

# РЕШЕНИЕ

№ 2685

гр. София, 21.04.2021 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 56 състав,**  
в публично заседание на 17.02.2021 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Мария Ситнилка**

при участието на секретаря Макрина Христова, като разгледа дело номер **5719** по описа за **2020** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 153, ал. 11 във връзка с чл. 215, ал. 1 от Закона за устройство на територията (ЗУТ) във връзка с чл. 126 и сл. от Административно процесуалния кодекс (АПК).

Образувано е по жалбата на [фирма] с ЕИК[ЕИК], представлявано от управителя А. Т., чрез пълномощника адв. В. Г. против заповед № РА51-76/14.04.2020 г. на Главния архитект на Столична община, с която на основание чл. 153, ал. 3 и ал. 11, във връзка с чл. 148, ал. 2 от ЗУТ е постановен отказ за презаверяване на Разрешение за строеж № 165/30.06.2009 на главния архитект на Столична община, издадено за обект: „Сграда с магазини и подземен гараж - к.к. 8.00 м., находящ се в ПИ с идентификатор 68134.206.2085 по КККР - УПИ X, кв. 320 по плана на [населено място], м. „ж.к. Борово“ (по действащ ПУП), район К. село. Навеждат се доводи за незаконосъобразност на заповедта, поради допуснати нарушения на административно производствените правила и несъответствие с материалния закон. Поддържа се, че петгодишният, срок в който е следвало да бъде завършен процесния строеж, е започнал да тече от 05.10.2009 г. (на която дата е съставен протокол за откриване на строителна площадка и за определяне на строителна линия и ниво) и съответно изтича на 05.10.2014 г., към която дата вече е направено искане за презаверка на строителното разрешение (подадено заявление №АП-70-00-84/2009 от 21.06.2013г., респ. от 31.05.2014г.). Твърди се, че административният орган неправилно е формирал изводи и констатации за наличие на материално правни пречки за презаверяване на разрешението. Относно съответствието на строежа с ПУП и ОУП е изложено, че в

производството по презаверяване на издаденото разрешение за строеж, не може да се извършва проверка за съответствието на одобрения инвестиционен проект с предвижданията на ПУП-ПРЗ, одобрен след издаването на Разрешението за строеж, както и, че с плана за реструктуриране на [жк] от 2013 г. устройствените параметри не се променят и същите съответстват на устройствена зона Жк, в която попада имота на възложителя, както към датата на одобряването на плана от 2009 г. (въз основа на който се строи), така и към датата на одобряването на плана от 2013 г. В посочения период няма промяна и на чл. 27, ал. 3 ЗУТ, на основание на който е одобрен ИПРЗ от 2009 г. Отделно от това е посочено, че в таблицата с параметрите за застрояване на УПИ I, по плана, одобрен с Решение № 404/2013 г. на СОС не е съобразена плътността и интензивността на застрояване по плана от 2009 г., одобрен на основание чл. 27. ал. 3 от ЗУТ. Не се споделя изводът, че поради „наличието на план за застрояване с различни параметри на застрояване, който е одобрен след одобряването на РУП от 2009 г., то одобряването на нов РУП е задължително“, тъй като административният орган се позовава на пропуски, които е допуснал, като не е изискал от проектанта на плана от 2013 г. да нанесе коректно промените в проектното решение, произтичащи от приетите решения на ОЕСУТ. Посочва се, че констатацията на административния орган, относно несъответствието на западната улично регулационна граница към [улица] на УПИ I от действащия план за регулация на м. „Борово“, одобрен с Решение № 435/09.07.2015г. на Столична община, с плана за регулация, действащ към датата на издаване на разрешението за строеж, с до около 0,75 м, няма отношение към плана и проекта, тъй като уличната регулационна линия към [улица] се измества с до 0,75 м., като с тази промяна се увеличава площта на имота, като разположението на сградата не се променя. По този начин разстоянието между строителната линия на сградата и уличната регулационна линия се увеличава, а не се намалява. Освен това намира, че вертикалната планировка е съобразена с изградените на място улици, а височината на сградата е в съответствие с абсолютната кота на корниза, определена с РУП. Моделирането на терена за правилно отвеждане на повърхностните води не е водеща съставка на работния устройствен план. По съществуването на спора излага, че разпоредбата на чл. 153, ал. 7 ЗУТ, в относимата редакция към датата на издаване на оспорения отказ, не предвижда извършването на контрол за неизпълнени изисквания при издаването на разрешението за строеж или евентуална промяна на условията, при които е издадено разрешението за строеж, с оглед факти, настъпили след издаването му. Проверка за съответствието на строежа с действащия ПУП вече е направена в производството по издаването на разрешението за строеж, както и в хода на служебната проверка на издаденото разрешение по чл. 156, ал. 2 ЗУТ, затова при искане за неговата презаверка, при условията на започнало строителство, проверка за съответствието с плана, действащ към датата на искането за презаверка не следва да се прави. При презаверяване на разрешението за строеж, при условията на вече започнало строителство, планът за застрояване е в процес на прилагане и промяна в предвидено застрояване, за което има действащо разрешение за строеж, е допустима само със съгласие на възложителя на строежа, съгласно чл. 125, ал. 5 от ЗУТ. Моли за отмяна на оспорената заповед и връщане на преписката на административния орган за ново произнасяне със задължителни указания по тълкуването и прилагането на закона. Претендира разноски, съгласно представен списък.

Ответникът, Главния архитект на Столична община, чрез процесуалния си

представител твърди, че жалбата е неоснователна и моли същата да бъде отхвърлена. В представените по делото писмени бележки от 18.02.2021г. излага доводи, че заповедта е издадена от компетентен орган в кръга на неговите правомощия, в съответствие с процесуалния и материален закон. Претендира присъждане на юрисконсултско възнаграждение. Прави възражение за прекомерност на платеното адвокатско възнаграждение.

Административен съд София-град, след като обсъди релевираните с жалбата основания, доводите на страните, прецени събраните по делото доказателства по реда на чл. 235 от ГПК във връзка с чл. 144 от АПК и служебно, на основание чл. 168, ал. 1 във връзка с чл. 146 от АПК, провери изцяло законосъобразността на акта, намира следното от фактическа страна:

С нотариален акт за собственост на недвижим имот № 10, т. I, рег.№ 238, дело № 10/12.02.2008 г. вписан в Служба по вписванията с вх. рег. № 6430, акт № 39, т. X., дело 3712/12 02 2008г., [фирма] се легитимира като собственик на дворно място, находящо се в [населено място], Столична община, район „К. село“, с административен адрес: [населено място], [улица], 38-40, съставляващо УПИ I -1753,1754 по плана на [населено място], м. „К. село - Плавателен канал“, кв. 320, одобрен със Заповед № РД-09-50- 865/22.11.2004 г . на Главния архитект на С., при граници: [улица], [улица], УПИ II -260 и новопроектирана улица.

По делото не е спорно, че на 30.06.2009 г. е издадено Разрешение за строеж № 165/30.06.2009г. от Главния архитект на Столична община, за изграждането на строеж пета категория: „Сграда с подземни гаражи, офиси и обществено обслужване“ в процесния имот - УПИ IX-1753, имот с идентификатор 68134.206.2085 по КККР, образуван от недвижимия имот, придобит от дружеството през 2008 г. Върху разрешението е поставен печат, удостоверяващ, че е влязло в сила на 05.08.2009 г.

На 05.10.2009 г. за строежа е съставен и заверен от район „К. село“ Протокол за откриване на строителна площадка и определяне на строителна линия и ниво на строежа. Заверена е заповедна книга №125 на 09.10.2009 г.

Административното производство е образувано по заявление с вх. № АП-70-00-84/2009 г. от 21.06.2013 г. на възложителят на строежа [фирма] с искане за презаверка на разрешението за строеж. На 31.05.2014 г. е депозирано отново Заявление вх. № АП-70-00-84/2009 г.

С писмо с изх. №АП-70-00-84/11.07.2014 г. от Главния архитект на Столична община са дадени указания, във връзка с подаденото от дружеството заявление за презаверяване на Разрешение за строеж № 164/30.06.2009 г.

С молби с вх. № САГ16-АП00-913/14.10.2016 г., вх. № САГ16-АП00-913(1)/01.04.2019 г. и вх. № САГ16-АП00-913(2)/31.05.2019 г. са представени декларация рег. № 21865/13.10.2016 г. на Д. А., нотариус в район РС С. с рег.№ 595 на НК, решение № 435 от 09.07.2015 г. на Столичен общински съвет, за одобряване на П. - ПР на м.[жк], кв.320, УПИ I -1753,1754, общ.- за офиси и ОО“, Договор за прехвърляне на собственост на основание ЗУТ, вписан в книгите за вписване №151, том CV от 22.07.2016 г., 2 бр. комбинирани скици на ПИ с идентификатор 68134.206.2086 по КККР от м. май 2019 г., изготвени от [фирма].

На 17.03.2020 г., възложителят на строежа е депозирал заявление с вх. № САГ16-АП00-913(4), с искане за произнасяне по заявление № АП-70-00-84/2009 г. от 31.05.2014г. за презаверяване на Разрешение за строеж № 165/30.06.2009 г., предвид изпълнените указания на административния орган и заплащането на дължимите такси

за презаверяване.

Въз основа на подаденото заявление, е издадена оспорената в настоящото производство заповед, с която, на основание чл. 153, ал. 3 и ал. 11, във връзка с чл. 148, ал. 2 от ЗУТ се отказва презаверяване на разрешение за строеж № 165/30.06.2009 г на Главния архитект на Столична община, издадено за обект: „Сграда с магазини и подземен гараж - к.к. 8,00м", находящ се в ПИ с идентификатор 68134.206.2085 по КККР (УПИ IX, кв. 320) по плана на [населено място], м. „ж.к. Борово" (по действащ ПУП), район „К. село". От фактическа страна, отказът е мотивиран с несъответствието на представения проект с издадената през 2009 г. от главния архитект на район „К. село" виза за проучване и проектиране на сграда на два етажа в УПИ IX-1753-за магазини, кв.320, м. „К. село - плавателен канал"/сега м. „Борово"/ при параметри на застрояване за Жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване съгласно ЗУЗСО: плътност - 40%, макс. К. - 3,0, мин. озел. Площ - 40%. Посочено е и, че представеният проект не отговаря на показателите на одобрения с Решение № 404 по Протокол № 43/20.06.2013 г. на Столичен общински съвет цялостен план - ПРЗ на м. „ж.к. Борово", в чийто обхват попада и УПИ IX-1753, кв. 320. В таблицата с параметри на застрояване за УПИ IX изрично е посочено, че параметрите на застрояване са за зона „Жк": плътност - 40%, макс. К. - 3,0, мин. озел. Площ – 40%.

Предвид наличието на свързано застрояване в повече от два УПИ и на основание чл. 114, ал. 1, т. 1 във връзка с чл. 113, ал. 2 от ЗУТ изработването на РУП е задължително. Задължителното изработване на РУП е мотивирано и с наличието на план за застрояване с различни параметри на застрояване, който е одобрен след одобряването на РУП със заповед № РД-09-50-21/09.01.2009 г. на Главния архитект на С.. Посочено е също така, че западната улично регулационна граница към [улица]на УПИ I от действащия план за регулация на м. „Борово", одобрен с решение № 435/09.07.2015 г. на Столичен общински съвет, не съответства на същата по плана за регулация, действащ към датата на издаване на разрешението за строеж с до около 0,75 м. Котата на средно прилежащия терен за фасади: Юг и Запад, определени с РУП, одобрен със заповед № РД-09-50-21/09.01.2009 г. на Главния архитект на С., не съответства.

Оспорената заповед е връчена на нейния адресат на 02.06.2020г., видно от известие за доставяне (на л.14 по делото). Жалбата е депозирана в деловодството на районната администрация на 15.06.2020г.

По искане на оспорващия по делото е допусната, изслушана и приета съдебно техническа експертиза, изготвена от вещото лице И. Я., която съдът кредитира като обективно и компетентно изготвено, съдържащо отговор на поставените задачи и съответстващо на приетите писмени доказателства. Съгласно заключението, в процесния случай устройствените параметри на застрояване на ПУП, одобрен със Заповед №РД-09-50-21/09.01.2009 г. на Главния архитект на Столична община, и одобрения въз основа на тях инвестиционен проект и Разрешение за строеж №165/30.06.2009 г. за УПИ IX-1753, кв. 320, м. „К. село - плавателен канал", са определени в съответствие с изискванията на ЗУЗСО и ОУП от 2007 г. по отношение на конкретното предназначение и височината на сградите, съобразно устройствената зона. По отношение на плътността и интензивността на застрояване са приложени правилата на чл. 27, ал. 3 от ЗУТ (редакция от 28.11.2008 г.), доколкото УПИ IX и УПИ I от кв. 310 са ъглови, със свързано основно застрояване на двете странични регулационни линии и в тези случаи е допустимо плътността и интензивността на

застрояване да не се ограничават. С действащия ПУП, одобрен с Решение № 404 по Протокол № 43/20.06.2013 г. на Столичен общински съвет (листове 128-133 по делото), респ. с Решение № 435/09.07.2015 г. на Столичен общински съвет (листове 124-127 по делото) за УПИ IX и УПИ I, както и за останалите УПИ в кв. 320 са приложени общите параметри, относими към устройствена зона „Жк“, конкретизирани с плана както следва: Плътност на застрояване – 40%; К.- 3 и Минимална озеленена площ – 40%. Височината на застрояване е определена чрез броя на етажите: 8 ет. (2 М + 6) по отношение на УПИ I и 2 ет.- (2М) по отношение на УПИ IX. Устройствовите параметри установени с плана от 2013 г. не съответстват на тези определени с плана от 2009 г., въпреки изискването на чл. 125, ал. 5 от ЗУТ (И. - ДВ, бр. 65 от 2003 г., предишна ал. 4, бр. 82 от 2012 г., в сила от 26.11.2012 г.). Вещото лице е посочило, че разположението на западната улично регулационна граница към [улица]на УПИ IX и на УПИ I от действащия план за регулация на м. „Борово“, одобрен с решение № 435/09.07.2015 г. на СОС не съответства на същата по плана за регулация, действал към датата на издаване на разрешението за строеж. По плана от 2015 г. тя е изместена на запад с „до около 0,75 м“ (съгласно текста на процесната заповед), респективно - в диапазон от 0,43 м в северната ѝ част, до 0,88 м в южната ѝ част. Това изместване не влияе върху застрояването в УПИ IX и в УПИ I, а води до увеличаване на разстоянието между линиите на застрояване и новата улична регулационна линия при запазване на местоположението на сградите по одобрения инвестиционен проект. Съгласно заключението при определяне на височината на сградата в УПИ IX при изработване на РУП е използвана теренна кота 581,70 м. При изработване на одобрените инвестиционни проекти е изработено подробно геодезическо заснемане на съществуващите, изградени на място улици и тротоари, като се предвижда тяхното запазване. При заснемането е установено, че действителните теренни коти в обхвата на УПИ IX-1753 „за магазин“ към ул. „ген. Ст. Т.“ (ул. „Д.“) и обслужващата улица от юг са по-високи с около 30 до 40 см от заложеното в РУП. Чл. 113, ал. 4, т. 2 от ЗУТ, респ. чл. 62, ал. 3, т. 3 от Наредба № 8 от 14.06.2001 г. за обема и съдържанието на устройствовите планове (редакция ДВ, бр. 66 от 25.07.2008 г.) изискват с РУП да се изяснят максималните височини на сградите и билата им в абсолютни коти, което с плана е направено. Вертикалната планировка е съобразена с вече изградените на място улици, а височината на сградата е в съответствие с абсолютната кота на корниза, определена с РУП. Моделирането на терена за правилно отвеждане на повърхностните води е водеща съставка на инвестиционния проект по част „Геодезия“.

Въз основа на така установеното от фактическа страна, настоящият съдебен състав обосновава следните правни изводи:

Жалбата е ПРОЦЕСУАЛНО ДОПУСТИМА. Насочена е срещу акт, който подлежи на съдебен контрол за законосъобразност. Подадена е от лице, което е легитимирано да го оспори, в качеството му на адресат на акта, за когото последният е неблагоприятен. Спазен е законоустановения срок.

Разгледана по същество жалбата е ОСНОВАТЕЛНА.

Съгласно разпоредбата на чл. 153, ал. 2 от ЗУТ Разрешението за строеж губи правно действие, когато: 1. в продължение на три години от влизането му в сила не е започнало строителството и 2. в продължение на 5 години от започване на строителството не е завършен грубият строеж, включително покривът на сградите. Законодателят е предвидил две хипотези, при които издадено вече и влязло в сила

Разрешение за строеж губи своето правно действие. При посочената разпоредба на чл. 153, ал. 2 от ЗУТ е предвидено изключение от общото правило за стабилитет като акт на влязло в сила Разрешение за строеж, като тези две предвидени възможности са свързани с изтичане на посочените във визираната разпоредба срокове. При първата хипотеза е предвидено, че след влизане в сила на издадено Разрешение за строеж и изтичане на тригодишен срок, през който не е започнато строителство, то издаденото Разрешение за строеж губи своето правно действие. Началото на този срок е влизане в сила на разрешението за строеж, а започването на строителството се поставя освен с извършените фактически строителни дейности с издаване на редица изискуеми по ЗУТ документи, в т. ч. протокол за откриване на строителна линия и ниво, съгласно чл. 158, ал. 2 от ЗУТ, заповедна книга и протокол за откриване на строителна площадка съгласно чл. 157, ал. 2 и чл. 158, ал. 1 от ЗУТ. В случая административното производство се е развило в хипотезата на вече започнало строителство. На 05.10.2009 г. за строежа е съставен и заверен от район „К. село“ протокол за откриване на строителна площадка и определяне на строителна линия и ниво на строежа. Заверена е заповедна книга №125 на 09.10.2009 г.

Административното производство е образувано по заявление с вх. № АП-70-00-84/2009 г. от 21.06.2013 г., т. е спазен е петгодишния законов срок

Издаването на разрешението за строеж и неговата презаверка са действия на административния орган, почиващи на различен правен режим. За презаверяването не се изисква изготвяне на нова строителна документация и не се извършва нова оценка за съответствие на инвестиционния проект със строително-техническите изисквания, санитарно-хигиенните и противопожарни норми и т. н. Дори самото название на акта - "презаверка", навежда на постановен вече акт, за който, при спазване на определените в чл. 153 от ЗУТ изисквания и срок, законодателят допуска продължаване на действието му. Това е предвидена в нормата възможност законно да се осъществи строежът дори и след изтичането на 3 и 5 годишните срокове по ал. 2.

С оглед характера на производството, законодателят в чл. 153, ал. 7 от ЗУТ е предвидил единствено, че в хипотезата на презаверка на разрешение за строеж по чл. 153, ал. 2, т. 1, а именно: при незапочнало строителство, административният орган следва да извърши служебна проверка за съответствие с предвижданията на действащия подробен устройствен план, както и с изискванията на влезли в сила административни актове по Закона за опазване на околната среда, Закона за биологичното разнообразие, Закона за културното наследство или друг специален закон, които в зависимост от вида и големината на строежа са необходимо условие за разрешаване на строителството. В случая,

презаверката е по чл. 153, ал. 2, т. 2 от ЗУТ, поради което в това производство не следва да се преразглеждат, ревизират вече влезлите в сила строителни книжа, на базата на възникнали в последствие юридически факти, които актове са издадени след проведена проверка на съответствието им с изискуемите условия към момента, в който са постановени. Като е извършил такава преценка, на вече издаденото разрешение за строеж, чието реализиране е започнало, Главният архитект е осъществил недопустим контрол на влезли в сила актове, какъвто не е смисълът и целта на закона.

Преценка относно съответствието на одобрените инвестиционни проекти и разрешението за строеж с действащия ПУП, не е следвало да се извършва към момента на постановяване на оспорения отказ за презаверка, тъй като законът не го изисква. Да се приеме обратното би означавало да се допусне преразглеждане на вече влезли в сила строителни книжа въз основа на юридически факти, които са възникнали след проведена проверка на съответствието им с изискуемите условия към момента на издаването им.

По същество си презаверяването на разрешение за строеж по реда на чл. 153, ал. 3 от ЗУТ не е ново разрешение за строеж, а нов административен акт, с който при определени условия може да се удължи с нов срок упражняването на вече дадени права за извършване на строителството с първоначалното разрешение за строеж.

Основание за преразглеждане на вече издадено разрешение за строеж в хипотезата на негова презаверка по чл. 173, ал. 2, т. 2 от ЗУТ не дава и нормата на чл. 142, ал. 2 от АПК.

При презаверяване на разрешението за строеж по реда на чл. 153, ал. 3 от ЗУТ е необходимо да е налице съответствие на одобрения инвестиционен проект с предвижданията на действащия подробен устройствен план. Такава проверка е извършена в производството по одобряване на инвестиционния проект и издаване на разрешение за строеж. Проверка е извършена и в хода на служебната проверка на вече издаденото разрешение за строеж по чл. 156, ал. 2 от ЗУТ. В тази насока е и заключението от съдебно-техническата експертиза, съгласно което разрешението за строеж е в съответствие с устройствените параметри на застрояване на ПУП, одобрен със Заповед №РД-09-50-21/09.01.2009 г. на Главния архитект на Столична община, и с изискванията на ЗУЗСО и ОУП от 2007 г. по отношение на конкретното предназначение и височината на сградите, съобразно устройствената зона.

Следва да се има предвид, че съгласно чл. 125, ал. 4 от ЗУТ в проектите за нови подробни устройствени планове или за изменение на действащи

подробни устройствени планове е необходимо да се отразяват разрешените строежи по предходен подробен устройствен план, за които разрешенията за строеж не са загубили правно действие. Промяна в предвидено застрояване, за което има действащо разрешение за строеж, е допустима само със съгласие на възложителя на строежа. В случая, в хода на административното производство по одобряване на ПУП-план за регулация и режими за застрояване за реструктуриране на[жк], с решение №404/18.07.2013 г. на Столичния общински съвет от [фирма] е депозирано възражение № УТ 6602-343-/60/ от 28.04.2011 г. относно несъобразяване на проекта с одобрения инвестиционен проект и влязлото в сила разрешение за строеж. Видно от протокол № ЕС-Г-46/07-06-2011 г. на ОЕСУТ, който е публично достъпен на интернет страницата Н.-СО, това възражение е уважено с плана. В тази насока заключението от съдебно-техническата експертиза е категорично, че устройствените параметри установени с план от 2013 г. не съответстват на тези определени с плана от 2009 г., въпреки изискването на чл. 125, ал. 5 от ЗУТ.

С оглед така констатираните нарушения по чл. 146, т. 2 и 4 от АПК, жалбата следва да бъде уважена и на основание чл. 173, ал. 2 АПК, преписката да бъде върната на компетентния административен орган за ново произнасяне съгласно дадените указания в мотивите на решението.

Предвид изхода на делото и на основание чл.143, ал. 1 от АПК направеното искане от страна на пълномощника на оспорващия за присъждане на разноски следва да бъде уважено, като с оглед своевременното възражение по чл. 78, ал. 5 от ГПК на процесуалния представител на ответника и предвид фактическата и правна сложност на делото, размерът на претендираното адвокатско възнаграждение следва да бъде определен към установения в закона минимум.

С оглед на изложеното и на основание чл. 172, ал. 2 и чл. 173, ал. 2 от АПК, Административен съд София-град, Второ отделение, 56-ти състав,

**Р Е Ш И:**

**ОТМЕНЯ** по жалбата на [фирма], ЕИК[ЕИК], представлявано от управителя А. Т. заповед № РА51-76/14.04.2020 г. на Главния архитект на Столична община.

**ИЗПРАЩА** преписката на Главния архитект на Столична община за ново произнасяне по заявление с вх. № АП-70-00-84/2009 г. от 21.06.2013 г., депозирано от [фирма], ЕИК[ЕИК], представлявано от управителя А. Т. за презаверка на Разрешение за строеж № 165/30.06.2009 г., издадено от

Главния архитект на Столична община.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на [фирма], ЕИК[ЕИК], представлявано от управителя А. Т. разноски по делото в размер на 1150 /хиляда и петдесет/ лева.

Решението подлежи на обжалване пред Върховния административен съд в 14-дневен срок от съобщението до страните за постановяването му.

СЪДИЯ: