



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Министър на регионалното развитие и благоустройството

Изх. № 02-02-544
23.01.2024г.

НАРОДНО СЪБРАНИЕ	
Вх. №	49-354-05-54
Дата:	15 / 02 / 2024 г.

ЧРЕЗ

Г-Н РОСЕН ЖЕЛЯЗКОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА 49-ТО
НАРОДНОТО СЪБРАНИЕ

ДО

Г-Н ЛЮБЕН ИВАНОВ
НАРОДЕН ПРЕДСТАВИТЕЛ ОТ
ПГ НА „ПРОДЪЛЖАВАМЕ
ПРОМЯНАТА – ДЕМОКРАТИЧНА
БЪЛГАРИЯ“

На Ваш № 49-534-05-57/20.12.2023г./Към наш Вх. № 02-02-544/21.12.2023 г.

Относно: Мерки срещу незаконен строеж – обект „Златен век“ в УПИ I-98, 99, кв. 272а, м. „Лозенец“ I-ва част“ по плана на гр. София.

УВАЖАЕМИ Г-Н ИВАНОВ,

Във връзка с постъпило писмо, с вх. № 02-02-544/21.12.2023 г. в Министерството на регионалното развитие и благоустройството (МРРБ) от председателя на Народното

събрание, с приложено към него Ваше питане относно предприетите мерки и действия във връзка с обект „Златен век“ в УПИ I-98,99, кв.272а, м. „Лозенец“ I-ва част по плана на гр. София, Ви предоставяме следната информация от Дирекцията за национален строителен контрол (ДНСК):

Във връзка с подадено от министъра на регионалното развитие и благоустройството до Върховен административен съд /ВАС/ искане с изх.№ 90- 03-1066 от 23.11.2022г. за приемане на тълкувателно решение, с писмо изх.№ 20-162/24.11.2023г., председателят на ВАС уведомява, че не е налице задължителната предпоставка на чл.124, ал.1 от Закона за съдебната власт за отправяне на искане за приемане на тълкувателно решение от общото събрание на колегията на ВАС във връзка с така поставените въпроси:

1. Счита ли се за подновен срокът за започване, съответно за завършване на строежи, за които разрешенията за строеж са допълнени със заповед по чл.154, ал.5 от ЗУТ, издадена преди изменението на чл.154, ал.5 от ЗУТ, обнародвано в ДВ, бр. 16 от 23.02.2021г.?

2. Какъв е характерът/видът на срока на влезите в сила разрешения за строеж и срока по чл.153, ал.2 от ЗУТ и приложими ли са правилата за спиране и прекъсване на сроковете?

3. При презаверяване на разрешението за строеж (по чл.153, ал.2, ал.5 и ал.6 от ЗУТ, обнародван в ДВ, бр. 13 от 07.02.2017г.) от кой момент срокът за завършване на строеж се счита подновен?

Съгласно писмо изх.№ 20-162/24.11.2023г. на председателя на ВАС, поставените в искането на министъра на РРБ въпроси са били обсъдени на заседание на Звеното за анализи и тълкувателна дейност във ВАС, като са изложил подробни аргументи, за липсата на противоречива съдебна практика по всеки от поставените в искането на министъра на РРБ въпроси.

По първия поставен въпрос, касаещ действието на заповедите за допълване на разрешения за строеж, издадени на основание чл.154, ал.5 от ЗУТ в редакцията преди допълнението на разпоредбата, направено със ЗИД на ЗУТ, обнародван в ДВ, бр. 16 от 23.02.2021г., след направен и подробен анализ на съдебната практика, Звеното за анализи и тълкувателна дейност не е установило наличието на влезли в сила съдебни актове, в които да е възприето разбирането, че заповедите за допълване на разрешение за строеж по чл.154, ал.5 от ЗУТ, издадени преди допълнението на закона от 2021г., не новират

сроковете по чл.153, ал.2 от ЗУТ. В писмото на ВАС е цитирано влязло в сила съдебно решение, в което е посочено, че промяната на инвестиционните намерения би могла да бъде одобрена със заповед за допълване на разрешението за строеж, само ако то и действашо – по аргумент от чл.154, ал.6 от ЗУТ, като не е налице съдебна практика на ВАС в обратния смисъл, а именно, че може да бъде допълнено разрешение за строеж, което не е действашо.

За пълнота на своето становище, Звеното за анализи и тълкувателна дейност е посочило, че за обстоятелството, че практиката на ВАС е в пълно съответствие с волята на законодателя, сочи възприетият от последния нормотворчески подход. Народното събрание е избрало да установи ново нормативно решение с допълнение на законовия текст, което допълнение съгласно чл.14, ал.1 от Закона за нормативните актове има действие занапред (доколкото обратно такова не му е придадено с изрична разпоредба). В случай че законодателят беше приел, че законът е прилаган неправилно от съдилищата, същият би могъл да даде задължително тълкуване по реда на чл.51, ал.1 от ЗНА, което тълкуване би имало действие „от деня, когато е влязъл в сила актът, който се тълкува“ (чл. 50, ал. 1 от ЗНА).

По втория поставен въпрос, касаещ характера на срока на влезли в сила разрешения за строеж, респ. на срока по чл.153, ал.2 от ЗУТ, формираната практиката на ВАС възприема правната характеристика на този срок на различна плоскост от квалифицирането му като давностен или преклузивен, като разбирането на ВАС е, че срока на влезли в сила разрешения за строеж, респ. на срока по чл.153, ал.2 от ЗУТ е самостоятелен вид срок. В подкрепа на разбирането си, в писмо изх.№ 20-162/24.11.2023г. на председателя на ВАС е цитирано влязлото в сила Решение № 235/08.01.2019г. по адм. дело № 5666/2018 г. на ВАС, в което е прието, че при наличие на обективни предпоставки, които съставляват пречка за извършване на строителството от възложителя (в конкретния случай - наличие на висяща процедура по реда на чл. 63, ал. 2 от ЗУТ), срокът на разрешението за строеж не тече, като то не може да загуби правното си действие поради незавършване на строежа в срок по чл.153, ал.2 от ЗУТ. Това решение е постановено при повторното разглеждане на казуса, предмет на Решение № 7722/20.06.2017г. по адм. дело № 12898/2016 г. на ВАС, III отделение (с което спорът не е бил решен по същество, а делото е върнато за повторно разглеждане на първата инстанция за установяване на правнорелевантния въпрос за спора имал ли е жалбоподателят валидно и действашо разрешение за строеж).

По третия поставен въпрос, относно момента, от който срокът за завършване на строеж се счита за подновен при презаверяването на разрешение за строеж по чл.153, ал.2, ал.5 и ал.6 от ЗУТ в редакцията на същите, обн. ДВ, бр. 13/07.02.2017г., от ВАС се посочва, че в случая не се установява противоречива или неправилна съдебна практика. В случай че е налице неяснота или непълнота в закона (която не е обусловила неправилна или противоречива съдебна практика по приложението му), то преодоляването на такива неясноти или непълноти е в компетентността единствено и само на органа, приел съответния нормативен акт. В случай че е налице противоречива практика на административните органи по приложението на даден административен акт, то определени правомощия за преодоляването на тези противоречия имат и органите на изпълнителната власт - вж. напр. чл.3, ал.1 от ЗУТ.

При съпоставка на изложените отговори в писмото на ВАС към казуса *строеж „Златен век“ в УПИ I-98,99, кв.272а, м. „Лозенец“ I-ва част по плана на гр. София, се установява следното:*

От главния архитект на СО, на името на ЕТ „Джи Би Ай – 91 – Жанета Младенова“ и на ЕТ „Румен Марков - Джоинт Билдинг Инвестмънт“ е издадено разрешение за строеж № 134/26.01.2007г. за „Административна сграда (34 етажа) с подземни паркинги“ в УПИ I-98, 99, кв.272А, м. „Лозенец - I част“.

На 11.01.2010г. е съставен Протокол образец 2 за откриване на строителна площадка и определяне на строителна линия и ниво на строежа.

На основание чл.153, ал.3 от ЗУТ, от главния архитект на СО е издадена заповед № РД-09-50-1027/19.11.2012г. за презаверяване на разрешение за строеж № 134/26.01.2007г., като височината на сградата от 34 етажа е запазена.

През 2017г. и 2018г. от главния архитект на СО са издадени 4 броя заповеди по реда на чл.154, ал.2 от ЗУТ за допълване на издаденото и презаварено разрешение за строеж № 134/26.01.2007г., на следните дати: 23.03.2017г., 20.09.2017г., 02.05.2018г. и 06.08.2018г.

Горесцитираните заповеди за допълване на разрешение за строеж № 134/26.01.2007г., по чл.154, ал.5 от ЗУТ, са издадени от главния архитект на СО преди допълнението на разпоредбата, направено със ЗИД на ЗУТ, обнародван в ДВ, бр. 16 от 23.02.2021г., поради което и срокът по чл.153, ал.2, т.3 е новиран /подновен/. С допълнението на разпоредбата на чл.154, ал.5 от ЗУТ, обн. в ДВ, бр. 16 от 23.02.2021г., изрично е регламентирано, че „заповедта за допълване не подновява срока за започване,

съответно за завършване на строежа". Съгласно чл.14, ал.1 от Закона за нормативните актове, допълнението на разпоредбата на чл.154, ал.5 от ЗУТ има действие заанапред (доколкото обратно такова не му е придадено с изрична разпоредба).

Съгласно разпоредбата на чл.154, ал.5 от ЗУТ и тълкуването на ВАС, обективизирано в писмо изх.№ 20-162/24.11.2023г., заповедите за допълване на разрешение за строеж се допускат по време на строителството само при условията на действащо по право и валидно разрешение за строеж.

Издавайки заповедите през 2017г. и през 2018г. за допълване на разрешение за строеж № 134/26.01.2007г., одобряващият орган е приел, че същото не е загубило правното си действие и е било валидно към момента на издаване на заповедите по реда на чл.154, ал.2 от ЗУТ.

Със Заповед № РД-08-1/15.04.2019г., издадена от началника на ДНСК, на основание чл.224, ал.1, т.2 и т.3 от ЗУТ е спряно изпълнението на строеж „Административна сграда с офиси, търговски обекти, ателиета, технически помещения, подземни и надземни гаражи и паркинги – първи етап“ в УПИ I-98, 99, кв. 272а, местност „Лозенец – I част“, гр. София до отстраняване на установените с констативен акт № СТ-146/03.04.2019г. на ДНСК съществени отклонения от одобрения инвестиционен проект. Заповедта на ДНСК е обжалвана от „Артекс Златен Век“ ООД по съдебен ред, като с окончателно решение № 5845/14.05.2021г. постановено по адм. дело № 13327 по описа за 2020г. на ВАС, заповедта е отменена като незаконосъобразна.

Предвид застъпеното в писмото на председателя на ВАС становище, че срока на влезли в сила разрешения за строеж, респ. на срока по чл.153, ал.2 от ЗУТ е самостоятелен вид срок, и че при наличие на обективни предпоставки, които съставляват пречка за извършване на строителството от възложителя (в конкретния случай висящо съдебно производство по оспорване на Заповед № РД-08-1/15.04.2019г. на началника на ДНСК за спиране на строителството, приключило на 14.05.2021г.), срокът на разрешението за строеж не тече, и то не е загубило правното си действие поради незавършване на строежа в срока по чл.153, ал.2 от ЗУТ.

При преглед на документите, съдържащи се в образуваната по казуса „Златен век“ административна преписка се установи, наличието на съставени Констативен акт за установяване на съответствието на строежа с издадените строителни книжа и за това, че подробният устройствен план е приложен по отношение на застрояването (Образец

3), със заверка на СО – Район „Лозенец“ от 17.11.2017г.; Акт обр.10 от 23.04.2019г. за установяване състоянието на строежа при спиране на строителството поради спиране на строителството, на основание Заповед № РД-08-1/15.04.2019г., издадена от Началник на ДНСК; Акт образец 11 за установяване на състоянието на строежа и СМР при продължаване на строителството от 17.05.2021г.; Акт образец 14 за приемане на конструкцията от 19.11.2021г. и удостоверение от 11.10.2022г. по реда на чл.181 от ЗУТ за завършване на сградата в груб строеж, издадено от главния архитект на Столична община.

Съобразявайки се със задължителната съдебна практика на ВАС и становището на председателя на ВАС, изразено в писмо изх.№ 20-162/24.11.2023г., следва, че не са налице визирани в разпоредбата на чл.225, ал.2 от ЗУТ предпоставки, поради което няма правни основания за административна намеса от органите на ДНСК по случая.

МИНИСТЪР:

АНДРЕЙ ДИКОВ

