

Строительные работы в Республике Болгарии производятся согласно требованиям и в соответствии с Законом о территориальном устройстве (ЗТУ), (Обн. ДВ, №1 от 2 января 2001 г.).

Понятия «стройки», «капитального ремонта», «текущего ремонта» и «реконструкции» объекта, в соответствии с § 5, т. 38, т. 42, т. 43 и т. 44 Дополнительных положений ЗТУ, определены следующим образом:

«Стройки» - это наземные, приземные, подземные и подводные здания, постройки, пристройки, надстройки, укрепительные и восстановительные работы, консервация, реставрация, адаптация недвижимых культурных ценностей, заборы, сетки и сооружения технической инфраструктуры, спортивные сооружения и сооружения, обеспечивающие благоустройство территории, а также капитальный ремонт, реконструкция, перепланировка с целью изменения предназначения или без таковой.

«Капитальный ремонт» объекта – это частичное восстановление и/или замена элементов конструкции, основных частей, объектов или технических сооружений на стройке, строительно-монтажные работы, во время которых производится замена изношенных материалов, конструкции и их элементы заменяются другими, либо новые виды работ, целью которых является восстановление их годности для эксплуатации, улучшение и продолжение срока эксплуатации.

«Текущий ремонт» объекта – это улучшение и техническое обслуживание зданий, построек, объектов и внутридомовых инженерных систем, а также перепланировка помещений, которые:

- а) не влияют на конструкцию здания;
- б) не влекут за собой разрушение или перемещение существующих стен, либо создание проема в них, т.е. конструкция здания остается без изменения;
- в) не меняют предназначения помещения и нагрузку в них.

«Реконструкция» объекта – это восстановление, замена элементов конструкции, основных частей, сооружений или инженерных систем и создание новых таковых, увеличивая, таким образом, несущую способность, устойчивость и долговечность объектов.

Согласно положениям ЗТУ, строительство ведется на основе утвержденной проектно-сметной документации – инвестиционного проекта и разрешения на строительство в целом, на основании разрешения на строительство в случаях, указанных в ст. 147, или по ст. 151 ЗТУ, когда такого разрешения не требуется.

Инвестиционные проекты разрабатываются проектантами в соответствии с положениями ЗТУ и подзаконными нормативными актами. Проектанты – физические лица с технической правоспособностью и соответствующей компетенцией, или юридические лица, если в их состав включены физические лица с соответствующей технической правоспособностью. Проектанты должны засвидетельствовать свою правоспособность удостоверением, выданным Палатой архитекторов Болгарии (ПАБ) и Палатой инженеров инвестиционного проектирования (ПИИП), организациями, в чьей ведомости находится регистр правоспособных лиц (<http://www.kab.bg/>: <http://www.kiip.bga>) Длястроек (в компетенции муниципальной администрации), которые требуют одобрения инвестиционного проекта для выдачи разрешения на строительство, заказчик должен подать заявление в письменном виде в соответствующий муниципалитет по

местонахождению недвижимости, приложив документы, указанные в ст. 144 ЗТУ:

- правоустанавливающие документы, а для зданий жилых домов – и вступившее в силу решение общего собрания о принятии проекта;
- лицензия на проектирование в случаях, указанных в ст. 12 п. 3, ст. 41 п. 2, ст. 50, 51, 58, 59, ст. 133 п. 6 и ст. 134, п. 6 ЗТУ (издается соответствующим муниципалитетом по местонахождению недвижимости, на основании письменного заявления заказчика и оплаты услуги);
- три копии инвестиционного проекта, объем и содержание которого определяются Постановлением № 4/21 мая 2001 г. об объеме и содержании инвестиционных проектов (Обн. ДВ. № 51 от 5 июня 2001 г.), в чьем создании участвовали правоспособные проектанты, согласно ст. 229 ЗТУ. На всех частях проекта должны быть личные печати каждого из проектантов, выданные ПАБ и Палатой инженеров инвестиционного проектирования (ПИИП);
- административные акты, которые в зависимости от типа и объема строительных работ являются условием для получения разрешения на строительство по Закону об охране окружающей среды или другого специального закона;
- оценка соответствия, составленная по ст. 142, п. 6 ЗТУ;
- разрешение на строительство водозаборного сооружения для подземных вод и/или разрешение на водозабор, и/или разрешение на сброс сточных вод, выданных на основании и в случаях, предусмотренных в Законе о водных ресурсах.

В зависимости от объема, категории и сложности строительных работ может возникнуть необходимость представления дополнительных документов, указанных в ст. 142 ЗТУ.

Информацию о необходимых документах, образцы заявлений, тарифы и др. можно получить и на Интернет-странице соответствующего муниципалитета (почти у всех муниципальных администраций уже есть такие страницы).

Инвестиционные проекты согласуются и утверждаются главным архитектором города/района (в городах с районным административным делением), который заверяет их печатью муниципального управления.

За согласование и утверждение инвестиционных проектов, а также за выдачу разрешения на строительство вносится пошлина в соответствии с Законом о местных налогах и сборах в размере, уставленном соответствующим муниципальным советом. Для строек, для которых необходимо только разрешение на строительство (по ст. 147 ЗТУ), также подается письменное заявление в соответствующий муниципалитет, прилагается документ, подтверждающий право собственности или учрежденного права на строительство, ситуационный план, в некоторых случаях представляется заключение инженера-конструктора, составленное лицензированным проектантом и подпечатанное его личной печатью, подтверждающей его правоспособность проектанта.

После вступления в силу разрешения на строительство открывается строительная площадка, определяется линия строительства и уровень, составляется протокол в присутствии муниципального служащего и лица, осуществляющего строительный надзор объекта (для строек от первой до четвертой категории) или технического руководителя (для строек пятой категории). На каждом этапе строительных работ составляются

соответствующие акты. Со дня ввода в эксплуатацию начинается действие гарантийных сроков, определенных постановлением министра регионального развития и благоустройства. После завершения строительства нового здания, после реконструкции, капитального ремонта или реконструкции существующего здания лицом, осуществляющим строительный надзор, или техническим руководителем, оформляется технический паспорт здания. Для временных построек и дополнительных строительных работ такой паспорт не оформляется.

Стройки по ст. 147 от ЗТУ относятся к шестой категории и не подлежат введению в эксплуатацию. Виды стройки, перечисленные в ст. 151 от ЗТУ, тоже не вводятся в эксплуатацию.

В целях защиты интересов заказчика строительных работ рекомендуется при выборе исполнителя обратиться к публичному регистру Палаты строителей Болгарии (<http://register.ksb.bg/>).

Взаимоотношения между участниками проектирования и строительства регулируются письменными договорами.

Строительные работы, для которых не требуется одобрения инвестиционных проектов при выдаче разрешения на стройку согласно ст. 147 от ЗТУ, следующие:

- хозяйственные постройки сельскохозяйственного назначения и дополнительные постройки по ст. 44 и по ст. 46, п. 1 от ЗТУ, кроме тех случаев, когда решением муниципального совета принято другое;
- монтаж инженерных систем, сооружений и оборудования, с исключением сооружений с повышенной степенью риска, подлежащих техническому надзору со стороны Главной дирекции «Инспекции государственного технического надзора»;
- теплицы (оранжереи) площадью до 200 кв.м;
- бассейны объемом до 100 куб. м на огражденных земельных участках;
- подпорные стены высотой до 2 м. над уровнем земли у основания, если не являются элементами транспортных объектов;
- ремонт элементов технической инфраструктуры;
- ограждения, садово-парковые элементы высотой до 2,20 м над прилегающей землей;
- рвы и насыпи глубиной или высотой до 1 м. и площадью до 30 кв.м;
- пневматические (надуваемые) склады или покрытия площадью до 100 кв.м;
- стройки по ст. 55;
- остекление балконов и лоджий, за исключением выходящих на главные улицы;
- монтаж инженерных систем производства электроэнергии, тепла и/или охлаждения за счет возобновляемых источников энергии общей мощностью до 30 kW, включая существующие строения в городских районах, в том числе на крышах, фасадах и собственных земельных участках.

Строительные работы, на проведение которых не нужно получения разрешения согласно ст. 151 ЗТУ:

- внешняя и внутренняя покраска зданий и построек;
- смена кровельных материалов;
- внутренняя перепланировка, которая:
 - а) не оказывает влияния на конструкцию здания;
 - б) не влечет за собой разрушение или перемещение существующих стен, либо создание проема в них, т.е. конструкция здания остается без изменения;
 - в) не меняет предназначения помещения и нагрузку в них.

- текущий ремонт зданий, построек и внутридомовых инженерных систем;
- текущий ремонт элементов технической инфраструктуры согласно ст. 64 п. 1, в ходе которого не вносятся изменения в маршрут и технические характеристики;
- текущий ремонт дорог, не вносящий изменения в структуру дорожного полотна;
- памятники, надгробия и кресты высотой до 3 м;
- консервация недвижимых культурных ценностей;
- консервация и реставрация фасадов, художественных элементов и фресок в интерьере архитектурно-строительных и художественных культурных ценностей и консервация археологических недвижимых культурных ценностей.

Часто задаваемые вопросы:

- Нотариально заверенной доверенностью владелец недвижимости может предоставить другому члену семьи или третьему лицу права предпринять необходимые действия для получения лицензии на проектирование, возложить создание инвестиционного проекта, разработку проекта и получение разрешения на строительство, а также предпринять любые другие действия, связанные со строительством, кроме тех, которые требуют подписания договора. Лицензия на проектирование выдается на основании вступившего в силу плана развития района и имеет срок действия шесть месяцев.