

ДО

**ПРЕЗИДЕНТА НА РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ  
- Г-Н РУМЕН РАДЕВ**

**МИНИСТЪР-ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА  
РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ - Г-Н БОЙКО  
БОРИСОВ**

**ОМБУДСМАНА НА РЕПУБЛИКА  
БЪЛГАРИЯ – Г-ЖА МАЯ МАНОЛОВА**

**КМЕТА НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА –  
Г-ЖА ЙОРДАНКА ФАНДЪКОВА**

**МИНИСТЪРА НА РЕГИОНАЛНОТО  
РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО –  
Г-ЖА ПЕТЯ АВРАМОВА**

**НАЧАЛНИКА НА ДИРЕКЦИЯ ЗА  
НАЦИОНАЛЕН СТРОИТЕЛЕН КОНТРОЛ –  
АРХ. ИВАН НЕСТОРОВ**

**ГЛАВНИЯ АРХИТЕКТ НА СТОЛИЧНА  
ОБЩИНА – АРХ. ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ**

**Относно: Оповестеното спиране на строежа на сградата „Златен век“**

**УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА,**

Като екип на АРТЕКС – компанията, която от 25 години строи за София по световни стандарти – ние сме убедени, че „Златен век“ ще бъде изключителна придобивка за София. Като граждани на Република България ние сме убедени във върховенството на закона и в независимостта на институциите. С тази убеденост се обръщаме за съдействие към Вас, разчитайки на градивността и безпристрастността на институцията, която възплъщавате.

Отношението към „Златен век“ може да е противоречиво, но обявеното му спиране се тълкува еднозначно от всички: удовлетворяване на желанието на министър-председателя Бойко Борисов да се представи като едноличен гарант за опазване на обществения интерес.

А най-голямата гаранция за спазване на обществения интерес, вярваме че е ЗАКОНА!

На личната среща на премиера с представители на ИК „Лозенец“, проведена на 8.04.2019 г., представители на АРТЕКС не бяха поканени и така бяха лишени от възможността публично да демонстрират законността на „Златен век“ във всеки етап на проекта. Нима в правовата държава спорните въпроси се решават с аудиенция, и то само за едната страна? Пред очите на цялото общество се търсеше не решение на казуса „Златен век“, а основания, каквито и да са основания, той, казусът, да се премахне. В медийното пространство след срещата бе обявено, че „Златен век“ ще бъде спрял, този път „поради изтекло разрешение за строеж“. Няма строеж – няма проблем?

В приложената справка за валидността на Разрешението за строеж се вижда, че години наред всички имащи отношение към строежа административни органи (Главен архитект, ДНСК, МРРБ) в различни свои актове са потвърждавали законосъобразността на издадените строителни книжа. Тук е достатъчно да се изтъкне, че и трите проверки на ДНСК и техните структури във връзка с постъпили сигнали завършват с извод за липса на допуснати нарушения и законосъобразност на строителните книжа. Две от тези проверки са извършени след 19.11.2017 г., без да е констатирано, че е налице изтекло разрешение за строеж. В условията на предизборна кампания и на вътрешнопартийни сътресения обаче се предпочитат действия, които, макар и в нарушение с конституционни принципи и на закона, „успокояват духовете“.

На каква цена обаче? На цената на доверието в закона, на цената на респекта към институциите. На цената на урок по „снишаване“: всичко ново, високо, дръзко, всичко, което може да събуди неодобрението на група хора, достатъчна за един протест, да се избягва. Вместо размах, вместо ярка визия за своя 21. век, вместо строителство на бъдещето София все повече получава ремонти „на парче“. С над 10 000 жилища АРТЕКС доказва, че българите могат и трябва да живеят в домове на висотата на мечтите си. Този принцип АРТЕКС спази и през голямата криза след 2007/8 г. без никакво отклонение от високите си стандарти. Компаниите с визия не си позволяват удобството на посредствеността, така както отговорните политици не избират спокойствието на компромиса.

Затова не можем да останем безучастни, когато компанията със 700-те души, които работят всеотдайно в нея, се превръща в изкупителна жертва. Ако всички служители в компанията с техните семейства, започнат да протестират и се явят под прозорците на Министерския съвет, ще се промени ли мнението на г-н Премиера? Заповедта за спиране на строежа ще засегне съществени законни права и интереси на АРТЕКС и ще причини вреди в размер на десетки милиони. Да, компанията има право и ще предприеме мерки за защита, включително по съдебен ред. Но кой ще понесе отговорността от присъждане на обезщетение в полза на дружеството? Цената няма да бъде платена от лицата, издали незаконосъобразни актове, а от българския данъкоплатец. За АРТЕКС като изцяло българска компания тази перспектива е неприемлива. Затова разчитаме, че Президентството ще проучи обективно случая и ще реагира адекватно в създалата се ситуация.

С уважение,  
арх. Весела Мирянова

## ОТНОСНО ВАЛИДНОСТТА НА РАЗРЕШЕНИЕТО ЗА СТРОЕЖ НА „ЗЛАТЕН ВЕК“

На 26.01.2007 г. е издадено Разрешение за строеж № 134 от Главния архитект на София на база одобрени на 24.01.2007 г. проекти във фаза „идеен проект“ за строеж: „АДМИНИСТРАТИВНА СГРАДА /34 ЕТАЖА/ С ПОДЗЕМНИ ПАРКИНГИ“, находяща се в УПИ I – 98, 99 от квартал 272А по плана на град София, местност „Лозенец - I част“, Район „Лозенец“ – СО. Строежът е втора категория.

Строителството започва на 11.01.2010 г., когато е съставен Протокол за откриване на строителната площадка и определяне на строителна линия и ниво (обр.2).

Със Заповед № РД-09-50-1027/19.11.2012 г., издадена от Главен архитект на СО на основание чл. 153, ал.3 от ЗУТ, Разрешение за строеж №134 от 26.01.2007 г. е презаверено за още 5 (пет) години, т.е. за срок до 19.11.2017 г.

Със заявление с вх. № САГ16-АП00-1029/14.12.2016 г. (преди изтичане срока на валидност на разрешението за строеж) е поискана презаверка. На 26.01.2017 г. по преписката е депозирано и платено нареждане за заплащане на такса по чл. 153, ал. 4 от ЗУТ. След приемане от Народното събрание на промените в ЗУТ, на 03.02.2017 г. дружеството е подало заявление за прекратяване на производството по презаверката с мотив, че междуременно приетите промени в ЗУТ по отношение срока на валидност на разрешението правят презаверката излишна. Със Заповед № РА51-25/06.02.2017 г. на Главния архитект производството по презаверката е прекратено. Административният орган е коментирал мотивите за оттегляне на заявлението за презаверка и не е изразил противно мнение, т.е. може да се приеме, че е споделил мотивите за оттеглянето.

Преди изтичане на срока на валидност на презавереното 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, според което *“разрешението за строеж губи правно действие, когато **в продължение на 10 години от започване на строителството** не е завършен грубият строеж за **обектите по чл.137, ал. 1, т. 1 и 2**“*.

В ПЗР на ЗИД на ЗУТ не се съдържа изрична регламентация за приложимостта на променените срокове на валидност на разрешенията за строеж относно заварени случаи на вече издадени разрешения за строеж, които са валидни към датата на влизане в сила на законовите промени.

В писмо на МРРБ изх. № 70-00-906/30.08.2017 г. изрично е отбелязано, че „в конкретния случай независимо от наличието на презаверено през 2012 г. по реда на чл. 153, ал. 3 от ЗУТ, в редакцията му преди ЗИД на ЗУТ, обн. В ДВ, бр. 13 от 07.02.2017 г. разрешение за строеж, строителството по което е започнало в 3-годишния срок с откриване на строителната площадка и определянето на строителна линия/ниво (съставяне на образец 2) през 2010 г., срокът за завършване е 10 години и се отчита от датата на започване на строителството, а именно датата на съставянето на протокол образец 2“.

Със Заповед № РА51-226/20.09.2017 г. на Главния архитект на СО за допълване разрешение за строеж № 134/26.01.2007 г. е допуснато съществено изменение в одобрения инвестиционен проект при условията на чл.154, ал.2, т.5, т.6 и т.7 от ЗУТ. Във въпросната заповед 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.

За проекта са одобрени още две изменения по реда на чл. 154 от ЗУТ, съответно със Заповед № РА51-74/02.05.2018 г. на Главния архитект на СО и Заповед № РА51-154/06.08.2018 г., с които заповеди е допълнено разрешение за строеж № 134/26.01.2007 г. Логично е да се предположи, че след като е издал поредица от заповеди за допълване на разрешението за строеж, Главният архитект го е считал за валидно.

По отношение на строителството са извършвани многократни проверки от ДНСК и техните структури, а именно:

- Проверка по постъпил сигнал в РО НСК София при РДНСК ЮЗР с вх. №С17-1322-03-155 от 10.05.2017 г., завършила с Писмо-отговор изх. №С17-1322-01-023 от 30.06.2017г. издадено от РО НСК София при РДНСК ЮЗР;
- Проверка, инициирана във връзка с писмо от Омбудсман на Република България изх. №11209 от 24.11.2017 г. (по повод жалба на жители на кв. Лозенец) и постъпило в ДНСК с вх. № СТ-146-13-512 от 28.11.2017 г., която завършва с Писмо-отговор изх. №С17-1322-00-145 от 30.01.2018г. издадено от РО НСК София при РДНСК ЮЗР;
- Проверка по разпореждане от Зам.-Началник на ДНСК с изх. № ЮЗР 17-228-01-120 от 04.07.2018 г. във връзка с постъпил сигнал от Адвокатско дружество „Владикин, Славов и Партньори“ и др., която завършва с Писмо-отговор изх. № ЮЗР17-228-00-566 от 09.08.2018г. издадено от РО НСК София при РДНСК ЮЗР.

**И трите проверки завършват с извод за липса на допуснати нарушения и законосъобразност на строителните книжа. Две от тези проверки са извършени след 19.11.2017 г., без да е констатирано, че е налице изтекло разрешение за строеж.**

След разразилия се медиен скандал, в който Артекс се превърна в неволен заложник на предизборната политическа обстановка, спрямо дружеството започнаха откровено злонамерени атаки от различни лица, вероятно представляващи определени конкурентни икономически интереси. От Инициативен комитет Лозенец, представляван от Никола Вапцаров, на 07.03.2019 г. срещу ДНСК е предявен иск пред АССГ за „преустановяване на бездействие от страна на ДНСК“ и спиране на строежа.

За да се потуши предизвиканото най-вече медийно напрежение в този така деликатен предизборен период се разпреди извършването на нови проверки от ДНСК, по които бяха издадени три констативни протокола:

- Констативен протокол № СТ-146-01 от 20.03.2019 г.,
- Констативен протокол № СТ-146-02 от 26.03.2019г.,
- Констативен протокол № СТ-146-04 от 03.04.2019 г.

След първите две проверки по документи и на място, на 28.03.2019 г. арх. Иван Несторов – началник на ДНСК даде пресконференция, на която заяви категорично, **че строежът е законен** и че строителството ще бъде спряно само частично до отстраняване на констатирани технически несъответствия.

На 03.04.2019 г., след среща на кмета Йорданка Фандъкова с премиера Бойко Борисов и министър Аврамова, изненадващо в медийното пространство се тиражира новината, че премиерът е наредил цялостно спиране на строежа.

На 05.04.2019 г. на дружеството е връчен Констативен акт № СТ-146 от 03.04.2019 г., в който са констатирани технически несъответствия на строежа в УПИ I и в съседния УПИ III, който акт се явява първи етап от процедурата по спиране на строежа. Дружеството изцяло се е съобразило с констатациите в констативния акт и незабавно е пристъпило към изпълнение на предписанията.

На 08.04.2019 г., след среща на премиера Бойко Борисов и представители на ИК „Лозенец“ и в отсъствие на представители на АРТЕКС, бе обявено пред медиите, че строежът ще бъде спрял „поради изтекло разрешение за строеж“.

Приложение: Правно становище от проф. Иван Русчев, доктор на юридическите науки