



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ
СОЦИАЛЕН ФОНД



Дистанционно обучение по обучителен модул 2 „Устройство на територията“

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.

ТЕМА 8: Правомощия на органите по ЗУТ в общините по контрол на строителството и премахване на строежи. Контрол върху адм. актове по устройство на територията.

Съдържание на темата:

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

Тема 8: „Правомощия на органите по ЗУТ в общините по контрол на строителството и премахване на строежи. Контрол върху адм. актове по устройство на територията.“
Обучителен модул 2 «Устройство на територията»

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

С обнародваният 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 да забраняват 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.

Тема 8: „Правомощия на органите по ЗУТ в общините по контрол на строителството и премахване на строежи. Контрол върху адм. актове по устройство на територията.“
Обучителен модул 2 «Устройство на територията»

Кметът на общината издава заповеди по:

Чл. 224а, ал. 1 от ЗУТ

С мотивирана заповед се спира изпълнението и забранява достъпа до строеж или до част от строеж

Строежи от четвърта до шеста категория с нарушения по смисъла на чл. 224, ал. 1 от ЗУТ

чл. 225а, ал. 1 от ЗУТ

Заповед за премахване на строежи

Строежи от четвърта до шеста категория, незаконни по смисъла на чл. 225, ал. 2, или на части от тях.

Тема 8: „Правомощия на органите по ЗУТ в общините по контрол на строителството и премахване на строежи. Контрол върху адм. актове по устройство на територията.“
Обучителен модул 2 «Устройство на територията»

Кметът на общината издава заповеди по:

**чл. 195, ал. 4 от
ЗУТ**

Заповед за ремонтни и възстановителни дейности за поправяне или заздравяване

Когато обект не се поддържа в добро състояние, както и при възникване на аварии или други обстоятелства, застрашаващи обект с увреждане или разрушаване

**чл. 195, ал. 5 от
ЗУТ**

Заповед собствениците 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, временни постройки, септични ями, канализационни съоръжения, насаждения

**чл. 195, ал. 6 от
ЗУТ**

Заповед за премахване

1. строежи, които са станали опасни за здравето и живота на гражданите, негодни са за използване, застрашени са от самосрутване...
2. елементи и оборудване на приемно-предавателни

Тема 8: „Правомощия на органите по ЗУТ в общините по контрол на строителството и премахване на строежи. Контрол върху адм. актове по устройство на територията.“
Обучителен модул 2 «Устройство на територията»

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;

Тема 8: „Правомощия на органите по ЗУТ в общините по контрол на строителството и премахване на строежи. Контрол върху адм. актове по устройство на територията.“
Обучителен модул 2 «Устройство на територията»

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.

Тема 8: „Правомощия на органите по ЗУТ в общините по контрол на строителството и премахване на строежи. Контрол върху адм. актове по устройство на територията.“
Обучителен модул 2 «Устройство на територията»

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. констатираат незаконни строежи и строежи с нарушения;
2. констатираат 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. контролираат 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.

Тема 8: „Правомощия на органите по ЗУТ в общините по контрол на строителството и премахване на строежи. Контрол върху адм. актове по устройство на територията.“
Обучителен модул 2 «Устройство на територията»

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

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.

Тема 8: „Правомощия на органите по ЗУТ в общините по контрол на строителството и премахване на строежи. Контрол върху адм. актове по устройство на територията.“
Обучителен модул 2 «Устройство на територията»

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

Тема 8: „Правомощия на органите по ЗУТ в общините по контрол на строителството и премахване на строежи. Контрол върху адм. актове по устройство на територията.“
Обучителен модул 2 «Устройство на територията»

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, с която задължава собственика да извърши в определен срок необходимите ремонтни и възстановителни дейности за поправяне или заздравяване. ¹¹

Тема 8: „Правомощия на органите по ЗУТ в общините по контрол на строителството и премахване на строежи. Контрол върху адм. актове по устройство на територията.“
Обучителен модул 2 «Устройство на територията»

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, с която задължава собственика да извърши в определен срок необходимите ремонтни и възстановителни дейности за поправяне или заздравяване.



Тема 8: „Правомощия на органите по ЗУТ в общините по контрол на строителството и премахване на строежи. Контрол върху адм. актове по устройство на територията.“

Обучителен модул 2 «Устройство на територията»

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.

Тема 8: „Правомощия на органите по ЗУТ в общините по контрол на строителството и премахване на строежи. Контрол върху адм. актове по устройство на територията.“
Обучителен модул 2 «Устройство на територията»



Тема 8: „Правомощия на органите по ЗУТ в общините по контрол на строителството и премахване на строежи. Контрол върху адм. актове по устройство на територията.“
Обучителен модул 2 «Устройство на територията»

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.

Тема 8: „Правомощия на органите по ЗУТ в общините по контрол на строителството и премахване на строежи. Контрол върху адм. актове по устройство на територията.“
Обучителен модул 2 «Устройство на територията»

(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 ЗКН.

Тема 8: „Правомощия на органите по ЗУТ в общините по контрол на строителството и премахване на строежи. Контрол върху адм. актове по устройство на територията.“
Обучителен модул 2 «Устройство на територията»

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!
- Да е налична действаща Наредба за принудителното изпълнение на заповеди за поправяне, 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 проектиране, съгласуване и извършване на СМР – те са за сметка на собствениците, но трябва да са налични за разходите по чл. 196, ал. 6 от ЗУТ.

Тема 8: „Правомощия на органите по ЗУТ в общините по контрол на строителството и премахване на строежи. Контрол върху адм. актове по устройство на територията.“
Обучителен модул 2 «Устройство на територията»

8.1.2. НЕДОПУСКАНЕ И ОТСТРАНЯВАНЕ НА НЕЗАКОННО СТРОИТЕЛСТВО

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. */т. е. строеж, 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. без осигурен от възложителя авторски надзор, в случаите когато такъв е задължителен/*

Тема 8: „Правомощия на органите по ЗУТ в общините по контрол на строителството и премахване на строежи. Контрол върху адм. актове по устройство на територията.“
Обучителен модул 2 «Устройство на територията»

(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 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.

Тема 8: „Правомощия на органите по ЗУТ в общините по контрол на строителството и премахване на строежи. Контрол върху адм. актове по устройство на територията.“
Обучителен модул 2 «Устройство на територията»

(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.

Тема 8: „Правомощия на органите по ЗУТ в общините по контрол на строителството и премахване на строежи. Контрол върху адм. актове по устройство на територията.“
Обучителен модул 2 «Устройство на територията»

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.

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

- 1. в несъответствие с предвижданията на действащия подробен устройствен план;*
- 2. без одобрени инвестиционни проекти и/или без разрешение за строеж;*
- 3. при съществени отклонения от одобрения инвестиционен проект по чл. 154, ал. 2, т. 1, 2, 3 и 4;*
- 4. 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. при наличие на влязъл в сила отказ за издаване на акт по чл. 142, ал. 5, т. 8;*
- 6. 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.“*

Тема 8: „Правомощия на органите по ЗУТ в общините по контрол на строителството и премахване на строежи. Контрол върху адм. актове по устройство на територията.“
Обучителен модул 2 «Устройство на територията»

Чл. 225а. (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;

Тема 8: „Правомощия на органите по ЗУТ в общините по контрол на строителството и премахване на строежи. Контрол върху адм. актове по устройство на територията.“
Обучителен модул 2 «Устройство на територията»

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 семейния 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.

Тема 8: „Правомощия на органите по ЗУТ в общините по контрол на строителството и премахване на строежи. Контрол върху адм. актове по устройство на територията.“
Обучителен модул 2 «Устройство на територията»

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. ДБ, 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.

Тема 8: „Правомощия на органите по ЗУТ в общините по контрол на строителството и премахване на строежи. Контрол върху адм. актове по устройство на територията.“
Обучителен модул 2 «Устройство на територията»

§ 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.

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.

Тема 8: „Правомощия на органите по ЗУТ в общините по контрол на строителството и премахване на строежи. Контрол върху адм. актове по устройство на територията.“
Обучителен модул 2 «Устройство на територията»

§ 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 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.

Съгласно Решение № 8756 от 17.06.2013 г. на ВАС по адм. д. № 5904/2013 г., II 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.

Тема 8: „Правомощия на органите по ЗУТ в общините по контрол на строителството и премахване на строежи. Контрол върху адм. актове по устройство на територията.“
Обучителен модул 2 «Устройство на територията»

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 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.

Тема 8: „Правомощия на органите по ЗУТ в общините по контрол на строителството и премахване на строежи. Контрол върху адм. актове по устройство на територията.“
Обучителен модул 2 «Устройство на територията»

8.2. КОНТРОЛ ВЪРХУ АДМИНИСТРАТИВНИТЕ 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 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.

Тема 8: „Правомощия на органите по ЗУТ в общините по контрол на строителството и премахване на строежи. Контрол върху адм. актове по устройство на територията.“
Обучителен модул 2 «Устройство на територията»

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

Тема 8: „Правомощия на органите по ЗУТ в общините по контрол на строителството и премахване на строежи. Контрол върху адм. актове по устройство на територията.“
Обучителен модул 2 «Устройство на територията»

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 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

Тема 8: „Правомощия на органите по ЗУТ в общините по контрол на строителството и премахване на строежи. Контрол върху адм. актове по устройство на територията.“
Обучителен модул 2 «Устройство на територията»

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.“

(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;

Тема 8: „Правомощия на органите по ЗУТ в общините по контрол на строителството и премахване на строежи. Контрол върху адм. актове по устройство на територията.“
Обучителен модул 2 «Устройство на територията»

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: (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.

Тема 8: „Правомощия на органите по ЗУТ в общините по контрол на строителството и премахване на строежи. Контрол върху адм. актове по устройство на територията.“
Обучителен модул 2 «Устройство на територията»

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.

Тема 8: „Правомощия на органите по ЗУТ в общините по контрол на строителството и премахване на строежи. Контрол върху адм. актове по устройство на територията.“
Обучителен модул 2 «Устройство на територията»

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 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.

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 („**Оспорване на индивидуалните административни актове по устройство на територията**“) въпроси се прилага Административнопроцесуалният кодекс.