



**НАСОКИ ЗА ПРИДОБИВАНЕ НА УСТОЙЧИВ СТАТУТ НА ПОСТРОЙКИ ЗА
ЖИЛИЩНА НУЖДА,
ИЗГРАДЕНИ БЕЗ СТРОИТЕЛНИ КНИЖА**

Април 2021г



Съдържание

I. УВОД.....	3
II. ТИПОВЕ НЕЗАКОННИ ПОСТРОЙКИ.....	4
III. ПРОЦЕДУРИ.....	4
III.1. По отношение на лицата, които са изградили постройка без строително разрешение и строителни книжа върху парцел, който е тяхна собственост и могат да представят документи за собственост на парцела	5
III.2. По отношение на лицата, които са изградили постройка без строително разрешение и строителни книжа върху парцел, който е тяхна собственост, но не разполагат с документи за собственост на парцела	7
III.3. По отношение на лицата, които са изградили постройка без строително разрешение и строителни книжа върху парцел, който е частна собственост на трети лица.	8
III.4. По отношение на лицата, изградили постройка в парцел, който е частна общинска собственост	9
III.5. По отношение на лицата, изградили постройка върху земеделска земя.....	10

I. УВОД

Голям брой ромски семейства обитават неформални, на практика етнически сегрегирани ромски квартали с ограничен достъп до обществени услуги и значително по-лоша инфраструктура в сравнение с останалите жилищни райони.

В настоящото българското законодателство липсва законова възможност за узаконяване на съществуваща постройка, изградена при неспазване на строителните норми и правила. Това не позволява приобщаването на множество постройки, представляващи единствено жилище за съответното семейство към правния мир. Хиляди семейства живеят в постоянна несигурност и безпокойство поради възможността единственият им дом да бъде разрушен и те да се превънат в бездомници.

Според статистически данни, достъпни от страна на Националния статистически институт, както и публикувани от редица граждански организации, включително международни, процентът на незаконно строителство в България е обезпокоително висок и наброява повече от 200 000 строежа. Важно е да се отбележи, че **не всички от тях са постройки за жилищни нужди**. Тревожен е фактът обаче, че административната реакция по отношение на незаконните строежи, се отличава с мерки, свързани с разрушавания на постройки за жилищни нужди преди всичко когато те са собственост и са обитавани от роми.

Съществуват обаче възможности за местните власти и общности, които могат да доведат до значително облекчаване на ситуацията и придобиване на устойчив статут на постройки, изградени в миналото без строителни книжа и разрешения.

Какво печелят местните власти от устойчивия статут на постройките:

- Увеличаване на местните приходи чрез събиране на данъци за постройки със стабилен статут;
- Възможности за привличане на инвестиции и ресурси за инфраструктурни проекти в нови жилищни територии;

- Подобряване на общественото здраве за семейства, които са спокойни да правят вложения в подобряването на своите жилищни условия.

Какво печелят местните общности от устойчивия статут на постройките:

- Спокойствие и сигурност;
- Възможност за подобряване на условията на живот в дома и заобикалящата го среда.

II. ТИПОВЕ НЕЗАКОННИ ПОСТРОЙКИ

Незаконните постройки могат да бъдат и са най-често следните:

- Постройка, изградена без строителни книжа върху земя, притежавана от извършителите на строежа;
- Постройка, изградена без строителни книжа върху земя, частна собственост на трети лица;
- Постройка, изградена без строителни книжа върху земя, частна или публична общинска собственост;
- Постройка, изградена без строителни книжа, върху земеделска земя;
- Постройка, изградена без строителни книжа в горски фонд.

III. ПРОЦЕДУРИ

Решенията за проблемните постройки са в зависимост от това в коя от гореописаните ситуации попада строежът.

Конкретни процедури

III.1. По отношение на лицата, които са изградили постройка без строително разрешение и строителни книжа върху парцел, който е тяхна собственост и могат да представят документи за собственост на парцела

Съществува възможност постройката да бъде **обследвана** с цел да се установи дали тя може да придобие статут на търпимост, като за това от общинската администрация се издаде съответно удостоверение за търпимост. Постройката, която е снабдена с удостоверение за търпимост:

- не подлежи на премахване и забрана за ползване;
- може да бъдат предмет на прехвърлителна сделка и
- собственикът ѝ има право на обезщетение в случай на отчуждителна процедура.

Няколко са основанията, по които една незаконна постройка може да придобие статут на търпимост и за всички тях трябва да са налице съответни условия.

На първо място, на основание параграф 16 от Допълнителните разпоредби на Закона за устройство на територията (ЗУТ) за такава постройка общинската администрация може да издаде удостоверение за търпимост в случай, че постройката отговаря на следните условия:

- Изградена е до 7 април 1987 г.;
- Няма строителни книжа, но
- е била допустима по действащите подробни градоустройствени планове и по правилата и нормативите, действали по време на извършването ѝ или съгласно ЗУТ.

В случай, че строежът

- е започнат в периода 8 април 1987 г. - 30 юни 1998 г., но
- не е узаконен до влизането в сила на ЗУТ (02.01.2001 г.),
- ако е бил допустим по действащите подробни градоустройствени планове и по правилата и нормативите, действали по време на извършването му или съгласно ЗУТ,
- като обаче е необходимо да е бил деклариран от собственика си до 31 декември 1998г.

В случай, че строежът е:

- започнат след 30 юни 1998 г., но
- не е узаконен до обнародването на ЗУТ (02.01.2001 г.),
- ако е бил допустим по действащите подробни градоустройствени планове и по правилата и нормативите, действали за посочения период или съгласно ЗУТ,
- при условие, че е деклариран от собствениците си в 6-месечен срок от обнародването на Закона за изменение и допълнение на ЗУТ, което е 22.07.2003 г, тоест срокът, в който постройката е следвало да се декларира е 22.01.2004 г.

На следващо място на основание параграф 127 от Закона за изменение и допълнение на ЗУТ влязъл в сила на 26.11.2012 г. търпими са 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 ЗУТ

Обобщение:

Стъпка първа е обследване дали дадена незаконна постройка може да получи **статут на търпимост** на някое от горепосочените основания. В случай, че това е възможно, то тази постройка получава устойчив статут. Обследването следва да се извърши преди подаване на заявление за издаване на удостоверение за търпимост (прил.1) от лице с юридическа правоспособност (адвокат), с цел да се избегнат откази след подаване на заявлението.

III.2. По отношение на лицата, които са изградили постройка без строително разрешение и строителни книжа върху парцел, който е тяхна собственост, но не разполагат с документи за собственост на парцела

Описаната по-горе процедура може да се приложи за такава постройка, като обаче преди това е необходимо нейният собственик да се сдобие с документ за собственост на парцела, върху който постройката е изградена. Това се случва посредством преминаване през **процедура за обстоятелствена проверка и издаване на констативен нотариален акт за собственост.**

- Обстоятелствената проверка стартира с **подаване от собственика на постройката на заявление/молба-декларация (прил. 2), адресирано до кмета** на съответната община.
- Общинската администрация прави проверка дали за имота има открита данъчна партида и на чие име;
- Дали имотът е актуван като общинска собственост;
- Дали имотът е бил предмет на отчуждителна процедура.

В случай, че имотът не е общинска собственост, нито е бил предмет на отчуждителна процедура, общината извършва съответна заверка за тези обстоятелства върху заявлението за обстоятелствена проверка. Административният орган следва да изпълни заверката в 14-дневен срок.

На следващо място, заявлението се депозира в съответната областна управа, която прави проверка дали имотът не е актуван като държавна собственост.

В случай, че имотът не е държавна собственост, областната управа удостоверява този факт върху заявлението за обстоятелствена проверка. Административният орган следва да изпълни заверката в 14-дневен срок.

Така завереното заявление се завежда при нотариус.

Нотариусът образува производство по обстоятелствена проверка и изисква от съответната общинска служба за събиране на местни данъци и такси удостоверение за данъчна оценка на имота, а от съответната служба по Кадастър и регулация – скица на имота.

След получаване на изисканите документи, нотариусът разпитва трима свидетели относно това дали лицето е владяло имота необезпокоявано и без претенции от страна на други лица в продължение на десет години. След установяване на този факт от свидетелите нотариусът издава констативен нотариален акт за собственост, с придобиването на който лицето може да започне обследване относно статут на търпимост на постройката си с подаване на заявление до кмета на съответната община.

Обобщение:

Стъпка първа е придобиване на констативен акт за собственост.

Стъпка втора е провеждане на обследване и евентуално получаване на статут на търпимост на постройката.

III.3. По отношение на лицата, които са изградили постройка без строително разрешение и строителни книжа върху парцел, който е частна собственост на трети лица.

В тези случаи следва да се установи собственикът на парцела и да се проверят възможностите за закупуване на същия от страна на извършителя на строежа. Лицето, изградило постройката трябва да извърши действия по установяване на собственика чрез справка в имотния регистър на Агенцията по вписванията. В случай, че установяването на собственика на парцела е възможно и той е съгласен да продаде парцела си, се извършва нотариална сделка по покупко-продажба и след като придобие нотариален акт за парцела, извършителят на строежа следва да проведе обследването за получаване на статут на търпимост на постройката с подаване на заявление пред кмета на съответната община.

Обобщение: В случай, че не е възможно да се установи собственикът на парцела и няма лице, което да претендира, че е такъв, то извършителят на строежа има възможност да проведе следните стъпки:

- Да проведе процедура за обстоятелствена проверка по описания по-горе начин и да придобие констативен нотариален акт за собственост на основание несмущавано давностно владение;
- Да извърши процедура по обследване на статута на търпимост на постройката. Процедурата включва подаване на заявление пред кмета на съответната община, придружено с всички изискуеми документи, доказващи времето на построяване на строежа (включително декларации от съседи) и конструктивната устойчивост.
- Административният орган проверява дали строежът отговаря на строителните правила и норми по време на построяването си или по време на подаване на заявлението и издава удостоверение в случай, че строежът отговаря на изискванията на закона.

III.4. По отношение на лицата, изградили постройка в парцел, който е частна общинска собственост

Общините могат да създават и/или изменят подробните устройствени планове за зони, в които има изградени незаконни постройки.

След процедиране на подробен устройствен план за зона за жилищно строителство и урегулиране на имотите, същите могат да се продават на собствениците на постройките чрез процедура на

- Търг или
- Конкурс

Процедурата за продажба чрез конкурс е препоръчителна, тъй като при тръжната процедура обявените за продажба парцели могат да бъдат потенциално закупени от всеки, който се яви на търга и това може да не е лицето, извършител на строежа.

При конкурсната процедура общинските власти могат да приемат условия на конкурса, чрез които да гарантират в голяма степен закупуването на урегулираните парцели от лицата-извършители на строежите. Такива условия могат да бъдат: лицето да не притежава друг имот за жилищна нужда, лицето да е с ниски доходи, лицето да е жител на съответната община.

За провеждането на която и да е от двете процедури е необходимо да бъде прието решение на съответния общински съвет.

След като станат собственици на парцела, върху който е изградена постройката, лицата-извършители на строежа следва да преминат процедурата за обследване на търпимост на строежите.

Важно! В случай, че земята, върху която са изградени незаконните постройки е публична общинска собственост, е необходимо да се изследва възможността за промяна на статута ѝ, тъй като публичната общинска собственост не подлежи на продажба.

III.5. По отношение на лицата, изградили постройка върху земеделска земя.

Необходимо е да се пристъпи към промяна на статута на земята от земеделска в зона за жилищни нужди, което се прави по искане на собственика на парцела.

За целта собственикът на парцела преминава през процедура за изготвяне на подробен устройствен план и промяна на статута чрез съответната областна дирекция „Земеделие“ – териториално поделение на Министерство на земеделието и храните, като се заплащат определените от дирекция „Земеделие“ такси.

Важно! В случай, че върху земеделската земя има изградени постройки, то при процедурата за промяна на статута ѝ в зона за жилищни нужди пред областната дирекция „Земеделие“ от собственика на земята трябва да се представят и удостоверения за търпимост на сградите.

Подобни пилотни програми са реализирани в общините Дупница, Кюстендил и Пещера със съдействието на Фондация „Тръст за социална алтернатива“. Този положителен опит може

да бъде приложен във всяка община, в която има изградени незаконни постройки върху земя, която е със статут на земеделска земя.

Резултатът е цялостно повишаване на качеството на живот на местната общност, тъй като общините уреждат квартали, които до този момент са имали статут на незаконни и получават възможност да осигурят инфраструктурата на съответните квартали.

В случай, че общината е собственик на земята, тя може да предприеме действия за извършване на процедура за придобиване на устойчив статут на постройките, като е необходимо да се премине през следните стъпки:

1. Провеждане на обследване на физическото и правно състояние на кварталите и сградите, както и на икономическото състояние на общността и финансовите възможности на лицата да придобият собствеността върху новообразуваните урегулирани парцели;
2. Проверка на собствеността на земята в имотния и кадастралния регистър;
3. Промяна на предназначението на земята в зона за жилищно строителство чрез одобрение от съответните държавни агенции, административни органи и дружества – доставчици на комунални услуги:
 - Областна дирекция „Земеделие“ за създаване на план на промяна на предназначението на земята;
 - Местния клон на „Напоителни системи“ – за издаване на удостоверение за напояване;
 - Електроразпределително, водоснабдително и евентуално газоснабдително дружество;
 - Издаване на решение на Общинския съвет, което позволява изготвяне на подробен устройствен план;
 - Получаване на оценка на въздействието от съответната регионална инспекция по околна среда;
 - Проверка на регионална дирекция „Пожарна безопасност“ за наличие на аварийни изходи и начини за достъп до терена;

- Оценка на въздействието върху здравето на населението от регионалната здравна инспекция;
- Изготвяне на доклад от общинската администрация до Общински експертен съвет с искане за издаване на решение за одобряване на подробен устройствен план на Общинския съвет и обнародването му в Държавен вестник;
- Издаване на окончателно решение за промяна на предназначението на земята от Областна дирекция „Земеделие“ и заплащане на съответна такса за това от собственика на парцела.

След приключване на гореописаните процедури може да се пристъпи към организиране на търг или конкурс и продажба на новосъздадените урегулирани парцели.

В случай, че земята е частна собственост, лицата, които са извършили строежи върху нея могат да я закупят и да преминат процедурата, тъй като тя се извършва от собственика на земята. В такива случаи местните общности могат да бъдат подпомогани с експертна и финансова помощ от заинтересовани неправителствени организации със съответния фокус на работа.