Правни аспекти на основните етапи при строителство и въвеждане в експлоатация на еднофамилна къща

Настоящата статия има за цел да представи основните правни аспекти на отделните етапи, през които, като минимум, всеки един инвеститор, решил да построи собствена еднофамилна къща, следва да премине преди нейното въвеждане в експлоатация. Статията би могла да служи като базов ориентир, но следва да се има предвид, че всяка стъпка има свои уникални специфики и детайли, които са предмет на отделен и задълбочен юридически анализ за всеки отделен случай.

На първо място, за да бъде построена еднофамилна къща, е необходим собствен поземлен имот (т. нар. парцел) или право на строеж в чужд такъв. Преди придобиването му, освен стандартните при всяка сделка с недвижим имот проверки по отношение на собствеността и за тежести върху имота, които не са акцент в настоящата статия, следва да се извърши и проучване за предназначението на имота. Предназначението на всеки имот се определя от влезлия в сила подробен устройствен план (ПУП). В случая следва да бъде за жилищни нужди по смисъла на чл. 4, ал. 7, т. 1 от Наредба № 7 от 22.12.2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони, тъй като предназначението на имота определя допустимите дейности и вида на допустимото застрояване в парцела. С ПУП се определят уличните регулационни линии, които определят границите с прилежащата улица(и)- лице на имота, както и вътрешните регулационни линии, които пък от своя страна се делят на странични и такива към дъното на имота. Всички регулационни линии имат отношение към предстоящото проектиране на бъдещата къща, нейното разположение и отстояние спрямо съседни имоти. Важно е да се провери и дали регулацията по отношение на имота е приложена, в който предпочитан вариант регулационните линии съвпадат с граници на имота. Повечето от тези характеристики на имота могат да се установят от скица, освен ако поземленият имот е извън границите на съответната урбанизирана територия. В този случай първо следва да бъде изработен ПУП за регулацията и застрояването му. Много е важно и да бъде извършена предварителна проверка, дали параметрите за застрояване биха удовлетворили изискванията на собственика за бъдещо проектиране и строителство. Съгласно чл. 18, чл. 21 и сл. от ЗУТ, освен предназначението това са: начинът на застрояване (свободно, свързано или комплексно), характера на застрояване (в зависимост от допустимата етажност и височината), ограничителните линии на застрояване (до които може да се застроява). Значение имат и показателите на

CR legal DL 2018. Всички права запазени.

застрояване: максималната плътност на застрояване (отношението на сбора от застроените площи на основното и допълващото застрояване спрямо площта на имота в проценти), максималната интензивност на застрояване (отношението на разгънатата застроена площ към площта на имота, изразено в абсолютно число), процент на минимална свободна (незастроена) дворна площ и минимална задължително озеленена площ. За да не изникват бъдещи проблеми в хода на пректирането, строителство и последващото въвеждане в експлоатация. би могло да се извърши проверка и дали имота попада в територии с особена териториалноустройствена защита (например архитектурни или екологични резервати), тъй като за тях могат да се създават специфични правила и нормативи към общите и подробни устройствени планове.

След придобиването на имота, съгласно чл. 140 от ЗУТ възложителят подава заявление до Общината за издаване на виза за проектиране. Тя представлява копие (извадка) от действащия подробен устройствен план, с обхват поземления имот и съседните му поземлени имоти, с означени налични сгради и постройки в него и в съседните имоти и с нанесени линии на застрояване и допустими височини, плътност и интензивност на застрояване и други изисквания, ако има такива, както и допустимите отклонения по чл. 36 от ЗУТ. Когато кадастралната карта е влязла в сила след влизането в сила на подробния устройствен план, визата се издава върху комбинирана скица от кадастралната карта и подробния устройствен план.

С придобиването на имота, собственикът на парцела, имащ намерение да строи, придобива качество на възложител в процеса на строителство по смисъла на чл. 161, ал. 1 от ЗУТ. От този момент всички договори, свързани с реализацията и последващото въвеждане в експлоатация на строежа, следва да бъдат подписвани, именно в това му качество. Следва да се има предвид, че съгл. чл. 160 от ЗУТ, взаимоотношенията между него и другите участници в строителството (строителят, проектантът, консултантът, физическото лице, упражняващо технически контрол за част „Конструктивна“ и др.) задължително се уреждат с писмени договори. Задължения на възложителя са да осигури необходимите документи и да ги предостави на проектанта, както и да сключи с него договор за проектиране и авторски надзор. Отговорност на възложителя е да сключи и договор за строителство, който задължително следва да е със строител, регистриран в Камара на строителите.

CR legal DL 2018. Всички права запазени.

Тези обстоятелства се удостоверяват със съответното удостоверение, доказващо вписване в специалния регистър. С промените в ЗУТ от началото на 2019 г., в обхвата на строителния надзор бяха включени и строежите от пета категория, което обуславя и задължително сключване на договор за строителен надзор.

Съгласно чл. 139 от ЗУТ, инвестиционните проекти могат да се изработват от проектанта на база задание от възложителя в следните фази: идеен проект, технически проект и работен проект (работни чертежи и детайли). Възложителят, в зависимост от спецификата на обекта, задължително възлага за изработване тези части на инвестиционния проект, въз основа на които може да се направи оценка за съответствие с изискванията на чл. 169, ал. 1 и 3 от ЗУТ и да се изпълни строежът. Допустимо е проектът на къщата да бъде изработен и само в една фаза- технически проект. В Наредба № 4 от 21.05.2001 г. за обхвата и съдържанието на инвестиционните проекти е посочено минималното съдържание на проекта, необходимо за получаване на разрешение за строеж. Това са части: архитектура, конструкции, ВиК, електро, пожарна безопасност, геодезия, енергийна ефективност и доклад за оценката му, както и количествени сметки. Допълнително според нуждите и специфичните изисквания на възложителя, може да се възложат и части ОВК (отопление, вентилация и климатизация), работни детайли по част архитектура, проект за изгребна яма, план за управление на строителните отпадъци (за къщи над 700 кв. м.), паркоустройство и благоустрояване, ограда, басейн и др.

Изработеният проект се счита за завършен, след като получи положителна оценка за съответствието, което може да се извърши с приемане от експертен съвет на одобряващата администрация или с комплексен доклад, съставен от регистрирана фирма – консултант, несвързана с проектанта. Инвестиционният проект подлежи на съгласуване и одобряване от общинската администрация, чрез главния архитект, след което се издава разрешение за строеж.

Следваща стъпка е подписването на договор за строителство, с който следва да бъдат договорени като минимум: срок на изпълнение, метод за изчисляване на плащанията, съобразно количествените сметки, както и да се получат гаранции за качествено изпълнение. Препоръчително е плащанията да бъдат поетапни, обвързани с достигането на определени етапи в строителството. Относно качественото изпълнение важна роля има строителния надзор, като не е препоръчително

CR legal DL 2018. Всички права запазени.

ангажираното за целта лице, да бъде свързан с някой от останалите участници в процеса на строителство. Конкретните документи, които се изготвят в хода на строителството са подробно посочени в Наредба № 3 от 31.07.2003 г. за съставяне на актове и протоколи по време на строителството, като предмет на наредбата са и конкретните образци на съставяните актове. За строежите от пета категория, каквито са къщите задължително по време на строителството се съставят протоколи образци № 2 (2а), 3, 4, 7, 12, 14 и 15, представянето на които е задължително за въвеждане в експлоатация. Друга необходима документация, която подлежи на изготвяне или следва да бъде събрана по време на строителството са: дневника на бетоновите работи, заповедната книга на строежа, декларации за съответствие на всички вложени материали, актове за изпитване на инсталациите и др.

След завършване на строежа, съобразно чл. 176 от ЗУТ възложителят, проектантът, строителят и лицето, упражняващо строителен надзор съставят констативен акт, с който удостоверяват, че строежът е изпълнен съобразно одобрените инвестиционни проекти, заверената екзекутивна документация, изискванията към строежите по чл. 169, ал. 1 и 3 и условията на сключения договор. С този акт формално се извършва и предаването на строежа от строителя на възложителя.

Финалната стъпка е посочена в чл. 177 от ЗУТ, съгласно която след завършването на строежа и приключване на приемните изпитвания, когато те са необходими, възложителят подава заявление пред органа, издал разрешението за строеж, за въвеждане в експлоатация на съответния обект. Към него се представя окончателния доклад на лицето, упражняващо строителен надзор, договорите с експлоатационните дружества за присъединяване към мрежите на техническата инфраструктура, технически паспорт и сертификат за проектни енергийни характеристики. В заявлението следва да се посочи и идентификатор на обекта в кадастъра, подлежащ на въвеждане в експлоатация.

Удостоверението за въвеждане в експлоатация се издава в 7-дневен срок от постъпване на заявлението на възложителя и след проверка на окомплектоването на документите и регистриране въвеждането на строежа в експлоатация. Преди това по преценка на Главния архитект на Общината, може да се извърши и проверка на място.

CR legal DL 2018. Всички права запазени.