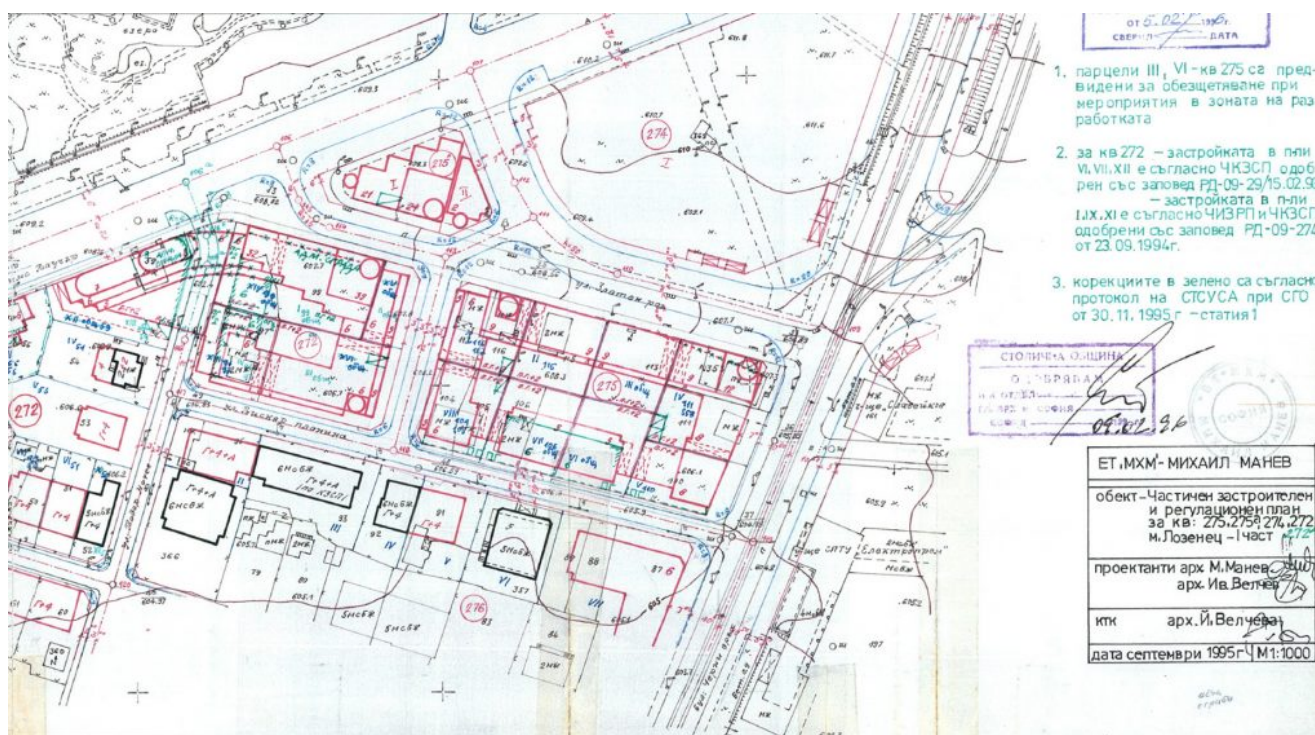


ХРОНОЛОГИЯ

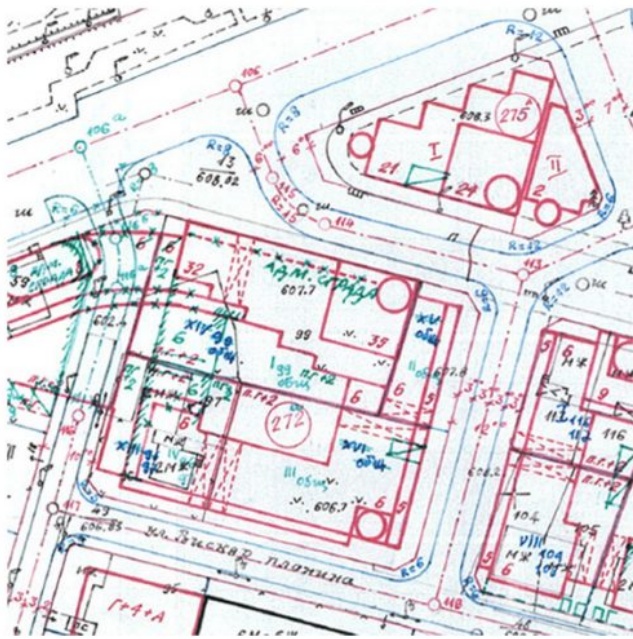
ЗЛАТЕН ВЕК – Историята на един казус

[Със заповед РД-09-50-10/05.02.1996 г.](#) Столична община одобрява Частичен застроителен и регулационен план за, м.Лозенец – I част (кв.275,275а,274,272), т.е зоната срещу Японския хотел.

С новия план е предвидено свързването на ул.Тодор Ночев с бул.Джеймс Баучер, с което се отделя нов квартал 272а. Предвидени са и две високи сгради – съответно на 24 и 35 етажа.



Ето малко по-близък поглед към фрагменти от този план:



3. корекциите в зелено са съгласно протокол на СТСУСА при СГО от 30.11.1995 г – статия 1

СТОЛИЧНА ОБЩИНА
ОБЩИНА
ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР
СОФИЯ
09.02.96

ЕТ,МХМ¹-МИХАИЛ МАНЕВ

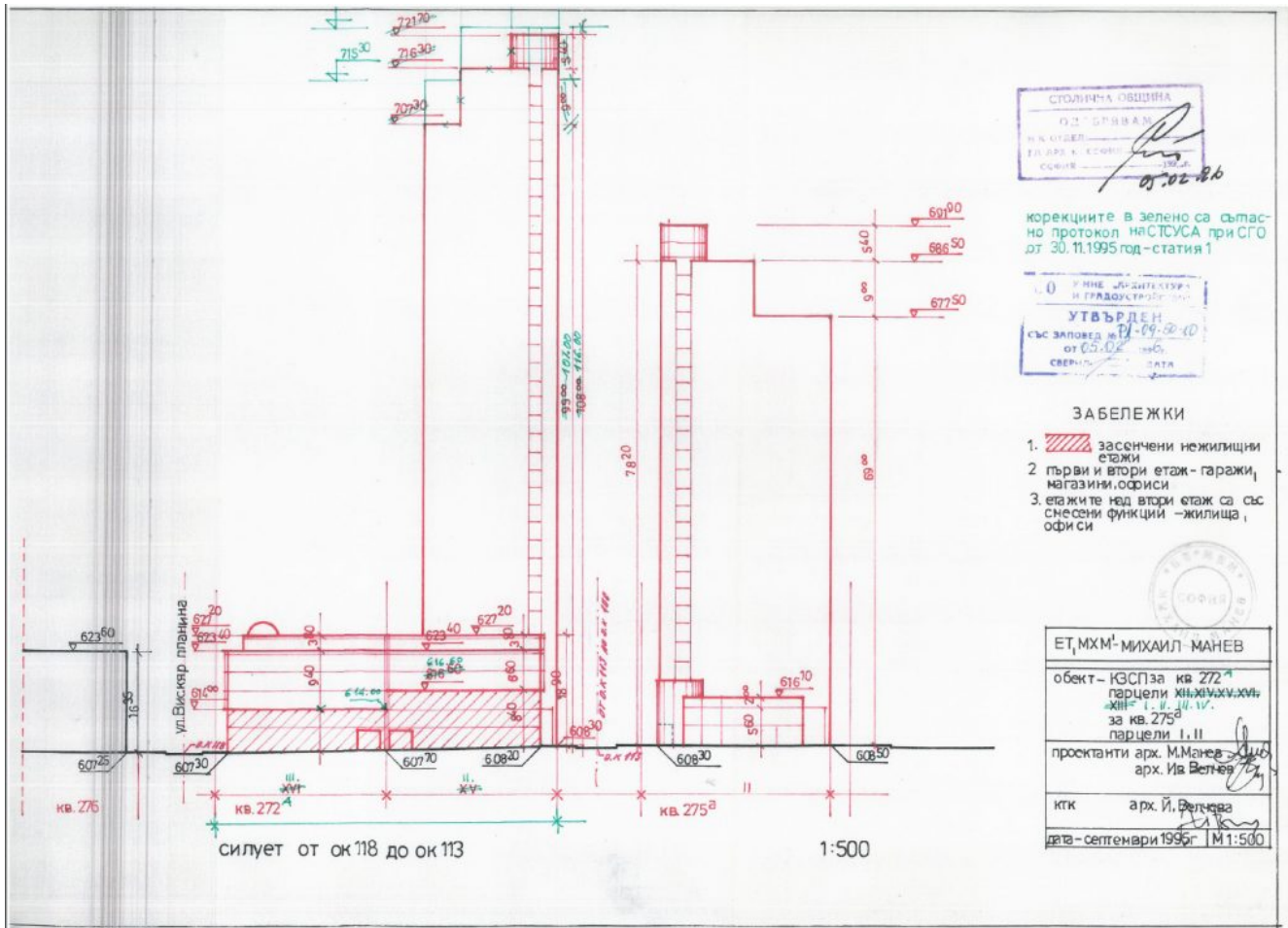
обект – Частичен застроителен и регулационен план за кв: 275, 275^a, 276, 272 м. Лозенец – част 272^a

проектанти арх. М. Манев
арх. Ив. Велчев

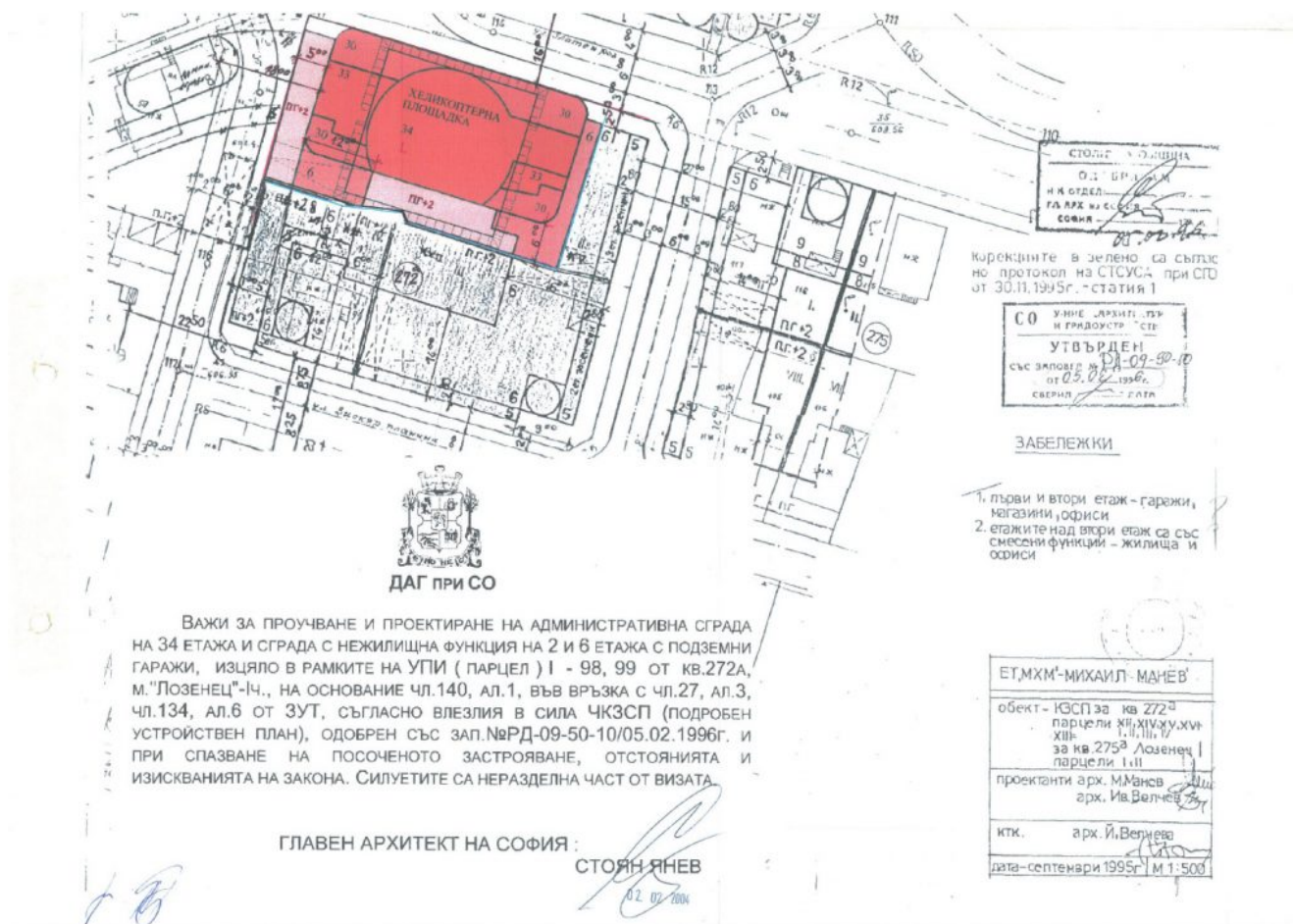
ктк арх. И. Велчева

дата септември 1995 г | М 1:1000

На силуета по-долу са показани двете съседни високи сгради – на 24 и 34 етажа. Сградата в кв. 272а е с височина 107.00м. В забележките към силуета е записано: „етажите над втори етаж са със смесени функции – жилища и офиси“. В сградата може да има жилища.



През 2004 г., при стартиране работата по изготвяне на проекта за 34 етажната сграда, се подновява и визата, с печат на Главния Архитект на София:



Отново е потвърдена 34 етажна сграда с „етажи над втори етаж със смесени функции – жилища и офиси“.

През 2007г. фирма „2М Проект“ изготвя проект за висока сграда с офиси, възстановителен център, хотелски апартаменти и жилища.

На 26.01.2007 г. със своя заповед Главният архитект на София одобрява проекта и издава [разрешение за строеж №134](#).

Строителството на сградата трябва да започне до 3 години, а грубият ѝ строеж трябва да се завърши до 5 години (съгл. чл.153 от ЗУТ).

Срещите с банки за финансиране на строителство се случват на основание на одобрения проект. Работното детайлиране на подобна сграда е нерентабилно, преди издаване на строително

разрешение – всеки по-голям строителен предприемач може да потвърди това. Тепърва започват срещи с потенциални изпълнители – на окачената фасада, на инсталациите, на асансьорите и т.н. Инвеститорите, подкрепили проекта в началото, променят нагласите си и изискват различни варианти. Изследват се концепции за фасадата – с double skin, с фотоволтаична фасада и др. Изготвят се работни детайли за изпълнение. Успоредно се провеждат срещи с потенциални инвеститори, с банки, с клиенти за покупка на жилище. Така минават почти две години и настъпва началото на 2009г... когато лошите икономически новини, повлияват и България. В следващата година следва отдръпване от финансирането на проекта, като „рисков“ в условията на икономическа криза.

Това не само забавя започването на строежа, но довежда до фалит строителния предприемач, фирма JVI.

Той е принуден да продаде проекта, в които е инвестирал толкова много време и средства.

За да не загуби строителното си разрешение, се налага до 26.01.2010 г. да започне строителството на сградата. 15 (петнадесет) дни преди изтичане на този срок, на **11.01.2010 г.** строителството стартира със съставянето на Протокол за откриване на строителната площадка и определяне на строителна линия и ниво.

По този начин фирма JVI запазва потенциала на своята инвестиция.

Следва освобождаване на персонала и пристъпване към продажба на имота и проекта. Само че през 2010 г. икономическата криза в България далеч не е отминала. Цените на имотите продължават да падат до 2012 г. Банките не кредитират строителни инициативи, особено от подобен мащаб.

През 2012 г. следва нов риск JBI да загуби стойността на своята инвестиция, с изтичането на 5 годишния срок за завършване на грубия строеж.

За да не допусне това, JBI внася молба за презаверка на строителното разрешение.

Тук е важно да се отбележи, че сроковете по чл.153 от ЗУТ се отнасят еднакво за всички сгради. Както за еднофамилна къща 65м², с одая и печка – така и за невъобразимо по-сложни за детайлизиране и финансиране проекти. В същия текст от ЗУТ законодателят е дал възможността за многократно презаверяване на строителното разрешение. Нормите на чл.153, преди поправката им от 2017 г., отчитат динамиката на строителните процеси, като дават възможност да се преодоляват настъпили през годините обстоятелства, възпрепятстващи реализирането на проектите.

Със Заповед [№ РД-09-50-1027/19.11.2012 г.](#), издадена от Главен архитект на София, на основание чл. 153, ал.3 от ЗУТ, Разрешение за строеж №134 е презаверено за още 5 години, т.е. за срок до 19.11.2017 г.

Междувременно, през 2015 г., JBI най-после успява да продаде имот УПИ I-98,99 от кв.272а и проекта за своята 34-етажна висока сграда. Икономическата криза е към своя край, а цените на имотите отново поемат нагоре.

Купувач на проекта е фирма АРТЕКС.

Към онзи момент, проект за сграда, замислена преди повече от 10 години, вече е морално остарял и изисква изцяло нов подход, за да бъде успешно реализиран.

Проектът се сдобива с името „Златен век“ .

Новият инвеститор, АРТЕКС, започва преосмислянето на проекта от своята перспектива и опит, както и в нови икономически условия. Разбираемо, това изисква огромно време. А времето е обичайния враг на този проект, едва оцелял в икономическата криза.

За да осигури още време за работата по проекта, през декември 2016г. – почти година преди изтичането на строителното разрешение (на 19.11.2017 г.) – АРТЕКС внасят документи и [заплащат такса за презаверка](#), за нови 5 години, т.е строителството да бъде завършено до 2022 г.

През февруари 2017 г., преди изтичане на срока на валидност на презавереното през 2012 г. разрешение за строеж, в Държавен вестник, бр.13 от 07.02.2017 г. е публикувано изменение на чл. 153, ал. 2, т. 3 от ЗУТ. Увеличава се срока на действие за строежи 2-ра категория от 5 на 10 години.

С въвеждане на новото ограничение – презаверката да се прави вече само еднократно – тази поправка уж „в полза на АРТЕКС“, по-скоро увеличава риска за АРТЕКС.

До момента именно неколкотократно презаверяване е помогнало в годините да се запази стойността на инвестицията.

На това основание не е изключена вероятната необходимост за АРТЕКС от още презаверки и в бъдеще. Премахвайки многократните презаверки, законодателят поне е удвоил срока, опитвайки да съхрани в духа на закона възможностите, предвидени за преодоляване на обстоятелства, възпрепятстващи реализирането на по-сложните проекти, напр. като Златен Век.

Напоследък, сред аргументите на протестиращите срещу строителството на сградата, често се споменава уж претенцията на АРТЕКС за „обратно действие“ на поправката на чл.153, ал.2.

АРТЕКС не се нуждае от подобно обратно действие. Без тази поправка, на основание на молбата за презаверка и законно внесената такса, строителството би могло да продължи.

За обратно действие на закона може да се говори, когато той преурежда фактите.

В случая, законно придобити права (разрешение за строителството на 34-етажна сграда в конкретния имот) са **засегнати от промяна на закон, без да е предвидена преходна норма, по отношение на заварените случаи.** Именно претенцията на противниците на проекта за прекратяване действието на строителното разрешение е по същество претенция за „обратно действие“ на закона.

Нещо повече:

През септември 2017 г. Главния архитект на СО допълва разрешение за строеж № 134/26.01.2007 г. , като допуска т.нар. съществено изменение на инвестиционния проект. [В заповед № РА51-226/20.09.2017 г.](#) административният орган изрично се позовава на цитираното писмо [№ 70-00-906/30.08.2017 г. на МРРБ](#), че разрешението за строеж е валидно до 11.01.2020 г., т.е. **очевидно Главният архитект към момента на издаване на заповедта е възприел становището на МРРБ.**

През юли 2017г. след медиен шум и „молба“ от страна на кмета на Столична община, Г-жа Фандъкова, към инвеститорите, проекта е променен като инвеститорите се съгласяват да махнат 4 етажа от сградата и да намалят височината и до 30 ет. и септември 2017 г. арх. Здравков одобрява проект с тази височина.

През месеците [май 2018 г.](#) и [август 2018 г.](#)

Главният архитект на СО одобрява още две преработки на проекта. Всяка една от тях очевидно потвърждава валидността на строителното разрешение, в противен случай би представлявала правен нонсенс.

[Две от проверките на строежа от страна на ДНСК](#) са извършени след 19.11.2017 г., (моментът, претендиран от страна на противниците на проекта за изтичане на строително разрешение).

След тези проверки не е констатирано, че е налице изтекло разрешение за строеж.

Колко потвърждения в годините за етажността на сградата и колко потвърждения за валидността на строителното разрешение са необходими, за да може даден инвеститор да използва своите законно придобити права за строителство на сграда?

Спирането на строителството на „Златен век“ (до момента без правно основание) е посегателство върху инвестиция.

В утрешния ден подобно посегателство би могло да се случи на всеки друг инвеститор в България. Причината това да се случва е опитът на управляващите да отклонят недоволството по политическия скандал с покупки на имоти – от управляващата партия към „бушон“, който да бъде пожертван.