



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Заместник-министър на регионалното развитие и  
благоустройството

22, V

МРРБ - ДИРЕКЦИЯ ЗА НАЦИОНАЛЕН СТРОИТЕЛЕН КОНТРОЛ	
Вх. №	СТ-696-05-609
Дата:	27.04.2023
София 1606, Бул. Христо Ботев 47 1	

ДО

АРХ. ЕЛИСАВЕТА ГЕОРГИЕВА  
ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА  
ОБЩИНА ДИМИТРОВГРАД

КОПИЕ

АРХ. ДЕЛЯНА ПАНАЙОТОВА  
НАЧАЛНИК НА ДИРЕКЦИЯ ЗА  
НАЦИОНАЛЕН СТРОИТЕЛЕН КОНТРОЛ  
Към Ваш СТ-696-01-803/07.04.2023 г.

На Ваш № УТ-14-30/17.3.2023 г. / Към наш № 08-00-66-(5)/07.04.2022 г.

**ОТНОСНО:** Прилагане разпоредбата на чл. 147, ал. 1, т. 14 от Закона за устройство на територията.

**УВАЖАЕМА ГОСПОЖО ГЕОРГИЕВА,**

В Министерството на регионалното развитие и благоустройството е постъпило Ваше писмо относно прилагане разпоредбата на чл. 147, ал. 1, т. 14 от Закона за устройство на територията.

За анализиране на нормативната уредба и на установената административна практика е изискано становище от Дирекцията за национален строителен контрол (ДНСК), предвид възложените ѝ функции да упражнява контрол по спазването на Закона за устройство на територията и на нормативните актове по прилагането му при проектирането и строителството, контрол по законосъобразността на издадените строителни книжа, както и контрол на действията на участниците в инвестиционния процес за спазването на разпоредбите по устройство на територията за всички категории строежи на територията на Република България.

Във връзка с изложеното, приложено Ви изпращаме копие от писмо изх. № СТ-696-01-803/07.04.2023 г. на ДНСК, съдържащо становище по поставените от Вас въпроси, което поддържа.

**Приложение:** Съгласно текста.

**ПОЛЯ ЗАНЕВА-ДИМИТРОВА**  
**ЗАМЕСТНИК-МИНИСТЪР**

*Формат на електронен подпис: .p7s*



7.4.2023 г.

**X** СТ-696-01-803/07.04.23

Signed by: DANIELA MOMCHILOVA.BENEVA

ДО

**Г-ЖА ПОЛЯ ЗАНЕВА-ДИМИТРОВА  
ЗАМЕСТНИК-МИНИСТЪР НА  
РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И  
БЛАГОУСТРОЙСТВОТО**

**Към Ваш № 08-00-66-/3/ от 20.03.2023 г.**

*Относно: Постъпило в Дирекция за национален строителен контрол /ДНСК/ писмо от Министерство на регионалното развитие и благоустройството /МРРБ/, заведено с вх. № СТ-696-03-685/21.03.2023 г., с приложено писмо от главния архитект на община Димитровград, за изразяване на становище.*

**УВАЖАЕМА ГОСПОЖО ЗАНЕВА-ДИМИТРОВА,**

В ДНСК е постъпило Ваше писмо с приложено писмо от арх. Елисавета Георгиева – главен архитект на община Димитровград, за изразяване на становище относно поставените въпроси по прилагане на чл. 147, ал. 1, т. 14 от ЗУТ, а именно:

1. Дали монтажът на фотоволтаични инсталации върху покривните и фасадните конструкции на сграда представлява съответно надстрояване и пристрояване;
2. Дали на собственика на сграда в съсобствен урегулиран поземлен имот, който ще монтира фотоволтаични инсталации върху покривните и фасадните конструкции на собствената си сграда, е необходимо да бъде учредено право на надстрояване и пристрояване от останалите съсобственици в урегулиран поземлен имот;
3. Дали съсобствениците в урегулирания поземлен имот са заинтересовани лица по смисъла на чл. 149, ал. 2 от ЗУТ и необходимо ли е да им се обявява издадено разрешение за строеж за монтаж на фотоволтаични инсталации върху покривните и фасадните конструкции на сграда, която е изцяло собственост на един от съсобствениците в урегулирания поземлен имот;
4. Дали на собственика на сграда в чужд урегулиран поземлен имот, който ще монтира фотоволтаични инсталации върху покривните и фасадните конструкции на собствената си сграда, е необходимо да бъде учредено право на надстрояване и

пристрояване от собственика (собствениците) на урегулирания поземлен имот.

Уведомяваме Ви, че фотоволтаичните инсталации с мощност до 1MW, които се монтират върху покриви на сгради, намиращи се в съсобствени имоти или в режим на етажна собственост, както и в чужди имоти не представляват надстрояване по смисъла на чл. 183 от ЗУТ, съответно в случая не се изисква договор в нотариална форма с останалите съсобственици в урегулиран поземлен имот или със собственика на урегулиран поземлен имот .

В случая е приложима разпоредбата на чл. 186, ал. 1 от ЗУТ, тъй като монтажът на нова фотоволтаична инсталация върху покрива на съсобствена сграда, или на сграда - етажна собственост представлява прокарване на нова инсталация и следва да се извършва с изричното писмено съгласие на половината от всички съсобственици, съответно с решение на общото събрание на собствениците в етажната собственост, прието с мнозинство повече от 50 на сто идеални части от общите части.

По смисъла на чл. 161, ал. 1 от ЗУТ – възложител е собственикът на имота, лицето, на което е учредено право на строеж в чужд имот, и лицето, което има право да строи в чужд имот по силата на закон.

Съгласно чл. 153 от ЗУТ, в случаите на фотоволтаични инсталации с мощност до 1MW, които са строежи от шеста категория по см. на чл. 147, ал. 1, т.14 от ЗУТ, когато не се изисква одобряване на инвестиционен проект, разрешението за строеж се издава на основание само въз основа на искането за разрешение и документ за собственост или право да се строи в чужд имот по силата на специален закон, тъй като същите не представляват надстрояване и за тях не се изисква договор в нотариална форма по реда на чл. 183 ЗУТ ( право на строеж, надстрояване или пристрояване за сгради и постройки ) .

В посочения случай на фотоволтаични инсталации с мощност до 1MW от шеста категория по см. на чл. 147, ал. 1, т. 14 от ЗУТ върху покрив на съсобствена сграда, или на сграда - етажна собственост, при провеждане на процедура по съобщаване на разрешение за строеж, заинтересовани лица по смисъла на чл. 149, ал. 2 от ЗУТ са възложителите, съответно - собственикът на имота и/или лицето, което има право да строи в чужд имот по силата на закон.

Всички останали случаи за фотоволтаични електроцентрали, съгласно легалната

дефиниция за „централи“ по § 1, т. 70 от Допълнителните разпоредби на Закона за енергетиката, които не съответстват на параметрите и ограниченията за фотоволтаични инсталации от шеста категория, не представляват инсталации, а централи и съответно те са строежи от първа до трета категория в зависимост от мощността им и за тях се прилага общия ред на ЗУТ.

Предвид гореизложеното, изразяваме следното становище по конкретно поставените въпроси от главния архитект на община Димитровград:

1. Монтажът на фотоволтаични инсталации върху покривните и фасадните конструкции на сграда **не представлява** надстрояване и пристрояване на сградите;

2. На собственика на сграда в съсобствен урегулиран поземлен имот, който ще монтира фотоволтаични инсталации върху покривните и фасадните конструкции на собствената си сграда, **не е необходимо** да бъде учредено право на надстрояване и пристрояване от останалите съсобственици в урегулиран поземлен имот;

3. Съсобствениците в урегулирания поземлен имот **не са заинтересовани лица** по смисъла на чл. 149, ал. 2 от ЗУТ и не е необходимо да им се обявява издадено разрешение за строеж за монтаж на фотоволтаични инсталации върху покривните и фасадните конструкции на сграда, която е изцяло собственост на един от съсобствениците в урегулирания поземлен имот, в случай че не се извършват изкопни работи в имота;

4. На собственика на сграда в чужд урегулиран поземлен имот, който ще монтира фотоволтаични инсталации върху покривните и фасадните конструкции на собствената си сграда, **не е необходимо** да бъде учредено право на надстрояване и пристрояване от собствениците на урегулирания поземлен имот.

6.4.2023 г.

X

Signed by: DELYANA ANTONOVA PANAYOTOVA

**арх. Деляна Панайотова**

*Началник на Дирекция за*

*национален строителен контрол*