



Изх. № 148/12.10.2026 г.

ДО**МИНИСТЕРСКИ СЪВЕТ
НА РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ****СТАНОВИЩЕ****на Управителния съвет на Камара на архитектите в България
във връзка с обществена консултация на проект на Закон за изменение и
допълнение на Закона за устройство на територията открита на 18.09.2026 г.**

На основание чл. 5, т. 6 от Закона за камарите на архитектите и инженерите в инвестиционното проектиране (ЗКАИИП) Управителният съвет (УС) на Камарата на архитектите в България (КАБ) изразява становище в рамките на обществена консултация № 12710-К от 18.09.2026 г. на Портала за обществени консултации на Министерски съвет по проект на Закон за изменение и допълнение (ЗИД) на Закона за устройство на територията (ЗУТ).

На първо място следва да отбележим, че законопроектът отстъпва от основни положения на Закона за устройство на територията, като променя генерално логиката и последователността на установени процедури за устройствено планиране, инвестиционно проектиране, разрешаване на строителството и последващото изпълнение, и обръща в обратна посока хода на тези процедури. Поради това няма да обсъждаме подробно текстовете в тяхната конкретика, тъй като считаме че този проблем е основен и рефлектира върху целия законопроект.

На следващо място, това е пореден опит от 2022 г. насам да се внесе подобен законопроект с цел узаконяване на сериозни инфраструктурни обекти, финансирани с публични средства. Разбираме необходимостта от уреждане на визирания значим обществен проблем, но както неведнъж сме изтъквали, имаме резерви към предложеното нормативно решение.

Преходната разпоредба на § 8 от проекта противоречи на чл. 4, ал. 1 и чл. 6, ал. 2 от Конституцията на Република България (КРБ), т.е. на основни принципи на правовата държава. Разпоредбата не предлага трайно уреждане на определен вид обществени отношения, а по-скоро има потенциал да насърчи различни форми на противоправно поведение в строителния сектор в бъдеще.

Законопроектът предвижда „строежи, за които няма строителни книжа“ след изпълнение на административна процедура да станат търпими, т.е. да добият определен правен статут. Изразът „строежи, за които няма строителни книжа“ се ползва в § 16 от ПЗР

на ЗУТ и в § 127 от ПЗР на ЗИД на ЗУТ, където е уредено установяването на търпимост на такива строежи. И в двата цитирани случая се има предвид начална липса на книжа, а не липса, която се дължи на загубване или погиване на съществуващи книжа и става дума за документация, изискуема по закон, за започване и въвеждане в експлоатация на строежите. В нашето законодателство началната липса на строителни книжа винаги е приравнявана на незаконно строителство. От тази гледна точка, предмет на законопроекта са извършени незаконни строежи по чл. 64, ал. 1, т. 1, 2, 3, 4, 5, 7, 9 и 10 от ЗУТ.

Ако тези строежи са били извършени преди 31.03.2001 г., те могат да получат удостоверение за търпимост по реда на § 16 от ПЗР на ЗУТ или на § 127 от ПЗР на ЗИДЗУТ от 2012 г., което означава, че предмет на законопроекта са незаконни строежи, извършени след 31.03.2001 г.

Незаконното строителство е форма на противоправно поведение, а незаконният строеж е обективизиран негов израз. Към него в пълна сила е приложим основният правен принцип, че никой не може да черпи права от собственото си неправомерно и/или недобросъвестно поведение. Извършителят подлежи на санкция, а строежът на премахване за негова сметка.

За съжаление, нашето законодателство дълго време допускаше изключения от този основополагащ правен принцип чрез множество „амнистии“ на незаконни строежи и чрез института на узаконяването им, уреден в отменения Закон за териториално и селищно устройство (ЗТСУ) и във влезлия в сила на 31.03.2001 г. ЗУТ. Както „амнистиите“ на незаконните строежи, така и тяхното узаконяване, не доведоха до трайно уреждане на обществени отношения, а единствено до ескалация на феномена незаконно строителство. След 1990 г. до влизането в сила на ЗУТ общините издаваха актове за узаконяване съизмерими по брой с издадените разрешения за строеж.

Изхождайки именно от необходимостта за спазване на принципа *nemo auditur propriam turpitudinem allegans*, с изменение на ЗУТ от 2003 г. институтът узаконяване на незаконни строежи беше премахнат от нашето право. Запази се института за установяване на търпимост, но само за строежи извършени преди 31.03.2001 г. От тази дата не се отстъпи и при създаването на § 127 от ПЗР на ЗИД на ЗУТ през 2012 г.

С § 184 от ПЗР на ЗИД на ЗУТ от 2003 г. беше уредена възможността за узаконяване на незаконни строежи, извършени до влизане в сила на този закон, т.е. до 25.07.2003 г. След тази дата узаконяване е невъзможно. Уместно, разпоредбите за узаконяване на строежи в § 127 от ПЗР на ЗИД на ЗУТ от 2012 г. се разпростират само върху строежите по § 184 от ПЗР на ЗИД на ЗУТ от 2003 г.

Липсата на възможност за узаконяване или за предоставяне на статут на търпими строежи успешно играе ролята на превенция срещу незаконното строителство като форма на противоправно поведение.

Прави впечатление, че с всеки нов проект на подобен закон, разпоредбата на чл. 64, ал. 1 от ЗУТ се допълва с още елементи на техническата инфраструктура, а обхвата на свързаната с него преходна разпоредба, уреждаща тяхната търпимост, се разширява, т.е.

вместо проблемът с незаконното строителство на инфраструктурни обекти да се решава и да не се допуска занапред, се оказва, че проблемът ескалира и държавата продължава да допуска изграждането на почти цялата техническа инфраструктура: **транспортната техническа инфраструктура и съоръженията към нея (мостове, тунели, надлези, подлези, прелези и др.); преносните (довеждащите и отвеждащите) проводи (мрежи) и съоръженията към тях в неурегулирана територия; преносните (довеждащите и отвеждащите) проводи (мрежи) и съоръженията към тях в урегулирана територия; разпределителните проводи и разпределителните устройства и съоръженията към тях (трансформаторни постове, електрически подстанции, пречиствателни станции за питейни и отпадъчни води, понижителни и разпределителни станции и др.), включително присъединителните проводи към сградните инсталации и общите средства за измерване; хидромелиоративните преносни (довеждащите и отвеждащите) проводи (мрежи) и съоръженията към тях и хидромелиоративните строежи, изградени за предпазване от вредното въздействие на водите; брегоукрепителните, брегозащитните и геозащитните строежи; хидротехнически съоръжения, в т.ч. язовири и прилежащите им съоръжения; съоръжения за аеронавигационно обслужване (съоръжения за комуникационно, навигационно, обзорно, енергийно и метеорологично осигуряване, предназначени за обезпечаване на аеронавигационното обслужване), без да съблюдава собствените си закони.**

Всички обекти, извън установените незаконно изградени елементи на обществената инфраструктура с голяма обществена значимост (републикански пътища, жп-линии, язовири) – публична държавна собственост, следва да останат извън този законопроект. Законопроектът необосновано обхваща много по-широк кръг от обекти, включително частни такива. Не е обоснована необходимостта от въвеждане на търпимост за всички инфраструктурни обекти от изброените видове. Предложената разпоредба излишно обхваща голям кръг строежи. Въвеждането ѝ в този вид ще представлява брутален пробив в установени правила за незаконното строителство и противоречие с основни принципи на правовата държава.

Строежът на значима обществена инфраструктура без строителни книжа е особено явление, при което естествено се предполага противоправност. Предложеният законопроект дава възможност не само извършителите да не бъдат наказани, но и да бъдат възмездени за направеното.

Това са причините да твърдим, че предложената преходна норма е в явно противоречие с чл. 4, ал. 1 и чл. 6, ал. 2 от Основния закон, тъй като дерогира основни принципи на правовата държава и създава недопустима неравнопоставеност в обществото.

Сега действащият закон предвижда единствено премахване на незаконните строежи и санкциониране на извършителите. Държавата ни е поставена пред извънредна ситуация, при която трябва да премахне множество изградени в обществена полза значими обекти, предвид обхвата на законопроекта. Очевидно незаконното строителство на публични инфраструктурни обекти е в голям обем и от значим обществен интерес, което предизвиква сътресения в строителния бранш и в обществото и въпроси относно

съразмерността между причинените вреди и търсения резултат при прилагането на действащия закон. Премахването на тези незаконни строежи изглежда нецелесъобразно и във вреда за гражданите. За съхраняване на устоите на правовата държава ще трябва да се заплати твърде висока обществена цена. Вредите ще бъдат причинени на неограничен кръг субекти и ще имат негативен икономически ефект от регионално и национално значение.

Откровеният подход към проблема, обаче, е той да бъде назован коректно, а не да остане извън мотивите и привидно извън предложеното решение. Ако все пак се реши, изхождайки от принципа за съразмерност, в изключение от друг основополагащ принцип на правовата държава – *nemo auditur propriam turpitudinem allegans*, да се подходи към въвеждане на търпимост или узаконяване, то предметът на специалната (извънредна) норма трябва да се ограничи само до посочени от Народното събрание конкретни обекти на обществената инфраструктура от висока категория, а извършителите трябва да бъдат санкционирани заради необходимата задължителна превенция срещу подобни противоправни деяния в бъдеще.

В заключение, бихме искали да обърнем внимание, че едва ли има държава-членка на Европейския съюз, която да приема закони за узаконяване на незаконни строежи, допуснати от самите публични възложители. Следва сериозно да се помисли за ефекта, който подобни действия на изпълнителната и законодателната власт, би предизвикал сред гражданите, от които администрацията изисква стриктно спазване на тежките законови процедури за разрешаване и извършване на строителство, без самата тя да е еталон и да ги спазва.

Borislav
Georgiev
Vladimirov

Digitally signed by
Borislav Georgiev
Vladimirov
Date: 2026.10.12
12:21:34 +03'00'

С уважение: **арх. Борислав Владимиров**
Председател на УС на КАБ