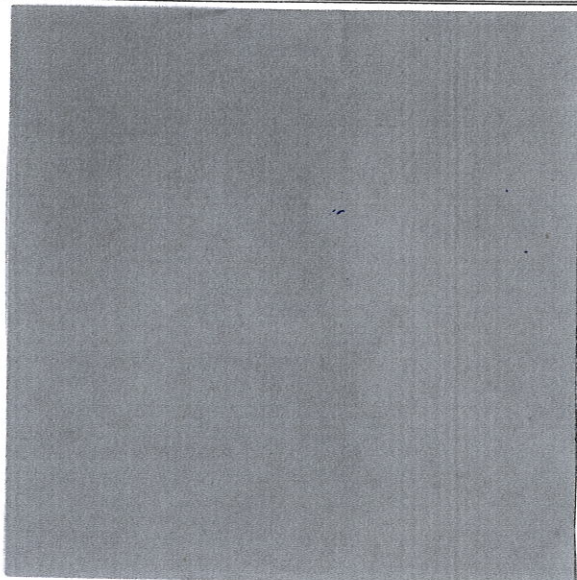




РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Заместник-министър на регионалното развитие и  
благоустройството



МРРБ - ДИРЕКЦИЯ ЗА НАЦИОНАЛЕН СТРОИТЕЛЕН КОНТРОЛ	
Вх. №	СТ-696-15-177
Дата:	25.11.2022
Седло 1696 Бул. Христо Ботев 47 2	

ДО

Г-ЖА МАРИЯ КОЖУХАРОВА

intel@abv.bg

КОПИЕ

ДИРЕКЦИЯТА ЗА НАЦИОНАЛЕН  
СТРОИТЕЛЕН КОНТРОЛ

Към наш № 70-00-881/2022 г.

**ОТНОСНО:** Запитване от инж. Мария Кожухарова за прилагане разпоредбите на Закона за устройство на територията (ЗУТ) и Закона за управление на етажната собственост (ЗУЕС) при монтаж на инсталации за производство на електрическа енергия от възобновяеми източници върху покривната конструкция на съществуваща сграда в режим на етажна собственост.

**УВАЖАЕМА ГОСПОЖО КОЖУХАРОВА,**

Във връзка с Вашето запитване, Ви уведомяваме, че по повод аналогично запитване, свързано с прилагане разпоредбите на ЗУТ и ЗУЕС при монтаж на инсталации за производство на електрическа енергия от възобновяеми източници върху покривната конструкция на съществуваща сграда в режим на етажна собственост е изразено 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.

Предвид горното, приложено Ви изпращаме копие от писмо изх. № СТ-696-00-117/07.01.2022 г. на ДНСК, съдържащо становище на поставените от Вас въпроси, което поддържаме.

Обръщаме внимание, че съгласно чл. 17, ал. 2, т. 1 от ЗУЕС, в случай че се предприемат действия за надстрояване и пристрояване, за учредяване право на ползване или право на строеж и за промяна предназначението на общите части, общото събрание на собствениците в етажната собственост, приема решение с мнозинство 100 на сто идеални части от общите части. Съгласно изискванията на чл. 16, ал. 4 от ЗУЕС за провеждането на общото събрание, на което се взема решението, е необходимо да се води протокол.

Следва да се има предвид, че органът, който е компетентен да издаде разрешение за строеж, в рамките на оперативната си самостоятелност и възложените му по ЗУТ правомощия преценява приложимата нормативна уредба и може да издаде или да откаже да издаде разрешение за строеж.

Съгласно чл. 149, ал. 1 от ЗУТ отказ да се одобри инвестиционен проект, съответно да се издаде разрешение за строеж, се прави само по законосъобразност, като се посочват конкретните мотиви за това. Отказите могат да се обжалват по реда на чл. 215 от ЗУТ.

**Приложение:** № СТ-696-00-117/07.01.2022 г. на ДНСК.

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

*Формат на електронен подпис: .p7s*

*Няма приложение*



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Министерство на регионалното развитие и благоустройството  
ДИРЕКЦИЯ ЗА НАЦИОНАЛЕН СТРОИТЕЛЕН КОНТРОЛ

Изх. № СТ-696-00-117.....

07.01.2022.....

ДО  
МИНИСТЕРСТВО  
НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ  
И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО  
(към Ваш № 08-00-895/20.12.2021 г.)

*Относно: Запитване от главния архитект на община Русе*

**УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА,**

В Дирекция за национален строителен контрол (ДНСК), директно с вх. № СТ-696-17-380/20.12.2021г. и с вх. № СТ-696-17-379/20.12.2021г. чрез Министерство на регионалното развитие и благоустройството (МРРБ), е постъпило запитване изх. № 04-03-82/16.12.2021г. на главния архитект на община Русе, дали фотоволтаичните електроцентрали с мощност до 1MW, монтирани върху покриви на сгради, намиращи се в съсобствени имоти или в режим на етажна собственост, представляват надстрояване по смисъла на чл. 183 от ЗУТ и следва ли административният орган да изисква договор в нотариална форма с останалите собственици на имота.

Във връзка със запитването изразяваме следното становище, в рамките на компетентността и правомощията на ДНСК по ЗУТ:

Фотоволтаичните електроцентрали (ФЕЦ) с мощност до 1MW, които се монтират върху покриви на сгради, намиращи се в съсобствени имоти или в режим на етажна собственост, не представляват надстрояване по смисъла на чл. 183 от ЗУТ, съответно в случая не се изисква договор в нотариална форма с останалите съсобственици.

Считаме, че в случая е приложима разпоредбата на чл. 186, ал. 1 от ЗУТ, тъй като монтажът на нова ФЕЦ в съсобствен имот или върху покрива на съсобствена сграда, или на сграда – етажна собственост представлява прокарване на нова инсталация и следва да се извършва с изрично 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.



С уважение,

.....  
инж. **Лиляна Петрова**

Началник на Дирекция за

национален строителен контрол