНИСТРАТИВНИТЕ АКТОВЕ ПО УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА

[www.eufunds.bg](http://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

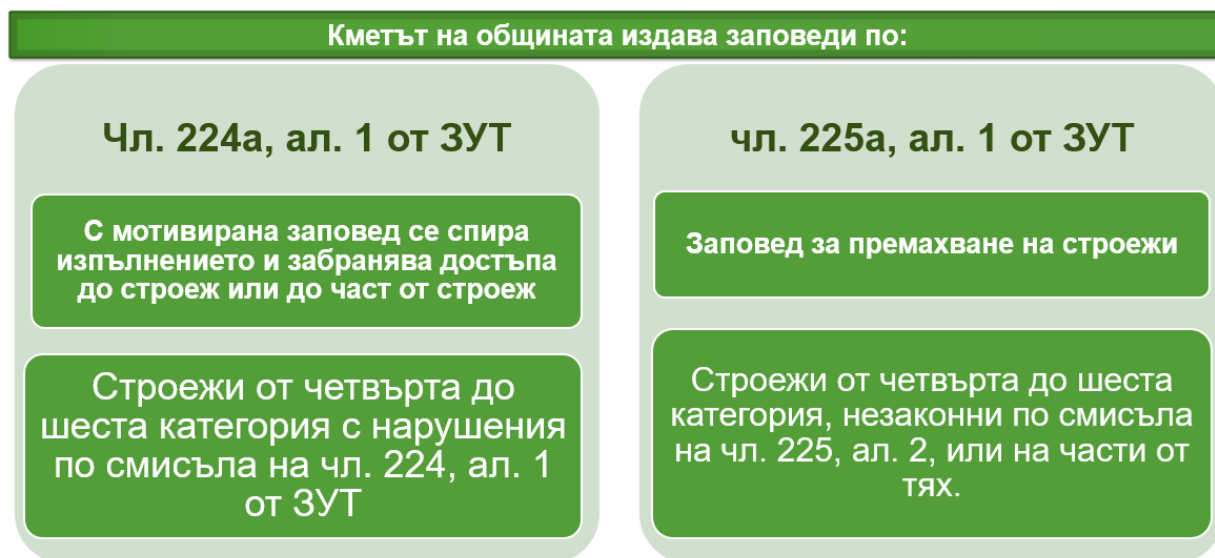


## 8.1. ПРАВОМОЩИЯ НА ОРГАНИТЕ ПО ЗУТ В ОБЩИНИТЕ ПО КОНТРОЛ НА СТРОИТЕЛСТВОТО И ПРЕМАХВАНЕ НА СТРОЕЖИ

С обнародвания ЗИТ на ЗУТ в ДВ, бр. 82 от 2012 г., в сила от 26.11.2012 г. кметовете на общините получиха правомощия да спират изпълнението и забранява достъпа до строеж или до част от строеж от четвърта до шеста категория с нарушения (чл. 224а от ЗУТ) и да издават заповеди за премахване на незаконни строежи от четвърта до шеста категория или на части от тях (чл. 225а от ЗУТ).

До 26.11.2012 г. тези функции бяха изпълнявани от ДНСК, но след изменението на закона, ДНСК осъществява контрол на строежите от първа, втора и трета категория и административен контрол на строежите от всички категории.

*Фиг. 8.1. Схема на правомощията на кмета на общината по чл. 224а и 225а от ЗУТ.*



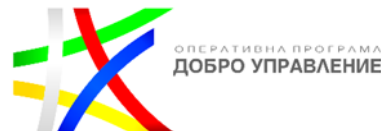
Друга основна процедура по контрол по строителството е премахването на негодни или застрашаващи сигурността строежи по чл. 195 и 196 от ЗУТ.

[www.eufunds.bg](http://www.eufunds.bg)

*Този документ е създаден съгласно Административен договор № BG05SFOP001-2.015-0001-С02, 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



Фиг. 8.2. Схема на правомощията на кмета на общината по чл. 195 от ЗУТ.



**Съгласно чл. 223, ал. 1 от ЗУТ - За строежите от четвърта, пета и шеста категория кметът на общината (района) или упълномощено от него длъжностно лице:**

1. спира незаконни строежи по смисъла на чл. 225, ал. 2, части от тях, както и отделни строителни и монтажни работи;
2. спира изпълнението на строежи, части от тях или отделни строителни и монтажни работи с нарушения по чл. 224, ал. 1 и дава разрешение за продължаването им след отстраняване на нарушенията и заплащане на дължимите глоби и имуществени санкции;
3. забранява достъпа до строежи по т. 1 и 2 и разпорежда поставянето на отличителни знаци за ограничаване и недопускане на хора и механизация на строежите;
4. забранява захранването с електрическа и топлинна енергия, вода и газ на строежи по т. 1 и 2;
5. (изм. - ДВ, бр. 101 от 2015 г.) забранява влагането на строителни продукти, които не отговарят на изискванията по чл. 169а, ал. 1, и извършва проверки в местата за производство на строителни продукти;
6. забранява ползването на строежи или на части от тях, които не са въведени в експлоатация по установения ред или се ползват не по предназначението си съгласно издадените строителни книжа и условията за въвеждане в експлоатация;

[www.eufunds.bg](http://www.eufunds.bg)

*Този документ е създаден съгласно Административен договор № BG05SFOP001-2.015-0001-С02, 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



7. забранява достъпа до строежи или до части от тях, които не са въведени в експлоатация по установения ред или се ползват не по предназначението си съгласно издадените строителни книжа и условията за въвеждане в експлоатация, забранява захранването им с електрическа и топлинна енергия, вода и газ и разпорежда поставянето на отличителни знаци за ограничаване на достъпа и недопускане на хора и други;

8. издава заповеди за премахване на незаконни строежи;

9. предписва изпълнение на укрепителни и възстановителни мерки за недопускане на аварии, щети и други на строежи и на части от тях, за които е спряно строителството, действието на строителните книжа или е забранено ползването им;

10. разпорежда освобождаване на строежа и на строителната площадка от хора, механизация, изделия, продукти, материали, общоопасни средства и други;

11. налага предвидените в този закон глоби и имуществени санкции.

**Чл. 223, ал. 2 от ЗУТ - За строежите от четвърта, пета и шеста категория служителите за контрол по строителството в администрацията на всяка община (район):**

1. констатира незаконни строежи и строежи с нарушения;

2. констатира нарушения при ползването на строежи или на части от тях;

3. изпълняват заповедите за спиране, за забрана на ползването, за забрана на достъпа до строежи и строителни площадки и за премахване на незаконни строежи;

4. контролират изпълнението на мероприятията за възстановяване на територии с особена териториалноустройствена защита;

5. установяват други нарушения на този закон и на подзаконовите нормативни актове по прилагането му;

6. (изм. - ДВ, бр. 16 от 2021 г.) създават и поддържат регистър на издадените наказателни постановления от кмета на общината (района) или от оправомощено от него длъжностно лице.

**Чл. 223, ал. 3 от ЗУТ - При привеждане в изпълнение на заповеди за спиране, за забрана на ползването, достъпа и за принудително премахване на незаконни строежи служителите за контрол по строителството в администрацията на всяка община имат право да използват на територията на строителната площадка следните специални средства:**

1. устройства за принудително ограничаване придвижването на автомобили и строителна механизация или за преместване на такава механизация извън строителната площадка;

2. устройства за отваряне на прегради и помещения;

[www.eufunds.bg](http://www.eufunds.bg)

*Този документ е създаден съгласно Административен договор № BG05SFOP001-2.015-0001-С02, 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



3. светлинни и звукови устройства;
4. строителни машини и строителна механизация, технически средства и способности.

Средствата могат да се използват само от служители, които притежават необходимата квалификация.

**При изпълнение на функциите им по този закон служителите по ал. 2 имат право:**

1. на свободен достъп до строежите, както и до сградите и съоръженията по време на тяхното ползване по реда на чл. 194, ал. 1 и 3;
2. да изискват всички необходими за проверките документи, данни, легитимация, писмени справки и обяснения от участниците в строителството, от лицата на строежа и строителната площадка, от заинтересуваните администрации, от специализираните контролни органи и експлоатационните дружества;
3. да ползват данни от Единната система за гражданска регистрация и административно обслужване при условия и по ред, определени със закон.

При противодействие или при отказ да се изпълни разпореждане за достъп или за освобождаване на строителната площадка или в други случаи, определени със закона, разпореждането се изпълнява принудително със съдействието на органите на Министерството на вътрешните работи.

Служителите по ал. 2 задължително се застраховат срещу злополука и със застраховка "Живот" за сметка на общинския бюджет.

При изпълнение на служебните си задължения служителите по ал. 2 имат право на отличителни знаци, да ползват специални средства и могат да притежават оръжие при условията и по реда на Закона за оръжията, боеприпасите, взривните вещества и пиротехническите изделия.

Средствата, набрани от събраните по този закон от общините приходи за общинските бюджети, представляващи такси, глоби и имуществени санкции, се разходват само за финансово обезпечаване на контролните им функции по този закон и за премахване на незаконно строителство.

**С ДВ, бр. 16/2021 г. се допълва чл. 222, ал. 2 от ЗУТ с т. 10 и 11, като-органите на Дирекцията за национален строителен контрол съобразно своята компетентност:**

10. (нова – ДВ, бр. 16 от 2021 г.) извършват проверки на комплексния доклад относно оценка на съответствието на проектната документация с основните изисквания към строежите, при условията на чл. 156, ал. 3;
11. (нова – ДВ, бр. 16 от 2021 г.) извършват проверки на лицата, упражняващи строителен надзор по време на строителството за спазване на задълженията им при условия

[www.eufunds.bg](http://www.eufunds.bg)

*Този документ е създаден съгласно Административен договор № BG05SFOP001-2.015-0001-С02, 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



и по ред, определени със заповед на началника на Дирекцията за национален строителен контрол или оправомощено от него длъжностно лице.

### 8.1.1. ПРЕМАХВАНЕ НА НЕГОДНИ ЗА ПОЛЗВАНЕ ИЛИ ЗАСТРАШАВАЩИ СИГУРНОСТТА СТРОЕЖИ

**Съгласно чл. 195 от ЗУТ:** Собствениците на строежи са длъжни да ги поддържат в техническо състояние, отговарящо на основните изисквания по чл. 169, ал. 1 и 3 от ЗУТ, да не извършват и да не допускат извършването на промени в тях, които водят или могат да доведат до влошаване на проектните нива на съответствие с изискванията за целия строеж или за отделни негови характеристики. При аварии или други обстоятелства, застрашаващи обект с увреждане или разрушаване, собственикът на обекта е длъжен да предприеме незабавни действия за тяхното предотвратяване или за отстраняване на причинените увреждания, възстановяване на обекта и да уведоми общината.

В случай че обект не се поддържа в добро състояние, както и при възникване на аварии или други обстоятелства, застрашаващи обект с увреждане или разрушаване, **кметът на общината издава заповед** (по чл. 195, ал. 4 от ЗУТ), с която задължава собственика да извърши в определен срок необходимите ремонтни и възстановителни дейности за поправяне или заздравяване.

*Фиг. 8.3. Пример за сграда в лошо състояние*



[www.eufunds.bg](http://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



Кметът на общината може да задължи със заповед (по чл. 195, ал. 5 от ЗУТ) собствениците на заварени или търпими строежи да премахнат, преобразуват или ремонтират неподходящи по местонахождение, разположение, вид и материали огради, гаражи, второстепенни, селскостопански и други обекти по чл. 151, ал. 1, т. 1-15 от ЗУТ, временни постройки, септични ями, канализационни съоръжения, насаждения, както и да извършат необходимите работи в интерес на сигурността, безопасността на движението, здравеопазването, хигиената, естетиката, чистотата и спокойствието на гражданите.

**Кметът на общината издава заповед (по чл. 195, ал. 6 от ЗУТ) за премахване на:**

1. строежи, които поради естествено износване или други обстоятелства са станали опасни за здравето и живота на гражданите, негодни са за използване, застрашени са от самосрутване, създават условия за възникване на пожар или са вредни в санитарно-хигиенно отношение и не могат да се поправят или заздравят;
2. елементи и оборудване на приемно-предавателни станции по чл. 151, ал. 1, т. 16, които са монтирани в нарушение на чл. 151, ал. 4, 5, 7, 8 или 9 от ЗУТ.

*Фиг. 8.4. Пример за сграда, застрашена от самосрутване.*



Собствениците на обекти носят имуществена отговорност за причинени вреди и пропуснати ползи от своите виновни действия или бездействия, в резултат на които е настъпила авария на строежа, довела до материални щети или увреждане на трети лица и имоти.

[www.eufunds.bg](http://www.eufunds.bg)

*Този документ е създаден съгласно Административен договор № BG05SFOP001-2.015-0001-С02, 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



С констативен протокол по чл. 196, ал. 1 от ЗУТ се установява състоянието на обектите и необходимите ремонтни и възстановителни дейности, както обстоятелствата при които се издава заповед по чл. 195, ал. 6. от ЗУТ.

**Докато чл.195 урежда „инструментариума” на кмета на общината в борбата с опасните строежи, то чл.196 указва, как се използват тези инструменти.<sup>1</sup>**

### **ПРОЦЕДУРАТА ПО ЧЛ. 195 И 196 ОТ ЗУТ Е СЛЕДНАТА:**

1. **Искане** от заинтересовани лица - може и служебно да се започне процедурата, но е рисковано при съдебно производство!

2. Кмета на общината **назначава комисия** за установяване на състоянието на обекта какви ремонтни и възстановителни дейности са необходими или са настъпили обстоятелствата по чл. 195, ал. 6 от ЗУТ */премахване на строежи, които поради естествено износване или други обстоятелства са станали опасни за здравето и живота на гражданите, негодни са за използване, застрашени са от самосрутване, създават условия за възникване на пожар или са вредни в санитарно-хигиенно отношение и не могат да се поправят или заздравят/.*

3. Въз основа на констатациите, отразени в **протокол**, комисията предлага на кмета на общината строежът да се поправи, заздравя или да бъде премахнат.

4. Издава се заповед на кмета на общината по чл. 195, ал. 4, 5 или 6 от ЗУТ поправяне, заздравяване или премахване на строежа от собствениците за тяхна сметка в срок, определен в заповедта.

5. Заповедта на кмета се съобщава на заинтересованите лица и може да се обжалва по реда на чл. 215 от ЗУТ. Възможно е, когато строежът създава непосредствена опасност за здравето или живота на гражданите, кметът на общината допуска предварително изпълнение на заповедта.

6. При **констатиране**, че заповедта на кмета на общината не е изпълнена в определения срок (или при допуснато предварително изпълнение), строежът се поправя, заздравява или премахва от общината по ред, определен с наредба на общинския съвет (примерно наименование: *Наредба за принудителното изпълнение на заповеди за поправяне, заздравяване или премахване на строежи или части от тях по чл. 196, ал. 5 от ЗУТ.*)

---

<sup>1</sup> Източник - Обучителни материали по Административен договор № BG05SFOP001-2.004-0002-C01/22.12.2016 г., проект „Подобряване капацитета на общинските служители за предоставяне на качествени публични услуги“ по Оперативна програма „Добро управление“.





ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ  
ЕВРОПЕЙСКИ  
СОЦИАЛЕН ФОНД



6.1. Преди да се пристъпи към принудително изпълнение на заповедта по чл. 195, ал. 4, 5 или 6 на ЗУТ, кметът на общината изпраща **покана за доброволно изпълнение** в 14-дневен срок от получаването ѝ до адресата/адресатите на заповедта. /трябва такъв текст да има и в Наредбата/

6.2. В едноседмичен срок след изтичане на срока за доброволно изпълнение, определен със заповедта на кмета на Община Кюстендил по чл. 195, ал. 4, 5 или 6 на ЗУТ, се извършва проверка по изпълнението от специалисти на общинската администрация, за което се съставя констативен протокол (№ 1) (Образец на такъв протокол, трябва да е приложение в Наредбата).

6.3. При установено неизпълнение на заповедта в срока за доброволно изпълнение или при допуснато предварително изпълнение, кметът на общината пристъпва към действия по принудителното ѝ изпълнение. В едноседмичен срок от съставяне на констативния протокол (№ 1) се провежда предварително проучване относно начина на изпълнение на заповедта на кмета на Община Кюстендил, като резултатите от проучването се оформят в протокол (№ 2), който се представя на кмета на общината.

6.3. В едноседмичен срок от съставяне на протокола (№ 2) кметът на общината открива процедура за възлагане проектирането и/или изпълнението на предвидените СМР за избор на изпълнител на обществена поръчка за услуга, респ. строителство по реда на Закона за обществените поръчки (ЗОП) или Наредбата за възлагане на малки обществени поръчки (НВМОП).

6.4. В едноседмичен срок от възлагане изпълнението на предвидените СМР, кметът на общината определя датата, часа и начина на принудителното изпълнение, за което се уведомяват всички заинтересувани лица. Собствениците на строежите, респ. недвижимите имоти, са длъжни да осигурят достъп за извършване на дейностите по принудителното изпълнение, определени в заповедта на кмета на общината. При отказ от тяхна страна, достъпът се осигурява по реда и условията на чл. 271, ал. 4 и чл. 272, ал. 2 от Административно-процесуалния кодекс.

6.5. На определените дата и час представители на общинската администрация, съвместно с изпълнителя и в присъствието на представители на експлоатационните предприятия и органите на Министерството на вътрешните работи, съставят протокол за състоянието на обекта преди започване на принудителното изпълнение на заповедта на кмета на Общината по чл. 195, ал. 4, 5 или 6 на ЗУТ (образец към Наредбата).

6.6. В случаите, когато строежът не е освободен доброволно от наличните малотрайни, пожароопасни и взривоопасни материали, продукти, съоръжения, обзавеждане, оборудване и друго движимо имущество, се пристъпва към принудителното му освобождаване. Изнесеното движимо имущество по ал. 1 се оставя на отговорно съхранение в помещение, определено от кмета на общината съгласно съставен опис за вида,

[www.eufunds.bg](http://www.eufunds.bg)

*Този документ е създаден съгласно Административен договор № ВГО5SFOP001-2.015-0001-С02, 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



количеството и състоянието му. Извършените разходи по ал. 1 и 2 са за сметка на адресата/адресатите на заповедта на кмета на общината и се събират по реда определен в наредбата и ГПК.

6.7. След изпълнението на заповедта на кмета на Община Кюстендил по чл. 195, ал. 4, 5 или 6 на ЗУТ се съставя протокол (№ 3) от представителите на общинската администрация и изпълнителя в присъствието на представители на експлоатационните предприятия и органите на Министерството на вътрешните работи.

7. Въз основа на влязлата в сила заповед на кмета на общината по чл. 195, ал. 4, 5 или 6 на ЗУТ и протокол за извършените разходи (№ 4), подписан от представители на общината и изпълнителя, се издава изпълнителен лист в полза на общината за събиране на вземането по реда на Гражданския процесуален кодекс - издава се заповед за незабавно изпълнение по реда на **чл. 418 от Гражданския процесуален кодекс**.

7.1. Подава се Заявление /искане съда да постанови незабавно изпълнение и да издаде изпълнителен лист - да отговаря на изискванията на чл. 127, ал. 1 и 3 и чл. 128, т. 1 и 2 от ГПК/ и представен документ по чл. 417, на който се основава вземането - влязлата в сила заповед на кмета на общината по чл. 195, ал. 4, 5 или 6 и протокол за извършените разходи, съгласно чл. 196, ал. 6 от ЗУТ.

7.2. Изпълнителният лист се издава, след като съдът провери дали документът е редовен от външна страна и удостоверява подлежащо на изпълнение вземане срещу длъжника. За издаването на изпълнителния лист съдът прави надлежна бележка върху представения документ и върху заповедта за изпълнение.

7.3. Когато според представения документ изискуемостта на вземането е в зависимост от изпълнението на насрещно задължение или от настъпването на друго обстоятелство, изпълнението на задължението или настъпването на обстоятелството трябва да бъдат удостоверени с официален или с изходящ от длъжника документ.

7.4. Разпореждането, с което се отхвърля изцяло или отчасти молбата за издаване на изпълнителен лист, може да се обжалва от молителя в едноседмичен срок от съобщаването му с частна жалба, от която не се представя препис за връчване.

7.5. Заповедта за изпълнение с отбелязването за издаден изпълнителен лист се връчва от съдебния изпълнител. Съдебният изпълнител незабавно изпраща до съда копие от съобщението, с което е връчена заповедта за изпълнение.

#### **Важни моменти от процедурата:**

➤ Необходимо е за започване на процедурата да се получи сигнал от заинтересовано лице или много силни аргументи /базирани на съдебна практика/ за служебно начало!

[www.eufunds.bg](http://www.eufunds.bg)

*Този документ е създаден съгласно Административен договор № BG05SFOP001-2.015-0001-С02, 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



➤ Да е налична действаща Наредба за принудителното изпълнение на заповеди за поправка, заздравяване или премахване на строежи или части от тях по чл. 196, ал. 5 от ЗУТ – може да се създаде по пример на Наредба № 13 от 23 юли 2001 г. за принудителното изпълнение на заповеди за премахване на незаконни строежи или части от тях от органите на Дирекцията за национален строителен контрол;

➤ В бюджета на общината да се заложат средства за:

- Възнаграждения на външни за общинска администрация експерти, назначени със заповед на кмета на общината в комисията по чл. 196, ал. 1 от ЗУТ.
- Възлагане на план за управление на строителни отпадъци по чл. 11 от Закона за управление на отпадъците, съгласно разпоредбата на чл. 196, ал. 3 от ЗУТ, в случай, че няма квалифицирано техническо лице от общинска администрация.
- Възлагане на инвестиционно проектиране и строителство на предвидените СМР по реда на ЗОП.
- Възлагане на строителен надзор за СМР по обекта, предвид категорията на строежа.
- Разходи за съгласувателни процедури и такси в администрации и контролни органи.
- Съгласуване по реда на чл. 84 от ЗКН, при необходимост-близост до НКЦ или археология извън случаите по чл. 70-77 от ЗКН.

**Чл. 196.** (Изм. - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.) (1) (Изм. - ДВ, бр. 19 от 2009 г., в сила от 10.04.2009 г.) Състоянието на обектите и необходимите ремонтни и възстановителни дейности, както и обстоятелствата по чл. 195, ал. 6 се установяват с протокол от комисия, назначена от кмета на общината.

(2) Комисията действа служебно или по искане на заинтересованите лица, като събира всички необходими данни за вида и състоянието на строежа и изслушва заинтересованите лица. Въз основа на констатациите, отразени в протокола, комисията предлага на кмета на общината строежът да се поправи, заздравя или да бъде премахнат.

(3) (Доп. - ДВ, бр. 53 от 2012 г., в сила от 13.07.2012 г.) Строежите се поправят, заздравяват или премахват от собствениците за тяхна сметка в срок, определен в заповедта на кмета на общината по чл. 195, ал. 4, 5 или 6. Когато строежът създава непосредствена опасност за здравето или живота на гражданите, кметът на общината допуска предварително изпълнение на заповедта. Премахването на строежи се извършва след одобряване на план за управление на строителни отпадъци по чл. 11 от Закона за управление на отпадъците.

[www.ea.gov.bg](http://www.ea.gov.bg)

*Този документ е създаден съгласно Административен договор № BG05SFOP001-2.015-0001-С02, 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



(4) Заповедта по ал. 3 се съобщава на заинтересованите лица и може да се обжалва по реда на чл. 215.

(5) (Изм. - ДВ, бр. 82 от 2012 г., в сила от 26.11.2012 г.) Когато в заповедта по ал. 3 е допуснато предварително изпълнение или тя не е изпълнена в определения срок, строежът се поправя, заздравява или премахва от общината по ред, определен с наредба на общинския съвет.

(6) (Изм. - ДВ, бр. 82 от 2012 г., в сила от 26.11.2012 г.) В случаите по ал. 5 въз основа на влязлата в сила заповед по ал. 3 и протокол за извършените разходи се издава заповед за незабавно изпълнение по реда на чл. 418 от Гражданския процесуален кодекс.

(7) Собствениците на строежите са длъжни да осигурят достъп за извършване на дейностите, определени в заповедта на кмета на общината. При отказ достъпът се осигурява принудително със съдействието на полицията.

(8) (Нова - ДВ, бр. 54 от 2011 г.) За недвижими културни ценности установяването на състоянието им и последващите мерки и процедури се извършват по реда на Закона за културното наследство.

**„Чл. 197. (1) (Изм. - ДВ, бр. 28 от 2005 г., в сила от 01.04.2005 г., изм. - ДВ, бр. 94 от 2005 г., в сила от 25.11.2005 г., изм. - ДВ, бр. 29 от 2006 г., изм. - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г., изм. - ДВ, бр. 19 от 2009 г., в сила от 10.04.2009 г., изм. - ДВ, бр. 92 от 2009 г., в сила от 20.11.2009 г., доп. - ДВ, бр. 53 от 2012 г., в сила от 13.07.2012 г., изм. - ДВ, бр. 82 от 2012 г., в сила от 26.11.2012 г.) Извън случаите по този раздел собственик може да премахне свой законен строеж, след като уведоми общинската (районната) администрация и Агенцията по геодезия, картография и кадастър и след одобряване на план за управление на строителни отпадъци по чл. 11 от Закона за управление на отпадъците, а когато строежът е обект на културно-историческото наследство - след съгласуване с Министерството на културата при условията и по реда на чл. 125, ал. 6.**

**(2) В зависимост от вида на строежите, сложността и характера на премахването главният архитект на общината (района) може да издава задължителни технически предписания.“**

## 8.1.2. НЕДОПУСКАНЕ И ОТСТРАНЯВАНЕ НА НЕЗАКОННО СТРОИТЕЛСТВО

[www.eufunds.bg](http://www.eufunds.bg)

Този документ е създаден съгласно Административен договор № BG05SFOP001-2.015-0001-С02, 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



**Чл. 224а.** (Нов - ДВ, бр. 82 от 2012 г., в сила от 26.11.2012 г.) (1) **Кметът на общината или упълномощено от него длъжностно лице с мотивирана заповед спира изпълнението и забранява достъпа до строеж или до част от строеж от четвърта до шеста категория с нарушения по смисъла на чл. 224, ал. 1.**

**Чл. 224.** (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г., изм. - ДВ, бр. 82 от 2012 г., в сила от 26.11.2012 г.) (1) *Началникът на Дирекцията за национален строителен контрол или упълномощено от него длъжностно лице с мотивирана заповед спира изпълнението и забранява достъпа до строеж или до част от строеж от първа до трета категория, който се извършва:*

- 1. без влязло в сила разрешение за строеж;*
- 2. при съществени отклонения по смисъла на чл. 154, ал. 2, т. 5 - 8;*
- 3. (изм. - ДВ, бр. 101 от 2015 г.) със строителни продукти, несъответстващи на изискванията на чл. 169а, ал. 1, или в нарушение на правилата за изпълнение на строителните и монтажните работи и на основните изисквания към строежите по чл. 169, ал. 1 и 3;*
- 4. без осигурен от възложителя строителен надзор в случаите, когато такъв е задължителен;*
- 5. без да е съставен протокол за строителна линия и ниво и/или без да е заверена заповедната книга;*
- 6. без съгласуване с Министерството на културата при условията и по реда на Закона за културното наследство - за недвижими културни ценности и за строежи в техните граници и охранителните им зони, когато това се изисква по реда на този закон;*
- 7. без да са изпълнени специалните изисквания и/или да са налице актовете по смисъла на чл. 142, ал. 5, т. 7 и 8.*
- 8. (нова - ДВ, бр. 101 от 2015 г.) без осигурен от възложителя авторски надзор, в случаите когато такъв е задължителен*

(2) Обстоятелствата по ал. 1 се установяват с констативен акт, съставен от длъжностните лица по чл. 223, ал. 2. Констативният акт се връчва на заинтересуваните лица, които могат да подадат възражения в 7-дневен срок. Заповедта по ал. 1 се издава в тридневен срок от изтичането на срока по изречение второ. Когато нарушителят е неизвестен, копия от констативния акт и от заповедта се поставят на строежа и на определените за това места в сградата на общината, района или кметството.

(3) Със заповедта по ал. 1 задължително се дават указания за отстраняване на причините, довели до спиране на строителството, и сроковете за тяхното изпълнение. При необходимост се разпорежда освобождаване на строежа и на строителната площадка от

[www.eufunds.bg](http://www.eufunds.bg)

*Този документ е създаден съгласно Административен договор № BG05SFOP001-2.015-0001-С02, 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



хора и механизация, както и прекъсване на захранването с електрическа и топлинна енергия, вода и газ. Заповедта е задължителна за доставчиците и се изпълнява незабавно.

(4) Строителството, спряно със заповедта по ал. 1, може да продължи с разрешение на органа, който я е издал, след отстраняване на причините, довели до спирането му. В случаите по чл. 154, ал. 2, т. 5 - 8 разрешението за продължаване на строителството се издава след представяне на заснемане и други данни, изчисления и документи съобразно указанията по ал. 3, които се прилагат като неразделна част към одобрения инвестиционен проект и доказват, че съществените отклонения са отстранени.

(5) При констатиране на строеж от четвърта до шеста категория или на част от него, незаконен по смисъла на чл. 225, ал. 2, от служителите по чл. 223, ал. 2 се съставя констативен акт, който се връчва на заинтересуваните лица, които могат да подадат възражения в 7-дневен срок. Заповедта за спиране на незаконния строеж се издава от кмета на общината или от упълномощено от него длъжностно лице в тридневен срок от изтичането на срока за възражения. Когато нарушителят е неизвестен, копия от констативния акт и от заповедта се поставят на строежа и на определените за това места в сградата на общината, района или кметството.

(6) Със заповедта за спиране по ал. 5 се забранява достъпът до строежа.

**Чл. 225, ал. 2 от ЗУТ: Строеж или част от него е незаконен, когато се извършва:**

1. (изм. - ДВ, бр. 65 от 2004 г., бр. 103 от 2005 г.) в несъответствие с предвижданията на действащия подробен устройствен план;

2. (изм. - ДВ, бр. 103 от 2005 г.) без одобрени инвестиционни проекти и/или без разрешение за строеж;

3. (изм. - ДВ, бр. 103 от 2005 г.) при съществени отклонения от одобрения инвестиционен проект по чл. 154, ал. 2, т. 1, 2, 3 и 4;

4. (изм. – ДВ, бр. 101 от 2015 г.) със строителни продукти, несъответстващи на изискванията по чл. 169а, ал. 1, или в нарушение на правилата за изпълнение на строителните и монтажните работи, ако това се отразява на конструктивната сигурност и безопасното ползване на строежа и е невъзможно привеждането на строежа в съответствие с изискванията на този закон;

5. (нова - ДВ, бр. 61 от 2007 г., изм., бр. 82 от 2012 г., в сила от 26.11.2012 г.) при наличие на влязъл в сила отказ за издаване на акт по чл. 142, ал. 5, т. 8 /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, както и отразяване на мерките и условията от тези актове в проекта;/

[www.eufunds.bg](http://www.eufunds.bg)

*Този документ е създаден съгласно Административен договор № BG05SFOP001-2.015-0001-С02, 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



6. (нова - ДВ, бр. 82 от 2012 г., в сила от 26.11.2012 г.) в нарушение на изискванията за строителство в територии с особена териториалноустройствена защита или с режим на превантивна устройствена защита по чл. 10, ал. 2 и 3.

**Чл. 225а.** (Нов - ДВ, бр. 82 от 2012 г., в сила от 26.11.2012 г.) (1) (Доп. - ДВ, бр. 16 от 2021 г.) **Кметът на общината или упълномощено от него длъжностно лице издава заповед за премахване на строежи от четвърта до шеста категория, незаконни по смисъла на чл. 225, ал. 2, или на части от тях. Заповедта се публикува в Единния публичен регистър по устройство на територията по чл. 5а.**

(2) Заповедта по ал. 1 се издава въз основа на констативен акт, съставен от служителите по чл. 223, ал. 2. Актът се връчва на заинтересуваните лица, които могат да подадат възражения в 7-дневен срок. Когато нарушителят е неизвестен, копия от констативния акт и от заповедта се поставят на строежа и на определените за това места в сградата на общината, района или кметството.

(3) Ако заповедта за премахване не се изпълни доброволно в определения в нея срок, тя се изпълнява принудително от общината по ред, определен с наредба на общинския съвет.

(4) Въз основа на влязла в сила заповед за премахване на строежа и протокол за извършените разходи по премахването се издава заповед за незабавно изпълнение по реда на чл. 418 от Гражданския процесуален кодекс.

(5) Принудителното премахване е за сметка на извършителя и на:

1. лицето, упражнило строителен надзор;
2. строителя - в случай че строителството е продължило след издадена заповед за спиране на строежа от кмета на общината или заповед на лицето, упражняващо строителен надзор, вписана в заповедната книга на строежа;
3. строителя - в случаите по чл. 225, ал. 2, т. 2 - 4;
4. проектанта и лицето, оценило съответствието на инвестиционните проекти - при несъответствие на одобрения инвестиционен проект, по който се изпълнява строежът, с изискванията за безопасност по чл. 169, ал. 1, т. 1 - 4 и/или с предназначението на земята;
5. възложителя на строежа.

(6) Отговорността на лицата по ал. 5 е солидарна.

**Внимание!** В ЗУТ не е регламентирано, но има решения по дела *Йорданова и други срещу България* (25446/06) и *Иванова и Черкезов срещу България* (№ 46577/15) и Европейският съд по правата на човека приема, че **премахването на незаконен строеж - единствения дом на семейство ще представлява нарушение на член 8 от Европейската конвенция за правата на човека, засягаща правото на неприкосновеност на личния и**  
[www.eufunds.bg](http://www.eufunds.bg)

*Този документ е създаден съгласно Административен договор № BG05SFOP001-2.015-0001-С02, 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



семеиния живот и жилището. В решението си отбелязва, че по правило българските съдилища отказват да разглеждат доводи, свързани със съразмерността на подобни мерки спрямо индивидуалното положение на засегнатите от разрушаването на къщи лица, тъй като това не е от значение за законосъобразността на заповедта за разрушаване.

### 8.1.3. ТЪРПИМИ СТРОЕЖИ

#### Главният архитект издава УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ТЪРПИМОСТ

- на основание § 16 от Преходните и заключителни разпоредби към закона за изменение и допълнение на ЗУТ (ДВ, бр. 65 от 22 Юли 2003г.) за строежи изградени до 07.04.1987 г.
- на основание § 127, ал. 1 от Преходните и заключителни разпоредби към закона за изменение и допълнение на ЗУТ (обн. ДВ, бр.82/2012 г., в сила от 26.11.2012 г.) за строежи изградени от 01.07.1998 г. до 31.03.2001 г.

**Внимание!** Има унифицирана бланка за заявление и бланка на удостоверение!/Уникален идентификатор на административната услуга – 2084/

Съгласно съдебната практика, в производствата по незаконно строителство следва отделно да се изследва търпимостта на строежа, въпреки наличието на издадено удостоверение от органите, които са овластени да одобряват съответните инвестиционни проекти.

**§ 127. (1) 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.**

.....

(15) (Доп. – ДВ, бр. 101 от 2015 г.) Строежите по ал. 2, 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 и чл. 225а.

**§ 16. (1) (Доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Строежи, изградени до 7 април 1987 г., за които няма строителни книжа, но са били допустими по действащите подробни градоустройствени планове и по правилата и нормативите, действали по време на извършването им или съгласно този закон, са търпими строежи и не подлежат на**

[www.eufunds.bg](http://www.eufunds.bg)

*Този документ е създаден съгласно Административен договор № BG05SFOP001-2.015-0001-С02, 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



**премахване и 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.**

(2) Незаконни строежи, започнати в периода 8 април 1987 г. - 30 юни 1998 г., но неузаконени до влизането в сила на този закон, не се премахват, ако са били допустими по действащите подробни градоустройствени планове и по правилата и нормативите, действали по време на извършването им или съгласно този закон, и ако са декларирани от собствениците им пред одобряващите органи до 31 декември 1998 г.

(3) (В сила от 2.01.2001 г.) Незаконни строежи, започнати след 30 юни 1998 г., но неузаконени до обнародването на този закон, не се премахват, ако са били допустими по действащите подробни градоустройствени планове и по правилата и нормативите, действали за посочения период или съгласно този закон, и ако бъдат декларирани от собствениците им пред одобряващите органи в 6-месечен срок от обнародването на този закон.

(4) При отчуждаването на строежи по ал. 1 и на узаконени строежи по ал. 2 и 3 те се оценяват и за тях се дължи обезщетение на собствениците по общия ред.

**Съгласно Решение № 8756 от 17.06.2013 г. на ВАС по адм. д. № 5904/2013 г., П о., докладчик съдията Светлана Йонкова:**

-Разпоредбата на § 127, ал. 1 ЗИД ЗУТ не изключва приложението на § 16, ал. 1, 2 и 3 ПЗР ЗУТ, а се явява нейно допълнение, като въвежда четвърти период за обявяване на строежите за "търпими". Този нов период включва строежи, извършени в периода от 1.07.1998. до 31.03.2001 г.

-Разпоредбата на § 127, ЗИД ЗУТ има материалноправен характер. При липса на норма за обратно действие тя е приложима спрямо актове за премахване на незаконни строежи или забрана за ползване на строежи, издадени след влизането ѝ в сила - 26.11.2012 г. Не е приложима за всящите съдебни производства по оспорване на актове, издадени преди влизането в сила на § 127 ЗИД ЗУТ. Съгласно чл. 142, ал. 1 АПК съответствието на административния акт с материалния закон се преценява към момента на издаването му. Приетите след този момент нови нормативни факти са приложими само ако имат изрично дадено с нормативен акт обратно действие съгласно чл. 14 от Закона за нормативните актове. Нормата на § 127 ЗИД ЗУТ няма такова действие.

От Преходни и заключителни разпоредби на Закон за изменение и допълнение на Закона за устройство на територията (ДВ, бр. 101 от 2015 г.):

**§ 53.** (1) Търпимите строежи по § 16, ал. 1 от преходните разпоредби на закона и по § 127, ал. 1 от преходните и заключителните разпоредби на Закона за изменение и допълнение на Закона за устройство на територията (обн., ДВ, бр. 82 от 2012 г.; изм., бр. 66

[www.eufunds.bg](http://www.eufunds.bg)

*Този документ е създаден съгласно Административен договор № BG05SFOP001-2.015-0001-С02, 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



от 2013 г. и бр. 98 от 2014 г.), които са с постоянен устройствен статут по действащ подробен устройствен план, могат да се пристрояват и надстрояват и в тях могат да се извършват основни ремонти, реконструкции и преустройства, включително с промяна на предназначението, както и всички допустими строителни и монтажни работи в съответствие с предвижданията на действащия подробен устройствен план.

(2) Търпимите строежи по ал. 1, които нямат постоянен устройствен статут по действащ подробен устройствен план, могат при спазване на изискванията на този закон да се преустройват вътрешно, да се променя предназначението им и да се ремонтират, без да се изменя външното им очертание в хоризонтално и вертикално отношение и без да се правят нови или да се укрепват носещите конструкции.

(3) Дейностите по ал. 1 и 2 могат да се разрешават след представяне на проект-заснемане на съществуващия строеж, одобряване на инвестиционния проект за новия строеж и издаване на разрешение за строеж по общия ред на този закон.

(4) За търпими строежи, представляващи линейни обекти на техническата инфраструктура, може да се разрешава реконструкция или основен ремонт, без да се променят трасето, обхватът и границите на сервитутните зони, нанесени в кадастрална карта, специализирана карта, кадастрален план или карта на възстановената собственост, след одобряване на инвестиционен проект и издаване на разрешение за строеж. Промяна на трасето, обхвата и границите на сервитутните зони за тези строежи може да се разреши по общия ред на този закон в съответствие с предвижданията на влязъл в сила подробен устройствен план.

**Чл. 53а.** от ЗУТ (Нов - ДВ, бр. 65 от 2003 г., изм., бр. 101 от 2015 г.) - Заварените и търпимите строежи, невключени в режима на застрояване на урегулирания поземлен имот, се премахват от възложителя най-късно до завършване на разрешения строеж. Ако възложителят не изпълни това, строежът не се въвежда в експлоатация.

## 8.2. КОНТРОЛ ВЪРХУ АДМИНИСТРАТИВНИТЕ АКТОВЕ ПО УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА

**Тази тема обхваща разпоредбите на ЗУТ, част пета „Контрол върху устройството на територията“, Глава деветнадесета „Оспорване на индивидуалните административни актове по устройство на територията“**

**Чл. 213.** (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г., изм. - ДВ, бр. 30 от 2006 г., в сила от 12.07.2006 г.) Съдилищата осъществяват контрол по законосъобразността на административните

[www.eufunds.bg](http://www.eufunds.bg)

*Този документ е създаден съгласно Административен договор № BG05SFOP001-2.015-0001-С02, 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



актове по устройство на територията при условията и по реда на този закон, а по въпроси, които не са уредени в него - по Административнопроцесуалния кодекс.

**Чл. 214.** Индивидуални административни актове по смисъла на този закон са:

1. актовете за устройство на територията по чл. 1, отказите за издаване на такива актове и административните актове за отмяна или оставане в сила на актове, издадени по административен ред, с които се създават права или задължения или се засягат права или законни интереси на отделни физически или юридически лица, независимо дали изрично са посочени като адресати;

2. актовете по т. 1, издадени от Дирекцията за национален строителен контрол, от кметовете на райони и кметства, от главните архитекти и други овластени длъжностни лица в областните, общинските и районните администрации;

3. актовете за спиране, за забрана на ползването и за премахване на незаконни строежи.

**Чл. 215.** (1) (Доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г., изм. - ДВ, бр. 30 от 2006 г., в сила от 01.03.2007 г., изм. - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г., доп. - ДВ, бр. 33 от 2008 г., изм. - ДВ, бр. 66 от 2013 г., в сила от 26.07.2013 г., изм. - ДВ, бр. 98 от 2014 г., в сила от 28.11.2014 г., изм. - ДВ, бр. 25 от 2019 г.) Индивидуалните административни актове по този закон, отказите за издаването им и административните актове, с които те са отменени или оставени в сила, могат да се обжалват пред съответния административен съд по местонахождението на недвижимия имот. Актовете и отказите на министъра на регионалното развитие и благоустройството, на министъра на отбраната и на министъра на вътрешните работи се обжалват пред Върховния административен съд.

(2) По реда, предвиден в ал. 1, могат да се обжалват и решенията на комисията по чл. 210, ал. 3, като по делото се призовават общината и заинтересуваните страни.

(3) Прокурорът може да подава протести относно законосъобразността на подлежащите на обжалване актове.

(4) (Изм. - ДВ, бр. 87 от 2010 г., изм. и доп. - ДВ, бр. 16 от 2021 г.) Жалбите и протестите се подават чрез органа, чийто акт се обжалва или протестира, в 14-дневен срок от съобщаването му, а когато актът се съобщава чрез обнародване в "Държавен вестник" - в 30-дневен срок от обнародването му. Жалбите и протестите срещу актове, с които се одобрява подробен устройствен план или се издава разрешение за строеж на общински обект от първостепенно значение, се подават чрез органа, издал акта, в 14-дневен срок от обнародването на акта в "Държавен вестник". **Жалбите и протестите срещу актове, с които се одобрява подробен устройствен план за обект с национално значение и/или национален обект, се подават чрез органа, издал акта, в 14-дневен срок от обнародването на акта в "Държавен вестник".** Жалбите и протестите срещу

[www.eufunds.bg](http://www.eufunds.bg)

*Този документ е създаден съгласно Административен договор № BG05SFOP001-2.015-0001-С02, 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



разрешение за строеж на министъра на регионалното развитие и благоустройството или отказ за издаване се подават в 14-дневен срок от обнародването на обявлението за издаване на акта в "Държавен вестник". /допълнение/

(5) (Нова - ДВ, бр. 87 от 2010 г., изм. - ДВ, бр. 101 от 2015 г., доп. - ДВ, бр. 13 от 2017 г., изм. - ДВ, бр. 25 от 2019 г., изм. - ДВ, бр. 16 от 2021 г.) **В производството пред съда по дела, образувани по повод оспорване на заповеди за отмяна на разрешения за строеж по реда на чл. 156, ал. 5, се призовават Дирекцията за национален строителен контрол, органът, издал разрешението за строеж, и заинтересуваните лица.**

*„чл. 156, ал. 5 (Нова – ДВ, бр. 16 от 2021 г.) При констатиране на нарушения по ал. 2 и 3, както и на други нарушения, водещи до незаконосъобразност на издадените строителни книжа, отразени в констативния протокол, съставен по ал. 4, началникът на Дирекцията за национален строителен контрол или оправомощено от него длъжностно лице **отменя с мотивирана заповед разрешението за строеж или заповедта за допълване по чл. 154, ал. 5, заедно с одобрените инвестиционни проекти, с изключение на издадените и одобрени от министъра на регионалното развитие и благоустройството.**“*

**Със ЗИД на ЗУТ в ДВ, бр. 25 от 2019 г. са отнети правомощията на главните архитекти да обжалват заповедите за отмяна на разрешенията за строеж !**

**СТАР текст:** (5) (Нова - ДВ, бр. 87 от 2010 г., изм. - ДВ, бр. 101 от 2015 г., доп. - ДВ, бр. 13 от 2017 г.) **Органът, издал акта по чл. 216, ал. 1, има право да обжалва заповедта по чл. 156, ал. 3 и по чл. 216, ал. 6. В производството пред съда се призовават жалбоподателят, органът, издал акта по чл. 156, ал. 3 и по чл. 216, ал. 1, и заинтересуваните лица.**

(6) (Нова - ДВ, бр. 87 от 2010 г., изм. - ДВ, бр. 82 от 2012 г., в сила от 26.11.2012 г., обявена за противоконституционна с РКС № 14 от 2020 г. - ДВ, бр. 92 от 2020 г.) **Не подлежат на обжалване общите устройствени планове, както и техните изменения.**

(7) (Нова - ДВ, бр. 87 от 2010 г., изм. - ДВ, бр. 101 от 2015 г., изм. - ДВ, бр. 13 от 2017 г.) Окончателни са решенията на първоинстанционния съд по жалби или протести срещу индивидуални административни актове за:

1. одобряване или за изменение на подробни устройствени планове за обекти с национално значение и за общински обекти от първостепенно значение и отказите за издаване на такива актове;

2. одобряване на комплексни проекти за инвестиционна инициатива за обекти с национално значение и за общински обекти от първостепенно значение и отказите за тяхното одобряване;

[www.eufunds.bg](http://www.eufunds.bg)

*Този документ е създаден съгласно Административен договор № BG05SFOP001-2.015-0001-С02, 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



3. разрешаване на строителството за изграждане на обекти с национално значение и на общински обекти от първостепенно значение и отказите за издаване на такива актове;
4. (нова - ДВ, бр. 25 от 2019 г.) премахване на обекти по чл. 56, ал. 1 и чл. 57, ал. 1;
5. (нова - ДВ, бр. 16 от 2021 г.) изготвянето на оценки и определянето на размера и изплащането на обезщетения по чл. 210, ал. 1.

**Чл. 216.** (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г., отм. - ДВ, бр. 25 от 2019 г.)

*Отменен текст: Чл. 216.* (Изм. - ДВ, бр. 101 от 2015 г.) (1) Не подлежат на пряко обжалване

по съдебен ред следните административни актове на главните архитекти на общините (районите):

1. отказите за съгласуване и одобряване на инвестиционни проекти, когато не са съставна част на комплексния проект за инвестиционна инициатива;
2. разрешенията 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.

.....

**Съгласно чл. 217, ал. 1 от ЗУТ** - Жалбите и протестите пред съда не спират изпълнението на следните административни актове:

- заповеди за спиране и забрана на достъпа до строежи по чл. 224, ал. 1 и 5, и по чл. 224а, ал. 1 и 5;
- заповеди за забрана на достъпа и ползването на строежи;
- за въвеждане на строежите в експлоатация;
- заповеди по чл. 194, ал. 1 за осигуряване на свободен достъп в недвижимите имоти;
- заповеди по чл. 195 и 196;
- заповеди по чл. 209, ал. 2;
- заповеди по чл. 57а, ал. 3 и 9.

Съдът може да спре изпълнението на горните административни актове, с изключение на заповедите за спиране и забрана на достъпа до строежи по чл. 224, ал. 1 и 5, и по чл. 224а, ал. 1 и 5.

**Чл. 218.** (Изм. - ДВ, бр. 87 от 2010 г.) (1) (Доп. - ДВ, бр. 82 от 2012 г., в сила от 26.11.2012 г., изм. - ДВ, бр. 16 от 2021 г.) При оспорване по реда на чл. 215 на индивидуални

[www.eufunds.bg](http://www.eufunds.bg)

*Този документ е създаден съгласно Административен договор № BG05SFOP001-2.015-0001-С02, 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



административни актове за одобряване на устройствени планове, чието съобщаване е извършено чрез обнародване в "Държавен вестник", или на комплексни проекти за инвестиционна инициатива, чието съобщаване е извършено чрез обнародване в "Държавен вестник", заинтересуваните лица могат да се конституират като ответници в производството в едномесечен срок от деня на обнародване в "Държавен вестник" на съобщение за оспорването.

(2) Съдът обнародва в "Държавен вестник" съобщение за оспорването на актовете по ал. 1, което съдържа:

1. (изм. - ДВ, бр. 82 от 2012 г., в сила от 26.11.2012 г.) посочване и описание на оспорения индивидуален административен акт, съответно на частта, в която същият е оспорен;

2. информация за правата на заинтересуваните лица да се конституират като ответници в едномесечен срок от деня на обнародването;

3. номер на делото.

(3) (Нова - ДВ, бр. 82 от 2012 г., в сила от 26.11.2012 г., изм. и доп. - ДВ, бр. 13 от 2017 г.) Когато административният акт по ал. 1 е оспорен частично, съдът с определение посочва тази част като предмет на делото, въз основа на което се определя съдържанието на съобщението по ал. 2, т. 1. Когато е оспорен административен акт, с който е одобрен подробен устройствен план на основание чл. 16, предмет на делото е целият подробен устройствен план, като всички жалби се разглеждат в едно съдебно производство. Определението подлежи на обжалване по реда на глава тринадесета от Административнопроцесуалния кодекс.

(4) (Предишна ал. 3 - ДВ, бр. 82 от 2012 г., в сила от 26.11.2012 г.) Когато съдът прецени, че жалбата е недопустима, съобщението по ал. 2 не се обнародва, а производството се прекратява по предвидения за това ред.

(5) (Предишна ал. 4 - ДВ, бр. 82 от 2012 г., в сила от 26.11.2012 г.) Заинтересуваните лица се конституират като ответници в производството пред съда в срока по ал. 1 чрез подаване на заявления до съда, които съдържат:

1. трите имена и адреса, телефон, факс и електронен адрес, ако има такъв - за българските граждани;

2. трите имена и личния номер за чужденец и адреса, заявен в съответната администрация, телефон, факс и електронен адрес, ако има такъв;

3. фирмата на търговеца или наименованието на юридическото лице, изписани и на български език, седалището и последния посочен в съответния регистър адрес на управление и електронния му адрес;

[www.eufunds.bg](http://www.eufunds.bg)

*Този документ е създаден съгласно Административен договор № BG05SFOP001-2.015-0001-С02, 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



4. номер на делото;
5. акта, който се оспорва, и органа, който го е издал;
6. изявление, че заинтересуваното лице желае да бъде конституирано в производството като ответник;
7. подпис на заявителя.

(6) (Предишна ал. 5 - ДВ, бр. 82 от 2012 г., в сила от 26.11.2012 г.) Към заявлението по ал. 4 се прилагат писмени доказателства, удостоверяващи качеството на заинтересувано лице на заявителя.

(7) (Предишна ал. 6 - ДВ, бр. 82 от 2012 г., в сила от 26.11.2012 г.) Със заявлението по ал. 4 е недопустимо да се правят искания за отмяна на индивидуалния административен акт, както и за присъединяване към подадени жалби в законоустановения срок.

(8) (Предишна ал. 7 - ДВ, бр. 82 от 2012 г., в сила от 26.11.2012 г.) Нередовности в подадените заявления по ал. 4 се отстраняват по реда на чл. 158 от Административнопроцесуалния кодекс.

(9) (Предишна ал. 8 - ДВ, бр. 82 от 2012 г., в сила от 26.11.2012 г.) Съдът с определение конституира, съответно отказва да конституира, заявителите по ал. 4 като ответници в производството.

(10) (Предишна ал. 9 - ДВ, бр. 82 от 2012 г., в сила от 26.11.2012 г.) Отказът по ал. 8 може да се обжалва в 7-дневен срок от съобщаването му с частна жалба по реда на глава тринадесета от Административнопроцесуалния кодекс. Съдът се произнася с определение, което е окончателно.

(11) (Предишна ал. 10 - ДВ, бр. 82 от 2012 г., в сила от 26.11.2012 г.) Решението на съда по дела, образувани по реда на ал. 1, има сила по отношение на всички заинтересувани лица.

**Чл. 219.** (1) (Изм. - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.) За постъпилите жалби и образуваните съдебни производства по тази глава се прилагат разпоредбите на дял трети от Административнопроцесуалния кодекс.

(2) (Отм. - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.)

(3) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г., изм. - ДВ, бр. 30 от 2006 г., в сила от 12.07.2006 г.) За неуредените в тази глава въпроси се прилага Административнопроцесуалният кодекс.

По проекта на ВАС „*Оценка на ефективността на съдебния контрол върху актове на администрацията. Мерки за преодоляване на нарушеното право на справедлив процес*“, финансиран по Оперативна програма „Добро управление“ е анализирана съдебната

[www.eufunds.bg](http://www.eufunds.bg)

*Този документ е създаден съгласно Административен договор № ВГО5SFOP001-2.015-0001-С02, 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



практика по правото на обжалване на заповедите за премахване на незаконен строеж по чл. 225 и чл. 225а от ЗУТ, без изрично посочен адресант в заповедта.

За сведение:

[http://www.sac.government.bg/home.nsf/0/63C620690F5BB1AA42258616004D56E5/\\$FILE/D0%94%D0%B5%D0%B9%D0%BD%D0%BE%D1%81%D1%82%202%20%D0%93%D0%B0%D0%BB%D0%B8%D0%BD%D0%B0%20%D0%A1%D0%BE%D0%BB%D0%B0%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D0%B0%20%D0%90%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D0%B8%D0%B7.pdf](http://www.sac.government.bg/home.nsf/0/63C620690F5BB1AA42258616004D56E5/$FILE/D0%94%D0%B5%D0%B9%D0%BD%D0%BE%D1%81%D1%82%202%20%D0%93%D0%B0%D0%BB%D0%B8%D0%BD%D0%B0%20%D0%A1%D0%BE%D0%BB%D0%B0%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D0%B0%20%D0%90%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D0%B8%D0%B7.pdf)

[http://www.sac.government.bg/home.nsf/0/63C620690F5BB1AA42258616004D56E5/\\$FILE/D0%94%D0%B5%D0%B9%D0%BD%D0%BE%D1%81%D1%82%202%20%D0%93%D0%B0%D0%BB%D0%B8%D0%BD%D0%B0%20%D0%A1%D0%BE%D0%BB%D0%B0%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D0%B0%20%D0%9F%D1%80%D0%B8%D0%BB%D0%BE%D0%B6%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%206.pdf](http://www.sac.government.bg/home.nsf/0/63C620690F5BB1AA42258616004D56E5/$FILE/D0%94%D0%B5%D0%B9%D0%BD%D0%BE%D1%81%D1%82%202%20%D0%93%D0%B0%D0%BB%D0%B8%D0%BD%D0%B0%20%D0%A1%D0%BE%D0%BB%D0%B0%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D0%B0%20%D0%9F%D1%80%D0%B8%D0%BB%D0%BE%D0%B6%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%206.pdf)

[www.eufunds.bg](http://www.eufunds.bg)

*Този документ е създаден съгласно Административен договор № BG05SFOP001-2.015-0001-С02, 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.*