

# РЕШЕНИЕ

№ 37872

гр. София, 16.11.2025 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 25 състав**, в публично заседание на 29.09.2025 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Боряна Петкова**

при участието на секретаря Мая Миланова, като разгледа дело номер **3206** по описа за **2025** 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) във вр. с чл.215, ал.1 от Закона за устройство на територията (ЗУТ).

Образувано е по жалба на адв. Д. Т., като пълномощник на Н. А. З. от [населено място], срещу РАЗРЕШЕНИЕ ЗА СТРОЕЖ №6/21.02.2025г. на главния архитект на район „С.“, Столична община (СО). С оспорвания акт, на основание чл.148, ал.2 и ал.4 ЗУТ, е разрешено на Етажната собственост (ЕС) на [улица], изпълнението на строеж: „Изграждане на пътнически асансьор в съществуващата асансьорна шахта на сградата“ в поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.105.202 от Кадастралната карта и кадастралния регистър (КККР), съгласно одобрени инвестиционни проекти на 21.02.2024г.

Жалбоподателят претендира за недействителност на оспорваното Разрешение за строеж (РС), като издадено в нарушение на приложимите материалноправни норми. Твърди, че въпросът за изграждане на асансьор е бил поставян на Общо събрание на ЕС през 2022г., когато според него не е било постигнато съгласие от 67% от собствениците в ЕС, съгласно изискването на Закона за управление на етажната собственост (ЗУЕС). Поддържа, че с процесния проект не са спазени законовите изисквания за разстояние на вратата на асансьора до вратата на апартамента до него. Смята, че в Протокола на Общото събрание (ОС) от 12.05.2022г. неправилно е бил отразен процентът на притежаваните от собственика на ап.10 ид. части, а вследствие на това неправилно е бил изчислен и процентът на гласувалите „за“ предложението за поставяне на асансьор. Сочи, че никой от собствениците, гласували през 2022г. „против“ поставянето на асансьор в сградата, не е бил уведомен за издаденото РС. Претендира, че строежът за който е издадено спорното РС, е от трета категория и следователно компетентен за издаването му е бил главният архитект на СО, а не

този на район „С.“. Лично и чрез процесуалния си представител адв. Т. моли съда да отмени РС №6/21.02.2025г. и да осъди ответника за разноски. Доводи за незаконосъобразност на административния акт излага и в представени по делото писмени бележки по същество на спора. Ответникът - ГЛАВЕН АРХИТЕКТ на район „С.“, редовно уведомен за образуваното съдебно производство, не се представява по делото и не изразява становище по жалбата. Не претендира за разноски.

Заинтересованата страна ЕТАЖНАТА СОБСТВЕНОСТ на [улица], представлявана от управителя, оспорва жалбата. В писмено становище, представено на 28.04.2025г. и чрез процесуалния си представител адв. Д. Т., прави възражение за недопустимост на жалбата като подадена след изтичане на преклузивния срок за оспорване на административните актове по ЗУТ, и моли съда да я остави без разглеждане или евентуално да я отхвърли като неоснователна. Поддържа, че оспорваното РС №6/21.02.2025г. на главния архитект на район „С.“ е законосъобразен административен акт и не са налице сочените основания за неговата отмяна. Не претендира за разноски.

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

С Нотариален акт (НА) за покупко-продажба на недвижим имот №8/17.10.1992г., том LXXXVI, нот. дело №18506/1992г., жалбоподателят З. се легитимира като собственик на недвижим имот: Апартамент, намиращ се на втори надпартерен етаж в сградата на [улица] [населено място], със застроена площ 90.248 кв.м. при посочените съседи, заедно с мазе №12 и таван №12 и заедно с 9.747% ид. части от общите части на сградата и 6.531% ид. части от правото на строеж върху 67% ид. части от дворното място и 3.216% ид. части от правото на строеж върху 33% ид. части от държавно място – цялото място върху което е построена сградата от 487 кв.м., съставляващо парцел ХХ., кв.433 по плана на [населено място], местност „Център“ (л.11, 12). Не е спорно по делото, че адресът на имота от НА за собственост – [улица], към настоящия момент съответства на административен адрес: [улица], за който е издадено процесното РС.

Административното производство е било образувано по Заявление с рег. №РСЦ23-ГР94-758/07.04.2023г. (л.103). Р. В. – собственик на жилище в ЕС на [улица], е сезирала главния архитект на район „С.“ с искане за съгласуване на инвестиционен проект и одобряване на РС за монтаж на асансьорна уредба в шахта, изградена при строежа на сградата през 1957-1958г. Представен е бил инвестиционен проект по части Конструкции, Електро и Пожаробезопасност, заедно с Обяснителна записка (л.116 – 187), както и Комплексен доклад №35/28.12.2023г. – оценка за съответствие със съществуващите изисквания към строежите на инвестиционен проект по чл.141, ал.1 и чл.142, ал.1 и ал.6, т.2 ЗУТ (л.62 – 83). Със заявления от 01.12.2023г. (л.51) и от 05.02.2024г. (л.45) заявителката е представила допълнително: Протокол от ОС, проведено на 12.05.2022г. на ЕС на [улица] Декларация от Р. В. от 05.02.2024г.

Производството е приключило с издаване на процесното РС №6/21.02.2025г. въз основа на инвестиционен проект, одобрен на същата дата от главния архитект на район „С.“.

За изясняване на релевантните за спора факти, по делото е допусната съдебно-техническа експертиза (СТЕ). Заключение на вещното лице инж. А. Б., специалност Архитектура; Промислено и гражданско строителство – конструкции, не е оспорено от страните и съдът го кредитира като обективно и компетентно и съответно ще го обсъди при формиране на правните изводи.

При така установените факти съдът приема от правна страна следното:

## Жалбата е ПРОЦЕСУАЛНО ДОПУСТИМА.

Подадена е срещу индивидуален административен акт по чл.214, т.1 ЗУТ, който подлежи на съдебен контрол за законосъобразност.

Жалбоподателят е заинтересовано лице по смисъла на чл.149, ал.1 във вр. с ал.2, т.1 ЗУТ и за него е налице правен интерес от водене на делото. С приетите писмени доказателства безспорно се установи, че жалбоподателят З. е собственик на недвижим имот в ЕС на [улица], както и на идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху мястото. Съгласно приложимата норма на чл.149, ал.2, т.1 ЗУТ в случаите на нов строеж, пристрояване или надстрояване на заварен строеж, заинтересовани лица по ал.1 са възложителят, собствениците и носителите на ограничени вещни права в поземления имот, лицето, което има право да строи в чужд имот по силата на специален закон, а в случаите на строежи в квартали и имоти по чл.22, ал.1 - възложителят и собственикът на земята. По делото не са ангажирани доказателства жалбоподателят да е бил надлежно уведомен за издаване на административния акт. Единствената индиция, че на етажните собственици е било съобщено за даденото разрешение за изграждане на пътнически асансьор, е залепеното обявление с дата 09.03.2025г., поради което и съдът приема, че жалбата подадена на 18.03.2025г., е в срок.

Разгледана по същество жалбата е НЕОСНОВАТЕЛНА.

Като взе предвид изложените от жалбоподателя оплаквания и извърши проверка за законосъобразност на оспорвания административен акт, съдът обосновава следните изводи:

РС №6/21.02.2025г. е издадено от компетентен административен орган в кръга на правомощията му. Актът е постановен от главния архитект на район „С.“, комуто със Заповед №САГ-24-РД-09-09-67/30.08.2024г., изм. със Заповеди №, № САГ-24-РД-09-09-74/09.09.2024г., САГ-24-РД-09-09-87/ 15.10.2024г. и САГ-24-РД-09-09-107/25.11.2024г., главният архитект на СО е делегирала част от правомощията си по ЗУТ, на основание §1, ал.4 от Допълнителните разпоредби (ДР), включително тези да издава, на основание чл.148, ал.2 и ал.6 ЗУТ, РС за строежите от четвърта, пета и шеста категория, съгласно чл.137 ЗУТ (т.5.10). Заповед №САГ-24-РД-09-09-67/30.08.2024г. на главния архитект на СО, както и актовете за нейното изменение и допълване, са служебно известни на съда, тъй като в съответствие с изискванията на чл.15, ал.1, т.1 и т.2 от Закона за достъп до обществена информация (ЗДОИ), са публикувани на официалната страница на Направление „Архитектура и градоустройство“ на СО: [nag.sofia.bg](http://nag.sofia.bg) (раздел Администрация, подраздел Правомощия).

Неоснователно е възражението на жалбоподателя, че процесният строеж е от трета категория по смисъла на чл.137, ал.1, т.3, б. „ж“ във вр. с б. „в“ ЗУТ: реконструкция и основен ремонт на жилищни и смесени сгради с високо застрояване; сгради и съоръжения за обществено обслужване с разгъната застроена площ над 5000 кв. м или с капацитет от 200 до 1000 места за посетители. С приетата по делото СТЕ съдът намира за установено, че строежът е от четвърта категория, съгласно чл.137, ал.1, т.4, б. „д“ ЗУТ: реконструкция и основен ремонт на строежите от тази категория и вътрешни преустройства на сградите от първа до четвърта категория, с които не се засяга конструкцията им. Според заключението на вещното лице предвидените с инвестиционния проект строително-монтажни работи (СМР) за строеж: „Изграждане на пътнически асансьор в съществуващата асансьорна шахта на сградата“, не водят до намеса в носещата конструкция на сградата. Установено е от експертизата, че дейностите по монтажа на асансьорната уредба не засягат носещите конструктивни елементи на сградата – колони, греди и плочи, не са свързани с премахване или преместване на съществуващи носещи зидове или направи на отвори в тях, както и с промяна на вида на конструкцията, на конструктивните елементи и/или на натоварванията в тях. Несъмнено по делото е това, че сградата в която се

изпълнява процесният строеж е от трета категория, съгласно определението на чл.137, т.3, б. „в“ – жилищна сграда с високо застрояване. Процесният строеж обаче, не представлява реконструкция или основен ремонт на този строеж, съгласно б. „ж“ на чл.137, ал.1, т.3 ЗУТ във връзка с §5, т.42, т.44 от Допълнителните разпоредби. Разрешеният строеж включва монтаж на асансьорна уредба в съществуващата шахта, изпълнена още при изграждането на сградата през 1957-1958г., в съответствие с инвестиционния проект, одобрен през 1956г. Следователно процесният строеж е от четвърта категория и компетентен за издаването му е главният архитект на район „С.“ по силата на делегацията на правомощията от главния архитект на СО.

Актът е в предписаната от закона форма и при издаването му не са допуснати нарушения на административнопроцесуалните правила, които да бъдат определени като съществени и да мотивират неговата отмяна. Съдът споделя разбирането, че нарушението на административнопроизводствените правила е съществено само тогава, когато е повлияло или е могло да повлияе върху крайното решение по същество на административния орган.

Процесното РС е в съответствие с материалноправните норми и с целта на закона, формулирана в чл.1 ЗУТ: чрез устройството на територията да се гарантира устойчиво развитие и благоприятни условия за живеене, труд и отдих на населението.

Според императивната норма на чл.148, ал.1 ЗУТ строежи могат да се извършват само ако са разрешени по реда на този закон. Нормата на ал.4 предвижда, че РС се издава на възложителя въз основа на одобрен технически или работен инвестиционен проект, когато такъв се изисква.

Обществените отношения, свързани с управлението на общите части на сгради в режим на етажна собственост, правата и задълженията на собствениците, ползвателите и обитателите на самостоятелни обекти или на части от тях, са регламентирани със Закона за управление на етажната собственост. Въпросът кои части са общи на всички собственици в сгради, в които етажи или части от етажи принадлежат на различни собственици, е разрешен с нормата на чл.38 от Закона за собствеността (ЗС). Такива според ал.1 на чл.38 са: земята, върху която е построена сградата, дворът, основите, външните стени, вътрешните разделителни стени между отделните части, вътрешните носещи стени, колоните, трегерите, плочите, гредоредите, стълбите, площадките, покривите, стените между таванските и избените помещения на отделните собственици, комините, външните входни врати на сградата и вратите към общи тавански и избени помещения, главните линии на всички видове инсталации и централните им уредби, асансьорите, водосточните тръби, жилището на портиера и всичко друго, което по естеството си или по предназначение служи за общо ползуване. При това ЕС на [улица] има качеството на възложител по смисъла на чл.161, ал.1 ЗУТ.

Според регламента на чл.10 ЗУЕС орган на управление в ЕС е Общото събрание (ОС) на собствениците. Неговите правомощия са установени в чл.11, ал.1 ЗУЕС и включват: приемане на решение за използване на общите части на сградата и прилежащата ѝ площ при възникнали спорове, както и за спазване на вътрешния ред и санитарно-хигиенните норми (т.10, б. „и“) и приемане на решения по други въпроси, свързани с управлението на общите части (т.10, б. „м“). Собственик или ползвател, който не може да участва в ОС, може да упълномощи пълнолетен член на домакинството си, който е вписан в книгата на етажната собственост, или друг собственик, който да го представлява. Упълномощаването може да бъде направено устно на същото или на предходно заседание на ОС, което се отразява в протокола на събранието, или в писмена форма, включително под формата на електронен документ, изпратен на електронен адрес на управителния съвет/управителя (чл.14, ал.1 ЗУЕС). Съгласно приложимата норма на чл.15, ал.1 ЗУЕС ОС може да се проведе, ако на него лично или чрез представители присъстват собственици на най-малко 51% ид. части от общите части на етажната собственост, с изключение на случаите

по чл.17, ал.2, т.1 – т.4 и т.7, за решаването на които законът е предвидил квалифицирано мнозинство. Редът за вземане на решения от ОС на ЕС е регламентиран в чл.17 ЗУЕС. Съгласно ал.1 на чл.17 ЗУЕС в ОС собствениците имат право на глас, съответстващ на притежаваните от тях идеални части от общите части на сградата, като за основно обновяване, за извършване на основен ремонт и за усвояване на средства от фондовете на Европейския съюз (ЕС) и/или от държавния или общинския бюджет, безвъзмездна помощ и субсидии и/или собствени средства или други източници на финансиране, решенията се приемат с мнозинство не по-малко от 51 на сто идеални части от общите части (ал.2, т.5, редакцията ДВ, бр. 82/2023г., в сила от 29.09.2023г.). От приетия по делото Протокол от ОС на ЕС, проведено на 12.05.2022г. (л.52-60), се установява, че на него са били представени - лично или чрез нарочно упълномощени представители, общо 94.893% ид. части от общите части на сградата в режим на ЕС. Видно е също от Протокола от ОС, че по т.6 от дневния ред „Приоритетно решаване на проблема с асансьора“, съгласие за инсталиране на асансьора са дали представителите на 52.265% ид.части, а против са гласували представители на 42.628% ид. части. Неразделна част от Протокола от 12.05.2022г. е Приложение №1 „Списък на собствениците на Етажната собственост „Е. и Х. Г.“ №39“, където всеки от представените собственици (включително жалбоподателят З.) е удостоверил с подписа си изразеното „съгласие“ или респективно „несъгласие“ по т.6 за инсталиране на асансьор.

При това неоснователно е възражението на жалбоподателя, че в нарушение на чл.17, ал.1, т.5 ЗУЕС, процесното РС е издадено без валидно взето решение на ЕС, тъй като към датата на провеждане на ОС – 12.05.2022г., законът е изисквал въпросите от вида на спорния - за основно обновяване, за извършване на основен ремонт и за усвояване на средства от фондовете на Европейския съюз и/или от държавния или общинския бюджет, безвъзмездна помощ и субсидии и/или собствени средства или други източници на финансиране, да се вземат с мнозинство не по-малко от 67% ид. части от общите части. Действително законът - чл.17, ал.1, т.5 ЗУЕС, в приложимата му редакция към 12.05.2022г.- ДВ, бр.26/2016г., е предвиждал квалифицирано мнозинство от най-малко 67% ид. части за приемане на решения за основно обновяване или извършване на основен ремонт на общи части. Според действащия регламент обаче – чл.17, ал.1, т.5 ЗУЕС (ДВ, бр.82/2023г., в сила от 29.09.2023г.), решенията за основно обновяване и/или за извършване на основен ремонт се приемат от ОС на ЕС отново с квалифицирано мнозинство, но то следва да е най-малко 51% ид. части от общите части.

Съгласно изричната норма на чл.142, ал.1 АПК съответствието на административния акт с материалния закон се преценява към момента на издаването му. В случая към датата на издаване на спорното РС – 21.02.2024г., нормата на чл.17, ал.1, т.5 ЗУЕС е била приложима в редакцията ѝ от 2023г., изискваща мнозинство най-малко 51% ид. части от всички общи части, каквото е било постигнато, съгласно приетия по делото Протокол от 12.05.2022г. от ОС на ЕС. По делото не се твърди и не са ангажирани доказателства съгласието за инсталиране на асансьор в ЕС на [улица] да е било оттеглено от някой от собствениците на самостоятелни обекти в сградата до датата на постановяване на процесното РС, нито пък съдържанието на Протокола от 12.05.2022г. да е било оспорено от някой от членовете на ОС, включително по отношение на достоверността на отразените в него решения, на основание чл.16, ал.9 ЗУЕС. Съгласно изричната норма на чл.11, ал.4 ЗУЕС, приетите решения на ОС обвързват и нови собственици, ползватели и обитатели на самостоятелни обекти в ЕС.

При така установените факти настоящият решаващ състав приема, че към датата на издаване на оспорвания административен акт е имало валидно дадено съгласие за монтиране на асансьор в съществуващата асансьорна шахта, с повече от 51% ид. части

от общите части в ЕС и следователно ответникът не е допуснал нарушение на материалния закон.

Въз основа на приетите писмени доказателства съдът обосновава извод, че главният архитект на район „С.“ е бил сезиран с редовно искане, подадено от Р. В. - управител на ЕС на [улица], избрана с Решение по т.4 по Протокол на ОС на ЕС от 13.05.2021г. (л.209-220). Съгласно приложимата норма на чл.23, ал.3 ЗУЕС председателят на управителния съвет УС/управителят представлява собствениците и ползвателите при извършване на всички действия, които са във връзка с обикновеното управление на етажната собственост. За действия *по учредяване на право на ползване, строеж, надстройкаване, пристрояване или промяна на предназначението на общи части* той представлява собствениците, ако бъде упълномощен от общото събрание. В случая не е било изпълнено нито едно от основанията, изрично и изчерпателно посочени в ал.3, изр. 2<sup>ро</sup> на чл.23 ЗУЕС, за което да е било необходимо изрично упълномощаване на управителя да представлява собствениците в производството пред главния архитект на район „С.“ за издаване на РС. От приетите писмени доказателства се установява, че с Решение по Протокол от 15.05.2024г. на ОС на ЕС (след издаване на процесното РС), управителят на ЕС Р. В. е била освободена от заеманата позиция (т.5 и т.6). Видно е обаче от същото доказателство, че нов управител на ЕС не е бил определен с решение на ОС, като по делото не се твърди и не са ангажирани доказателства това да е станало с последващ акт на ОС до приключване на устните състезания по делото. При това и на основание чл.21, ал.2 ЗУЕС, управителят Р. В. е продължила да изпълнява функциите си, включително тези по чл.23, ал.4 ЗУЕС за представителство на ЕС пред съда.

Нормите и условията за проектиране на жилищните сгради и жилищата са установени в Наредба №7/22.12.2003г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони (Наредба №7/2003г.), Глава двадесет и шеста. Според регламента на чл.98, ал.1 от Наредба №7/2003г. в многофамилните жилищни сгради е необходимо да бъде осигурена комуникация за общо ползване в хоризонтално и вертикално направление (входно пространство, стълбища, асансьори). С нормата на чл.107 от Наредба №7/2003г. е въведено изрично задължение за изграждане на асансьори в жилищните сгради с 5 и повече етажи. Жилищната сграда за която е издадено оспорваното РС е 7-етажна и следователно по отношение на нея е приложимо изискването за изграждане на асансьор. В случая сградата е проектирана и изпълнена с асансьорна шахта, но до настоящия момент асансьор не е бил монтиран. Одобреният инвестиционен проект е за монтиране на асансьор в съществуващата шахта, с което се изпълнява както задължението, установено в чл.107 от Наредба №7/2003г., така и задължението за осигуряване на достъпна среда за хората с увреждания.

Според регламента на чл.107, ал.3 от Наредба №7/2003г. изискванията при избора и проектирането на асансьорни уредби с пътнически и товаро-пътнически асансьори в жилищни и общественообслужващи сгради се определят с Наредба №2/08.06.2009г. за избор и проектиране на асансьорни уредби в жилищни и общественообслужващи сгради (Наредба №2/2009г.). Настоящият решаващ състав приема за установено със събраните писмени доказателства и неоспорената СТЕ, че строежът за който е издадено оспорваното разрешение, не противоречи на нормативните изисквания, установени в Наредба №2/2009г., както и на изискванията на Наредба №РД-02-20-2/27.01.2012г. за проектиране на сгради и съоръжения в земетръсни райони.

В разпоредбата на чл.1, ал.2 от Наредба №2/2009г. изрично е предвидено, че

изискванията на наредбата се прилагат и при извършване на основен ремонт, реконструкция, основно обновяване и преустройство на съществуващи сгради, но при съобразяване с конструктивните характеристики и техническите условия в тях. В случая е установено с неоспорената СТЕ, че стълбищната площадка пред асансьора е с ширина 1.30 м., поради което и е технически невъзможно да бъде изпълнено изискването на чл.21, ал.3 от Наредба №2/2009г. за минимална дълбочина на етажната площадка. Това обаче не означава, че проектът е незаконосъобразен, а това, че съгласно приложимата норма на чл.1, ал.2 от Наредба №2/2009г. следва да бъде съобразен със съществуващите конструктивни характеристики и с технически условия, което в случая е сторено.

Неоснователни са и оплакванията, че с проекта се нарушават изискванията за разстояния между вратите на асансьора и входните врати на апартаментите. На първо място съдът отбелязва, че такива изисквания няма установени както в Наредба №2/2009г., така и в друг нормативен акт, който установява правила и норми по устройство на територията. Според заключението на експертизата одобреният през 1956г. инвестиционен проект предвижда входните врати на апартаментите да се отворят навътре към жилището, какъвто е и сега действащият норматив, с цел да се осигури свободен евакуационен път по стълбището. Вещото лице е установило обаче, че на място входните врати на част от жилищата се отворят навън. Ето защо необосновани са твърденията на жалбоподателя, че с одобрения проект се създава непосредствен риск от сблъсък при едновременно отваряне на вратите на асансьора и на апартамента и съответно е нарушено императивното изискване на чл.169, ал.1, т.4 ЗУТ строежите да се проектират, изпълняват и поддържат в съответствие с основните изисквания към строежите, определени в приложение I на Регламент (ЕС) №305/2011 на Европейския парламент и на Съвета от 09.03.2011г., включително за достъпност и безопасност при експлоатация. При това, задължение на собствениците на апартаментите, чиито входни врати са изпълнени да се отворят навън, е да ги приведат в съответствие с одобрения инвестиционен проект на жилищната сграда, както и да не препятстват евакуационните пътища чрез които следва да бъде осигурена своевременна и безпрепятствена евакуация.

По изложените доводи настоящият решаващ състав приема, че РС №6/21.02.2025г. е законосъобразен административен акт и като такъв не подлежи на отмяна.

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

## РЕШИ

**ОТХВЪРЛЯ** жалбата на Н. А. З. от [населено място], срещу РАЗРЕШЕНИЕ ЗА СТРОЕЖ №6/21.02.2025г. на главния архитект на район „С.“, Столична община.

**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