

РЕШЕНИЕ

№ 7302

гр. София, 23.02.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 37 състав, в публично заседание на 27.01.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Адриан Янев

при участието на секретаря Кристина Алексиева, като разгледа дело номер **10882** 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 Административнопроцесуалния кодекс (АПК) във връзка с чл. 215 от Закона за устройство на територията (ЗУТ).

Образувано е по жалба на Р. И. Р. срещу отказ за издаване на разрешение за промяна на предназначението на самостоятелен обект в сграда без извършването на СМР, във връзка със заявление вх. № САГ25-АП00-225/14.04.2025 г., обективиран в писмо изх. № САГ25-АП00-225-(1) от 12.09.2025 г. на главния архитект на Столична община.

В жалбата се излагат оплаквания за неспазване на изискуемата форма от закона, доколкото липсват мотиви. Счита, че органът неправилно е приложил материалния закон, тъй като не е отчел предпоставките по чл. 147а ЗУТ. Допълнително се правят оплаквания за допуснати съществени процесуални нарушения и нарушение на целта на закона.

Ответникът главен архитект на Столична община, чрез процесуалния си представител, изразява становище за неоснователност на жалбата.

Административен съд София - град, след като обсъди релевираните с жалбата основания, прецени становищата на страните и събраните по делото доказателства, намира за установено следното от фактическа страна:

Производството пред главния архитект на Столична община е образувано със заявление вх. № САГ25-АП00-225/14.04.2025 г. на Р. И. Р., с което поискано издаване на разрешение за промяна предназначението при условията на чл. 147а ЗУТ на обект, съставляващ ателие с идентификатор 68134.301.664.4.2 КККР в жилище – апартамент, намиращ се в сграда в УПИ – VII-8, кв. 120 на [населено място].

Към заявлението е приложен нотариален акт № 146/14.06.2021 г., с който жалбоподателката се

легитимира като собственик на Ателие № 2 с идентификатор 68134.301.664.4.2 КККР, намиращ се на първи жилищен етаж в сграда в имот с идентификатор 68134.301.664 КККР.

Към заявлението са представени схема самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.301.664.4.2 КККР и скица на поземлен имот с идентификатор 68134.301.664 КККР. Представени са още протокол – споразумение и таблица за определяне на площ и идеални части на обекти в жилищна сграда.

Приложени са разрешение за строеж № 168/01.10.2020 г. и разрешение за ползване № 582/26.11.2023 г., отнасящи се за следния строеж: „Жилищна сграда с ателиета за самостоятелна творческа дейност и подземни гаражи“.

Пред органа е приложена още декларация от Р. Р., с която се декларира, че не са необходими и няма да се извършват СМР при промяна предназначението на ателие в апартамент. Също така е налична декларация от председателя на етажната собственост на жилищната сграда, според която няма пречки да се смени статута на ателие № 2 в апартамент. Наличен е още протокол от Общо събрание на етажната собственост на процесната сграда, на което е взето решение за даване съгласие за промяна предназначението на ателие № 2 в апартамент.

По преписката е налична Виза за проектиране на процесната жилищната сграда (Г+А+5) с подземни гаражи

По преписката се намират одобрен инвестиционен проект на първи етаж „Ателиета“ на жилищната сграда, част Архитектура

Със заповед № СОА25-РД15-346/14.08.2025 г. на кмета на Столична община е разрешено на Б. П., действаща като главен архитект на СО, ползването на отпуск за 5 работни, считано от 05.09.2025 г., като за времето на отсъствие е определен заместник, а именно Б. К. – директор на Общински строителен контрол.

Последвало е издаване на писмо № САГ25-АПП00-225-(1) от 12.09.2025 г. на главния архитект на Столична община, подписано от определения заместник, с което е отказано издаване на разрешение за промяна предназначението на процесното ателие в апартамент, за което е подадено заявление вх. № САГ25-АП00-225/14.04.2025 г. от Р. Р.

В мотивите е отразено, че е издадена Виза за проектиране от 05.04.2019 г., според която предвиденото застрояване е Г+А+5. Искането е отправено за промяна предназначението на ателие в апартамент, намиращ се на етаж, отреден за ателиета.

По делото е изслушано и прието заключение на съдебно – техническа експертиза, което съдът кредитора изцяло, тъй като е подробно обосновано, логично и непротиворечиво.

Според вещото лице процесният обект представлява Ателие № 2, намиращ се на първи етаж в жилищна сграда с подземни гаражи. Към този обект е отреден гараж № 2 на партера на сградата. Според одобрения проект ателието се състои от входно антре – коридор, работно помещение/стая с кухненски бокс, две стаи работни помещения, баня с тоалетна, перално помещение и балкон. Изложението на обекта е изток и юг. Към ателието е предвидено складово помещение – мазе № 2 и гараж № 2.

Експертът разяснява, че според одобрените проекти ателието е отредено за самостоятелна творческа дейност, която не е предназначена за стопански и обслужващи дейности. Пояснява, че не се цели промяна предназначението на жилищен обект в нежилищен такъв, при което не е необходимо съгласие на собствениците на жилища – непосредствени съседи на обекта, т. е. не намират приложение разпоредбите на чл. 185, ал. 2 и ал. 3 ЗУТ.

Дава информация, че са спазени правилата на т. 1 от Приложение № 5 към чл. 42 и чл. 50 от Наредба № РД-02-20-2/20.12.2017 г., отнасящи се за това, че за всяко жилище следва да бъде осигурено по едно място за паркиране с съответния имот. В случая към ателието е предвиден

гараж № 2, поради което обсъжданата промяна няма да наруши изискванията за изискуемия брой места за паркиране. Според вещото лице е неотнормисима нормата на чл. 39, ал. 1 ЗУТ, тъй като сградата е жилищна, а не вилна. Нормата на чл. 39, ал. 2 ЗУТ също е неотнормисима, доколкото ателиетата за индивидуална творческа дейност не предполага масов достъп на външни лица и наднормено шумово и друго замърсяване, което е относимо за процесната промяна на предназначението на ателие в апартамент. Дава разяснения, че ал. 3, ал. 4 и ал. 5 на чл. 39 ЗУТ също са неприложими, тъй като в случая се касае за жилищно строителство. В обобщение счита, че не са нарушени изискванията на чл. 38 и чл. 39 ЗУТ.

Разяснява, че обектът има самостоятелен вход от общата стълбищна клетка и необходимия брой помещения, което означава, че са спазени изискванията за жилище по чл. 40 ЗУТ и чл. 108, ал. 2 от Наредба № 7/2003. Спазени са още чл. 78 и чл. 114 от Наредба № 7/2003, тъй като помещенията са ориентирани към най-благоприятните по отношение на слънчево огряване посоки – на изток и юг. Също така отговоря на изискването по чл. 72, ал. 3 от Наредба № 7/2003, тъй като светлата височина на помещението е 2,60 м., както и на чл. 108 и чл. 110 (относно помещенията в жилището), чл. 113 и чл. 115 (относно естествено осветление и проветряване на помещенията в жилища). Междусградното разстояние също е спазено. Според вещото лице с исканата промяна на предназначението не се нарушават правилата и нормативите за застрояване, както и не противоречи на правилата и нормативи по Наредба № 7/2003.

При така установените факти, Административен съд София-град достига до следните правни изводи:

Съдът приема, че в оспореното писмо изх. № САГ25-АПП00-225-(1) от 12.09.2025г. е налице изрично произнасяне по подаденото от оспорващата заявление. Писмото съдържа ясно волеизявление на органа по същество на заявлението за отказ да бъде издадено исканото разрешение за промяна предназначението на обекта, засягащ отрицателно права и законни интереси на жалбоподателката. Този отказ представлява индивидуален административен акт по смисъла на чл. 214, т. 1 ЗУТ, посочен изрично от законодателя като подлежащ на съдебен контрол. Жалбата е подадена от надлежна страна, адресата на неблагоприятен за нея административен акт и в срока по чл. 215, ал. 4 ЗУТ, вр. чл. 140, ал. 1 АПК. Предвид това жалбата е процесуално допустима.

Разгледана по същество, жалбата е основателна.

Съгласно изискванията на чл. 168, ал. 1 АПК, при служебния и цялостен съдебен контрол за законосъобразност, съдът извършва пълна проверка на обжалвания административен акт относно валидността му, спазването на процесуалноправните и материалноправните разпоредби по издаването му и съобразен ли е с целта, която преследва законът, т. е. на всички основания, визирани в чл. 146 АПК. При преценката си, съдът изхожда от правните и фактическите основания, посочени в оспорвания индивидуален административен акт, представената административна преписка и събраните по делото доказателства. При проверката на административния акт, съдът не е обвързан от основанията, въведени от оспорващия, нито от неговото искане.

Атакуваната заповед е издадена от компетентен орган по чл. 147а ЗУТ, а именно главният архитект на Столична община, за което се представиха доказателства за заместване му при отсъствие.

Актът е надлежно мотивиран от фактическа и правна страна, като отговаря по форма на общите правила по чл. 59, ал. 2 АПК, доколкото може да се разберат причините за издаване на отказа.

В хода на административното производство по издаване на оспорения отказ не са допуснати други нарушения на процесуалните правила, които да са довели до ограничаване правото на

защита на оспорвания, с оглед на което не са налице нарушения, които да се квалифицират като съществени.

Оспореният отказ е постановен обаче в нарушение на приложимите материалноправни разпоредби. В процесния случай е поискана промяна предназначението на един самостоятелен обект в жилищна сграда от ателие в апартамент.

Съгласно чл. 147а, ал. 1 ЗУТ промяна на предназначението на сгради или на самостоятелни обекти в сгради без извършване на строителни и монтажни работи се извършва след издаване на разрешение за промяна на предназначението от главния архитект на общината, при условие че са спазени изискванията на чл. 38 или 39, не се нарушават правилата и нормативите за застрояване и са представени положителни становища от съответните компетентни органи относно спазване на изискванията, определени с нормативен акт за новото предназначение.

За да се издаде разрешение за такава промяна обектът следва да отговаря на нормативните изисквания за такъв, каквито са разписани в ЗУТ и в Наредба № 7 от 22.12.2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони. Следователно, за да издаде разрешение за промяна предназначението на самостоятелен обект в сграда – ателие в апартамент, компетентният орган следва да установи, че са налице предвидените в тези разпоредби предпоставки за това.

В случая е прието, че исканата промяна противоречи на одобреното застрояване, предвиждащо, че на първия етаж са предвидени само ателиета. Съдът намира, че този довод е неотносим, доколкото съответствието на новото предназначение на обекта с одобреното застрояване за сградата, отнасящо се първия етаж, не е сред предпоставките по чл. 147а ЗУТ. Те са три групи: 1) спазени са изискванията на чл. 38 или чл. 39 ЗУТ; 2) не се нарушават правилата и нормативите за застрояване; 3) представени са положителни становища от съответните компетентни органи относно спазване на изискванията, определени с нормативен акт за новото предназначение. По делото се установи, че не се иска промяна предназначението от нежилищна в жилищна, а се иска промяна предназначението на ателие в апартамент. От заключението на експертизата се установи, че се спазва изискването на чл. 38, ал. 1 и ал. 9 ЗУТ, а останалите разпоредби на чл. 38 и чл. 39 ЗУТ са неприложими за конкретния случай. Установява се, че е налице и втората предпоставка, тъй като исканата промяна на предназначението не се нарушават правилата и нормативите за застрояване, както и не противоречи на правилата и нормативи по Наредба № 7/2003. Налице е и третата предпоставка, тъй като жилищната сграда е изградена и въведена в експлоатация, което означава, че са налице положителни становища на съответните компетентни органи, а в случая не се иска промяна на нежилищно предназначение или на съществуващото жилищно предназначение на процесния обект, т. е. относими са вече дадените положителни становища за сградата, доколкото ателието се считат за жилища. Това е така, тъй като според т. 29 от пар. 5 от ДР на ЗУТ жилищна сграда е сграда, предназначена за постоянно обитаване, и се състои от едно или повече жилища, които заемат най-малко 60 на сто от нейната разгъната застроена площ. При определяне предназначението на сградата ателиетата се считат за жилища. В допълнение следва да се посочи, че ателиетата за индивидуална творческа дейност не предполага масов достъп на външни лица и наднормено шумово и друго замърсяване, което е относимо за процесната промяна на предназначението на ателие в апартамент, т. е. не се изискват положителни становища, отнасящи се за наднормено шумово и друго замърсяване.

Предвид изложеното съдът приема, че като е отказал издаване на исканото разрешение за промяна на предназначението на процесния обект, ответникът е издал административен акт в нарушение на относимите материалноправни разпоредби, който следва да бъде отменен.

Преписката следва да бъде върната на ответника за ново произнасяне в 14-дневен срок съобразно указанията по тълкуване и прилагане на закона, дадени в това решение, а именно да удовлетвори заявлението на Р. Р., за което разреши исканата промяна на предназначението на ателие в апартамент.

С оглед изгода на делото и на основание чл. 143, ал. 1 АПК следва да се присъдят в полза на жалбоподателката направените разноски, които са 10 лева за държавна такса, 1000 лева – депозит за вещо лице и 1250 лева – адвокатски хонорар, т, общо 2260 лева или 1155,51 евро.

По изложените съображения, съдът

Р Е Ш И:

ОТМЕНЯ отказ за издаване на разрешение за промяна на предназначението на самостоятелен обект в сграда без извършването на СМР, във връзка със заявление вх. № САГ25-АП00-225/14.04.2025 г. на Р. Р., обективиран в писмо изх. № САГ25-АПП00-225-(1) от 12.09.2025 г. на главния архитект на Столична община.

ИЗПРАЩА преписката на главния архитект на Столична община, който в 14-дневен срок да издаде разрешение за промяна предназначението на Ателие с идентификатор 68134.301.664.4.2 КККР в апартамент, за което е подадено заявление вх. № САГ25-АП00-225/14.04.2025 г. на Р. Р..

ОСЪЖДА Столична община да заплати на Р. Р. сумата в размер на 1155,51 евро, представляваща направени разноски по делото.

Решението подлежи на обжалване пред Върховен административен съд на Република България в 14 – дневен срок от съобщаването му на страните.

Съдия: