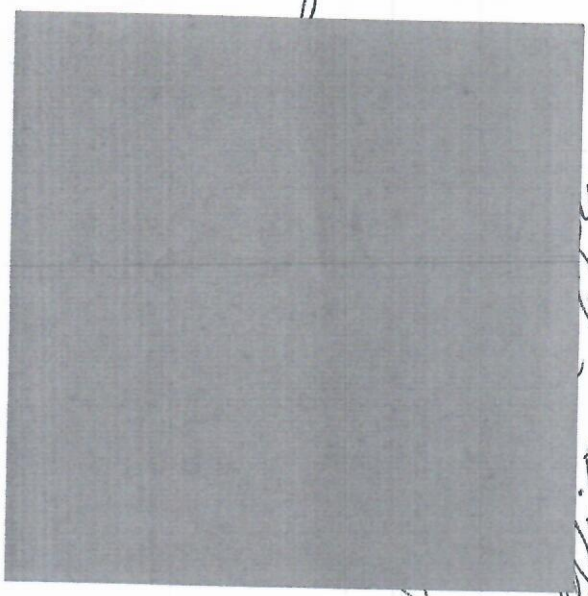




РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

22г. V

Заместник-министър на регионалното развитие и  
благоустройството



МРРБ - ДИРЕКЦИЯ ЗА НАЦИОНАЛЕН СТРОИТЕЛЕН КОНТРОЛ	
Вх. №	СД11-66-01-138
Дата:	25.01.2022
София 1806, Бул. Христо Ботев 867	

ДО

**Г-Н НИКОЛАЙ АЛЕКСАНДРОВ**  
**КМЕТ НА РАЙОН „ОБОРИЩЕ“-СО**  
На Ваш № РОБ18-ГР94-96/2021 г.  
На Ваш № РОБ18-ГР94-96/07.01.2022 г.

**КОПИЕ**  
**ДИРЕКЦИЯ ЗА НАЦИОНАЛЕН**  
**СТРОИТЕЛЕН КОНТРОЛ**  
На Ваш № СТ-66-00-296/17.01.2022 г.

*Към наши №№ 07-00-957/14.12.2021 г. и 07-00-15/07.01.2022 г.*

**ОТНОСНО:** Постъпили в Министерство на регионалното развитие и благоустройството писма, относно прилагане на чл. 185, ал. 1, т. 3 от Закона за устройство на територията (ЗУТ).

**УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН АЛЕКСАНДРОВ,**

В Министерството на регионалното развитие и благоустройството (МРРБ) са постъпили писма от Вас с вх. №№ 07-00-957/14.12.2021 г. и 07-00-15/07.01.2022 г., на практика с идентично съдържание, относно затруднения при прилагането на разпоредбата на чл. 185, ал. 1, т. 3 от Закона за устройство на територията (ЗУТ) при разрешаване на преустройство на самостоятелни обекти в сгради в режим на стажна собственост.

Във връзка с поставените въпроси след анализиране на нормативната уредба и на установената административна практика 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.

Във връзка с изложеното, приложено Ви изпращаме копие от писмо изх. № СТ-66-00-296/17.01.2021 г. на ДНСК, което поддържаме.

Следва да се обърне внимание, че главният архитект на общината в рамките на оперативната си самостоятелност и възложените му по ЗУТ правомощия преценява приложимостта на нормативната уредба за конкретния случай, съобразно спецификата на инвестиционните намерения, и може да одобри или да откаже да одобри инвестиционния проект, съответно да издаде или да откаже да издаде разрешение за строеж.

Съгласно чл. 149, ал. 1 от ЗУТ за издаденото разрешение за строеж или за отказа да се издаде такова разрешение се съобщава на заинтересуваните лица при условията и по реда на Административнопроцесуалния кодекс. Отказите се правят само по законосъобразност, като се посочват конкретните мотиви за това, и могат да се обжалват по реда на чл. 215 от ЗУТ пред съответния административен съд по местонахождението на недвижимия имот.

**ПРИЛОЖЕНИЕ:** Писмо изх. № СТ-66-00-296/17.01.2021 г. на ДНСК.

**ЯВОР ПЕНЧЕВ**  
**ЗАМЕСТНИК-МИНИСТЪР**

*Формат на електронен подпис: .p7s*



Министерство на регионалното развитие и благоустройството  
ДИРЕКЦИЯ ЗА НАЦИОНАЛЕН СТРОИТЕЛЕН КОНТРОЛ

Изх. № СТ-66...*Р.Р. 296*  
.....*1.7.01-2022*.....

ДО  
Г-Н ЯВОР ПЕНЧЕВ  
ЗАМЕСТНИК - МИНИСТЪР НА  
РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И  
БЛАГОУСТРОЙСТВОТО *изпр.*  
/На Ваш № 07-00-957/14.12.2021г./

**СТ А Н О В И Щ Е**

*Относно: Писмо № 07-00-957/14.12.2021г. на Министерство на регионалното развитие и благоустройството /МРРБ/*

**УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕНЧЕВ,**

В Дирекция за национален строителен контрол /ДНСК/ е получено и заведено с вх.№ СТ-66-00-448/11.01.2022г. Ваше писмо № 07-00-957/14.12.2021г. за изразяване на становище по поставени въпроси в писмо с изх.№ Към РОБ18-ГР94-96-448/11.01.2022г. на кмета на район „Оборище“ – Столична община /СО/. Последното е във връзка с често постъпващи в районната администрация инвестиционни намерения за преустройство на самостоятелни обекти в сгради в режим на етажна собственост /ЕС/, а именно промяна на предназначението на нежилищно помещение в друго нежилищно и изменение на общи части на сграда, засягащи промени в отворите на фасадите /уширяване или намаляване/, което е свързано с оформяне на витрини по фасадата, респективно преценка необходимостта от съгласие на ЕС.

Във връзка с горното, изразяваме следното принципно становище:

За преустройството на собствен обект без съществено изменение на обща част на сградата по смисъла на чл.38 от Закона за собствеността /ЗС/, не се иска съгласието на останалите собственици на етажната собственост, съгласно чл. 185, ал. 1, т. 3 ЗУТ.

Съгласно разпоредбата на чл. 38, ал. 5 от ЗУТ самостоятелни обекти за нежилищни нужди, изградени в заварена сграда, могат да се преустройват и да променят предназначението си по общия ред, без да се изисква съгласието на собствениците в етажната собственост, при условие че се спазват изискванията на чл. 185, ал. 1, т. 2 - 4 от ЗУТ и не се допуска наднормено шумово и друго замърсяване. Нормата на чл. 185, ал. 1 т. 2-4 от ЗУТ от своя страна предвижда, че не се иска съгласието на останалите собственици на етажната собственост при преустройства на

собствени обекти, помещения или части от тях, когато: не се отнемат общи помещения и площи или части от тях и не се променя предназначението им; не се изменят съществено общите части на сградата; се свързват вътрешни инсталации с общи мрежи, преминаващи през или до делителната стена или през обслужващи помещения по една вертикална ос. Когато не са налице тези условия, съгласно чл. 38, ал. 5 изр. 2-ро от ЗУТ се спазват изискванията на чл. 185, ал. 2 и 3.

Приложното поле на разпоредбата на чл. 185 ЗУТ е съсредоточено върху въпроса съществено или несъществено е предвиденото изменение на фасадната стена /носеща или неносеща/, представляваща обща част в етажната собственост. Вярно е, че в ЗУТ няма легално определение за тези нормативни понятия, но преобладаващата съдебна практика приема за "съществено изменение" на общите части интервенциите върху фасадите на сградите - етажна собственост с доводи, че се завзема външна стена - обща част и се променя предназначението ѝ, като от фасадна стена става витрина и обратното.

Промяна на субстанцията или на предназначението на общата вещь е допустима със съгласието на всички собственици, съгласно чл. 31, ал. 1 от ЗС, а при общи части на етажна собственост - със съгласията по чл. 185, ал. 2 ЗУТ.

Не следва да бъде изоставен и аргумента за приложение на чл. 38, ал. 5 във връзка с чл. 185, ал. 1, т. 7 ЗУТ, а именно дали предвидените с инвестиционния проект строително-монтажни работи не попадат в изчерпателно изброените случаи в чл. 148, ал. 13 ЗУТ, с оглед преценка дали същата е приложима и е необходимо обследване по реда на чл. 176в ЗУТ, респективно съставяне на технически паспорт по реда на чл. 176а ЗУТ.

Във връзка с горното, компетентен да се произнесе е одобряващият орган по чл. 145, ал. 1 от ЗУТ – главния архитект на общината/района, след конкретната преценка на внесен инвестиционен проект, с оглед извеждане на извод, дали с предвиденото строителство не се засяга конструкцията и стабилността на сградата, не се нарушават правата на останалите собственици в етажната собственост да ползват имотите си, не се нанася щети на съседни имоти, не се нарушават санитарно хигиенни или противопожарни норми и не променят значително външния облик - фасада на сградата, която е обща част и др., при стриктно спазване императивните изисквания на чл. 169 от ЗУТ.

Съгласно чл. 38 от ЗС външните стени са общи на всички собственици, като общите части не може да се делят, поради което в сгради с повече от един вход, всеки с отделна ЕС, в случай че се изисква съгласие за промяна на отворите на фасадите, следва да се изисква такова от всички ЕС.

С уважение,

.....  
**ИНЖ. ЛИЛЯНА ПЕТРОВА**

Началник на Дирекция за  
национален строителен контрол