**ДО МРРБ**

**На вниманието на
Министър Лиляна Павлова**

ОТНОСНО: ПРЕДОСТАВЕН ЗА СТАНОВИЩЕ
ПРОЕКТ НА ЗАКОН ЗА ИЗМЕНЕНИЕ И ДОПЪЛНЕНИЕ
НА ЗАКОНА ЗА УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА

УВАЖАЕМА ГОСПОЖО МИНИСТЪР,

КАМАРАТА НА АРХИТЕКТИТЕ В БЪЛГАРИЯ изразява настоящето становище по предоставения проект на Закон за изменение и допълнение на ЗУТ в контекста на два основни фактора:

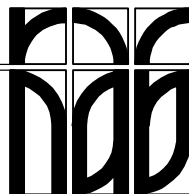
- отстояване на позицията на КАБ за неотложна необходимост от изработване на нов закон;
- изразената от Вас позиция за готовност на МРРБ за отпочване работа по изработване на нов закон и обявения от Вас основен мотив за поредно изменение на настоящия „Коригираният закон ни е изключително необходим за мерките по четвъртия ни приоритет: да се справим с незаконното строителство. Освен действията на ДНСК по премахване на незаконните строежи са необходими и законодателни промени, за да няма припокриване на правомощия между общините и ДНСК.”

Становището на КАБ, отчитайки необходимото технологично време за изработване на нов закон, е съобразено и с предстоящата реформа в областта на стратегическото устройствено планиране, на стратегическото планиране на регионалното развитие, както и с обявения приоритет на МРРБ за периода 2011-2013 година за подобряване качеството на нормативната уредба, в конкретност - Закона за устройство на територията с определени три направления за работа:

1. облекчаване на въведените регулаторни режими, подобряване качеството на обслужване на гражданите и бизнеса, и подобряване на инвестиционната среда
2. премахване дублирането на функции и правомощия за контрол на строителството и разграничаване на правомощията на контролните органи на общините и на ДНСК
3. увеличаване на правомощията на органите на местното самоуправление и местната администрация

В цялостен поглед към насоките и предложения проект могат да се направят следните изводи:

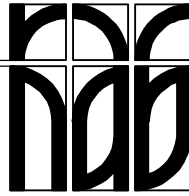
- **измененията откриват фронт за реформа** в областта на стратегическото устройствено планиране и на стратегическото планиране на регионалното развитие;
- **измененията постигат необходимите резултати за осъществяване на направления 2 и 3** от обявения от МРРБ приоритет за периода 2011-2013 за подобряване на нормативната уредба;
- **измененията не постигат ефективен резултат за осъществяване на направление 1** /водещо направление/ от обявения от МРРБ приоритет за периода 2011-2013 за подобряване на нормативната уредба, дори напротив – задълбочават съществуващата проблематика.



Водещи причини за непостигане на резултатите по *направление 1* са неподходящият подход при избора на гледна точка, от която са правени предложенията за изменение и продължаващата порочна практика да се правят изменения на парче с казусен характер при липса на единни принципи и правила за действието и въздействието на закона.

Неподходящата гледна точка, от която са направени предложенията – гледната точка на администратора и съответните административни мотиви, а не и от гледната точка на участника в инвестиционния процес дава следните резултати:

- **усилване на държавната интервенция до крайна степен** - получен ефект от направения избор на опции за регулиране - масирано въвеждане на условия за задължения и контрол без оглед за наличието на опции за регулиране, пазарно ориентирани, които при използването им биха благоприятствали развитието на инвестиционната среда. Засиленият контрол струва пари, безспорно той е най-строгия политически инструмент, но и най-скъпия. Финансовите санкции са увеличени многократно, но без оглед на намалената работа на държавната администрация /вече само за обекти 1, 2 и 3 категория/, което говори или за целена диспропорция или за наличие на неефективност на работата ѝ. Като следствие се прибъгва преобладаващо до познатата превантивна мярка - вселяването на страх, а не до създаване на условия за ефективно взаимно регулиране /с делегирани права на професиите, не само на консултантите – предложените промени за авторския надзор са добра стъпка в тази посока/ и саморегулиране.
- **задълбочаване на бюрократичността** – получен ефект от предложените изменения за усъвършенстване на административната еквилибристика - в стремежа за въвеждане на яснота в административните процедури, но от гледна точка за защита на администратора, се получава резултат, който не носи ползи, а вреда на гражданина и на бизнеса;
- **утежнени режими като цяло, при които се провеждат процедурите** – получен ефект и от стремежа да се засили ролята на органите на местното самоуправление, въпреки наличието и на някои работещи конкретни предложения в проекта /за влизане в сила на заповеди от датата на издаването им, въведени ограничения за обхвата на заинтересованите лица и др./;
- **окончателно ограничаване на малките и средни инвеститори** за проявления и реализации на инвестиционни намерения, в териториите извън регулационните граници на населените места без да се отчете липсата на готовност на общините за адекватна реакция по отношение на устройственото планиране на територията на землищата и при вече налични предприети мерки за ограничаване на стихийното урбанизиране на територии в изменения на ЗОЗЗ и ППЗОЗЗ /ДВ. бр.39 от 20 Май 2011г/, които са ефективна мярка за възникналия период до създаването на съответните ОУП;
- **отстранена алтернатива за избор на оценител на съответствието** от страна на Възложителя за строежите от четвърта и пета категория – ЕСУТ или Консултант без да е отчетена същината на проблема, която рефлектира върху Главния архитект /рефлект, дал повода за предложеното изменение/ в тази част от процеса на одобряване на инвестиционния проект;
- **обременяване процеса на одобряване на инвестиционните проекти** - получен ефект от предложените изменения, касаещи конкретното застрояване в отделните урегулирани имоти без те да водят до комплексното развитие на системата за устройство на територията и без действително да гарантират ползи за Възложителя и обществото като цяло;
- **вменяване на действие на закон с обратна сила без оглед на направените инвестиции** от граждани и бизнес – получен ефект от предложените изменения в ПРЗ – параграфите за започнатите производства по изработване на общи и подробни устройствени планове и за висящите съдебни производства, които се предвижда да се довършат по реда на този закон.



Посочените резултати са частични, но са определящи въздействието на предложения ЗИД на ЗУТ върху **направление 1** от приоритета на МРРБ за подобряване на нормативната уредба и са достатъчни за илюстриране на процеса на задълбочаването на рестриктивния му характер – промяна, която не може да облекчи обслужването или да стимулира подобряване на инвестиционната среда.

В *приложение 1* и *приложение 2* към настоящото становище отразяваме конкретните бележки по предоставените ни насоки и проект за ЗИД на ЗУТ.

В заключение КАБ предлага предложените промени да се ограничат до неизбежно необходимите, свързани с осигуряването на фронт за реформа в областта на стратегическото устройствено планиране и на стратегическото планиране на регионалното развитие, както и с *направления 2 и 3* на обявения приоритет за подобряване на нормативната уредба /в частност – ЗУТ/, без намеса в останалата част от закона. Целта на предложението на КАБ е въвеждане на единни принципи и правила, изразяващи цялостна философия за устройство на територията и осъществяването на инвестиционния процес, което ще доведе и до изпълнение на **направление 1** – водещото направление. Този резултат може да се постигне само с изработването на нов закон.

Арх. Петко Йовчев,
Председател