

# РЕШЕНИЕ

№ 11708

гр. София, 25.03.2026 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 41 състав, в публично заседание на 12.03.2026 г. в следния състав:**

**СЪДИЯ: Луиза Христова**

при участието на секретаря Анжела Савова, като разгледа дело номер **329** по описа за **2026** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 и сл. от АПК. Образувано е по жалба на М. Т. С. от [населено място], чрез адв. Н., срещу заповед № РСЛ25-РД09-724 от 28.11.2025г. на кмета на район „С.“, СО, с която на жалбоподателя като собственик и изпълнител на строежа е наредено да премахне незаконен строеж: „Метален навес с покритие от термопанели и ивици от прозрачен поликарбонат“, изпълнен в двора на УПИ ХХІ-563, кв.222, местност “П. – Редута“.

Жалбоподателят посочва, че процесният навес не представлява строеж по смисъла на §5, т.38 от ДР на ЗУТ, тъй като не представлява монолитна конструкция и няма бетонов фундамент. Става въпрос за слънчезащитен навес с термопанели, който предпазва от слънце, градушки и т.н. Същият е преместваем обект, тъй като е лека конструкция без фундамент и трайно прикрепване към земята. Изпълнен е чрез болтови съединения, което позволява демонтаж и преместване без нарушаване на целостта и без промяна на терена. Поради това не подлежи на премахване на основание чл. 225, ал.2, т.2 от ЗУТ. Иска се от съда да отмени процесната заповед. Претендират се разноски. Подробни съображения се развиват в писмени бележки по съществуващото на спора.

Ответникът - кмета на район „С.“, СО, редовно уведомен, в становище от 13.01.2026г. чрез процесуалния си представител оспорва жалбата. Посочва, че става въпрос за незаконен строеж – метален навес с покритие от термопанели и ивици от прозрачен поликарбонат с метална носеща конструкция, който се състои от стоманени колони и греди с площ от 170 кв.м. Колоните са захванати с планки и болтове за настилната на двора, главните греди са захванати с болтове за колоните, а второстепенните греди са заварени за главните греди. Строежът е V-та категория и за него няма издадено разрешение за строеж и одобрен инвестиционен проект. Поради това същият

подлежи на премахване. Иска се от съда да отхвърли жалбата. Претендира се юрисконсултско възнаграждение. Прави се възражение за прекомерност.

Административен съд София – град, II а.о., 41 състав, като взе предвид доводите на страните и като събра и прецени в тяхната съвкупност всички представени по делото доказателства, приема за установено от ФАКТИЧЕСКА СТРАНА следното:

Съгласно гл. III, чл.8, б. В) от дружествен акт от 25.08.2011г., „Тенд С. Мениджмънт“ ЕООД е собственик на УПИ XXI-563, кв.222, местност “П. – Редута“ с площ от 498 кв.м., както и на самостоятелни обекти в построената в имота сграда - 2 ателиета. Същото се удостоверява от справка в търговския регистър, от която е видно, че жалбоподателят М. Т. С. е управител на дружеството.

По сигнал от 02.10.2025г. от собственици на съседен имот, е извършена проверка от служители на район „С.“. Съставен е констативен протокол №1 от 03.10.2025г., според който в двора на имота на [улица] изпълнена метална носеща конструкция със стоманени колони и главни греди от двойно Т стоманени профили и второстепенни стоманени греди с правоъгълно сечение. Конструкцията е изпълнена на площ от 170 кв.м. и с височина около 3 м. Колоните са захванати посредством планки и болтове за настилката на двора. Главните греди са захванати с болтове за колоните, а второстепенните греди са заварени за главните. В двора са паркирани автомобили и конструкцията изпълнява ролята на навес. Приложен е снимков материал. След представяне на документа за собственост е прието, че жалбоподателят като управител на дружеството – собственик на имота, е извършител на строежа. Съставен е констативен акт № 1 от 22.10.2025г. за строеж „Метален навес с покритие от термопанели и ивици от прозрачен поликарбонат“, изпълнен със стоманени колони и главни греди от двойно Т стоманени профили, второстепенни стоманени греди и противовеетрови връзки с правоъгълно сечение. Конструкцията е изпълнена на площ от 170 кв.м. и с височина около 2,8 м. Колоните са захванати посредством планки и болтове за настилката на двора. Главните греди са захванати с болтове за колоните, а второстепенните греди и противовеетровите връзки са заварени за главните греди. Над металната конструкция е изпълнено покритие от термопанели и ивици от прозрачен поликарбонат. Строителството е извършено през м. септември 2025г. и представлява незаконен строеж 5-та категория. Приложена е окомерна скица (л. 34) и снимков материал. Като нарушени са посочени разпоредбите на чл. 137, ал.3 и чл. 148, ал.1 от ЗУТ. Констативният акт е връчен на жалбоподателя на 03.11.2025г. На 11.11.2025г. същият е подал възражение срещу констативния акт, което не е уважено.

Въз основа на констативния акт е издадена оспорената заповед, в която е прието, че става въпрос за строеж от V-та категория съгласно чл. 137, ал.1, т.5, б. „в“ от ЗУТ, извършен от жалбоподателя без строителни книжа. Заповедта е издадена от кмета на район „С.“, СО, съгласно възложените му правомощия с т.7.43 от заповед № СОА25-РД09-1193 от 03.02.2025г. на кмета на СО. Жалбоподателят е получил препис от заповедта на 16.12.2025г. Жалбата срещу нея е подадена на 19.12.2025г.

По делото е изслушана и приета СТЕ, според заключението на която се касае за навес с площ от 170 кв.м., изпълнен от сглобяема метална конструкция с покривно покритие от термопанели и ивици от прозрачен поликарбонат, предназначен за покриване на паркоместа. Конструкцията е съставена от стоманени колони, хоризонтални носещи греди от двойно Т-профили и второстепенни греди, формиращи покривна скара. Връзките между елементите са изпълнени с болтови съединения, но на места и чрез заварки, които при демонтаж ще трябва да се срежат. Покривът е едноскатен с минимален наклон, изграден от термопанели и ивици от прозрачни поликарбонатни панелни за осветяване. Колоните са закрепени към терена с базови стоманени планки, анкерирани с анкерни болтове към съществуваща стоманобетонена настилка, като не са

изпълнявани самостоятелни фундаменти. Навесът няма ограждащи стени. Приблизителните му размери са дължина 14,50м, широчина 12м, височина 2,85м. Навесът е изпълнен в североизточната част на парцела към съществуващото застрояване със сграда в имота и е до вътрешните регулационни линии на съседните на него имоти. Строителството е извършено през 2025г. Според вещото лице навесът не би могъл да се премести на друго място без да се наруши целостта му. Освен това същият е изпълнен с обслужваща функция към съществуващото застрояване за покриване на паркирани автомобили от жилищната сграда. Поради това не представлява преместваем обект. Според вещото лице конструкцията представлява строеж 5-та категория, за който е необходимо издаване на разрешение за строеж, но не е необходимо одобряване на инвестиционен проект съгласно чл. 147, ал.1, т.1 от ЗУТ.

При така установената фактическа обстановка съдът прави следните изводи:

Жалбата е ПРОЦЕСУАЛНО ДОПУСТИМА. Подадена е в рамките на срока по чл.215, ал.4, пр.1 от ЗУТ срещу акт, подлежащ на съдебен контрол, от активно легитимирано лице – извършител на строежа и съответно адресат на оспорвания административен акт, на когото е наредено премахването му. Разгледана по същество жалбата е НЕОСНОВАТЕЛНА.

На първо място, процесната заповед е издадена в предвидената от закона форма и съдържание, от компетентен орган, в кръга на неговите правомощия, поради което не са налице основания за отмяна/обявяване на нищожност на акта съгласно чл.146, т.1 и т.2 от АПК. Правомощията за издаване на заповед за премахване на незаконни строежи или на части от тях, съгласно чл. 225а, ал.1 от ЗУТ са на кмета на общината или упълномощено от него длъжностно лице. По делото е представена заповед № СОА25-РД09-1193 от 03.02.2025г. на кмета на СО, с т. 7.43 на която на кметовете на райони са предоставени правомощия да издават заповеди за премахване на незаконни строежи по смисъла на чл.225, ал.2 от ЗУТ от 4-та до 6-та категория или на части от тях на основание чл. 225а, ал.1 от ЗУТ. Компетентни съгласно чл.225а, ал.2 във връзка с чл.223, ал.2 от ЗУТ са и лицата, издали констативния акт по реда на този член, като служителите за контрол по строителството в администрацията на район „С.“.

На второ място, органът е следвал установената в чл.225а, ал.2 на ЗУТ специална административна процедура при издаване на акта. Издаването на заповедта се предхожда от извършена проверка, след която е съставен констативен акт, съобщен на заинтересованите, като е указана възможността за възражение. Т. е подадено от жалбоподателя, но не е уважено.

Заповедта е издадена на основание чл.225а, ал.1, във връзка с чл.223, ал.1, т.8 от ЗУТ, като е установен незаконен строеж по смисъла на чл.225, ал.2, т.2 от ЗУТ, извършен без разрешение за строеж и без одобрени проекти, и е разпоредено премахването на целия строеж като незаконен.

От заключението на вещото лице става ясно, че се касае за строеж по смисъла на §5, т.38 от ДР на ЗУТ, който макар и нетрайно прикрепен към основата, не може да бъде преместен в пространството, без да загуби своята индивидуализация и/или възможността да бъде ползван на друго място със същото или с подобно предназначение на това, за което е ползван на мястото, от което е отделен. Същият може да бъде преместен само на части, като отделянето на заварените елементи на строежа може да стане само посредством разрушаване на заварките. Следователно в същия вид той нито може да бъде демонтиран, нито може да бъде преместен или ползван на друго място. Това води до извод, че строежът не отговаря на изискванията на §5, т. 80 от ДР на ЗУТ за преместваем обект. Обектът представлява строеж, пета категория съгласно чл. 137, ал.1, т.5, б. „в“ от ЗУТ като строеж от допълващо застрояване с площ от 170 кв.м. Поради това за него е необходимо издаване на разрешение за строеж, каквото в случая липсва. Строежът не попада в изключенията по чл. 151 от ЗУТ, тъй като не представлява градински или парков елемент с оглед височината му от 2,85м, или парник по смисъла на §5, т. 84 от ДР на ЗУТ. Не става въпрос за

защитна конструкция срещу лоши атмосферни условия, нито за лека преместваема конструкция. Налице е незаконен строеж по смисъла на чл.225, ал.2, т.2 от ЗУТ, за който липсват строителни книжа. Съдът не кредитира изводът на вещото лице, че за процесният навес не е необходимо одобряване на инвестиционен проект, защото представлява постройка на допълващо застрояване. Това е така, защото навесът не отговаря на условията на чл. 42, ал.2, изр.2 от ЗУТ за покриване на калканни стени или плътни огради в съседни имоти, когато постройката е изпълнена на вътрешните регулационни линии с тези имоти; на чл. 46, ал.2 от ЗУТ за височина до 2,5 м над прилежащия терен при липса на калкан. Поради това за процесното съоръжение е необходимо одобряване на инвестиционен проект. Процесното съоръжение няма само слънчезащитни функции, предвид описанието му както в констативния акт, така и в оспорената заповед, както и съобразно изслушаната СТЕ. Това е така, тъй като се установява от всички доказателства, че обектът е изграден от метална конструкция, колони и греди, като стига до съществуващата в имота сграда и служи за покрив на паркирани автомобили. Това предназначение съответства на понятието за строеж по § 5 т. 38 от ДР на ЗУТ, а не на преместваем обект, включително тъй като не изпълнява функциите на преместваем обект.

Липсват и предпоставките за приемането на строежа за търпим както по § 16, ал. 1 от ДР на ЗУТ, така и по смисъла на § 127, ал. 1 от ПЗР на ЗИД на ЗУТ. Относно годината на построяване настоящият състав намира, че същата е установена и това е 2025 г. – факт, който жалбоподателят не оспорва, и който се потвърждава от сигнала.

При тези обстоятелства, следва да се приеме, че заповедта е издадена в съответствие с материалния закон и не са налице основания за отмяната ѝ по чл.146, т.4 от АПК.

С оглед на всички изложени доводи, след извършена на основание чл. 168 от АПК проверка за законосъобразността на оспорвания акт по всички основания, посочени в чл.146 от АПК, съдът счита, че обжалваната заповед е законосъобразна, а жалбата срещу нея - неоснователна.

При този изход на спора на ответника следва да бъде присъдено юрисконсултско възнаграждение в минимален размер на 103 евро съгласно чл. 143, ал.3 от АПК във връзка с чл. 37, ал.1 от Закона за правната помощ и чл. 24 от Наредбата за заплащането на правната помощ. С оглед изхода на спора съдът не обсъжда направеното от ответника възражение за прекомерност на адвокатското възнаграждение на пълномощника на жалбоподателя.

Водим от горното и на основание чл.172, ал.2 от АПК, Административен съд София – град, II а.о., 41 състав,

## Р Е Ш И :

ОТХВЪРЛЯ жалбата на М. Т. С. от [населено място], чрез адв. Н., срещу заповед № РСЛ25-РД09-724 от 28.11.2025г. на кмета на район „С.“, СО, КАТО НЕОСНОВАТЕЛНА.

ОСЪЖДА М. Т. С. с ЕГН [ЕГН] да заплати Столична община сумата от 103евро, представляващи юрисконсултско възнаграждение.

Решението подлежи на касационно оспорване пред ВАС на РБ в 14 -дневен срок от съобщаването. Препис от решението, на основание чл.138 от АПК, да се изпрати на страните.

СЪДИЯ: