

# О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

№ 27564

гр. София, 18.08.2025 г.

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 28 състав, в**  
закрито заседание на 18.08.2025 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Антони Йорданов**

като разгледа дело номер **6849** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.145 и сл. от Административнопроцесуалния кодекс /АПК/ във вр. с чл.215 от Закона за устройство на територията /ЗУТ/.

Образувано е по жалба от „Средец Строй груп“ ЕООД, срещу Решение № 457 по Протокол № 40, т.73 от заседанието, проведено на 12.06.2025г. на Столичен общински съвет /СОС/.

С последното, на основание чл.21, ал.1, т.8 ЗМСМА във вр. с чл. 81, ал. 3 от Наредбата за общинската собственост, СОС не приема доклад № СОА24-ВК08-1683/6/30.04.2025г. на кмета на р-н Овча купел с предложен проект за решение.

Като се запозна с изложеното в жалбата и представените по делото доказателства, съдът намира следното от фактическа и правна страна:

С т. 1 от Решение № 193/13.03.2025г. по т. 39 от Протокол № 32, зас. от 13.03.2025г. СОС е дал съгласие за довършване на процедура по прилагане на ПУП – ИПРЗ, одобрен с Решение № 111 по протокол № 32/10.12.2001, Решение № 24 по протокол № 36/15.04.2002г. на СОС за ЯФГ и Заповед № РОК23-РА50-130/28.12.2023г. на гл. архитект на р-н Овча купел, СО, за УПИ Х-381, 8842, жс, оо и пг, кв. 35Б, м. „кв. Овча купел-актуализация“, чрез сключване на сделка между СО от една страна и от друга страна Г. Д. и М. Д. за определяне на квоти за собственост в УПИ Х-381, 8842 с площ от 1449 кв.м, съобразно притежаваните площи от поземления имот. С т. 3 на същото Решение № 193/13.03.2025г. по т. 39 от Протокол № 32, зас. от 13.03.2025г. СОС е дал съгласие след сключване на договор за определяне на квоти, да се учреди безсрочно и възмездно право на строеж в полза на Г. Д. и М. Д. върху дял с размер 920,29/1449 и.ч. от УПИ Х-381, 8842, жс, оо и пг, кв. 35Б, м. „кв. Овча купел-актуализация“, с проектен идентификатор 68134.4337.607, за реализиране на сграда с параметрите на устройственния план.

С доклад № СОА24-ВК08-1683/6/30.04.2025г. на кмета на р-н Овча купел е предложил да се измени т. 3 от Решение № 193/13.03.2025г. по т. 39 от Протокол № 32, зас. от 13.03.2025г. на СОС така, че върху дял с размер 920,29/1449 и.ч. от УПИ Х-381, 8842, жс, оо и пг, кв. 35Б, м. „кв. Овча купел-актуализация“, с проектен идентификатор 68134.4337.607, да се учреди право на строеж в полза на „Средец Строй груп“ ЕООД.

Последното не е възприето от Столичен общински съвет, видно от Решение № 457 по Протокол № 40, т.73 от заседанието, проведено на 12.06.2025г.

С Разпореждане № 24308/14.07.2025г. по адм. д. № 6849/2025г. съдът е дал указания на жалбоподателя „Средец Строй груп“ ЕООД да представи доказателства за наличие на правен интерес от оспорвателите по смисъла чл.131, ал.1 и ал.2 от ЗУТ. Със същото разпореждане е указано на дружеството последиците от неизпълнението му.

С Възражение от 07.08.2025г. управителят на „Средец Строй груп“ ЕООД е представил предварителен договор от 2022г. за учредяване на право на строеж и прехвърляне на собствеността на земя срещу задължение за извършване на строителство, сключен между „Средец Строй груп“ ЕООД от една страна и от друга страна Г. Д. и М. Д.. Представени са и вече приложените по делото Решение № 193/13.03.2025г. и Решение № 457/12.06.2025г. на СОС и становище на кмета на р-н Овча купел.

Предвид така установеното съдът намира, че не е изпълнено Разпореждане № 24308/14.07.2025г. по адм. д. № 6849/2025г. на АССГ. С. Строй груп“ ЕООД не е обосновал правен интерес нито по градоустройствена процедура (чл. 131 от ЗУТ), нито по процедура по придобиване на вещни права по Закона за общинската собственост.

Преди всичко следва да бъде посочено, че имот, съставляващ УПИ Х-381, 8842, жс, оо и пг, кв. 35Б, м. „кв. Овча купел-актуализация“, с проектен идентификатор 68134.4337.607 е съсобствен между СО и Г. Д. и М. Д. по силата на първоначалното му урегулиране (хипотезата на чл. 15 от ЗУТ). От там следва и облекчените условия за учредяване на правото на строеж по отношение на съсобствениците в този имот ( чл. 81, ал. 1 от Наредбата за общинската собственост на СО във вр. с. чл. 183, ал. 1 от ЗУТ). Следователно, правният интерес от защита срещу актовете, свързани с имот с проектен идентификатор 68134.4337.607 се определя по реда на чл. 131 от ЗУТ, вкл. и по отношение на глава 4, раздел 3 /сделки по ЗУТ/ от Наредбата за общинската собственост на СО.

Жалбоподателят не е заинтересувано лице по никоя от хипотезите на чл.131 ЗУТ, тъй като не е собственик или носител на вещни права върху имоти, непосредствено засегнати от ПУП – ИПРЗ по одобрен с Решение № 111 по протокол № 32/10.12.2001г. и последвалите го за ЯФГ (в частност по отношение на имот УПИ Х-381, 8842, жс, оо и пг, кв. 35Б, м. „кв. Овча купел-актуализация“, с проектен идентификатор 68134.4337.607, нито е концесионер на такъв имот. Освен, че не е налице някое от условията за допустимост по чл.131 ЗУТ, за него актът не поражда правни последици, предвид липсата на доказателства, че С. Строй груп“ ЕООД, като жалбоподател не представя доказателства за съществуващи наемни или други правоотношения със СО.

Представеният предварителен договор /по същество обещание за сключване на сделка - чл. 19 от ЗЗД/ не дават легитимиращи права на жалбоподателя по Закона за устройството на територията, а от там и по глава 4, раздел 3 от Наредбата за общинската собственост на СО. В същност по този предварителен договор единственото което може да се иска е сключване на окончателен, при това от лицата /обещатели/ и за имуществото, което притежават.

Ето защо настоящият съдебен състав намира, че подадената жалба от „Средец Строй груп“ ЕООД, срещу Решение № 457 по Протокол № 40, т.73 от заседанието, проведено на 12.06.2025г. на Столичен общински съвет, е недопустима за разглеждане по същество. Дружеството жалбоподател не е доказало наличие на правен интерес по см. на чл. 131 от ЗУТ, респ. не е изпълнило Разпореждане № 24308/14.07.2025г. по адм. д. № 6849/2025г. на АССГ.

Водим от горното Административен съд София - град, II отделение, 33-ти състав

О П Р Е Д Е Л И:

ОСТАВЯ БЕЗ РАЗГЛЕЖДАНЕ по жалба от „Средец Строй груп“ ЕООД, срещу Решение № 457 по Протокол № 40, т.73 от заседанието, проведено на 12.06.2025г. на Столичен общински съвет.

ПРЕКРАТЯВА производството по адм. д. № 6849/2025г. по описа на АССГ.

Определението може да бъде обжалвано с частна жалба чрез Административен съд – София-град пред Върховния административен съд на Република България, в 7-дневен срок от съобщаването му.

Определението да се съобщи на страните чрез изпращане на препис от него по реда на чл.137 от АПК.

СЪДИЯ: