

РЕШЕНИЕ

№ 36965

гр. София, 10.11.2025 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 50 състав, в публично заседание на 23.09.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Мария Бойкинова

при участието на секретаря Ива Лещарова, като разгледа дело номер **8547** по описа за **2024** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 и следващите от Административно-процесуалния кодекс (АПК) във връзка с чл. 215 от Закона за устройство на територията (ЗУТ).
Образувано е по жалба на „Телепоинт“ ООД, чрез адв. С. Г., срещу удостоверение за въвеждане в експлоатация № 794 от 13.08.2024 г., издадено от вр. и.д. главен архитект на Столична община. В жалбата се твърди, че обжалваното удостоверение е нищожно, в условията на алтернативност - незаконосъобразно, като постановено при съществени нарушения на материалния и процесуалния закон. Сочи се, че преди завършване на процеса по строителството на сградата по силата на НА № 46, дело 84/2023 г., считано от 12.12.2023 г. дружеството е придобило, чрез покупко-продажба от „Ди Си Инфрасек“ ЕООД, собствеността върху апартамент № 15, 16 и 12 и паркомясто № 8, ведно със съответните идеални части от ПИ с идентификатор 68134.301.311, в който е построена сградата, поради което се явява възложител за строежа на основание чл. 161, ал. 1 ЗУТ. Твърди се, че дружеството като възложител не фигурира в заявлението по чл. 177, ал. 1 ЗУТ, не е участвало при съставянето на констативния акт за установяване на годността за приемане на строежа съгласно Наредба № 3 от 31.07.2003 г. за съставяне на актовете и протоколите по време на строителството, не се е присъединявало към съставения преди това акт обр. 15 с декларация, не е участвало и не канено да вземе участие в огледа на строежа, както и не фигурира като възложител в оспореното удостоверение за въвеждане в експлоатация на сградата. Поддържа се, че след датата 12.12.2023 г. „Телепоинт“ ООД е заместил „Ди Си Инфрасек“ ЕООД в качеството му на възложител на строителството, поради което подписите, положени от В. Х. под всички протоколи, декларации и документи не обвързват „Телепоинт“ ООД. В тази връзка се твърди, че в нито един момент „Телепоинт“ ООД не е упълномощавал В.

Х. да извършва каквито и да е правни и фактически действия във връзка със строителство от името на „Телепоинт“ ООД. Счита, че правните и фактическите действия, извършени от пълномощника В. Х. са невалидни, като извършени без представителна власт. Поддържа, че това представлява сериозно нарушение на процесуалните правила, което е довело до лишаване на дружеството в качеството му на възложител да направи необходимия преглед на строежа и документацията и съответно да възрази срещу допуснати отклонения или некачествени изпълнения и пропуски.

На следващо място се поддържа, че е налице нарушение на материалния закон, тъй като процесният строеж не е изпълнен в съответствие с одобрените инвестиционни проекти, в съответствие с изискванията на чл. 169 и чл. 169а, ал. 1 ЗУТ, както и не е реализирано озеленяване на основание чл. 178, ал. 3, т. 2 ЗУТ. Според жалбоподателя не са изпълнени инвестиционните проекти по отношение на предвидените паркоместа, не са осигурени достъпни места за паркиране на хора с увреждания, не е изпълнено предвиденото озеленяване на парцела, както и не са изпълнени градоустройствените показатели за УПИ, касаещи плътността на застрояване.

В представени писмени бележки от 06.10.2025 г. са изложени подробни аргументи относно основателността на жалбата. Излагат се твърдения, че издаденото удостоверение е нищожно, като издадено от некомпетентен орган, а отделно на това се твърди, че и невключването на „Телепоинт“ ООД като възложител на издадения ИАА представлява неспазване на установената форма, което от своя страна също води до нищожност. Твърди се, че при издаването на УВЕ е нарушена разпоредбата на чл. 177, ал. 1 ЗУТ, тъй като не всички възложители са подписали заявлението, както и че не са представени документи за собственост на всички възложители и заповедта, с която се допълва разрешение за строеж № 28/11.06.2019 г. на главния архитект на район „В.“ - Столична община, които нарушения са свързани с формата и съдържанието на оспорения акт. В писмените бележки се сочи, че представения по преписката акт обр. 2 е подписан само от надзора по част Конструктивна, но няма подпис от лицето, управител на дружеството, упражняващо строителен надзор. Твърди се също така, че липсват констатации по изпълнението на строежа, както и данни за извършен оглед на място, липсва информация относно изпълнение на озеленяване в парцела, както и за монтиране на предвидените по проект АПС и осигуряване на места за паркиране. Соочи се, че са налице пропуски в съдържанието на окончателния доклад относно данните за проектантската способност на проектантите, данни за категорията на строежа. Наред с това се твърди, че несъхраняването в цялост на преписката по издаване на процесното удостоверение за въвеждане в експлоатация е също процесуално нарушение. Посочено е и че е налице противоречие с материалния закон, изразяващо се в отклонение от одобрените инвестиционни проекти, отклонение между предвидената по проект сграда от допълващо застрояване и реално изпълненото на място, включването на подпокривни прозорци в ап. 12 и ап. 14, което не е предвидено по проекта, несъответствие между изпълнението на парапетите на стълбището на сградата, своеволно монтиране на топлоизолацията в партерния етаж, което не е предвидено в одобрения проект и отклонение от одобрените проекти в част ВиК.

Ответникът – Главният архитект на Столична община, представляван от юрк. В., оспорва жалбата като недопустима. В условията на евентуалност счита същата за неоснователна и недоказана, като поддържа, че удостоверението за въвеждане в експлоатация е законосъобразен индивидуален административен акт. Претендира разности.

Заинтересованите страни: А. И. Г., В. В. Б., „Ди Си Инфрасек“ ЕООД, З. Д. Т., „Инмолиа“ ООД, „Инфинити 3“ ЕООД, „Катинвер“ ЕООД, „Лито“ ЕООД, М. М. Ч., М. П. Й., П. Д. К., П. И. П., С.

Г. Д. не изразяват становище по същество на спора.

Заинтересованата страна Д. М. Д. в представен писмен отговор от 28.07.2025 г. поддържа тезата, че строежът е изпълнен в съответствие с одобрените проекти и издаденото разрешение за строеж и моли жалбата да бъде отхвърлена.

Заинтересованата страна С. Л. Г. моли жалбата да бъде оставена без уважение, тъй като процесното удостоверение създава единствено права за жалбоподателя и то изгодни за него.

Заинтересованата страна Р. Б. Й., представляван от адв. К., моли жалбата да бъде отхвърлена на първо място като недопустима поради липсата на правен интерес от оспорването и на следващо място като неоснователна. Заинтересованите страни В. Н. К. и Р. А. П. се присъединяват към това становище.

Административен съд София-град, като прецени събраните по делото доказателства и доводите на страните, приема следното от фактическа страна:

Административното производство е започнало по подадено заявление № САГ24-УВ00-547/17.06.2024 г. от „Инфинити 3“ ЕООД и „Копиевер“ ООД до дирекция „Общински строителен контрол“ в Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община за регистриране на изпълнен строеж и издаване на удостоверение за въвеждане в експлоатация на строеж от четвърта категория, представляващ „Жилищна сграда и допълващо застрояване“ ЗП -258,81 кв. и РЗП – 1423,92 кв.м. в УПИ Х-23, ПИ с идентификатор 68134.301.311, кв. 160, м. „Зона Б – 4“, район „В.“.

Видно от писмо № САГ24-УВ00-547/1/26.06.2024 г. Н.-Столична община е изисквала от възложителя „Катинвер“ ЕООД да представи допълнителни документи във връзка с подаденото заявление от 17.06.2024 г. в това число документи за собственост на всички възложители на строежа, пълномощно на лицето, което е подписало част от възложителите в представения Констативен акт обр. 15, нотариално заверена декларация от възложителите, придобили собственост след подписването на Констативен акт за установяване годността за приемане на строежа (обр. 15) от 02.03.2021 г., че същите са съгласни със съставения и подписан такъв, фактура за закупуване на системи за паркиране на две нива, включително данни за замонолитване на същите, сертификат за контрол на електроинсталацията (импеданс, заземление, мълниезащита, прекъсвачи и изолация), придружен от протоколи от проведените изследвания, изготвени от акредитирана лаборатория и декларация за независимост от лицата, извършили изпитанията и ясен снимков материал.

Със заявление № САГ24-УВ00-547/2/10.07.2024 г. от В. Х., представител на възложителя „Катинвер“ ЕООД, са представени допълнителните документи във връзка с първоначално подаденото заявление, включително пълномощни от другите собственици Р. Б. Й., собственик на апартамент № 4 и гараж № 3 в ПИ с идентификатор 68134.302.311.1, В. В. Б., собственик на апартамент № 13 в ПИ с идентификатор 68134.302.311.1, П. Д. К., собственик на апартамент № 14 в ПИ с идентификатор 68134.302.311.1, В. Н. К., собственик на апартамент № 7 в ПИ с идентификатор 68134.302.311.1, П. И. П., собственик на апартамент № 3 в ПИ с идентификатор 68134.302.311.1, С. Г. Д., собственик на апартамент № 1 в ПИ с идентификатор 68134.302.311.1, М. П. Й., собственик на апартамент № 6 в ПИ с идентификатор 68134.302.311.1, М. М. Ч., собственик на апартамент № 2 в ПИ с идентификатор 68134.302.311.1, Р. А. П., собственик на апартамент № 11 и гараж № 10 в ПИ с идентификатор 68134.302.311.1, Е. К. П., като управител на „Ди Си Инфрасек“ ЕООД, собственик на апартамент № 12, 15 и 16 и паркомясто № 8 в ПИ с идентификатор 68134.302.311.1, С. Л. Г. и А. И. Г., собственици на апартамент № 9 и гараж № 6 в ПИ с идентификатор 68134.302.311.1, З. Д. Т., собственик на апартамент №8 и гараж № 2 в ПИ с идентификатор 68134.302.311.1. Видно от приетите като доказателства по делото 11 броя

нотариално заверени пълномощни собствениците на апартаменти от сградата са упълномощили В. В. Х. и С. П. Н. да ги представлява пред ДНСК-С., РДНСК, Столична община, район „В.“ и навсякъде където е необходимо с оглед на подписването на акт образец 16 и въвеждането на сградата в експлоатация. По делото е представена и нотариално заверена декларация от 31.07.2024 г. от П. Б. П. в качеството му на представляващ „Инфинити 3“ ЕООД, с от името на собствениците се декларира, че за строежа не са отменени строителните книжа, както и че няма неприключили съдебни и изпълнителни дела.

След това отново с писмо № САГ24-УВ00-547/3/23.07.2024 г. Н. – СО е изисквала допълнителни документи, а именно документи за собственост на лицето З. Т., декларация с вписани всички възложители на строежа и за наличие/ липса на дела и неприключили преписки, пълномощно на лицето, което е подписало част от възложителите в представения констативен акт обр. 15, нотариално заверена декларация от възложителите, придобили собственост след подписване на Констативен акт за установяване годността за приемане на строежа (обр. 15) от 02.03.2021 г., че същите са съгласни със съставения и подписан такъв, актуален окончателен доклад с вписани всички възложители на строежа, фактура за закупуване на системите за паркиране на две нива, данни за законността на изградената плътна ограда, сертификат за контрол на електроинсталацията, придружен от протоколи от проведените изследвания, изготвени от акредитирана лаборатория и декларация за независимост от лицата, извършили изпитанията и подробен снимков материал – всички фасади в цялост.

В отговор на това със заявление № САГ24-УВ00-547/4/07.08.2024 г. от „Катинвер“ ЕООД са представени изискваните документи.

Към преписката е приложено разрешение за строеж № 28/11.06.2019 г., издадено от главния архитект на район „В.“ - Столична община, влязло в сила на 27.06.2019 г., видно от което възложители са „Копиевер София“ ООД, „Катинвер“ ООД, „Имобилиа“ ООД, Т. Рибот“ ООД, „Линверест“ ООД, „Лито“ ЕООД, както и Заповед № РВЕ19-РА51-17/01.10.2019 г., издадена от главния архитект на район „В.“ –СО, с която е вписан седми възложител, а именно: „Инфинити 3“ ЕООД.

По делото е приет като доказателство окончателен доклад от 07.08.2024 г., изготвен от дружество „Коникс Консулт Инженеринг-2005“ ЕООД, осъществяващо строителния надзор, съгласно който строежът е изпълнен съобразно одобрените проекти и издаденото разрешение за строеж, техническата документация, като за вложените строителни продукти са издадени декларации на производители и доставчици, при спазване на изискванията на чл. 169, ал. 1 ЗУТ, поради които строежът може да бъде използван по предназначението си за жилищна сграда. Във връзка с горните констатации с доклада се прави предложение до главния архитект на Столична община да издаде удостоверение за въвеждане в експлоатация на строежа.

По делото са приети като доказателства договор за присъединяване на недвижими имоти и потребители на услуги към водоснабдителните и/или канализационните системи и за предоставяне на водоснабдяване и/или канализация № 275/2021 г., договор за присъединяване на клиенти към разпределителната електрическа мрежа на „ЧЕЗ Разпределение България“ АД от 09.12.2019 г.

По делото е приет като доказателство констативен акт обр. 15 за установяване годността за приемане на строежа от 02.03.2021 г., който е подписан от възложителите, проектантите по съответните части, строителя и консултанта на строителния надзор. По делото са представени протокол от 26.09.2019 г. за откриване на строителна площадка и определяне на строителна линия и ниво на строежа и констативен акт от 18.06.2020 г. за установяване съответствието на строежа с издадените строителни книжа и затова, че ПУП е приложен по отношение на застрояването, както

и удостоверение за пълна проектантска правоспособност рег. № 29072, акт за приемане на конструкцията от 19.01.2021 г., технически паспорт рег. УТ 943/09.05.2027 г., и сертификат за проектни енергийни характеристики, удостоверение за вписване на промени в обстоятелствата. Видно от представената по делото заповед № САГ22-РД56-12/20.09.2022 г. в архива на Н. при въвеждане на сгради в експлоатация се съхраняват безсрочно следните документи: разрешение за строеж, декларация от възложителя за липса на оспорени или отменени строителни книжа на обекта, липса на дела, относно документацията и собствеността и липса на неприключили преписки в ДНСК или Столична община за нарушаване на ЗУТ или други нормативни уредби по устройство на територията и за собствеността на строежа към момента на приемането, окончателен доклад по чл. 168, ал. 6 ЗУТ, договорите с експлоатационните дружества за присъединяване към мрежите на техническата инфраструктура, технически паспорт и сертификат за енергийни характеристики на нова сграда, протокол за откриване на строителна площадка и за определяне на строителна линия и ниво (обр. 2), съставен съгласно Наредба № 3/2003 г. и за това, че ПУП е приложен по отношение на застрояването (обр. 3), заверен от районната администрация, акт за приемане на конструкцията (обр. 14), констативен акт за установяване годността за приемане на строежа (обр. 15) и удостоверение за въвеждане в експлоатация.

С писмо № РВЕ2-ВК08-347/31.03.2025 г. от район „В.“ - Столична община по делото са представени допълнителни документи, а именно: обяснителни записки за всяка част, в това число: част „конструктивна“, част „Архитектура“, част „електро“, част „Паркоустройство и благоустройство“, част „Геодезия“, част „Енергийна ефективност“, част „ОВК“, част „Пожарна безопасност“, част „ВИК“, както и чертежите, ведно с инвестиционните проекти. Представено е становище от инж. Т. И. П., специалност „Пожарна и аварийна безопасност“ и становище на министерство на културата. Представени са и допълнително документи от дружеството, осъществило строителния надзор, включително и констативен акт № 28/11.03.2024 г. по отношение на изпълнението на част „Паркоустройство и благоустройство“ към инвестиционния проект, от който е видно, че към извършване на проверката на 01.03.2024 г. са изпълнени 236.4 кв.м. зелени площи, което е в съответствие с одобрения инвестиционен проект.

На основание горните документи от вр. и.д. главен архитект на Столична община е издадено процесното Удостоверение за въвеждане в експлоатация № 794 от 13.08.2024 г. (УВЕ). При издаването на УВЕ е прието, че строежът е изпълнен в съответствие с одобрените проекти, разрешението за строеж № 28/11.06.2019 г. на главния архитект на район „В.“, протокол от 26.09.2019 г. за откриване на строителна площадка и определяне на строителната линия и ниво на строежа (обр. № 2) и с резултатите от проверките на контролните нива към строежите, съгласно чл. 169 ЗУТ. Като правно основание, легитимиращо правомощието на органа по издаване на акт, е посочена нормата на чл. 177, ал. 3 ЗУТ.

С оглед установяване на твърденията в жалбата, че строежът не съответства на одобрените проекти, по делото е допусната комплексна съдебно-техническа експертиза, чието заключение съдът кредитира като дадено обективно и компетентно, без противоречие с останалия доказателствен материал по делото.

Според заключението на СТЕ строежът е изпълнен съобразно одобрените проекти и издаденото разрешение за строеж. Вещото лице посочва, че приетата застроена площ в поземления имот съгласно акт обр. № 15 отговаря на одобрената проектна документация и е 258.81 кв.м. Установило е, че са налице разлики в дължините на фасадите в контролното заснемане, спрямо трасировачния план от част Геодезия, и тъй като са в порядъка на дебелините на облицовките и топлоизолацията, според

вещото лице това не променя съществено изпълнената застроена площ на сградата. Обяснява, че разликата в застроената площ по одобрен проект и площта на сградата нанесена в КККР е $161.41 - 159 = 2.41$ кв.м. Съгласно експертизата основното застрояване на ниво кота корниз и проектната кота корниз +557.10, определена в одобрения инвестиционен проект, отговаря на реално изпълнената. Вещото лице посочва, че има минимални разлики в нивата на терените коти при контакта с фасадите, спрямо вертикалната планировка и контролното заснемане. Вещото лице дава заключение, че кота 0.00/ 542.19 и кота корниз +557.10 предвидени в одобрения инвестиционен проект отговарят на заснетите в контролното заснемане, приложено към Констативен акт за установяване годността приемане на строежа. По отношение на допълващото застрояване според вещото лице към одобрената проектна документация допълващото застрояване е предвидено на ниво 541.67, като на контролното заснемане е неправилно отразено като ниво кота 0.00/ 542.19. Вещото лице уточнява, че теренът е с наклон към допълващото застрояване и теренната кота, предвидена в чертеж вертикална планировка по част Геодезия е 541.67. При направен оглед вещото лице е установило, че височината на сградата на допълващо застрояване, измерена по източната фасада, от към входовете на гаража, от нивото на терена до корнизата е 3.02 м или кота корниз на допълващото застрояване е +2.50/544.69, и кота било измерено от нивото на съществуващия терен от към дъното на имота до билото е 3.40 м. По отношение на въпроса дали са спазени изискванията на чл. 82, ал. 1 от Наредба № 2 от 22 декември 2003 г., както и дали са изпълнени в сградата изискванията по норматив противопожарните надзидове, вещото лице след направен оглед дава положителен отговор. Видно от експертизата в сградата има монтирани двуредни стойки за колела съгласно обяснителната записка към част Архитектура в проектите, няма предвидени жилища за хора с уврежданията, като изпълненото отговаря на одобрения архитектурен проект. По отношение на топлоизолацията вещото лице посочва, че по данни на техническия паспорт, одобрения инвестиционен проект и констативен акт за установяване на годността за приемане на строежа, сградата е изпълнена с каменна вата. Вещото лице посочва, че вратите към коридорите към стълбищната клетка не са сертифицирани за клас на реакция на огън E190. Според вещото лице няма данни за имота да е изготвян инженерно-геоложки доклад, като посочва че видно от обяснителната записка по част „Конструктивна“ – „Ф. се върху почва категория С, с прието условно изчислително натоварване $R_0=200\text{kN/m}^2$. Земната маса да се приеме от поректнта“. По отношение на част ВиК вещото лице посочва, че след направен оглед е установило, че изпълнената на място инсталация в участъка за водомерния възел не е изпълнена съгласно одобрената проектна документация, като обяснява че същата не преминава над отвора на вратата към гаража, а е изпълнена подземно, с монтиран спирателен кран, преминава във вертикален участък, в който е монтиран водомерния възел и достига до таванската

плоча на приземния етаж. В експертизата и в съдебно заседание вещото лице посочва, че след като главният водомер е пломбиран от „Софийска вода“ е приела така изпълненият водомерен възел за отговарящ на изискванията. Наред с това вещото лице посочва, че водопроводната инсталация в хоризонталния участък е изпълнена скрито над окачен таван от гипсокартон, а трябва да бъде открита, тъй като в проектната документация няма предвиден окачен таван. Съгласно експертизата в одобрената проектна документация е предвиден линеен отводнителен канал по дължина на лицето на имота, между сградата и уличнорегулационната линия, като на място вещото лице е установило, че линейният отводнителен канал не е изпълнен. По отношение на част Електро вещото лице не е отговорило на въпросите, поради липса на компетентност. В съдебно заседание обяснява, че част от въпросите касаят не само това, което е изпълнено, а изчисления като напр. какви трябва да бъдат сеченията на кабелите. Посочва също така, че съгласно документацията, тази част е изпълнена съгласно проекта, както и че не е допустимо на този етап да се прави ревизия дали е правилно изчислена електроинсталацията на сградата, тъй като това е предмет на проектната документация, която е одобрена. Вещото лице посочва, че в одобрения инвестиционен проект не са предвидени покривни прозорци в ап. 12 и ап. 14, като при огледа е установило, че в съответните апартаменти има по 2 покривни прозореца, които са разположени в равнината на съществуващия скат. Според вещото лице те не променят нивата на покрива, поради което не променят и строителната конструкция и се считат за несъществени отклонения от одобрения инвестиционен проект. На следващо място според експерта в одобрената проектна документация парапетите на стълбището са предвидени с вертикални елементи, а от направения оглед се установява, че изпълнените парапети на стълбището са с хоризонтални елементи.

По отношение на калканната стена вещото лице посочва, че калканната стена на допълващото застрояване покрива съществуващия калкан на допълващото застрояване в съседния имот ПИ 68134.301.310, а билото на допълващото застрояване е разположено на 60 см височина спрямо билото на допълващото застрояване, разположено в ПИ 68134.301.310. В съдебно заседание вещото лице обяснява, че застроителният план позволява височина до 3.60 м. от нивото на терена, като на място е измерено нивото на съседния терен, при което височината на стената е 3.40 м., с което се обяснява надстръчащият калкан.

По отношение на паркоместата вещите лица посочват, че съгласно обр. № 15 от 02.03.2021 г. и окончателния доклад на строителния надзор се ползва система за паркиране на две места. При разпит в съдебно заседание вещото лице заявява, че системите са монтирани на всички собственици, с изключение на гаража на жалбоподателя. В одобрения инвестиционния проект са предвидени 3 броя АПС за 6 бр. автомобили в западната част на първо ниво на сградата основно застрояване и

5 броя АПС за 10 бр. автомобили в допълващото застрояване – гараж, като в проектната документация не е определен конкретен модел и марка на предвидените съоръжения.

Вещото лице в съдебно заседание добавя също така, че се е запознало със спецификацията на съоръженията, съгласно която трябва да има светла височина 2.90 м., за да се монтират подемниците, което изискване е спазено, тъй като в гаража има такава височина.

По част Паркоустройство експертизата констатира, че перголата на западната фасада на основното застрояване не е изпълнена, цветните лехи, предвидени в проектната документация по част Паркоустройство и благоустройство не са изпълнени. Изпълнена е зелената площ покрай северната и южната ограда с предвидената ширина. По южната ограда не са засадени предвидените катерливи растения. По отношение на озеленяването, видно от заключението, съгласно виза за проектиране и техническите показатели на УПИ Х-23, минималният процент озеленяване е 40%, постигнатите процентно показатели за озеленяване по одобрен проект по част паркоустройство са 47,8%, а предвиденото по проект озеленяване върху перголи, равняващо се на 10,8% от общото озеленяване, не е изпълнено. Вещото лице обосновава извод, че общо изпълнените зелени площи са по-малко от минималния допустим процент озеленяване (40%).

При така установената фактическа обстановка, съдът приема от правна страна следното:

Жалбата е подадена от легитимирано лице - възложител по смисъла на чл. 161, ал. 1 ЗУТ, в срока по чл. 215, ал. 4, изр. първо от ЗУТ и срещу акт по чл. 214, ал. 1 ЗУТ, подлежащ на обжалване по реда на чл. 215 ЗУТ по аргумент от чл. 217, ал. 1, т. 7 ЗУТ, поради което е процесуално допустима за разглеждане. Активната процесуална легитимация на дружеството се доказва от приетия като доказателство нотариален акт № 46, том V, рег. 10973, дело 804/2023 г., съгласно който дружеството „Телепоинт“ ООД е придобило право на собственост върху следните недвижими имоти: 18,85 идеални части от сграда с идентификатор 68134.301.311.2 с право на ползване на паркомясто №8 на първи етаж, апартамент № 15 с идентификатор 68134.301.311.1.15, апартамент № 16 с идентификатор 68134.301.311.1.16, апартамент № 12 с идентификатор 68134.301.311.1.12, и съответните идеални части от правото на собственост върху ПИ с идентификатор 68134.301.311.

Правният интерес за оспорване на УВЕ, което притежава белези на благоприятстващ за възложителите акт, произтича от твърдението в жалбата, че е налице несъответствие на строежа с одобрените строителни книжа, както и опорочаване на процедурата по издаване на удостоверение. Правото на възложителя да ползва строеж, отговарящ на одобрените проекти, разрешението за строеж и техническите изисквания към строежите е достатъчно за обосноваване на

правния интерес от оспорване на удостоверението за въвеждане в експлоатация. Разгледана по същество жалбата е неоснователна по следните съображения: Обжалваното удостоверение е издадено от компетентен орган. Съгласно чл. 177, ал. 3, изр. първо 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, която в случая е Наредба № 2 от 31 юли 2003 г. за въвеждане в експлоатация на строежите в Република България и минималните гаранционни срокове за изпълнени строително монтажни работи, съоръжения и строителни обекти (Наредба № 2 от 31 юли 2003 г.). По делото не се спори, а и безспорно се установява от събраните по делото доказателства се установява, че строежът е четвърта категория, както и че издаденото от главния архитект на район „В.“ - Столична община разрешение за строеж № 28/11.06.2019 г. е влязло в сила на 27.06.2019 г. и допълнено със заповед № РВЕ19-РА51-17/01.10.2019 г. Видно от приетата като доказателство по делото заповед № РД-09-09-28/17.03.2021 г. главният архитект на Столична община е предоставил съгласно т. 6.20 от заповедта правомощия на главните архитекти на районите да издават разрешения за строежи от четвърта категория, но същевременно си е запазил с т. 9 от заповедта правомощията по закон да издава удостоверения за въвеждане в експлоатация. В този смисъл съдът приема, че обжалваното УВЕ е издадено от компетентен орган. Обжалваното удостоверение отговаря на изискванията за съдържание по чл. 59, ал. 2 АПК и чл. 19б, ал. 1, т. 1 и ал. 3 от Наредба № 2 от 31 юли 2003 г. Противно на възраженията в жалбата при издаването на УВЕ не се констатира съществени нарушения на административнопроизводствените правила. Установява се по делото, че административното производство е започнало по искане на лица с правен интерес, всяко от които има изискуемото качество на възложител, съгласно чл. 177, ал. 1 ЗУТ. Според настоящия съдебен състав заявлението, подадено от „Инфинити 3“ ЕООД, „Копиевер“ ООД и „Катинвер“ ООД, представлявано от В. Х., до дирекция „Общински строителен контрол“ в Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община за регистриране на изпълнен строеж и издаване на удостоверение за въвеждане в експлоатация на процесния строеж, отговаря на съществените изисквания за съдържание и приложения, съгласно чл. 19а, ал. 1 от Наредба № 2 от 31 юли 2003 г. Право на всеки възложител е да инициира административно производство за издаването на УВЕ, чрез подаването на заявление до компетентния орган. Предвид горното съдът намира, че така подаденото искане от 17.06.2024 г. за въвеждане на сградата в експлоатация, макар и без участието на „Телепоинт“ ООД, е процесуално допустимо. Действително към момента на подаване на заявлението „Телепоинт“ ООД е имал качеството на възложител, като съдът намира, че неподписването на заявлението от възложителя „Телепоинт“ ООД и съответно нефигурирането му в

издаденото УВЕ, не е съществено нарушение на административнопроизводствените правила, тъй като не би могло да се отрази на валидността на издадения административен акт, доколкото при издаването му са спазени изискванията на чл. 177, ал. 3 ЗУТ. От доказателствата по делото се установява, че дружеството „Телепоинт“ ООД има качеството на възложител по смисъла на чл. 161 ЗУТ, след датата на съставяне на акт обр. 14 за приемане на конструкцията - 19.01.2021 г. и акт обр. 15 за установяване годността за приемане на строежа - 02.03.2021 г. Дружеството е станало възложител на по-късен етап от строителството на сградата, а именно след 12.12.2023 г., поради което и не е участвало в съставянето на съответните протоколи и актове по време на строителството на сградата, за да има право да възразява по тях. Видно от представеното по делото нотариално заверено пълномощно от дата 16.11.2023 г. праводателят на „Телепоинт“ ООД дружеството „Ди Си Инфрасек“ ЕООД в качеството си на възложител е декларирал, че няма забележки по така изпълнения строеж и е съгласен с подписания констативен акт обр. 15, както и е упълномощил В. Х. да го представлява пред главния архитект на Столична община във връзка с въвеждане на сградата в експлоатация. Следователно преди дата на придобиване на недвижимите имоти от „Телепоинт“ ООД на 12.12.2023 г. възложителите, придобили собственост след съставянето на констативния акт за установяване на годността за приемане на строежа (обр. 15) от 02.03.2021 г. са представили нотариално заверени декларации за съгласието им с подписания акт. При това положение неоснователно е възражението на дружеството, че след като не е подписал заявлението за въвеждане на сградата в експлоатация му е възпрепятствано правото да направи възражение по отношение на допуснати отклонения или некачествени изпълнения по строежа. В случай че е налице лошо или некачествено изпълнение съгласно одобрените инвестиционни проекти жалбоподателят може да защити правата си по реда на общия исков процес, а не в производството пред издаването на УВЕ, което е регистрационно по своя характер и няма за цел проверка на валидността на съставените по време на строителството актове и протоколи, да провери тъждеството между разрешения и осъществения строеж.

Съгласно чл. 177, ал. 1, изр. първо от ЗУТ, след завършването на строежа и приключване на приемните изпитвания, когато те са необходими, възложителят подава заявление пред органа по ал. 2 или ал. 3 за въвеждането на обекта в експлоатация, като представя окончателния доклад по чл. 168, ал. 6 ЗУТ, 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 чл. 177, ал. 3, второ от ЗУТ 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 орган може да се извърши и проверка на място. Следователно издаването на УВЕ относно годността за въвеждане в експлоатация на строежите от четвърта и пета категория има регистрационен характер, доколкото същото се издава „след проверка на комплектуваността на документите“. Тази проверка е формална и има за цел да провери дали от външна страна изискуемите се документи са редовни, като „по преценка на органа може да се извърши и проверка на място“. Тази преценка е израз на оперативна самостоятелност на органа и като проява на целесъобразност не подлежи на съдебен контрол. Горното обосновава извода, че контролът за законосъобразност на процесното УВЕ следва да бъде ограничен единствено до проверка преценката на органа за „комплектуваността на документите“, изискуеми съгласно чл. 177, ал. 1 ЗУТ и чл. 19а, ал. 3 от Наредба № 2 от 31 юли 2003 г.

В случая горните изисквания са спазени като на основание чл. 177, ал. 1 ЗУТ по преписката са представени: окончателен доклад по чл. 168, ал. 6 ЗУТ от „Коникс Консулт Инженеринг - 2005“ ЕООД, като лице, упражняващо строителен надзор на строежа; договор за присъединяване на недвижими имоти и потребители на услуги към водоснабдителните и/или канализационните системи и за предоставяне на водоснабдяване и/или канализация № 275/2021 г., договор от 09.12.2019 г. за присъединяване на клиенти към разпределителната електрическа мрежа на „ЧЕЗ Разпределение България“ АД, технически паспорт на сградата с рег. № 943/09.05.2024 г. ; сертификат за енергийни характеристики на сградата, издаден на 23.02.2021 г. Същевременно при спазване изискванията на чл. 19а, ал. 3 от Наредба № 2 от 31 юли 2003 г. и в изпълнение на указанията на органа при разглеждането на искането за издаване на УВЕ са представени по преписката: документи, доказващи легитимацията на възложителите на строежа; разрешение за строеж № 28/11.06.2018 г. на главния архитект на район „В.“, протокол образец 2 от 26.09.2019 г. за откриване на строителна площадка и определяне на строителна линия и ниво на строежа, заповедна книга за строежа, Акт за приемане на конструкцията от 19.01.2021 г. (обр. 14); Констативен акт за установяване годността за приемане на строеж четвърта категория от 02.03.2021 г. (обр. 15).

Видно от доклада строежът е изпълнен съобразно одобрените проекти и издаденото разрешение за строеж, техническата документация, в съответствие с изискванията на чл. 169, ал. 1 ЗУТ, представени са декларации на производители и доставчици за вложените строителни продукти, което е дало основание на надзорната фирма да предложи на главният архитект на Столична община да издаде УВЕ за процесната сграда.

Удостоверението е издадено при зачитане на констативен акт обр. 15 за установяване годността за приемане на строежа от 02.03.2021 г., който е подписан от възложителите, проектантите по съответните части, строителя и консултанта на строителния надзор. Видно от констативен акт от 18.06.2020 г. за установяване

съответствието на строежа с издадените строителни книжа ПУП е приложен по отношение на застрояването. Налице е протокол от 26.09.2019 г. за откриване на строителна площадка и определяне на строителна линия и ниво на строежа. Съдът намира, за неоснователно възражението в жалбата, че в акт обр. 2 не се съдържа подпис на управителя на дружеството, упражняващо строителен надзор, тъй като същият е подписан от технически правоспособните лица, определени за надзор на съответните проектни части и е подпечатан с печат на дружеството „Коникс Консулт Инженеринг-2005“ ЕООД, тоест соченият пропуск в акта не го прави невалиден. Видно от приетия като доказателство по делото акт за приемане на конструкцията същият е с дата 19.01.2021 г., която дата е отразена и в окончателния доклад на дружество „Коникс Консулт Инженеринг - 2005“ ЕООД, изготвен на 07.08.2024 г. Действително в констативния акт обр. 15 за установяване годността за приемане на строежа като дата на обр. 14 за приемане на конструкцията е посочена датата 26.05.2020 г., но тъй като по делото е представен единствено акт за приемане на конструкцията от дата 19.01.2021 г., съдът намира, че това е документът послужил за издаването на процесното УВЕ Възражението на жалбоподателя по отношение на автентичността на документи по преписката е неоснователно, доколкото по делото не се установи да е съставен акт обр. 14 от дата 26.05.2020 г. Неоснователни са сочените в писмените бележки на жалбоподателя оплаквания във връзка със съдържанието на окончателния доклад, данните за проектантската способност на проектантите и данни за категорията на строежа, доколкото същите отговарят на изискванията за съдържание съгласно Наредба № 2 от 31 юли 2003 г., а и не е спорно че строежът е четвърта категория.

Съгласно чл. 178, ал. 3, т. 1 ЗУТ, строежите не се въвеждат в експлоатация, когато не са изпълнени в съответствие с одобрения инвестиционен проект, с изискванията на чл. 169, ал. 1 и 3 и чл. 169а, ал. 1 ЗУТ, и/или не са съставени технически паспорт и сертификат за проектни енергийни характеристики. При така изведения обхват на контрол, съдът намира, че УВЕ е материално законосъобразно, доколкото по делото е установено, че всички изискуеми се документи са представени.

Заключението на комплексната СТЕ също е в подкрепа на направения по-горе извод, че при издаването на УВЕ са представени всички необходими документи по чл. 177, ал. 1 и ал. 3 ЗУТ. В ЗУТ са регламентирани етапите на строителството - от проектирането до въвеждането в експлоатация на строежа и конкретните изисквания за всеки един от тях, като същите не подлежат на самостоятелен съдебен контрол. При това положение в настоящото производство не подлежат на проверка редовно съставените актове и протоколи във връзка със строителството на сградата в каквато насока са част от възраженията на жалбоподателя. Трайна е съдебната практика, че в хода на проверката за годността на строежите от четвърта и пета категория, преценка за валидност и правилност на изискуемите документи не се дължи от административния орган (така в решения по адм. д. № 8787/2020 г.,

№ 2694/2021 г., № 356/2020, 7810/2018 г., по описа на ВАС).

От изготвената комплексна СТЕ е налице експертно становище, основано не само на извършен преглед на документите по делото, но и след направен оглед на място, че строежът отговаря на одобрената проектна документация. Видно от заключението приетата застроена площ в поземления имот съгласно акт обр. 15 отговаря на одобрената проектна документация. Констатираните от вещото лице разлики в дължините на фасадите в контролното заснемане, спрямо трасировачния план от част Геодезия не променят съществено изпълнената застроена площ на сградата, както и минималните разлики в нивата на теренните коти при контакта с фасадите, спрямо вертикалната планировка и контролното заснемане. Аналогичен е извода на вещото лице и по отношение на допълващото застрояване, доколкото към одобрената проектна документация допълващото застрояване е предвидено на ниво 541.67, а на контролното заснемане е отразено като ниво кота 0.00/542.19. Спазени са противопожарните изисквания на чл. 82, ал. 1 от Наредба № 2 от 22 декември 2003 г., независимо от установеното от вещото лице, че вратите към коридорите към стълбищната клетка не са сертифицирани за клас на реакция на огън E190, както и по отношение на изградената топлоизолация.

Неоснователно е възражението на жалбоподателя, че за имота не е изготвян инженерно-геоложки доклад, доколкото в обяснителната записка по част „Конструктивна“ е посочено, че „Ф. се върху почва категория С, с прието условно изчислително натоварване $R_0=200\text{kN/m}^2$. Земната маса да се приеме от проектанта“. По отношение на част ВиК и установеното от вещото лице, че изпълнената на място инсталация в участъка за водомерния възел не е изпълнена съгласно одобрената проектна документация не може да се приеме за съществено неизпълнение, доколкото се установява по делото, че „Софийска вода“ е приела така изпълненият водомерен възел за отговарящ на изискванията и го е plombирала. Несъществени отклонения са и констатираните от вещото лице открития на водопроводната инсталация, която вместо открита е изпълнена скрито над окачен таван от гипсокартон. Неоснователно е оплакването на жалбоподателя по отношение на част Електро, тъй като възраженията имат отношение към правилното изчисление на електроинсталацията на сградата, което е предмет на одобрената вече проектната документация. Предвид горното съдът намира, че сочените в тази връзка оплаквания в жалбата са неоснователни, а констатираните неизпълнения не са от категорията нарушения, препятстващи въвеждане на сградата в експлоатация.

Установява се по делото, че в ап. 12 и ап. 14 има изградени по 2 покривни прозореца, които са разположени в равнината на съществуващия скат и които не са предвидени в одобрения инвестиционен проект. Според заключението на СТЕ те не променят нивата на покрива, поради което не променят и строителната конструкция. С оглед констатацията на вещото лице съдът намира, че това са

несъществени отклонения от одобрения инвестиционен проект, както и изпълнените с хоризонтални елементи парапети на стълбището, вместо с вертикални. Противно на възражението в жалбата по отношение на надстръчащият калкан на допълващото застрояване и неспазване на изискването за покриване на калканите стени, видно от експертизата това се дължи на различното ниво на съседния терен.

В сградата има монтирани двуредни стойки за колела съгласно обяснителна записка по част Архитектурна от проектите и няма предвидени жилища за хора с увреждания, противно на възраженията в жалбата за липсата на осигурени достъпни места за паркиране на хора с увреждания. Не се споделят възраженията и по отношение на изградените в сградата паркоместата. Видно от обясненията на вещото лице в съдебно системите АПС са монтирани на всички собственици, с изключение на жалбоподателя, както и че в гаража има светла височина от 2.90 м. съгласно спецификацията на съоръженията, противно на възражението в жалбата, че няма светла височина. По отношение на изпълнените зелени площи видно от приетия като доказателство констативен акт № 28/11-03-2024 г. от извършената проверка от служители на районната администрация изпълнени са 236.4 км.м. зелени площи – 47, 8 %, с което е изпълнен инвестиционния проект по част „Паркоустройство“. Според заключението на вещото лице към датата на огледа на място са налице известни отклонения във връзка предвиденото озеленяване, но като цяло според вещото лице не са налице съществени отклонения от одобрения проект. Съдът намира, че така констатирани от СТЕ отклонения от предвиденото в одобрената проектна документация не покриват основанията за отказ по чл. 178, ал. 3 ЗУТ.

При това положение следва извода, че въз основа на събраните по делото доказателства, не се установява строежът да е изпълнен при съществени отклонения по смисъла на чл. 154, ал. 2 ЗУТ. Целта на производството по чл. 177 ЗУТ е да се установи изпълнението на строежа и функционалната му пригодност съобразно издаденото разрешение за строеж, одобрените проекти и действащата нормативна уредба по изпълнението и приемането на строителството, което в случая се установява да е изпълнено. В процедурата по въвеждане в експлоатация на строежа като краен етап не биха могли да се прилагат правилата, които биха могли да се предявят към предишен и вече завършен етап от инвестиционния процес, каквито по същество са оплакванията на жалбоподателя. Разпоредбата на чл. 177, ал. 3 ЗУТ изисква единствено тяхното наличие, а възраженията за валидността им и законосъобразността им не са в компетентността на административният орган

Независимо от горното и за пълнота на изложеното следва да се отбележи, че издадената от административния орган заповед № САГ22-РД56-12/20.09.2022 г., с която се посочват документите, които се връщат на заявителя и съответно се

съхраняват в администрацията след издаването на УВЕ не е незаконосъобразна, нито пък с нея се нарушава правото на жалбоподателя да упражни съдебен контрол върху издаденото УВЕ. Видно от съдържанието на заповедта в общинската администрация се съхраняват основните и най-важните документи, имащи отношение към строителството на строежа и въвеждането му в експлоатация.

По изложените съображения съдът намира, че оспореният административен акт е валиден, издаден от компетентен орган, при липсата на допуснати съществени нарушения на процесуалните правила и на изискванията за форма на акта, без противоречие с материалноправните разпоредби и в съответствие с целта на закона, поради което жалбата против същия е неоснователна и като такава следва да бъде отхвърлена.

При този изход основателна се явява претенцията на ответника за присъждане на разноски. По искането на ответника и на основание чл. 143, ал. 3 от АПК във вр. с чл. 37 от Закона за правната помощ и чл. 24 от Наредба за заплащането на правната помощ, съдът, с оглед проведените открити заседания по делото и сложността му, определя юрисконсултско възнаграждение в размер на 200 лева.

Водим от горното и на основание чл. 172, ал. 2 АПК, Административен съд - Софи град,

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на „Телепоинт“ ООД срещу удостоверение за въвеждане в експлоатация № 794 от 13.08.2024 г., издадено от вр. и.д. главен архитект на Столична община.

ОСЪЖДА „Телепоинт“ ООД да заплати на Столична община сумата в размер на 200 лева, представляваща разноски по делото.

Решението може да се обжалва пред Върховен административен съд в 14-дневен срок от съобщаването му на страните.

СЪДИЯ: