



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

**Заместник-министър на регионалното развитие и
благоустройството**

ДО

ИНЖ. СЛАВЧО ТОПАЛОВ

УПРАВИТЕЛ НА

„БАЛГЕРИАН ЕКСПЕРТ КОНСУЛТ“ ЕООД

bec.ood@gmail.com

КОПИЕ

ДИРЕКЦИЯ ЗА НАЦИОНАЛЕН

СТРОИТЕЛЕН КОНТРОЛ

Към Ваш № СТ-2620-05-196/03.10.25 г.

Към наш № 70-00-650-(2)/15.09.2025 г.

ОТНОСНО: Прилагане на чл. 145, ал. 2, чл. 176а, ал. 6 и ал. 7 от Закона за устройство на територията (ЗУТ) и Наредба № 5 от 2006 г. за техническите паспорти на строежите (обн., ДВ, бр.7 от 2007 г.).

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ТОПАЛОВ,

В Министерството на регионалното развитие и благоустройството (МРРБ) е постъпило Ваше писмо, съдържащо уточнения и допълнения към предходно Ваше писмо относно прилагане разпоредбите на чл. 145, ал. 2, чл. 176а, ал. 6 и ал. 7 от ЗУТ и Наредба № 5 от 2006 г. за техническите паспорти на строежите.

Относно прилагането на чл. 145, ал. 2 от ЗУТ:

Във връзка с 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-2620-05-196/03.10.25 г. на ДНСК, съдържащо становище относно прилагането на чл. 145, ал. 2 от ЗУТ.

Относно прилагането на чл. 176а от ЗУТ и Наредба № 5 от 2006 г. за техническите паспорти на строежите:

Разпоредбата на чл. 176а, ал. 1 от ЗУТ има за цел да установи задължението за съставяне на технически паспорт (ТП) на строежите, както за всеки нов строеж, така и при извършване на реконструкция, основно обновяване, основен ремонт или преустройство на съществуващ строеж. Техническият паспорт представлява част от строителните книжа и удостоверява техническо състояние, основни характеристики на строежа, както и неговото съответствие с приложимите нормативни изисквания по време на изграждането и експлоатацията му. Нормата е с императивен характер.

Изискванията на чл. 176а, ал. 6 и 7 от ЗУТ конкретизират механизма за прилагане на задължението за съставяне на технически паспорт, въведено с ал. 1 на същия член.

Докато ал. 1 установява задължението по принцип, ал. 6 и 7 регламентират детайлните правила и срокове, които се определят с подзаконовия нормативен акт, Наредба № 5 от 2006 г. Разпоредбата на ал. 7, чл. 176а от ЗУТ не фиксира сроковете директно в закона, а делегира тяхното определяне на министъра на регионалното развитие и благоустройството, с цел осигуряване на поетапен и контролиран процес на съставяне на ТП на съществуващи строежи, което беше съобразено в първоначалната редакция на наредбата при нейното обнародване в Държавен вестник през 2007 г. Алинеи 6 и 7 имат регулаторен и организационен характер и осигуряват нормативната рамка, в която задължението по чл. 176а, ал. 1 може да бъде реализирано на практика.

След близо двадесетгодишен период на прилагане на Наредба № 5 от 2006 г. първоначално определените срокове за съставяне на ТП бяха променени и удължавани, а впоследствие и премахнати за жилищните сгради. Това се дължи на редица практически причини, сред които значителният обществен натиск, породен от финансовата и организационна тежест за собствениците, както и на извънредните обстоятелства, свързани с пандемията от COVID-19, които затрудниха изпълнението на изискванията в предвидените срокове. През 2021 г. преди изтичането на определения срок по §2, ал. 2 от преходните и заключителните разпоредби на наредбата, беше предвидено ТП на съществуващи строежи - държавна, общинска или частна собственост, в т.ч. строежите - смесена държавна и частна собственост или смесена общинска и частна собственост, да бъдат съставени до 2022 г.

Обществеността изрази неразбиране и несъгласие по отношение на изискването за обследване и паспортизация на съществуващи частни строежи в случаите, когато не са налице намерения за извършване на строителни и монтажни работи (СМР), засягащи конструкцията им, или когато не се предвижда издаване на разрешение за строеж. В резултат на това към настоящия момент липсва нормативна уредба, определяща крайни срокове за изготвяне на ТП на съществуващите строежи, освен на обектите публична държавна и публична общинска собственост, за които е предвиден краен срок до 31.12.2032 г.

Отново обръщаме внимание, че отмяната на задължителния краен срок за съставяне на ТП на съществуващи строежи не освобождава собствениците от задължението да придобият такъв документ, който съгласно чл. 10, ал. 2 от Наредба № 5 от 2006 г. е част от строителните книжа на строежа.

ПРИЛОЖЕНИЕ: Съгласно текста.

ВЕСЕЛИНА ТЕРЗИЙСКА
ЗАМЕСТНИК-МИНИСТЪР

Формат на електронен подпис: .p7s



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Министерство на регионалното развитие и благоустройството
Дирекция за национален строителен контрол

3.10.2025 г.

X СТ-2620-05-197/03.10.25

Signed by: GALINA DIMITROVA

ДО

Г-ЖА ВЕСЕЛИНА ТЕРЗИЙСКА

**ЗАМЕСТНИК - МИНИСТЪР НА РЕГИОНАЛНОТО
РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО**

/На Ваш № 70-00-650-2/30.09.2025г./

На наш вх. № СТ-2620-11-747/01.10.2025г.

Относно: Писмо от инж.Славчо Топалов, управител на „Балгериян Експерт Консулт“ ЕООД.

УВАЖАЕМА Г-ЖО ТЕРЗИЙСКА,

В Дирекция за национален строителен контрол /ДНСК/ е получено и заведено с вх. № СТ-2620-11-747/01.10.2025г. Ваше писмо изх. № 70-00-650-2/30.09.2025г. по повод постъпило запитване от г-н Славчо Топалов, управител на „Балгериян Експерт Консулт“ ЕООД, за изразяване на становище по част I, отнасяща се до прилагането на чл.145, ал.2 от Закона за устройство на територията /ЗУТ/ от писмо изх.№ 91-00-24/04.04.2022г. на МРРБ, с което са дадени указания до главните архитекти на общините относно съгласуването и одобряването на инвестиционните проекти.

С оглед гореизложеното, изразяваме следното принципно становище:

Съгласуването на инвестиционните проекти по чл.145, ал. 1 от ЗУТ се състои в проверка на съответствието им с предвижданията на подробния устройствен план и правилата и нормативите за разполагане на застрояването и устройствените показатели (чл.145, ал.2 от ЗУТ).

ДНСК поддържа становището на МРРБ в т.2.1, 2.2 и т.2.3 от писмото, относно обхвата на проверката по чл.142, ал.5 от ЗУТ за съответствието на инвестиционния проект с предвижданията на подробния устройствен план и устройствените показатели, както и правилата и нормативите за разполагане на застрояването, съгласно разпоредбите на част първа, глава трета, раздел IV и раздел VI – за сгради на основното застрояване и раздел VII –

за сгради на допълващото застрояване и към настоящия момент няма предложения за изменение и допълнение на дадените указания в писмо изх.№ 91-00-24/04.04.2022г. на МРРБ.

Във връзка с горното отново отбелязваме, че не следва да се разглеждат от експертен съвет по устройство на територията на одобряващата администрация инвестиционни проекти, които са внесени за съгласуване и одобряване с оценка за съответствието с основните изисквания към строежите, изготвена от консултант по чл.142, ал.6, т.2 от ЗУТ.

Отказ да се одобри инвестиционен проект се прави само по законосъобразност, като се посочват конкретни мотиви за това (чл.146 от ЗУТ), като наличието на основания се установява при неизпълнени на едно от условията на чл.144 от ЗУТ и чл.145, ал.2 от ЗУТ.

При извършено конкретно нарушение на разпоредбите на чл.145, ал.2, във връзка с чл.142, ал.5 от ЗУТ, респективно чл.142, ал.6 от ЗУТ, както и неспазване на законоустановените срокове по чл.144, ал.3 от ЗУТ, засегнатите лица следва да подават сигнал до началника на съответната Регионална дирекция, за привличане на виновните лица към предвидената в ЗУТ административнонаказателна отговорност.

С УВАЖЕНИЕ,

3.10.2025 г.

X

ИНЖ. ЛИЛЯНА ПЕТРОВА
НАЧАЛНИК НА ДНСК
Signed by: LILYANA PETROVA