

# РЕШЕНИЕ

№ 43216

гр. София, 29.12.2025 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 38 състав, в**  
публично заседание на 15.12.2025 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Ивета Стефанова**

при участието на секретаря Елена Георгиева, като разглежда дело номер **6933** 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), вр. с чл. 215 от Закона за устройство на територията (ЗУТ).

Образувано е по жалба от В. Л. Д. и И. Н. И. против писмо изх. № САГ25-АП00-31-(4) от 30.05.2025 г. на главния архитект на Столична община, обективиращо отказ за издаване на разрешение за промяна на предназначението по реда на чл. 147а ЗУТ на обект „Ателие № 27“ в „Апартамент“, находящ се в ПИ с идентификатор 68134.306.470, УПИ XII-8,9, кв. 278Б, м. „Зони Б-19“, район „В.“ – Столична община, без извършване на строителни и монтажни работи. По поддържаните оплаквания за процесуална и материална незаконосъобразност на атакувания акт се претендира отмяната му.

Ответникът – главният архитект на Столична община, оспорва жалбата. С отричащи основателността ѝ доводи моли да бъде отхвърлена. Претендира юрисконсултско възнаграждение.

Жалбата е допустима и основателна.

По делото няма спор за факти. В. Д. и И. И. се легитимират като собственици на самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.306.470.1.27, [населено място], район „В.“, [улица], ет. 8, ателие № 27 и открито паркомясто № 6 в дворното пространство на УПИ XII-8,9, по силата на Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 147, том I, рег. № 1164, дело № 91/2024 г. В качеството им на носители на правото на собственост върху процесното ателие със застроена площ от 72,84 кв.м., ситуирано в жилищна сграда и състоящо се от: входно антре, дневна с кухненски бокс и трапезария, две спални, две бани с тоалетни, склад, тераса и втора тераса, жалбоподателите са сезирали главния архитект на Столична община със заявление №

САГ24-АП00-31 от 09.01.2025г. за разрешаване промяна на предназначението му в жилище – апартамент, без извършване на строително-монтажни работи, придружено със съответни документи под опис. В изпълнение на дадените им от административния орган с писмо от 14.02.2025 г. указания за отстраняване на констатирани нередовности, заявителите са представили на 20.02.2025 г. уведомление за инвестиционно предложение за промяна на предназначението по образец и документ за платена административна такса.

С оспорения административен акт е отказана заявената от Д. и И. промяна на предназначението на притежавания от тях самостоятелен обект в сграда от ателие в жилище, с аргумент, че бидейки разположен на осми нежилищен етаж, предвиден според действащия ПУП за ателиета, ще се нарушат предвижданията за застрояване в имота.

Заклучението на допуснатата по делото съдебно-техническа експертиза е дало отговор на въпроса относно конкретните предвиждания на устройствените планове (ОУП на СО, ПУП, РУП) и на визата за проектиране за предназначението и застрояването за имота и за въпросната сграда. Въз основа на относимата към случая документация промяната на предназначението на спорната част от съществуващата сграда е преценена като съвместима с устройствената зона, в която попада сградата. Изследвайки естеството и параметрите на инвестиционното предложение, вещото лице е констатирало, че заявената промяна на предназначението на процесния обект от ателие в апартамент няма да доведе до промяна на предназначението на сградата и на съответния етаж, на който е ситуиран обекта, нито до нарушаване на правилата и нормативите за застрояване. Доколкото не е предвиден самостоятелен достъп до етажите с ателиета, е формиран извод, че тези обекти не могат да се квалифицират като такива с нежилищно предназначение за стопански и обслужващи дейности. Според експертното заключение ателието отговаря на нормативно изискуемите технически характеристики, които го правят годно за използване като самостоятелно жилище.

Извършената в изпълнение на чл. 168 АПК служебна проверка констатира, че обжалваният административен акт е засегнат от отменителните основания по чл. 146, т. 2, 4 и 5 АПК.

Отказът да издаде позитивен акт в хипотезата на чл. 147а ЗУТ е постановен без надлежни мотиви относно преценката на решаващия орган за спазването на условията по чл. 38 ЗУТ и на правилата и нормативите за застрояване. Обжалваното волеизявление не може да бъде окачествено като мотивирано по смисъла на чл. 59 АПК, тъй като изводът за нарушаване на предвижданията за застрояване в имота е изцяло бланкетен. Органът не е дал отговор на основни за спорното правоотношение въпроси, не е изследвал елементите от фактическия състав на облекченото разрешаване на преустройството на обекта, отсъстват съответни фактически установявания и правен анализ, респ. дължимото им съотнасяне към приложимата нормативна уредба. Липсата на мотиви, обуславящи административно разпореденото, представлява съществен процесуален порок на атакуваното волеизявление и самостоятелно основание за неговата отмяна.

Спорът по делото се концентрира върху приложението на материалния закон. Предметът му е очертан от противоречието в позициите на страните по въпроса за съответствието на заявената промяна на предназначението на самостоятелен обект в жилищна сграда от ателие в жилище с предвижданията за застрояване в имота.

Според § 5, т. 41 от ДР на ЗУТ „промяна на предназначението“ на обект или на част от него е промяната от един начин на ползване в друг съгласно съответстващите им кодове, представляващи основни кадастрални данни и определени съгласно Закона за кадастъра и имотния регистър и нормативните актове за неговото прилагане. 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 – чл. 147а ЗУТ. По аргумент от дефинитивната норма на § 5, т. 29 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, като при определяне предназначението на сградата ателиетата се считат за жилища.

По делото е безспорно, че предназначението на конкретната сграда е жилищна сграда с 1 етаж – магазини, 6 етажа – жилища и 2 етажа – ателиета, в имот, предвиден за жилищно застрояване. Противно на възприетото от административния орган становище, промяната от ателие за индивидуална творческа дейност, т. е. обект за нежилищни нужди, в апартамент не води до нарушаване на предвижданията на действащия ПУП и на визата за проектиране относно предназначението и застрояването на имота, на сградата и на съответния етаж, на който е разположено ателието, още повече предвид очертаното от закона тъждество между ателиета и жилища в контекста на определянето на предназначението на сградата.

Доколкото преустройството е заявено по специалния облекчен ред на чл. 147а ЗУТ, за разрешаването му съобразно неговия предмет са приложими изискванията на чл. 38, ал. 5 ЗУТ, респ. - на чл. 185, ал. 1, т. 2-4 ЗУТ и недопускането на наднормено шумово и друго замърсяване. От събраните в хода на съдебния процес доказателства се установява, че за промяната на нежилищния обект за жилищни нужди не се предвижда извършване на строително-монтажни работи. С новото предназначение на процесния обект не се засягат общи части на сградата, налице е необходимата инсталационна осигуреност, без да се налага промяна на вътрешните инсталации или изграждане на нови, нито промяна на заявените мощности и количества, доставяни от експлоатационните дружества. Промяната на предназначението от ателие в апартамент не предполага достъп/посещения на външни лица, нито наднормено шумово и друго замърсяване, което да причинява безпокойство на съседни обекти. От друга страна, видът на обекта след евентуална промяна е по хипотеза несъвместим с допускането на наднормено шумово и друго замърсяване. Спазването на посочените условия изключва дължимостта на съгласие на собствениците в етажната собственост за исканата промяна. В случая отсъства и отрицателната предпоставка по чл. 38, ал. 9 ЗУТ, тъй като за обекта е осигурено съответно място за паркиране в имота.

Съгласно заложеното в одобрения архитектурен проект и описанието на обекта в акта за собственост, въпросното ателие е с изложение изток-запад и представлява съвкупност от помещения, обединени функционално и пространствено в едно цяло, годно за задоволяване на жилищни нужди. Притежаваните от обекта технически характеристики го окачествяват като „жилище“ по смисъла на § 5, т. 30 от ДР на ЗУТ, отговарящо на изискванията на чл. 40, ал. 1 ЗУТ и на Наредба № 7/2003г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони. Изводът за съответствие на заявената промяна на предназначението на самостоятелен обект за нежилищни нужди в жилище с правилата и нормативите за застрояване намира потвърждение и в приетото по делото експертно заключение, което съдът кредитира като обективно и надлежно обосновано.

Като се е произнесъл в обратния смисъл главният архитект на СО е отказал неправомерно промяна на предназначението на процесния обект по реда на чл. 147а ЗУТ. Изложеното мотивира съдът да отмени обжалвания отказ и да изпрати преписката на административния орган за ново мотивирано произнасяне по заявлението на жалбоподателите съобразно указанията по тълкуването и прилагането на закона.

Изходът на делото обуславя право на разноси в полза на оспорващите – чл. 143, ал. 1 АПК. Своевременно заявените и дължими на В. Д. и И. И. разноси са на обща стойност 1820 (хиляда осемстотин и двадесет) лева за държавна такса (20 лв.), депозит за възнаграждение за вещо лице (600 лв.) и адвокатски хонорар (1200 лв.), която сума Столична община следва да бъде осъдена да заплати.

Воден от горното и на основание чл. 172, ал. 2, предл. 2 и чл. 173, ал. 2 АПК, Административен съд – София - град, Второ отделение, 38 състав

#### РЕШИ:

ОТМЕНЯ писмо изх. № САГ25-АП00-31-(4) от 30.05.2025 г. на главния архитект на Столична община, обективиращо отказ за издаване на разрешение за промяна на предназначението по реда на чл. 147а ЗУТ на обект „Ателие № 27“ в „Апартамент“, находящ се в ПИ с идентификатор 68134.306.470, УПИ XII-8,9, кв. 278Б, м. „Зони Б-19“, район „В.“ – Столична община.

ИЗПРАЩА преписката на главния архитект на Столична община за ново произнасяне по заявлението на В. Л. Д. и И. Н. И. съобразно дадените указания по тълкуването и прилагането на закона.

ОСЪЖДА Столична община за заплати на В. Л. Д. и И. Н. И. сумата от 1820 (хиляда осемстотин и двадесет) лева разноси по делото.

Решението може да се обжалва пред Върховния административен съд с касационна жалба в 14-дневен срок от съобщаването му.

#### СЪДИЯ: