

**Инж. Георги Шопов, председател на УС на Националната асоциация на строителните предприемачи:**

# Няма сериозен инвеститор, който да вложи парите си при такива промени в нормативната база

**С приетите изменения в ЗУТ от КРРБМС бизнесът и цялото общество стават заложници на интересите на неясен кръг „заинтересовани лица“**

*Ренета Николова*

Инж. Шопов, да започнем с последните промени в ЗУТ, които бяха приети от Комисията по регионално развитие, благоустройство и местно самоуправление (КРРБМС) в Народното събрание. Камарата на строителите в България излезе с позиция още през изминалата седмица. Какво е Вашето мнение? Какво ще се случи, ако тези промени бъдат приети в зала?

Действително Комисията по регионално развитие, благоустройство и местно самоуправление прие промени в ЗУТ, които касаят кръга на „заинтересованите лица“. За да стане ясно на читателите, всяка една административна процедура в демократична държава, каквато е България, подлежи на съобщаване и обжалване от заинтересованите лица. Въпросът е кой е от кръга на „заинтересованите лица“ и той е много добре разписан и отбелязан в Закона, за да има ясни и точни процедури.

В момента, позовавайки се на една конвенция, която касае достъпността на информация до заинтересованата общественост, НПО и граждани и тяхната възможност за влияние при взимането на решения, както и съдебни обструкции по въпроси, касаещи екологията, депутат от Комисията, който са гласували „За“, искат да разширят кръга на „заинтересованите лица“ с понятието – „заинтересована общественост“. Това е едно понятие, което не е точно и ясно дефинирано и създава предпоставки за неясна и обжалваема административна и съдебна процедура. Понятието „заинтересована общественост“ е изключително широко и търпи много тълкувания. Всяко нещо, което търпи коментари и обструкции, дава възможност за тълкуване. Тълкуването пък е възможност за корупция.

В случая в конкретика се изисква обектите, които са от приложение 1 и 2 на Наредба 2 към Закона за околната среда и водите, а това са при приложение 1 - обекти, които подлежат на оценка за въздействието на околната среда, при приложение 2 - тези, които подлежат на решение дали е необходим такъв ОВОС, да могат да бъдат обжалвани на ниво строителни разрешения и въвеждане в експлоатация от т.нар. заинтересована общественост.

Ние като асоциация сме изцяло за това обществеността да бъде информирана и да има възможност за взимане на решения. Но както в самата конвенция е написано – това трябва да става на възможно най-ранния етап, за да има механизми за въз-



Снимка в „Строител“

действию и реагиране. Така е и по нашето законодателство в момента. На етап териториално планиране в заинтересованите лица е цялата общественост и се позволява те да дадат своето мнение и да потърсят правотата в своите виждания и съждения в съда. Но на един по-късен етап това да се прави втори път е безсмислено, защото вече е извършено. По този начин административните актове стават неустойчиви. Ще стане така, че обществеността ни да не може да функционира, защото нито един административен акт, по който се създава национален продукт и работни места, няма да може да бъде свят. Пак ще повторя - на един ранен етап ние сме „За“, както е записано и в българското законодателство, и във въпросната конвенция, но на един по-късен етап е абсолютно безсмислено, особено след издаване на строително разрешение, което е на основата на предходящи административни актове, свързани с подобно обсъждане. Абсурд е, че намеренията на вносителите са промяната да засяга и въвеждането на сграда в експлоатация, дори когато инвестицията е направена. Така цялото общество и бизнес стават заложник на подобни интереси. Такава практика няма никъде по света! Относно самата процедура за внасяне на предложение в Комисията тя също е нарушена, защото подобно предложение трябва първо да бъде придружено с оценка на въздействието, например на приходите на бюджета. Такава нещо не е направено, защото ще стане ясно, че така той ще намалее до нула. Няма сериозен инвеститор, който да вложи парите си при такива промени в нормативната база, защото това ще е по-скоро хазарт, а не инвестиция. Най-странното е, че това гласуване не е съпроводено от обществен обсъждане. Тоест при промяна, която цели обществеността да бъде

информирана, не е спазена процедурата обществеността да бъде информирана. Също така прави впечатление, че предложението е гласувано с 6 срещу 4 гласа при комисия от 18 членове. Тоест само 10 от членовете са присъствали, а мнозинството е минимално. Такова важно решение трябва да се взема с доста по-убедително мнозинство. Това са нашите говори. Сигурен съм, че обществеността няма да позволи подобно нещо, което произтича от неразбиране на конвенцията и незадълбоченото ѝ познаване, да се приеме. Поради тази причина както КСБ и други организации, така и НАСП излезе със становище по темата, с което и Вие разполагате.

**Говорейки за законодателството, да продължим с предходните промени, които бяха предложени в Закона за обществените поръчки и по-конкретно за инженеринга. Знам, че Вие не работите по обществени поръчки, но все пак не е ли инженеринг част от това, което Вие като предприемачи правите?**

Да, по отношение на обществените поръчки ние не сме компетентни. Опитваме се по нещата, по които не работим и не сме компетентни, да не взимаме отношение. Има достатъчно строителни фирми, които изпълняват обекти по обществени поръчки, които познават ЗОП и практиката много по-добре от нас и могат да са галеч по-полезни.

Като асоциация обаче ние имаме официално становище по инженеринга. Някои от нас работят на инженеринг. Тоест проектираме и строим едновременно и това е световна практика. Изключително нелогично и нерационално е заради лоши практики в България, и то главно финансови, да се отрича инженерингът. Той има много плюсове и се прилага навсякъде по света. Ние не трябва да се превръщаме в единствената страна, която

е забранила инженеринга. Трябва лошите практики, които се прилагат по него, да бъдат отстранени, защото те няма да изчезнат, ако отстраним инженеринга. Ако не ядем сладолед през лятото, лятото не си остава. А ние сега искаме да забраним сладолед през лятото, за да изчезне лятото.

**Казахте, че инженерингът има много плюсове. Бихте ли посочили някои от тях?**

Единият е, че се скъсяват срокове и не може изпълнителят да се оправдава с проектант и обратното. Другият плюс е, че когато изпълнителят проектира, той го прави съгласно своите технологични възможности и капацитет. Така самото строителство е по-ефективно.

**Асоциацията на предприемачите има и свои предложения за промени в законодателството, които да го направят по-добро и в подкрепа на бизнеса и хората. Може ли да ни кажете какви са основните предложения, които Вие искате да бъдат направени?**

Ние имаме много предложения, но и другите колеги от браншовите организации също имат предложения. С оглед на това в Консултативния съвет, който обединява всички браншови организации в строителството, след двугодишни дебати постигнахме консенсус по 12 точки, по които всички сме единодушни, че трябва да промени с оглед браншът да работи по-добре. Ние не искаме да заливаме администрацията и министерството с предложения, а да дадем такива, около които сме се обединили. Така ще се знае, че целият бранш стои зад тях.

Само две от по-важните от тях искам да кажа. Едното е приемането на принципа на улчната тежба към Закона за общинската собственост, който ще ликвидира проблема с частните имоти. Ще от-

вори много от териториите на София за развитие и ще увеличи обществения оборот, както и ще намали административната тежест. Друго нещо, върху което сме се консолидирани, е отмяната на Закона за устройство и застрояване на Столичната община.

**Кои са основните проблеми, с които Вие се сблъсквате в практиката? Кое пречи най-много на работата Ви?**

Най-големият проблем за нас е административната тежест. В момента след закупуване на терен между една и три години най-малко трябва да минат, за да се реализира инвестицията. Разбирате колко е неефективно това за нас и за обществото.

**Какво трябва да се промени специално в тази насока? Имаше идеи за електронизация и по-бързо издаване на разрешенията за строеж?**

Административната тежест е световен проблем. Администрацията сама по себе си, опитвайки се да защити обществен интерес, прави все по-сложни и тромави процедури. Самата тя се затруднява да ги изпълнява. Заради това от време на време се правят промени, които да позволят да се прочисти административният мир от остарели и неефективни закони и наредби и да започне да работи по-добре. Положителен пример в това направление е писмото на Министерството на регионалното развитие и благоустройството относно прилагането на чл. 145, ал. 2. Още по-важно е, че ние постигнахме съгласие със самата общинска администрация, защото това ще помогне и на тях да работят по-ефективно и по-добре. Администрацията не е чудовище, което ни пречи. Тя също се затруднява и затруднява от административната тежест и не може да работи ефективно. Намерихме разбиране от тяхна страна. В момента след указателното писмо на МРРБ и прилагането му 80% от административната тежест ще отпадне. Администрацията ще има единствено отговорност да проверява съответствието на архитектурния проект с градоустройствените параметри. Следващото подобно писмо, което очакваме от МРРБ, е прилагането на чл. 5В от Закона за устройство на територията, който пък от своя страна казва, че единствено писмено и еднократно могат да се подават забележки по проектна документация на инвестиционен проект, и то в законно установения срок.

Ако тези две неща се изпълнят, над 90% от излишната административна

тежест ще отпадне. Ще е по-ефективно за нас и за обществото, а и за самата администрация.

**Като представител на НАСП бяхте първият ръководител на Консултативния съвет, който се координира на ротационен принцип от организациите членки. Как оценявате неговата работа?**

Изключително положително оценявам неговата работа. Самият факт, че успяхме по 12 важни точки в областта на законодателството да се обединим и да имаме общо становище, е достатъчно доказателство за това. В момента започваме да се борим тези 12 точки да се изпълнят. Неговата ефективност с всяко изминало заседание се повишава. Избираме по-резултатни методи за взимане на решение. Чистим различията помежду си.

**Как изглежда в момента пазарът на недвижимите имоти от гледна точка на предприемачите? Какво се случва? Има ли спрени проекти заради растящите цени и инфлацията?**

Пазарът е изключително добър и е така 30 г. Това е пазар, в който предлагането е по-малко от търсенето, и той продължава да е такъв. В момента има едно стопиране на проекти. Много колеги строят и не продават с оглед инфлацията и неяснотата от крайната цена на продукта, на която трябва да се продаде. Това от своя страна повишава дефицита и малко изкуствено влиза цените. Надявам се до няколко месеца този процес да се нормализира.

**Как повишаването на цените и липсата на индексация се отразява при инвестиционната дейност?**

Отразява се негативно главно върху клиента, защото е в една несигурност и не знае колко ще му струва продуктът, което не е нормално. Нормално е страната, на база статистика и доказаната инфлация в различни видове строителство, да има фиксирана и определена индексация, за да няма злоупотреби. Категоричното ми мнение е, че трябва да има държавно решение за индексацията.

**Четете ли в „Строител“, полезен ли Ви е?**

Получаваме го, чета го. Освен че е полезен, ми е и много интересен. Повече от 30 г. работя в тази сфера и е приятно на страниците на вестника да виждам какво се случва, какво се строи, да прочета мнения на колеги. Чрез него съм винаги добре информиран за случващото се в сектора.