

# РЕШЕНИЕ

№ 5863

гр. София, 15.10.2021 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 25 състав,**  
в публично заседание на 27.09.2021 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Боряна Петкова**

при участието на секретаря Мая Миланова, като разгледа дело номер **3348** по описа за **2021** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.145 – чл.178 от Административно-процесуалния кодекс (АПК).  
Образувано е по жалба на И. И. М. от [населено място], срещу ОТКАЗ за регистриране на изпълнен строеж и издаване на Удостоверение за въвеждането му в експлоатация, обективиран в Писмо с изх. №към САГ20-УВ00-1211-(3)/10.03.2021г. на директора на Дирекция „Общински строителен контрол“, Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община (СО).

В жалбата са изложени доводи за недействителност на оспорвания Отказ, от които може да се направи извод, че се претендира несъответствие на административния акт с материалноправните норми и с целта на закона. Жалбоподателят поддържа, че в случая е неприложима нормата на чл.178, ал.3, т.5 от Закона за устройство на територията (ЗУТ), тъй като строежът – обект на искането за регистрация, не попада на територията на курорт, ваканционно селище, голф селище, аквапарк или в друга територия за рекреационни дейности, каквото е условието на тази резпоредба. Твърди, че няма части от имот с идентификатор 68134.1007.2742, които да попадат в уличната регулация. Сочи, че общината не е започнала и приключила в срок отчуждителните процедури за изграждане на обекти – публична общинска собственост, какъвто обект е второстепенната улица, предвидена с действащия регулационен план, в обхвата на която попада имот с идентификатор 68134.1007.2743. Изтъква, че изпълнението на мероприятия по изграждане на улици, пътища и алеи, не е задължение на собствениците на прилежащите имоти.

Претендира, че заявителят е спазил изискванията на ЗУТ при изпълнението на разрешения строеж в имот с идентификатор 68134.1007.2742 и търпи вреди от невъзможността да ползва строежа по предназначение. Лично и чрез процесуалния си представител адв. Д. моли съда да отмени отказа, обективизиран в Писмо с изх. №към САГ20-УВ00-1211-(3)/10.03.2021г. и да осъди ответника да му възстанови сторените разноски по водене на делото пред настоящата инстанция, съгласно представения списък. Доводи за незаконосъобразност на административния акт излага и в представени по делото писмени бележки по същество на спора.

Ответникът – ДИРЕКТОР на директора на Дирекция „Общински строителен контрол“ на Столична община, оспорва жалбата. Чрез процесуалния си представител юрк. С. и в становище, изразено в съпроводителното писмо с вх. №11876/05.04.2021г., поддържа, че оспорваният акт е законосъобразен и не са налице сочените основания за отмяна. Претендира да му бъдат присъдени разноски за юрисконсултско възнаграждение.

СЪДЪТ, след като обсъди доводите на страните и писмените доказателства, събрани по делото, приема за установено от фактическа страна следното:

С Нотариален акт (НА) за дарение на недвижим имот, вписан в книгите по вписвания с вх. рег. №46525/19.10.2010г. като Акт №23, том СХІХ, дело №2682/2010г., жалбоподателят М. се легитимира като собственик на недвижим имот: дворно място с площ 500 м<sup>2</sup>, представляващо имот пл. №348 от кв.50 по плана на местността „К. вада“.

Не е спорно между страните, че имотът, описан в НА за дарение от 19.10.2010г. е идентичен с имоти с идентификатори 68134.1007.2742 и 68134.1007.2743 от Кадастралната карта и кадастралния регистър (КККР), одобрени със Заповед №РД-18-108/13.12.2016г. на изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър (АГКК) и със стар имот с идентификатор 68134.1007.332 от КККР. Този факт съдът приема за установен и с приетите по делото: Комбинирана скица за пълна или частична идентичност от 30.03.2017г., издадена от ГИС-С., Скица на поземлен имот №15-163987/17.02.2021г., Скица на поземлен имот №15-163988/17.02.2021г. и Скица на поземлен имот №15-140524/29.03.2017г., издадени от Службата по геодезия, картография и кадастър – [населено място] (СГКК).

На 31.08.2016г. главният архитект на район „Т.“ е издал Разрешение за строеж (РС) на „Еднофамилна жилищна сграда на два етажа с изгребна яма“ в урегулиран поземлен имот (УПИ) I<sub>348</sub>, кв.50, м. „К. вада“, съгласно одобрен на същата дата инвестиционен проект.

Съгласно Удостоверение с изх. №РТР18-ГР94-44-(1)/13.02.2018г., издадено от Отдел „Устройство на територията, кадастър и регулация и контрол на строителството“ на район „Т.“, строеж „Еднофамилна жилищна сграда на два етажа с изгребна яма“ в УПИ I<sub>348</sub>, кв.50, м. „К. вада“, за който е издадено РС №74/31.08.2016г. е изграден в груб строеж по смисъла на §5, т.46 от Допълнителните разпоредби (ДР) на ЗУТ и за него е съставен Акт, обр. №14/10.01.2018г.

От приетите по делото Удостоверение с изх. №25-31223/14.03.2018г., Скица №15-153668/14.03.2018г. и Скица №15-163989/17.02.2021г. се установява, че първоначално строежът е бил нанесен в КККР като сграда с идентификатор 68134.1007.332.1, а впоследствие с идентификатор 68134.1007.2742.1.

Административното производство е започнало по Заявление за регистриране на изпълнен строеж и издаване на удостоверение за въвеждането му в експлоатация с вх. №САГ20-УВ00-1211/10.12.2020г. Жалбоподателят М., в качеството му на инвеститор, е поискал да бъде регистрирано въвеждането в експлоатация на строеж „Еднофамилна жилищна сграда на два етажа с изгребна яма“ в УПИ I<sub>348</sub>, кв.50, м. „К. вада“.

С Писмо изх. №САГ20-УВ00-1211-(1)/29.12.2020г. директорът на Дирекция „Общински строителен контрол“ е дал указания на заявителя за комплектуване на документите за регистриране на строежа, съгласно изискването на чл.177 ЗУТ. С писмо до главния архитект на СО с вх. №САГ20-УВ00-1211-(2)/19.02.2021г. М. е представил допълнително документи към преписката.

С оспорвания в настоящото производство акт - Писмо с изх. №към САГ20-УВ00-1211-(3), директорът на Дирекция „Общински строителен контрол“ е уведомил жалбоподателя, че следва да представи данни за изпълнение на разпоредбата на §22, ал.1, т.1 от Заключителните разпоредби (ЗР) на ЗУТ, за осигуряване на транспортен достъп и прилагане на уличната регулация на място по отношение на поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.1007.2743. В обстоятелствената част на акта е посочено, че ПИ с идентификатор 68134.1007.2743 – собственост на И. М., попада изцяло в проектирана второстепенна улица по отношение на която не е приложена уличната регулация, а по отношение на имота няма данни за проведени отчуждителни процедури или сключване на окончателни договори за прехвърляне право на собственост, когато такива се предвиждат.

За изясняване на спорните факти по делото са приети и не са оспорени относими писмени доказателства, които съдът ще обсъди при формиране на правните изводи: Становище (Разрешително) за съответствие с изискванията на правилата и нормите за пожарна безопасност, на основание чл.125, ал.1, т.9 или т.10 от Закона за министреството на вътрешните работи (ЗМВР); Становище за държавна приемателна комисия с изх. №РД-1338-119/11.09.2020г. на Столичната регионална здравна инспекция (СРЗИ); Декларация за съгласие от 07.12.2020г.; Констативен акт (КА) от 26.08.2020г.; Виза за проучване и проектиране за жилищна сграда на 2 етажа с изгребна яма в УПИ I<sub>348</sub>, кв.50, м. „К. вада“, одобрена на 10.02.2014г.; КА за установяване годността за приемане на строежа от 07.12.2020г., Приложение №15 към чл.7, ал.3, т.15 (Образец 15); Протокол за откриване на строителна площадка и определяне на строителна линия и ниво от 18.07.2017г., Приложение №2 към чл.7, ал.3, т.2 (Образец №2); КА за установяване съответствието на строежа с издадените строителни книжа и за това, че подробният устройствен план (ПУП) е приложен по отношение на застрояването от 15.09.2017г., Приложение №3 към чл.7, ал.3, т.2 (Образец №3); Заповед №РД-09-50-96/10.02.2014г. на главния архитект на СО за одобряване на план за регулация (ПР) и план за застрояване (ПЗ) на м. „К. вада“, кв.50, УПИ I<sub>348</sub>, текстова и цветно копие от графичната част.

При така установените факти, съдът приема от правна страна следното:

Процесното писмо с изх. №към САГ20-УВ00-1211-(3)/10.03.2021г. съдържа изричен отказ за регистриране и въвеждане в експлоатация на строежа в УПИ I<sub>348</sub>, кв.50, м. „К. вада“, поради което и същото е индивидуален административен акт по смисъла на чл.21, ал.1 АПК във вр. с чл.214, т.1 ЗУТ. Отказът за въвеждане на изпълнения строеж в експлоатация непосредствено засяга законен интерес на жалбоподателя М. и подлежи на съдебен контрол за законосъобразност.

Жалбата е подадена в преклузивния срок за оспорване на индивидуалните административни актове, установен в чл.215, ал.4 ЗУТ и е ПРОЦЕСУАЛНО ДОПУСТИМА.

Разгледана по същество жалбата е ОСНОВАТЕЛНА.

Като взе предвид наведените от жалбоподателя доводи за недействителност и извърши проверка на оспорвания административен акт, на всички основания за законосъобразност, съдът достигна до следните изводи:

Отказът, обективиран в Писмо изх. №към САГ20-УВ00-1211-(3)/10.03.2021г. на директора на Дирекция „Общински строителен контрол“ е НИЩОЖЕН административен акт поради материална некомпетентност на органа, който го е издал. С нормата на чл.177, ал.1 ЗУТ (приложимата редакция ДВ, бр.41/2019г.) След завършването на строежа и приключване на приемните изпитвания, когато те са необходими, възложителят подава заявление пред органа по ал.2 или ал.3 за въвеждането на обекта в експлоатация, като представя окончателния доклад по [чл.168, ал.6](#) и други документи, изчерпателно посочени в цитираната норма. Кой е органът, компетентен да регистрира и въведе строежа в експлоатация, е императивно установено в чл.177, ал.2 и ал.3 ЗУТ. Според ал.2 на чл.177 ЗУТ (редакцията ДВ, бр.98/2014г.) строежите от първа, втора и трета категория се въвеждат в експлоатация въз основа на разрешение за ползване, издадено от органите на Дирекцията за национален строителен контрол (ДНСК), при условия и по ред, определени в наредба на министъра на регионалното развитие и благоустройството - Наредба №2/31.07.2003г. за въвеждане в експлоатация на строежите в РБългария и минимални гаранционни срокове за изпълнени строителни и монтажни работи, съоръжения и строителни обекти (Наредба №2/2003г.). Съгласно чл.177, ал.3 ЗУТ (приложима редакция ДВ, бр.13/2017г.) строежите от четвърта и пета категория се въвеждат в експлоатация въз основа на Удостоверение, от органа издал РС, при условия и по ред, определени в наредбата по ал.2.

В случая не е спорно между страните и съдът приема за установено по делото, че процесният строеж е от пета категория по смисъла на чл.137, ал.1, т.5, б. „а“ ЗУТ, тъй като е жилищна сграда с ниско застрояване. Следователно и предвид императивната норма на чл.177, ал.3 ЗУТ компетентен да издаде удостоверение за въвеждане в експлоатация или съответно да постанови мотивиран писмен отказ за издаване на такова удостоверение е главният архитект на район „Т.“, СО – органът издал РС.

Следва изрично да се отбележи, че законът – чл.177, ал.3 ЗУТ, не допуска възможност за делегиране на правомощията, предоставени с цитираната норма. Такава възможност действително съществува по отношение на Разрешението за строеж. Съгласно чл.148, ал.2 ЗУТ РС се издава от главния архитект на общината. В §1, ал.4 ДР ЗУТ изрично е предвидено, че главният архитект на общината може да предостави свои функции по този закон на други длъжностни лица от общинската администрация, притежаващи пълна проектантска правоспособност или които имат необходимия стаж за придобиването ѝ. За разлика от тази норма в чл.177, ал.3 е установено, че Удостоверението за въвеждане в експлоатация се издава от органа, издал РС, а не онзи който е следвало или е можело да го издаде, без право на преценка и на възможност за последния да делегира това свое правомощие на други длъжностни лица.

Компетентността на всеки административен орган е нормативно определена, а издаването на административен акт без необходимата компетентност всякога води до

нищожност на акта. В мотивите на Тълкувателно решение (ТР) №4/22.04.2004г. по тълк. дело №4/2002г. Общото събрание на съдиите от Първа и Втора колегии на Върховният административен съд приема, че делегирането представлява възможност, предвидена в закона, временно - за определен случай или период от време, съгласно конкретната обстановка и преценката на горестоящ административен орган, той да предостави част от правомощията си на някой от подчинените му органи. Подчиненият орган издава административни актове въз основа на това специално овластяване от органа, в чиято компетентност поначало е решаването на съответния проблем. Според същото ТР възможността за делегиране на административни правомощия се характеризира с няколко принципни ограничения: никой не може да делегира правомощия, които не притежава; не могат да бъдат делегирани правомощия, които законът определя като изрична компетентност на съответния орган; органът, на когото са делегирани правомощия, не може да ги предоставя другиму.

В случая директорът на Дирекция „Общински строителен контрол“ не притежава по закон правомощия по регистрация и въвеждане в експлоатация на строеж. Такива не могат и да му бъдат делегирани от съответния компетентен орган, доколкото последните са поставени от закона в изричната компетентност на органа – издател на РС.

С оглед констатираната нищожност и на основание чл.173, ал.2 АПК съдът следва да изпрати преписката на компетентния, съгласно 177, ал.3 ЗУТ административен орган – главния архитект на район „Т.“ за произнасяне по Заявление за регистриране на изпълнен строеж и издаване на удостоверение за въвеждането му в експлоатация с вх. №САГ20-УВ00-1211/10.12.2020г.

Съдът намира, че за процесуална икономия следва да даде указания по тълкуването и прилагането на закона, както следва:

В чл.178, ал.3 при изрично и изчерпателно изброяване са посочени основанията, при алтернативно наличие на които, строежите не се въвеждат в експлоатация. Такова основание според т.5 на цитираната норма е налице, когато не са изпълнени мероприятията по изграждане на улици, пътища или алеи в териториите със средно и високо застрояване, както и в курортите, ваканционните селища, голф селищата, аквапарковете и в другите територии за рекреационни дейности, свързващи обекта с уличната или пътната мрежа и осигуряващи нормален достъп до съответния поземлен имот. Настоящата си редакция нормата на чл.178, ал.3, т.5 е придобила с изменението на закона, обнародвано в ДВ, бр.16/23.02.2021г. В §82 от Преходните и заключителните разпоредби на Закона за изменение и допълнение (ПЗР, ЗИД) на ЗУТ, обн. ДВ, бр.16/2021г. е регламентирано, че строежите, за които е издадено разрешение за строеж до влизането в сила на този закон, се довършват и въвеждат в експлоатация по досегашния ред.

В настоящия случай РС е издадено на 31.08.2016г., поради което и въвеждането му в експлоатация следва да бъде съобразено с изискванията и правилата, установени в чл.177 ЗУТ преди изменението от 23.02.2021г. във вр. с Глава трета „а“ от Наредба №2/2003г. „Ред за регистриране въвеждането в експлоатация на строежите от четвърта и пета категория и издаване на удостоверение за въвеждане в експлоатация (нова – ДВ, бр.87/2017 г., в сила от 31.10.2017г.). Макар да е неотносим към приложимостта на §82 ПЗР ЗИД ЗУТ, в случая следва да се отбележи и фактът, че производството по регистриране и въвеждане в експлоатация на процесния строеж е

започнало със заявлението от 10 декември 2020г. – т.е. преди изменението на чл.178, ал.3, т.5 ЗУТ. Отговор на въпроса в кой момент е поставено началото на административното производство е даден в чл.25 АПК. Съгласно ал.1 на чл.25 АПК датата на започване на производството е датата на постъпване на искането в компетентния административен орган, в който то е подадено. Друг е въпросът, че срокът за произнасяне от компетентния административен орган (в случая 7-дневен, съгласно чл.177, ал.3 ЗУТ) започва да тече от отстраняване на нередовностите на искането (в случай, че такива са констатирани). Това обаче не означава, че началото на административното производство е поставено в деня, в който са комплектувани документите по искането за регистриране и въвеждане в експлоатация на строежа. Горното съдът изяснява във връзка с приетото в оспорваното Писмо на директора на Дирекция „Общински строителен контрол“, че заявлението по което е постановен отказът е с вх. №САГ20-УВ00-1211-(2)/19.02.2021г. Видно от последното (л.18) със съпроводително писмо от 19.02.2021г. с вх. №САГ20-УВ00-1211-(2) жалбоподателят е внесъл необходимите документи за комплектуване на преписката, която безспорно е била регистрирана при ответника на 10.12.2020г.

Предвид изхода на правния спор и на основание чл.143, ал.1 АПК на жалбоподателя се дължат разноски в размер на 900 (деветстотин) лева – за адвокатско възнаграждение, съгласно представения списък и доказателства за извършването им.

Така мотивиран и на основание чл.172, ал.2 и чл.173, ал.2 АПК АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД С. - град, Второ отделение, 25<sup>-ти</sup> състав,

## РЕШИ

**ОБЯВЯВА ЗА НИЩОЖЕН ОТКАЗ** за регистриране на изпълнен строеж и издаване на Удостоверение за въвеждането му в експлоатация, обективизиран в Писмо с изх. №към САГ20-УВ00-1211-(3)/10.03.2021г. на директора на Дирекция „Общински строителен контрол“, Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община.

**ИЗПРАЩА** административната преписка на компетентния административен орган – ГЛАВЕН АРХИТЕКТ на район „Т.“, СО за произнасяне по същество на Заявление за регистриране на изпълнен строеж и издаване на удостоверение за въвеждането му в експлоатация с вх. №САГ20-УВ00-1211/10.12.2020г., в съответствие с указанията по тълкуването и прилагането на закона, дадени в мотивите на настоящото съдебно решение, в 7-дневен срок от влизането му в сила.

**ОСЪЖДА** Столична община, представлявана от кмета, с адрес: 1000 С., [улица], да заплати на И. И. М., ЕГН [ЕГН], с адрес: 1797 С., [жк], [жилищен адрес] сумата 900 (деветстотин) лева – разноски по адм. дело №3348/2021г.

**Решението може да се обжалва с касационна жалба пред Върховния административен съд на РБългария в 14-дневен срок от съобщаването**

му на страните.

**СЪДИЯ**

Боряна Петкова