



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Заместник-министър на регионалното развитие и  
благоустройството

---

ДО  
Г-Н СТОИЛОВ

КОПИЕ  
ДИРЕКЦИЯ ЗА НАЦИОНАЛЕН  
СТРОИТЕЛЕН КОНТРОЛ  
/Към Ваш № СТ-2181-05-016/25.09.2025г./

*Към наш № V8-1799-(2)/25.09.2025 г.*

**ОТНОСНО:** Писмо от г-н Стоилов, съдържащо искане за становище.

**УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН СТОИЛОВ,**

В Министерството на регионалното развитие и благоустройството е постъпило Ваше писмо, съдържащо искане за становище относно прилагане разпоредбите на чл. 177 от Закона за устройство на територията.

За 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-2181-05-016/25.09.2025 г. на ДНСК, съдържащо становище по поставените от Вас въпроси, което поддържа.

**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

25.9.2025 г.

**X** СТ-2181-05-016/25.09.25

Signed by: GALINA DIMITROVA

**ДО**  
**МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО**  
**РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО**  
**(на Ваш изх. № V8-1799-[1]/11.09.2025г.)**

**На наш вх. № СТ-2181-10-935/11.09.2025г.**

*Относно: Искане за становище от г-н Стоилов, от гр. Дупница.*

## **УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА,**

В Дирекция за национален строителен контрол (ДНСК), под № V8-1799-[1]/11.09.2025г. на Министерство на регионалното развитие и благоустройството (МРРБ), е постъпило и заведено с вх. № СТ-2181-10-935/11.09.2025г. искане за становище от г-н Стоилов, носител на учредено право на строеж (суперфиция) върху недвижим имот, без приложени копия на документи.

Видно от изложеното в искането, на основание учреденото право на строеж от съсобственика на 1/2 идеална част от недвижим имот и издадено разрешение за строеж, влязло в сила на 09.07.2008г., от г-н Стоилов е изпълнено строителство на жилищна сграда, за която предстои въвеждане в експлоатация.

Следва да се има предвид, че липсата на приложени документи, дългият период от издаването на разрешението за строеж, непредставените данни за презаверка и за удостоверяване на „груб строеж“, поставят въпроси относно правното действие на разрешението за строеж в съответствие с разпоредбите на чл. 153 от Закона за устройство на територията (ЗУТ), както и на учреденото право на строеж съгласно чл. 67 от Закона за собствеността.

Във връзка с поставените въпроси, при условие че разрешението за строеж и суперфицията не са загубили правно действие, изразяваме следното принципно становище:

**Въпрос 1:** *Изисква ли действащото законодателство (ЗУТ и подзаконовите актове) подпис на собственика на земята – учредител на правото на строеж, при съставяне на актове и протоколи (Акт 15, Акт 16) и при въвеждане на сградата в експлоатация?*

Съгласно чл. 161, ал. 1 от ЗУТ, **възложител** е собственикът на имота, **лицето, на което е учредено право на строеж в чужд имот**, и лицето, което има право да строи в чужд имот по силата на закон. В чл. 148, ал. 4, изр. първо от ЗУТ е посочено, че разрешението за строеж се издава на възложителя въз основа на одобрен технически или работен инвестиционен проект, когато такъв се изисква.

Видно от изложеното в искането, г-н Стоилов е вписан като **единствен възложител** (инвеститор) в издаденото разрешение за строеж.

В Наредба № 3 от 31 юли 2003г. за съставяне на актове и протоколи по време на строителството (Наредба № 3/2003г.) са посочени задължителните образци за съставяне на актове и протоколи съобразно категорията на строежите по чл. 137, ал. 1 от ЗУТ, както и условията и редът за съставяне на актове и протоколи при изпълнението на строежите.

Съгласно чл. 7, ал. 3, т. 15 от Наредба № 3/2003г., констативният акт за установяване годността за приемане на строежа (част, етап от него) (приложение № 15) се съставя на основание чл. 176, ал. 1 от ЗУТ от **възложителя**, проектантите по всички части на проекта, строителя, лицето, упражняващо строителен надзор, и от технически правоспособните физически лица към него, упражнили строителен надзор по съответните части, или от техническия ръководител за строежите от пета категория; този акт е основание за съставяне на окончателен доклад от лицето, упражняващо строителен надзор, като с този акт се извършва предаването на строежа и строителната документация от строителя на възложителя.

**Въпрос 2:** *Искането за започване на производство по издаване на удостоверение за въвеждане в експлоатация по чл. 177, ал. 1 ЗУТ може ли да се направи само от възложителя на строежа?*

В чл. 19а, ал. 1 от Наредба № 2 от 31 юли 2003г. за въвеждане в експлоатация на строежите в Република България и минимални гаранционни срокове за изпълнени строителни и монтажни работи, съоръжения и строителни обекти (Наредба № 2/2003г.) е посочено, че заявление за регистриране и издаване на удостоверение за въвеждане в експлоатация се прави от **възложителя** или от упълномощено от него лице до органа, издал разрешението за строеж, по образец.

**Въпрос 3:** *Кой е легитимният инвеститор по смисъла на ЗУТ в случай на учредено право на строеж?*

В конкретния случай **възложител** (инвеститор) е лицето, на което е учредено право на строеж в чужд имот, съгласно чл. 161, ал. 1 от ЗУТ.

***Въпрос 4:** Допустимо ли е общинската администрация да обвързва издаването на Разрешение за ползване (в това число и Акт 15 и въвеждане в експлоатация) с подпис на лице, което не е посочено като инвеститор в Разрешението за строеж?*

Предвид гореизложеното, при учредено право на строеж, общинската администрация няма основание да изисква участие на съсобственика на имота в съставянето и подписването на констативния акт за установяване годността за приемане на строежа.

**С УВАЖЕНИЕ,**

25.9.2025 г.

**X**

---

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