



**РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ**

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

---

**ДО**

**АРХ. КАМЕН ЛАЗАРОВ**

**ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА ОБЩИНА  
НИКОПОЛ**

**КОПИЕ**

**ДИРЕКЦИЯ ЗА НАЦИОНАЛЕН  
СТРОИТЕЛЕН КОНТРОЛ**

**Към Ваш № СТ-407-01-050/28.02.25 г.**

*Към наш № V8-268/2025 г.*

**ОТНОСНО:** Преустройство на складови помещения в ателие за индивидуална творческа дейност.

**УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ЛАЗАРОВ,**

В Министерството на регионалното развитие и благоустройството е постъпило Ваше запитване, относно допустимостта да се извърши преустройство на складови помещения в ателие за индивидуална творческа дейност, в подземен или полуподземен етаж, на съществуваща многофамилна жилищна сграда, при условие че не са нарушени изискванията на чл. 185 от Закона за устройство на територията и изискването за наличие на складово помещение към всяко жилище, съгласно чл. 110, ал. 1 от Наредба № 7 от 22 декември 2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони.

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-407-01-050/28.02.25 г. на ДНСК, съдържащо становище по поставените от Вас въпроси, което поддържаме.

**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

**X** СТ-407-01-050/28.02.25

Signed by: GALINA DIMITROVA

**ДО**

**МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО  
РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО**  
**/На Ваш № V8-268-1/21.02.2025г./**

**На наш вх. № СТ-407-02-046/21.02.2025г.**

**Относно:** Запитване от главния архитект на община Никопол.

**УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА,**

В Дирекция за национален строителен контрол /ДНСК/, под № V8-268-1/21.02.2025г. на Министерство на регионалното развитие и благоустройството /МРРБ/, е получено и заведено с вх. № СТ-407-2-046/21.02.2025г. запитване от главния архитект на община Никопол относно допустимостта да се извърши преустройство от складови помещения в ателие за индивидуална творческа дейност, в подземен или полуподземен етаж, на съществуваща многофамилна жилищна сграда, при условие че не са нарушени изискванията на чл.185 от ЗУТ и чл.110 от наредба № 7/2003г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони, за осигуряване на складово помещение към всяко жилище.

Във връзка с горното, изразяваме следното принципно становище:

В съществуваща жилищна сграда с режим на етажна собственост се допуска преустройство и промяна на предназначението на жилищно помещение или на самостоятелно жилище в кабинет за здравни нужди, за офис или за ателие за индивидуална творческа дейност, свързани с достъп на външни лица в сградата, **ако обектите се намират на първия или на полуподземния етаж**, преустройството им е съобразено със санитарно-хигиенните, противопожарните и другите технически изисквания и въз основа на изрично писмено нотариално заверено съгласие на всички собственици на жилища - непосредствени съседи на

обектите. По изключение може да се допусне разполагане на посочените обекти и на други надземни етажи само въз основа на решение на общото събрание на собствениците на жилища, взето по установения ред, и с изрично писмено нотариално заверено съгласие на всички собственици на жилища - непосредствени съседи на обекта /чл.38, ал.3 от ЗУТ/.

Предвид гореизложеното считаме, че няма пречка да се извърши преустройство на съществуващи складови помещения в ателие за индивидуална творческа дейност в полуподземен етаж по смисъла на §5, т.49 от допълнителните разпоредби на ЗУТ, при спазване на правилата и нормативите за устройство на територията, хигиенно – санитарните, противопожарните и други технически изисквания.

**С УВАЖЕНИЕ,**

28.2.2025 г.

**X**

---

Signed by: LILYANA PETROVA-ILIEVA

**ИНЖ. ЛИЛЯНА ПЕТРОВА**  
**НАЧАЛНИК НА ДИРЕКЦИЯ**  
**ЗА НАЦИОНАЛЕН СТРОИТЕЛЕН КОНТРОЛ**