

# РЕШЕНИЕ

№ 7895

гр. София, 29.12.2021 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 41 състав,**  
в публично заседание на 16.12.2021 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Луиза Христова**

при участието на секретаря Мариана Велева, като разгледа дело номер **8282** по описа за **2021** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145-178 АПК. Образувано е по жалба на М. А. Г., чрез адв. К., срещу отказ на главния архитект на СО да издаде удостоверение за въвеждане в експлоатация на строеж „Жилищна сграда с подземни гаражи“ в УПИ II-1495, кв. № 100, м. „В. – Вец – С.“, обективиран в писмо № САГ20-УВОО-917/30.07.2021г.

Жалбоподателката твърди, че е собственик на имот с идентификатор 68134.905.2799, УПИ II-1495, върху който е изградена процесната сграда, и възложител заедно със съпруга си на строежа по смисъла на чл. 161, ал.1 от ЗУТ. За него е издадено РС №1 от 04.01.2018г., като строежът е V-та категория. На 16.09.2020г. е издаден констативен акт за установяване годността на строежа – обр.15. В него е отбелязано, че в УПИ I и УПИ II се отделя 4 м ивица за достъп, право на преминаване между двата имота, за което е сключен договор на осн. чл. 192, ал.1 от ЗУТ. На 02.10.2020г. съпругът на жалбоподателката е подал заявление за въвеждане на строежа в експлоатация, към което е приложил документите по чл. 177, ал.1 от ЗУТ. Процесният отказ е незаконосъобразен, тъй като не са налице нито едно от основанията по чл. 178, ал.3 от ЗУТ. Неправилно административният орган е приложил изискването по т.5 от тази алинея, доколкото строежите от V-та категория се въвеждат в експлоатация по досегашния ред (§48 от ПЗР на ЗУТ), строежът е ниско застрояване, има статута на заварен, а и към момента тази разпоредба не действа. Същото се отнася и чл. 148, ал.16 от ЗУТ. Прилагането на уличната регулация по §22, ал.1, т.1 от ЗР на ЗУТ не е задължение на собственика на сградата, а на общината. Предвид изложеното се иска

отмяна на процесния отказ и връщане на преписката на административния орган за ново произнасяне. Претендират се разноси по списък.

Отвeтникът – Главният архитект на Столична община, чрез процесуалния си представител, оспорва жалбата. В становище от 19.08.2021г. счита същата за недопустима, и алтернативно – за неоснователна. Претендира юрисконсултско възнаграждение. Прави възражение за прекомерност на адвокатския хонорар на пълномощника на жалбоподателя.

Софийска градска прокуратура, редовно уведомена, не изпраща представител и не взема становище по жалбата.

Съдът, след като обсъди доводите на страните и прецени събраните и приети по делото писмени доказателства, приема за установена следната фактическа обстановка:

Жалбоподателят се легитимира като съсобственик на празно дворно място с площ от 570 кв.м., съставляващо УПИ II-1495 от кв.100 по плана на [населено място], местност „В. ВЕЦ С.“, съгласно нотариално заверен договор за доброволна делба от 28.11.2005г., вписан в Агенцията по вписванията с вх. № 62268. Имотът е нанесен в КККР с идентификатор 68134.905.2799 съгласно скица на л. 26. С нотариално заверен договор от 21.05.2015г. жалбоподателката със съпруга си са учредили в полза на собственика на съседния УПИ I-1495 безсрочно и безвъзмездно право на преминаване през собствения им УПИ с площ на сервитутното право от 69 кв.м. Собственикът на УПИ I-1495 от своя страна е учредил в полза на жалбоподателката и съпруга ѝ безсрочно и безвъзмездно право на преминаване през собствения му УПИ с площ на сервитутното право от 71 кв.м – трасе с дължина от 17,67 м. и ширина 4м. съгласно скица на л.73. За УПИ II-1495 е издадено разрешение за строеж №1 от 04.01.2018г. за строеж „Жилищна сграда с подземни гаражи“. По делото е приложен констативен акт за установяване годността за приемане на строежа – обр.15 от 16.09.2021г., според констатациите в който строежът е изпълнен съгласно одобрените инвестиционни проекти, изискванията към строежите по чл. 169, ал.1 и 2 от ЗУТ и договора за строителство.

Съпругът на жалбоподателката е подал до главния архитект на СО заявление с вх. № САГ19-УВ00-917/02.10.2020 г. за регистриране и издаване на удостоверение за въвеждане в експлоатация на строеж „Жилищна сграда с подземни гаражи“ в УПИ II-1495, към което е приложил описаните в същото документи. Видно от техническия паспорт на сградата, същата е V-та категория с височина кота корниз – 8,80м. При извършена проверка по документи е установено, че не са изпълнени изискванията на чл. 177, ал. 1 от ЗУТ и с писмо от 23.10.2020 г. на директора на ДОСК заявителят е уведомен да представи данни за проведени отчуждителни процедури на уличната регулация с цел осигуряване на транспортен достъп, като и посочени в още 7 точки документи. На 04.02. 2021 г. от лицето е подадено ново заявление с приложен комплект документи за отстраняване на констатираните недостатъци. С писмо от 01.03. 2019 г. директорът на ДОСК е уведомил, заявителя, че не е изпълнено изискването за осигурен транспортен достъп, няма данни за въведени в експлоатация съоръжения за присъединяване (външно електрозахранване) и вертикалната планировка на обекта не е завършена. Със заявление от 09.04.2021г. съпругът на жалбоподателката е приложил исканите документи. Независимо от това с писмо от 23.04.2021г. същият е уведомен от директора на ДОСК, СО, че регулацията на [улица]не е приложена и имота, попадащ в нея, е частна собственост. Поради това строежът не може да бъде въведен в експлоатация. Жалбоподателката е подала становище от 22.06.2021г. за ново разглеждане на документите, като се е позовала на

неприложимостта на изискването на чл. 178, ал.3, т.5 от ЗУТ към строежа съгласно §82 от ПЗР на ЗИДЗУТ. С отговор от 30.06.2021г. директорът на ДОСК е уведомил жалбоподателя, че са разгледани всички възможности за осигуряване на достъп до имота, но уличната регулация по безименна [улица].т.508а-о.т.483 не е приложена, както и тази на [улица]в участъка от о.т.483 – о.т.482-о.т.481. Същите попадат имоти 3052 и 3055, за които се изисква жалбоподателят да представи доказателства, че са собственост на СО. Жалбоподателят е депозирал второ становище от 19.07.2021г. за пълната неоснователност на отказа.

С оспореното в настоящото производство писмо № САГ20-УВОО-917/30.07.2021г. на главния архитект на Столична община е посочено, че доколкото не са изпълнени изискванията на чл. 177, ал.3 от ЗУТ, а именно провеждане на отчуждителни процедури на имотите, попадащи в улична регулация, които осигуряват достъп до П-1495, не може да продължи процедурата по регистриране и издаване на удостоверение за въвеждане в експлоатация на строежа. По делото няма данни кога процесното писмо е получено от жалбоподателя.

По делото е прието заключение на СТЕ, според което процесният строеж представлява напълно завършена сграда, състояща се от четири надземни и един подземен етаж. Има изпълнена вертикална планировка, съответни съоръжения за електро и водозахранване. Сградата се достъпва от автомобили по улица с трайна настилка – асфалт бетон с ширина повече от 3,50м – ул. Н. Бор, след което до входа на самата страда се стига през сервитутна ивица от 4м от УПИ I. Строежът е V-та категория и попада в зона Жм съгласно ПУП- за нискоетажно застрояване. За ул. Н. Бор няма приложена улична регулация. Според вещото лице жалбоподателят е представил всички необходими документи съгласно чл.19а, ал.3 от наредба № 2 от 31.07.2003 г. за въвеждане в експлоатация на строежите в Република България и минимални гаранционни срокове за изпълнени строителни и монтажни работи, съоръжения и строителни обекти. За строежа не са налице отрицателните предпоставки по чл. 178, ал.3 от ЗУТ, като за него е относим § 48 от ПЗР на ЗИДЗУТ. При така установеното от фактическа страна, съдът намира от правна страна следното:

Жалбата е процесуално допустима, като подадена в срок – на 10.08.2021г. при условията на чл. 140, ал.1 от АПК и при липса на данни за дата на връчване на административния акт. Жалбата е подадена от лице, което има правен интерес от оспорването като съсобственик на процесния строеж и срещу акт, който подлежи на съдебен контрол съгласно № 10987 от 01.11.2021г. на ВАС, II отд-е по адм. дело № 10029/2021г. Разгледана по същество, жалбата е основателна по следните съображения:

Съгласно чл. 177, ал. 1 от ЗУТ след завършването на строежа и приключване на приемните изпитвания, когато те са необходими, възложителят подава заявление пред органа по ал. 2 или 3 за въвеждането на обекта в експлоатация, като представя окончателния доклад по чл. 168, ал. 6, договорите с експлоатационните дружества за присъединяване към мрежите на техническата инфраструктура, технически паспорт и сертификат за енергийни характеристики на нова сграда и посочва идентификатор на обекта на кадастъра, подлежащ на въвеждане в експлоатация. Съгласно ал. 3 на чл. 177 от ЗУТ строежите от четвърта и пета категория се въвеждат в експлоатация въз основа на удостоверение за въвеждане в експлоатация от органа, издал разрешението за строеж, при условия и по ред, определени в наредбата по ал. 2. Удостоверението се

издава в 7-дневен срок от постъпване на заявлението по ал. 1 след проверка на комплектоваността на документите и регистриране въвеждането на строежа в експлоатация, като по преценка на органа може да се извърши и проверка на място. В случая условията и реда за издаване на исканото удостоверение са регламентирани в чл. 19а - чл. 19в от Наредба № 2/31.07.2003 година /издадена на основание чл. 177, ал. 2 от ЗУТ/. Анализът на цитираните нормативни разпоредби сочи, че режимът по въвеждане на строежите в експлоатация е регистрационен. От посочените разпоредби следва, че компетентният административен орган следва да извърши проверка единствено за комплектованост на документите и липса на пречки по чл. 178, ал. 3 от ЗУТ и чл. 19в, ал. 1 от Наредбата. Т.е. за да бъде законосъобразен отказът даден строеж да бъде регистриран и въведен в експлоатация, същият следва да се основава на непредставяне от страна на заявителя на определен, изискван нормативно документ или в наличие на някое от обстоятелствата по чл. 178, ал. 3 от ЗУТ и чл. 19в, ал. 1 от Наредбата. Следователно, ако възложителят на строеж от пета категория е приложил към искането/заявлението по чл. 19а, ал. 1 от Наредба № 3 от 2003 година, във връзка с чл. 177, ал. 3 от ЗУТ относимите към строежа документи по чл. 19а, ал. 3 от Наредбата и при проверката във връзка с разпоредбата на чл. 19в, ал. 1 от Наредбата не е установено наличие на някое от обстоятелствата по чл. 178, ал. 3 от ЗУТ и чл. 19в, ал. 1 от Наредбата, то компетентният административен орган – в случая главният архитект, следва да регистрира строежа и да издаде удостоверение за въвеждането му в експлоатация.

В оспореното писмо липсват както констатации за необходимост от представяне на определени непредставени документи, така и изводи за наличие на някое от обстоятелствата по чл. 178, ал. 3 от ЗУТ и чл. 19в, ал. 1 от Наредбата документи /арг. от чл. 19в, ал. 2 от Наредбата/, които да са основание за постановения отказ. Отказът е обоснован единствено с липса на данни за изпълнени изисквания на § 22, ал. 1 от ДР на ЗУТ, а именно за провеждане на отчуждителни процедури на имотите, попадащи в улична регулация, които осигуряват достъп до УПИ II-1495. Това обстоятелство не представлява обаче основание да се постанови процесният отказ. Първо, изискването по чл. 178, ал.3, т.5 от ЗУТ се отнася само до средно и високо застрояване, а процесната сграда е ниско застрояване съгласно чл.23, ал.1, т.1 от ЗУТ. Второ, това изискване е въведено с изменение на закона в ДВ, бр. 16 от 2021 г., което съгласно §82 от ПЗР към ЗИДЗУТ не се отнася до строежите, за които вече е издадено разрешение за строеж и които се довършват и въвеждат в експлоатация по досегашния ред. Макар да е неотносим към приложимостта на §82 ПЗР ЗИДЗУТ, в случая следва да се отбележи и фактът, че производството по регистриране и въвеждане в експлоатация на процесния строеж е започнало със заявлението от 02.10.2020г. – т.е. преди изменението на чл.178, ал.3, т.5 ЗУТ. Трето, чл. 178, ал.3, т.5 е обявен частично за противоконституционен в частта "в териториите със средно и високо застрояване, както и" с ДВ, бр. 94/2021г., с което това изискване остава приложимо само спрямо курортите, ваканционните селища, голф селищата, аквапарковете и в другите територии за рекреационни дейности, в каквато процесният УПИ не попада. По същият начин е отменена и разпоредбата на чл. 148, ал.16 от ЗУТ относно въвеждането на изискване за приложена улична регулация при издаването на разрешение за строеж. Четвърто, провеждането на отчуждителни процедури е правомощие и задължение на Столична община като следва да се има предвид факта, че улица Н. Бор, отбелязана като безименна в процесното писмо, на място е изградена

с трайна настилка и фактическия транспортен достъп до сградата на жалбоподателя е осигурен.

Предвид изложеното, настоящият съдебен състав приема, че обективираният в процесното писмо отказ на главния архитект на Столична община, предмет на настоящото съдебно производство, е материално незаконосъобразен. Поради това, административният акт следва да бъде отменен, като преписката се върне на главния архитект на Столична община за ново произнасяне, съобразно указанията по тълкуването и прилагането на закона, дадени в настоящото решение.

С оглед изхода на делото и на основание чл. 143, ал. 1 от АПК следва да се уважи своевременно направеното и доказано по основание и размер искане от страна на процесуалния представител на жалбоподателя за присъждане на направените съдебни разноски в размер на 10лв. държавна такса и възнаграждение за вещо лице в размер на 300лв. Относно претендираното адвокатско възнаграждение в размер на 3600 лева, платено по банков път с платежни нареждания на л. 364 и 367, основателно се явява възражението за неговата прекомерност. Същото следва да се съобрази с фактическата и правна сложност на делото и осъщественото процесуално представителство по частната жалба, като се редуцира до 1100лв. съгласно чл.8, ал.2, т.1 и чл.11 от Наредба№ 1 от 9.07.2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения.

Поради това и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК Административен съд – София град, 41-ви състав

#### РЕШИ:

ОТМЕНЯ по жалба на М. А. Г. отказ на главния архитект на Столична община, обективиран в писмо изх. № САГ20-УВОО-917/30.07.2021г., да издаде удостоверение за въвеждане в експлоатация на строеж „Жилищна сграда с подземни гаражи“.

ВРЪЩА преписката на главния архитект на Столична община за произнасяне съобразно указанията, дадени в мотивите на настоящия съдебен акт.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на М. А. Г. направените по делото разноски в размер на 1410 лева.

РЕШЕНИЕТО може да се обжалва с касационна жалба пред Върховния административен съд в 14-дневен срок от деня на съобщението, че решението е изготвено.

СЪДИЯ: