

## 2. Вугове стопански ОБЕКТИ и изискванията към тях

Съгласно ЗДДС и за целите на този закон: „**Търговски обект** е всяко място, помещение или съоръжение (например: маси, сергии и други подобни) на открито или под навеси, във или от което се извършват продажби на стоки или услуги, независимо че помещението или съоръжението може да служи същевременно и за други цели (например: офис, жилище или други подобни), да е част от притежаван недвижим имот (например: гараж, мазе, стая или други подобни) или да е производствен склад или превозно средство, от което се извършват продажби“.

Когато въпросното „място, помещение или съоръжение“ е реално съществуващо (вече построено и със съответното разрешение за ползване) и е било използвано или предназначено за ползване за същата дейност, за която и ние смятаме да го използваме, проблеми почти няма. Примерно офис помещение да се използва отново за офис или пък сладкарница – отново за сладкарница.

Съвсем по друг начин стоят нещата, когато въпросният обект първа ще се строи, реконструира или просто ще сменя предназначението си. Примерно, когато намерението е помещение, предназначено за железарски магазин, да се преустрои в кафене. В такива случаи се налага да се обърнем към разпоредбите на *Закона за устройство на територията (ЗУТ)*, като най-съществените от тях ще разгледаме по-долу.

Да поясним, че по смисъла на ЗУТ **обект** е „самостоятелен строеж или реална част от строеж с определено наименование, местоположение, самостоятелно функционално предназначение и идентификатор по *Закона за кадастъра и имотния регистър*“.

Трябва да се знае, че конкретното предназначение на всеки от поземлените имоти се определя с подробния устройствен план (ПУП) и може да бъде (чл. 8):

1. *вурбанизирани територии или в отделни поземлени имоти извън тях* – за жилищни, общественообслужващи, производствени, складови, курортни, вилни, спортни и развлекателни функции, за озеленени площи и озеленени връзки между тях и териториите за природозащита, за декоративни водни системи (каскади, плавателни канали и други), за движение и транспорт, включи-

9. пневматични (надуваеми) складове или покрития с площ до 100 кв. м;

10. строежите по чл. 55 от ЗУТ, съгласно който *„До реализирането на ПУП незастроени поземлени имоти могат да се използват за временни открити паркинги, пазари за сергийна търговия, открити обекти за спортни дейности и площи за игра и други подобни открити обекти въз основа на разрешение за строеж, съответно разрешение за поставяне, при условия и по ред, определени с наредба на общинския съвет“*;

11. остъкляване на балкони и лоджии, с изключение на разположените към първостепенната улична мрежа;

12. монтаж на инсталации за производство на електрическа енергия, топлинна енергия и/или енергия за охлаждане от възобновяеми източници с обща инсталирана мощност до 30 kW, включително към съществуващите сгради в урбанизираните територии, в т.ч. върху покривните и фасадните им конструкции и в собствените им поземлени имоти.

## Промяна на предназначението на обект

Съществуващата несигурност в пазарната среда налага необходимостта от гъвкаво поведение в бизнеса, включващо нередко и смяна на дейността на предприемачите. Ето защо за доста от тях особено съществен се оказва проблемът с промяната на предназначението на даден обект.

**Промяна на предназначението** на обект или на част от него е промяната от един начин на ползване в друг, съгласно съответстващите им кодове, представляващи основни кадастрални данни и определени съгласно Закона за кадастъра и имотния регистър и нормативните актове за неговото прилагане.

Практиката показва, за съжаление, че въпросното действие много често се превръща в проблем. При това най-вече поради невежество или зла умисъл на някои общински служители. Стигало се е дори до парадокса да се изисква провеждане на процедура за промяна на предназначението на магазин за обувки в магазин за платове, без да е било нужно във въпросното

стопанската дейност, което представлява установяване на нормативни изисквания, чието спазване се осигурява чрез упражняване на административен контрол, който включва:

- проверки при започване и извършване на стопанската дейност, както и при осъществяване на отделни сделки и действия;

- издаване на лицензи или извършване на регистрацията за започване на определена стопанска дейност;

- издаване на разрешение или удостоверение за извършване на отделни сделки или действия;

- прилагане на принудителни административни мерки и налагане на административни наказания.

**ВНИМАНИЕ!** Лицензионен и регистрационен режим за извършване на стопанска дейност, както и изискване за издаване на разрешение и удостоверение или даване на уведомление за извършване на отделна сделка или действие се установява единствено и само със закон.

Изключение в тази насока би могло да се наблюдава само ако в закона, с който се въвежда конкретният режим, се направи препратка към подзаконов нормативен акт, в който да се отразят (с цел по-детайлна конкретизация например) изискванията за започване и осъществяване на дадена стопанска дейност, както и за извършването на отделна сделка или действие.

***ВАЖНО!** Административните органи не могат да налагат ограничения и тежести, които не са необходими за постигане на целите на закона. Няма право също така да въвеждат изисквания, ограничения или тежести, които, от своя страна, да влияят на конкуренцията между отделни стопански субекти.*



**Добре е да се знае, че!**

При упражняване на своите правомощия административните органи са дължни да осигуряват съдействие на стопан-

ските субекти. Особено важно е да се имат предвид, от чисто практическа гледна точка, въведените от законодателя някои важни ограничения по отношение действията на организмите, които, за съжаление, имат по-скоро пожелателен характер:

- Административните органи **не могат да изискват доказването по друг начин**, освен с декларация на обстоятелства, които се удостоверяват от друг орган или се вписват в публичен регистър. В административните производства по повод лицензионните и регистрационни режими за извършване на стопанска дейност наличието или липсата на факти и обстоятелства могат да се удостоверяват с писмени декларации, които административният орган **е длъжен да приеме**. За деклариране на неверни данни в декларацията деклараторът носи наказателна отговорност по чл. 313 от НК.

- Тези органи **имат право** да връщат и искат отстраняване на нередности и/или допълване на информация към подадено заявление **само веднъж**, като в този случай не се дължат допълнителни такси. Освен това, срокът за отстраняване на нередовности и/или за предоставяне на допълнителна информация трябва да бъде определен със закон, но във всеки случай **не може да бъде по-кратък от 10 работни дни и по-дълъг от установения срок за произнасяне**. В случаите, когато отстраняването на недостатъците е свързано с допълнително представяне на документи, издадени от други административни органи, то срокът не може да бъде по-кратък от нормативно установения срок за произнасяне на тези органи.

**Административният контрол** е онази дейност на административните органи, която те извършват с цел проследяване спазването на вече въведените от закона мерки за административно регулиране на стопанската дейност. Съобразно разпоредбите на ЗОАРАКСД, той би могъл най-общо да се подел на **предварителен** (при лицензиране и регистрацията) и **последващ** (проверки на документи или на местата за извършване на стопанската дейност).

*Проверката в тялото на извършване на стопанската дейност* се осъществява в присъствието на проверявания или на

## А. ТЪРГОВСКА ДЕЙНОСТ В СТАЦИОНАРНИ ОБЕКТИ

### 1. Рег и условия за заявяване на работно време

Съгласно *Наредба за реда и условията за извършване на търговска дейност на територията на Столичната община* при упражняване на търговска дейност в стационарен обект физическите и юридическите лица заявяват работното време на обекта в районната администрация по местонахождението му.

Според наредбата стационарни обекти са:

- обекти за търговия с хранителни стоки;
- обекти за търговия с нехранителни стоки;
- заведения за хранене и развлечения;
- обекти за комунални и други услуги;
- хотели и други места за настаняване.

Заявлението за работно време на посочените обекти (по образец) се подава до кмета на района със самото започване на дейността на обекта.

*Започване на дейността* по смисъла на тази наредба е 7-дневният период от датата на заверяване на свидетелството за регистрация на фискално устройство на обекта в ТД на НАП.

В заявлението за работно време се посочват:

- фирма и Единен идентификационен код (ЕИК) или само БУЛСТАТ;
- вид на търговския обект;
- адрес на търговския обект;
- трите имена и телефон на лицето, отговорно за търговския обект;
- номерът на удостоверение за регистрация, съгласно чл. 12, ал. 7 от Закона за храните (за обекти за търговия с хранителни стоки и заведения за хранене и развлечения);
- номер на удостоверение за вписване в регистър по Закона за занаятите и номер на майсторско свидетелство (за обекта, в който се упражняват занаяти);
- дали обектът се намира/не се намира в жилищна сграда;
- дали обектът отстои/не отстои на повече от 30 метра от жилищна сграда.

При необходимост се представя съгласувана от главния архитект на района схема за разполагане на маси, столове и други подвижни съоръжения около обекта.

Търговецът заявява също и желаното от него работно време и часове за зареждане.

**Забележка:** За търговски обект в урбанизирани територии търговецът предлага работно време и часове за зареждане в рамките от 06.00 ч. до 23.00 ч. За търговски обект, който с дейността си предизвиква шум и се намира на отстояние до 30 метра от жилищни сгради, както и за обект, разположен в сграда с режим на етажна собственост, работното време е от 06.00 ч. до 22.00 ч.

Търговецът може да предложи работно време извън посоченото по-горе, като в този случай следва да представи протокол от лицензирана лаборатория за съответствие с допустимите нива на шум във и около обекта. За търговски обект, находящ се в жилищна сграда с режим на етажна собственост, се изисква и съгласие на 50% + 1 от собствениците, включително съгласието на всички **непосредствени съседи**. По искане на търговеца кметът на района със заповед може да удължи за определен ден определеното в заявлението работно време.

**ВАЖНО!** Кметът на общината (района) може със заповед едностранно да промени работното време, ако в рамките на една година са констатирани:

- две или повече жалби от граждани за наднормени нива на шум, чиято основателност е доказана с протоколи за замерване на шум от оторизиран орган;

- два или повече случая на неспазване на работното време, установени по надлежния ред от служител на общинската администрация или от органите на полицията.

След подаване на заявлението за работно време на търговския обект длъжностно лице, упълномощено от кмета, извършва проверка и осигурява служебно необходимата информация. При съответствие на заявените с установените от длъжностно-

- върху обекти, разположени в терени на зелената система;
- по начин, който да застрашава безопасността на движението.

### Контрол и санкции

Общият надзор по спазването на общинските наредби се упражнява от съответните кметове, както и от оторизираните (по чл. 223, ал. 2) от ЗУТ лица, във връзка с чл. 57 и 57а от същия закон, които съставят констативни актове за нарушения на закона. Актовете се съобщават на нарушителите по предвидения законов ред.

В седемдневен срок от връчването на констативния акт кметът на общината издава заповед за премахване на преместваемия обект или на рекламния елемент. Ако в указания в заповедта срок преместваемият обект или рекламният елемент не бъде премахнат доброволно, същият се премахва принудително от общината за сметка на нарушителя. При необходимост принудителното изпълнение на заповедта се осъществява със съдействието на полицията.

Когато собственикът на преместваемия обект или на рекламния елемент, поставен в чужд имот, е неизвестен, констативният акт се връчва на собственика на имота. В този случай със заповедта кметът на общината задължава собственика на имота да го премахне за своя сметка.

Когато собственикът на преместваемия обект или на рекламния елемент, поставен върху имот общинска собственост, е неизвестен, констативният акт и заповедта за премахване се поставят на видно място върху обекта в присъствието на двама свидетели и на определените за това места в сградата на общинската администрация.

За нарушения по общинските наредби на виновните лица се съставят актове за установяване на административни нарушения. След изтичане на тридневен срок от връчване на акта кметът на общината издава наказателно постановление, с което налага глоба на физически лица, а на еднoлични търговци и юридически лица - имуществена санкция, съобразно тежест-

## Глава десета

# Отговорност на стопанските субекти по отношение на пожарната безопасност

От 2014 г. е в сила *Наредба № 8121з-647 за правилата и нормите за пожарна безопасност при експлоатация на обектите* (ДВ, бр. 89 от 2014 г.), която отменя действащата до тогава едноименна *Наредба № 1з-2377 от 2011 г.* Предварително трябва да уточним, че издадените документи по чл. 9 от отменената наредба запазват действието си, в случай че в обекта няма промяна на условията, при които са издадени.

Важно е също да се уточни, че в дадения случай под термина „обекти“ трябва да се разбират всички недвижими имоти, в т.ч. поземлени имоти, сгради и самостоятелни обекти в тях, съоръжения, инсталации и преместваеми обекти с гъвкаво покритие.

От своя страна, обектите се подразделят на класове по функционална пожарна опасност и на категории по пожарна опасност, съгласно друга една наредба – *Наредба № 1з-1971 за строително-технически правила и норми за осигуряване на безопасност при пожар* – обн., ДВ, бр. 96 от 2009 г., в сила от 5.06.2010 г. Според нея Инвестиционният проект на даден строеж трябва да съдържа част „Пожарна безопасност“ с минимален обхват и съдържание съгласно нейно приложение № 3. В частта трябва да бъдат включени пасивните и активните мерки за защита, както и технически решения за осигуряване на пожаробезопасната експлоатация на строежа. Наредбата обаче предвижда в определени случаи да не се разработва част „Пожарна безопасност“. Това са сгради от класове на функционална пожарна опасност Ф1 – Ф4 (жилищни сгради и сгради за обществено обслужване) със застроена площ до 200 кв. м и до два



етажа (в т.ч. подземните етажи), както и за еднотажни производствени, складови и селскостопански сгради с височина до 8 м и със застроена площ до 200 кв. м. Конкретните решения за осигуряване на ПБ на тези сгради в случай на пожар се определят със съответните отделни части на инвестиционния проект, където трябва да бъдат дадени оразмерявания и изчисления на основните характеристики и показатели.

*„Пасивни мерки“ са мерките за пожарна защита в обектите, с които се осигурява запазване на носещата способност и на устойчивостта на конструкцията и се ограничава разпространяването на пожари.*

„Активни мерки“ са мерките за защита, с които като допълнение на пасивните мерки се повишава пожарната безопасност на обектите.

С цитираната в началото Наредба № 8121з-647, която ще разгледаме по-долу и която обхваща обширен диапазон от обекти, намиращи се в урбанизираните, земеделските, горските и защитените територии и в териториите, определени за възстановяване, при това без разлика на вида на собственост, трябва да се съобразят държавните органи, юридическите лица и гражданите (собственици, ръководители, ползватели, работещи и временно пребиваващите на обектите). Под „ръководители“ в случая трябва да разбираме лица, които изпълняват функции, свързани с ръководство или управление, или които представляват държавни органи, организации, юридически лица или физически лица.

### **Собственици или ръководители на такъв обект**

Същите носят отговорност за: създаване на организация за осигуряване на пожарна безопасност (ПБ); поддържане и обслужване на пожароизвестителните системи (ПИС), пожарогасителните системи (ПГС); осигуряване на технологично оборудване за целта; инструктаж и обучение на персонала; разработване на планове за осигуряване на ПБ и редица още задължения, посочени в чл. 5 - 6 от Наредба № 8121з-647.