

**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 постройките 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 постройките 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 несмуцавано 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 подпомагани с експертна и финансова помощ от заинтересовани неправителствени организации със съответния фокус на работа.