

# РЕШЕНИЕ

№ 1002

гр. София, 18.02.2021 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 48 състав,**  
в публично заседание на 25.01.2021 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Калина Пецова**

при участието на секретаря Евгения Стоичкова, като разгледа дело номер **13924** по описа за **2019** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Делото е образувано по жалба от М. П. Д. от [населено място] срещу Разрешение за строеж № 261 от 16.10.2019г. , издадено от Главния архитект на СО за „Преустройство без промяна на предназначението на съществуваща асансьорна шахта и монтаж на нов пътнически асансьор с метална собствена конструкция, фундирана върху стоманобетонова основа.“

С жалбата се иска отмяна на оспорения акт, при следните съображения: Жалбоподателят сочи, че е собственик на апартамент № 14, ет. 8 от сградата, находяща се на [улица] [населено място], където е предвидено изграждането на асансьора с разрешението, предмет на оспорване.

Намира, че процесното разрешение за строеж е издадено в нарушение на процесуалния и материалния закон. Соочи, че видно от самото разрешение за преустройство, конструкцията на асансьора ще бъде поставена върху част обща на ЕС – мазе. Отделно, ще трябва да бъде разрушена част от тухлената стена по вертикала на стълбището за избиване на асансьорни врати. Счита, че съществуващата в момента асансьорна шахта не е предвидена за изграждане на асансьор и е носеща конструкция на стълбището. Счита, че с направата на отворите, ще е налице сеизмична нестабилност на сградата. Не били спазени изискванията на Наредба № 2 /08.06.2009г. за избор и проектиране на асансьорни уредби в жилищните и общественообслужващите сгради. Не бил ясен начинът на изготвяне на проекта, тъй като в НАГ СО липсват плановете на сградата, а и не е правено ново заснемане за установяване на носещи стени и колони в конструкцията. На ЕС не била предоставена

документация, от която да е видно каква част от общите части на сградата ще бъде заета от основната и обслужващата асансьорна техника, нито размерът на пробивите за врати. Не били канени инженери-конструктори, които да дадат разяснения относно стабилността, противопожарна, противосеизмична устойчивост и пр. Няма уведомяване за размера на разноските, които ще се дължат от съкооператорите. Счита, че не е довършен фактическият състав, предвиден в ЗУТ, тъй като освен решение на Общото събрание на ЕС, било необходимо и изрично писмено съгласие с нотариална заверка на подписите на всички собственици, каквито липсват в процесния случай, тъй като лично жалбоподателят не е давал такова съгласие. Решение на ОС на ЕС е взето на 18.09.2018г. Намира, че е приложима разпоредбата на чл. 185, ал.2 от ЗУТ, по аргумент за обратното от чл. 185, ал.1, т. 2 и т.3 от ЗУТ.

По изложените съображения, моли за отмяна на разрешението за преустройство.

В проведеното съдебно заседание жалбоподателят се явява лично и с адв. П. и поддържа жалбата.

Ответникът Главен архитект на СО се представлява от юрк И., която оспорва жалбата. Депозирано е писмено становище, с което се твърди, че жалбата е неоснователна и се иска да бъде оставена без уважение.

Заинтересованата страна Етажна собственост на жилищна сграда в [населено място], [улица] се представлява от управителя М. Н., която оспорва жалбата. Депозирано е писмено становище за неоснователност на жалбата.

Заинтересованата страна Т. Н. се явява лично, като оспорва жалбата.

Заинтересованата страна Е. П. се явява лично и намира жалбата за основателна.

Заинтересованата страна М. Н. се представлява от адв. Т., който оспорва жалбата и моли оспореният акт да бъде потвърден.

Заинтересованата страна В. П. се явява лично и счита, че жалбата е основателна.

Заинтересованата страна П. Делатр се явява лично и представя писмени бележки, в които сочи, че не възразява срещу поставянето на асансьор в сградата, но намира, че са налице множество пропуски при избора на доставчик на асансьора и на разработването на инвестиционния проект за същия.

Заинтересованата страна Р. М. се явява лично и оспорва жалбата.

Заинтересованата страна З. К. се явява лично и оспорва жалбата.

Останалите заинтересовани страни не се явяват и не се представляват.

Съдът, на база данните по делото, като съобрази становищата на страните и приложимите нормативни разпоредби, намира следното:

Жалбата е допустима за разглеждане, като подадена от лице, чиито права са засегнати по смисъла на чл. 149 от ЗУТ и в срок.

Разгледана по същество, същата се явява **основателна**:

Жалбоподателят е собственик на обект в жилищната сграда, находяща се в [населено място], [улица], в която е разрешено изграждането на асансьор с оспорения в производството акт – разрешение за преустройство, като същият не е давал изрично съгласие, нито е гласувал на проведеното общо събрание на етажната собственост, за изграждане на асансьор в сградата.

Съгласно изготвената и приета по делото единична съдебно – техническа експертиза се установява следното:

Изготвен е инвестиционен проект, с който се предвижда в многофамилна жилищна сграда, изградена в УПИ XI-7, кв. 326, м. „ГГЦ-зона Г“ с административен адрес [населено място], [улица], в съществуваща асансьорна шахта, да бъде изграден

/монтиран пътнически асансьор, като на ниво сутерен / кота -3.20м/, в съществуващото общо складово помещение, граничещо със съществуваща асансьорна шахта, да бъде обособен технически коридор с площ 3.88 кв.м., със светли размери 3.20 м. дължина и 1.25 м ширина; машинно помещение, в което да се разположат хидроагрегата и таблото за управление , като останалата част от общото помещение си запазва предназначението. Площта на помещението, което ще бъде обособено като машинно помещение е 3.20 кв.м. и размери 2.00 м/1.60м/ в т. число зидовете/, а без зидовете – 2.36 кв.м. светла площ.

Изграждането е предвидено да бъде изпълнено чрез изграждане от две страни на нова тухлена зидария – 25 см и врата с размери 80/200см.

Сградата е проектирана с асансьор. В одобрения идеен проект за ниво партер и етажи, който се съхраня в НАГ / без сутерен/ , има отразена асансьорна шахта. Няма данни за сутеренния етаж, поради което няма данни и за предназначението му като общо помещение, граничещо с асансьорната шахта. С обособяването на машинно помещение в посочените по – горе размери не се променя начинът на ползване на същото, доколкото продължава да представлява част от общите части на сградата.

С изграждането на това машинно помещение от 3.20 кв.м. в сутерена не се затруднява ползването на сутеренния етаж от съсобствениците, тъй като не се засягат обслужващите коридори или самостоятелни мазета в сградата.

За нуждите на одобрения инвестиционен проект, към Разрешение за строеж № 261/16.10.2019г. , е използван наличния в НАГ одобрен идеен проект от 1953г. – разпределение на ниво партер и етажи, който е допълнен със съответните котировки, размери и височини и заснемане на място в частта, където са общите части на сградата. Допълнително са заснети само сутеренния и тавански етажи - само в частите на общите части, които граничат с асансьорната шахта и стълбищната клетка. Заснемането е извършено по част „Архитектура“ от арх. Б. Ц., притежаващ пълна проектантска правоспособност № 00340КИИП и по част „Конструктивна“ от инж. Б. З., притежаващ пълна проектантска правоспособност № 10859КИИП.

За строежа има одобрен инвестиционен проект по част „Конструктивна“, подписан и подпечатан от Технически контрол. Проектната документация е съгласувана от ГД „ДБЗН“, чието становище е, че проектната документация съответства на изискванията на Правилата и нормативите за пожарна безопасност.

С монтажа на нова асансьорна уредба и направата на отвори за асансьорни врати с размери 88/200см. на етажните площадки са налице несъществени изменения в конструкцията на съществуващата сграда, носещата способност и коравина и дълготрайност към момента на въвеждането ѝ в експлоатация.

Сградата е проектирана през 1953г. Конструкцията на сградата е стоманобетонова , скелетна / плочи, колони и греди/, с тухлени стени от плътни тухли. Сградата е построена да има асансьор, като асансьорната шахта е изградена. При въвеждането на сградата в експлоатация с тухлена зидария, тези стени са неносещи - преградни. С направата на отвори в тухлените зидове, където ще бъдат монтирани асансьорни врати, няма да се наруши конструкцията на сградата, тъй като тя е проектирана да има асансьор и тези зидове са направени за затваряне на отворите на асансьорната шахта и не са носещи.

Съгласно назначената по делото, изслушана и приета тройна съдебна-техническа експертиза се установи:

**След** извършена справка в НАГ при Столична община в отдел „Инвестиционни

проекти“ , в архива на строителните книжа за сградата с административен адрес [улица] [населено място] е намерен част от идейния проект, представен по делото, за който се говори в обяснителната записка към проекта, одобрен с оспореното РС , част „Архитектура“, т. 4 „Проектно решение на асансьорната шахта“. В тази част на обяснителната записка е посочено: „На заседание на архитектурната комисия при СГНС от 1953г. за сградата има одобрен и приет идеен проект, в условията на който задължително трябва да се предвиди асансьор. По време на строителството на сградата е изградена асансьорна шахта в пряка връзка със стълбищната клетка, като асансьорната уредба поради ред причини не е реализирана“ В архива на НАГ относно сградата се съдържа текст „Одобрява се идеен проект. .. Да се предвиди асансьор. Проектът се одобрява въз основа на мнението на архитектурна комисия от 30.06.1953г.“ В архива се съхранява само корицата на папката с наименование ПБ296/1953г. за жилищна сграда на [улица] / днес [улица]/. Съдържа се и информация за извършени преустройства на обекти в сградата – 2 броя от 1982 г. и от 1988г.

Относно изискванията на Наредба №РД-02-20-2 от 2012г./2014г. за проектиране на сгради и съоръжения в земетръсни райони е установено следното: В записката по част „Конструктивна“ е направено заключение, че при стриктно спазване на изискванията на настоящия конструктивен проект, ще бъде осигурена експлоатационната годност, дълготрайност и надеждност на новата конструкция, необходима за монтаж на асансьорната уредба. Относно сеизмичната носимоспособностна сградата е посочено, че тя няма да се промени. Свързването на съществуващата конструкция на сградата с предполагаем период на изграждане около 1953г. и новата такава с предвиден период на изграждане 2018г. – 2019г. , изисква ново проектно решение, доказващо сеизмичната осигуреност на новата конструкция, която ще се получи чрез обединяване на новата и старата такава. Проектантът по част „Конструктивна“ е преценил необходимост от пълно/ подробно конструктивно обследване, като такова не е проведено. В самото становище е посочено, че категорично становище може да се даде след изготвяне на подробно конструктивно обследване, но такова на цялата сграда , заедно с изчисление на вложените материали и статистически анализ не е извършвано.

При извършване на преустройства в съществуващи сгради се изисква изготвяне на Технически паспорт, съгласно Наредбата за техническите паспорти. Такъв няма данни да е изготвен с проекта. Той се изготвя на основата на заснемане на сградата по нива – архитектурно и конструктивно, на база на което се изготвя доклад с препоръки. Съгласно чл. 176а от ЗУТ, след завършване на нов строеж , както и след реконструкция, основно обновяване, основен ремонт или преустройства на съществуващ строеж, се съставя технически паспорт на строежа.

Стените на съществуващата шахта се явяват стени на съседни апартаменти, което е видно и от представения архитектурен проект. Контактните зони на шахтата са зададени със същия . На кота -3.20 м шахтата граници с техническо помещение, определено с предназначение „технически коридор“, с „машинно помещение“, с „коридор“ и с „обслужващ коридор“, от който става достъпът до сега съществуващото общо помещение и до складовете / мазетата/ на ЕС, а също и до стълбата, водеща до кота 0.00. На тази кота шахтата граничи според посоченото в проекта с „офис 17“, стълбищната клетка със „стълба“ и „предверие“ с ел. табло, от което се отива в „коридор“ и по стълбата се слиза до долното ниво на кота -3.10. На коти +3.10, +6.20,

+9.30, +12.40, „15.5. шахтата граничи с помещения от апартаментите, на които не е показано конкретното предназначение. Граничи също и стълбищната клетка със „стълба“. На кота +18.60, според проекта, шахтата граничи със стълбищната клетка със „стълба“ и общо таванско помещение, както и с „таван“.

Тръбна инсталация в т.нар. асансьорна шахта няма. Съгласно Наредбата за съществените изисквания и оценяване на съответствието на асансьорите и на предпазните устройства за асансьори, чл. 6, ал. 2 посочва, че шахтите, предназначени са асансьори, не трябва да съдържат никакви тръбопроводи, кабели или други инсталации, освен ако са част от конструкцията на асансьора. Съгласно Наредба за безопасна експлоатация и надзор на асансьори, е налице аналогична разпоредба.

При огледа на място, в пространството, определено от проекта като „машинно помещение“ е установено наличието на тръбопроводи – хоризонтална тръба на отоплителната инсталация, от която започва вертикален клон монтиран в него спирателен кран - тръба Ф50 и тръба ½ цол, канализационна камелинова тръба. Те не са заснети проекта.

Според същия, машинното помещение е предвидено с размери 1.35/1.75 светло и с обща площ 2.36 кв.м. В това помещение се намира колона с размери 36:70 см, която колона не е отразен в проекта. Тя отстои на около 1 м от асансьорната шахта, като нанасянето ѝ в графиката на проекта би го компрометирало – тъй като ще попадне върху предвидения с проекта отвор за врата на машинното помещение с размери 80/200 см., който реално би намалил на около 60/200 см и няма да може да се ползва по предназначение. Съгласно чл. 148, ал.1 3 от ЗУТ, разрешение за строеж, вкл. преустройство, при което се засяга конструкцията на строежа, се извършва след обследване по чл. 176в. Посоченото в проекта, че не се променя конструкцията на строежа, не се споделя от вещите лица. Цитираната колона, която не е отразена в проекта, ще бъде засегната и представлява засягане/ пропускане на носещ елемент. На практика в общото помещение се създават помещения с ново предназначение „машинно“ и „техническо“ на подземния етаж на сградата на кота -3.20. То ще е в непосредствена близост до шахтата и в него ще се разположат хидроагрегата и табло за управление. За вратата на „машинното“, е посочено, че ще е негорима, метална, с размери 800/2000 мм, с отваряне навън, заключва се, а отвътре може да се отваря без ключ. В горната част се предвижда вентилационен отвор с размери 400/500 мм. Сочи се, че достъпът до машинното отделение и шахтата ще е безопасен, като двата обекта ще са леснодостъпни по всяко време от технически лица, без преминаване през частни обекти. Съгласно Наредба № 2/за избор и проектиране на асансьорни уредби в жилищни и общественообслужващи сгради подовете, стените, таваните и вратите на машинните помещения се проектиран плътни, с което предвиденият вентилационен отвор в проекта не съответства на нормативните изисквания.

Няма данни как и кога сградата е въведена в експлоатация.

По делото не е приложен архитектурен проект за заснемане на цялата сграда, а в проектите е разгледана само частта от сградата, свързана с бъдещия асансьор. Относно сградата, в проекта се съдържа текст, че е в добро техническо състояние, но няма изричен запис за направен цялостен оглед на всички обекти в същата. Няма приложено заснемане на кота втори сутерен. Не е изследвана междуетажната плоча между първи и втори сутерен, която се натоварва от шахтата и междинното помещение.

Съществува възможност за изпълнение на СМР за изграждане на носещата конструкция на асансьора без пробиване на стените на шахтата, при който самата носеща конструкция следва да се укрепи във вертикално и хоризонтално направление без да се търси връзка с конструкцията на сградата, който вариант е показан с приложените статистически и оразмерителни проверки.

Съгласно проекта в част „Архитектура“ в асансьорната шахта се допускат само следните отвори: 1. Отвори на шахтните врати- височина 2000 мм от готов под, широчина 880 мм по указания на производителя/ монтьора на асансьора; 2. Отвор за проверка и аварийна Е1 60, разположена на кота -3.20 и размери, зададени от производителя 800/2000 мм; 3. отвор за отвеждане на дим и газове в случай на пожар; 4. вентилационен отвор / в горната част на шахтата с излаз навън и със сечение най-малко 1% от напречното сечение на шахтата – препоръчан размер 200/200мм; 5.необходимите технологични отвори в стената между шахтата и машинното помещение по задание на производителя . Съгласно чл. 24 от Наредба №2/2009г. за избор и проектиране на асансьорни уредби в жилищни и обществени сгради , машинните помещения се проектират с метални врати с минимални размери 0.6мм/1.8 мм, които се заключват и отварят навън, както и монтажни люкове, които се разполагат извън габаритите на шахтите. Такива може да не се предвиждат, когато е осигурена възможност за безопасно транспортиране на съоръженията от последната монтажна площадка до машинното помещение, съгласувано с изпълнителя на монтажните работи. Отворите за вратите на асансьора и отвора за проверка и аварийна врата са в съществуващите тухлени стени. Проектантът е приел, че те са съществуващи, т.е. предвидени са в основния проект, като впоследствие поради неизпълнението на асансьора, са били зазидани. Поради това, не е проведен статистически анализ по отношение на тях.

Според проекта, фундирането на новата конструкция ще стане върху стоманобетонен фундамент, стъпващ или върху съществуващ фундамент, или върху земната основа. Установено е, че асансьорната шахта и машинното помещение стъпват на междуетажната конструкция между първи и втори сутерен. Тази конструкция е стоманобетонна, плочогредова и стъпва върху стоманобетонни стени между кота 3.20 и -6.30м. Във вертикалния разрез към проекта е обозначено, че под шахтата има земна основа.

Според посоченото в архитектурната записка, асансьорът е с долно машинно помещение, тип пътнически, 2 лица, с хидравлично задвижване и товароподемност 160кг. Предвиждат се 7 спирки, като достъпът до тях ще се осъществява от етажните площадки на сградата на коти +0.00; +3.20; +6.20; +9.30; +12.40; +15.50; +18.60. Отворите на вратите за шахтата

са 880/2000мм по етажните площадки, а отвора за проверка и аварийна врата, разположена на кота -3.20 е с размери, зададени от производителя на асансьора – 800/2000мм. Според проекта, етажната височина на типовите етажи е 3.20 м, а светлата е с височина 2.90 Проектът не предвижда изпълнение от плоча до плоча. В сутерена на кота -3.20 е бил изграден отвор за врата, който е зазидан, като в същия е оставен малък отвор. На останалите нива, поради изпълнена мазилка в стълбищната клетка , отворите визуално не могат да се установят.

Видът и функционалността на обслужващите помещения са определени с проекта. В НАГ няма , като в частично намиращия се там няма запис за помещение, наречено „бомбоубежище“. Оспореният проект предвижда усвояване на съществуващата шахта , както и преустройство на това общо помещение на кота -3.20 , в което се оформят машинното помещение с площ 2.36 кв.м. и технически коридор с площ 3.88 кв.м. Останалата част от помещението остава пак такава, като до нея се стига през техническия коридор и тя не е предмет на разработката на проекта. Натоварването, реализирано от асансьорната шахта и машинното помещение се поема от стоманобетонната плоча на кота -3.20 . Тя е стоманобетонна и стъпва на стоманобетонни стени , развити във втори сутерен, т.нар „бомбоубежище“. Междуетажната плоча между първи и втори сутерен не е обследвана, както геометрията ѝ, така и по отношение на мястото на стъпване на асансьорната шахта и машинното помещение до нея. Машинното помещение е на кота -3.20 и е над т.нар „бомбоубежище“, т.е. не може да се отъждествява с него.

При така установеното по фактите, от правна страна съдът приема следното:

Оспореният акт е постановен от компетентен орган и е в съответната форма.

Същият съдържа мотиви, които обосновават правния резултат, възприет от органа, поради което съдът приема, че се явява в съответна форма и е мотивиран.

Не се установяват нарушения на процедурата при така формирания акт, същият е издаден по заявление от председател на УС на ЕС, като касае изграждане на асансьор в сграда, където съществува асансьорна шахта, както и помощно помещение, всички представляващи общи части от сградата.

Налице е протокол от 13.09.2018г. на ОС, където е обективизирано Решение със съответното мнозинство за проведената процедура, при мнозинство от 72.89 % от идеалните части на съсобствениците.

Част от възраженията в жалбата съдът приема за неоснователни, както

следва:

Съдът приема тезата, че обособяването и изграждането на помощни помещения – машинно помещение и технически коридор към асансьорната шахта, представляващи част от общите части в сутеренния етаж, не води до промяна на предназначението на сутерена / първи/. Очевидно е, че се касае за част от коридора в сутерена, като се установява, че не е налице препятстване на останалата му част или до помещенията, които обслужва. Обектите, след преграждането им, продължават да има характер на обща част на сградата с обслужващ характер – за достъп, обслужване и поддръжка на асансьорната инсталация, която също е обща част от сградата и в частност – сутерена.

По мнение на съда, разпоредбата на чл. 185, ал.2 от ЗУТ, визирана от жалбоподателя, е неприложима. Съдът намира, че изобщо разпоредбата на чл. 185, както ал.1, така и ал.2 не са приложими в случая, тъй като същите касаят строеж, преустройство и пр. в самостоятелен обект от сграда в режим на етажна собственост. В процесния случай не се засяга самостоятелен обект, а се изгражда съоръжение в общите части на сградата именно по инициатива на Общото събрание на Етажната собственост, по прието решение със съответно мнозинство.

Неприложимостта на чл. 183 от ЗУТ пък следва от характера на съоръжението, предмет на разрешението за строеж. Касае се за асансьорна система, която представлява съоръжение за достъпна среда за хора с увреждания по смисъла на чл. 184 от ЗУТ. По арг. от чл. 184, ал.3 „ За изграждането или поставянето на съоръжения по ал. 1 в съсобствен имот или в общите части на сгради в режим на етажна собственост не се изисква съгласието на останалите съсобственици в имота, съответно на собствениците на самостоятелни обекти в етажната собственост.“ Нормата се явява специална по отношение на останалите изисквания за строеж, пристрояване и надстрояване в имот с режим на етажна собственост, поради което именно е неприложима разпоредбата на чл. 183 от ЗУТ. С оглед горното, твърдението на жалбоподателя, че е било необходимо негово изрично нотариално заверено съгласие е неоснователно.

Съдът обаче приема, че са налице неточности в представения пред одобряващия орган инвестиционен проект, противоречащи на нормативните изисквания, именно по които е издадено Разрешението за преустройство, предмет на оспорване.

За да достигне до тези изводи, съдът се позовава на приетата по делото тройна съдебно-техническа експертиза, като намира, че поради липса на специални знания на съда в тази насока, следва да основе



изводите си върху установеното и анализирано от техническа гледна точка от страна на вещите лица.

Изхождайки от горното, на първо място, съдът приема, че за изготвяне на инвестиционния проект, е следвало да бъде извършено по-цялостно обследване и заснемане на сградата, а не само на части от нея, свързани с бъдещата асансьорна инсталация. В проекта е посочено, че сградата е в добро техническо състояние, но няма данни такова проучване да е извършвано, за да се изведе този извод, на който стъпва целият проект. Липсва заснемане на кота – втори сутерен, върху покривната част на който частично стъпват съгласно проекта асансьорната шахта и машинното помещение. В проекта е прието във връзка с изискванията на Наредба № РД-02-20-2/2012г./2014г., че „... са налице несъществени изменения в конструкцията на строежа, носещата способност и коравината и дълготрайността са в съответствие с изискванията на нормативните актове, действащи към момента на въвеждането ѝ в експлоатация и не са установени дефекти или промени, свързани с нарушаване на проектната и носещата способност, коравина, дуктиленост, дълготрайност. Спазени са следните критерии – Промените в масата на строежа са незначителни под 5%.“ В самия проект е посочено, че сеизмичната носимоспособност на сградата няма да се промени. Посочено е, че свързването на старата/ съществуваща конструкция на сградата с новата такава изисква ново проектно решение, доказващо сеизмичната осигуреност на новата конструкция, която се получава чрез обединяване на новата и старата конструкция. Отново в самата конструктивна експертиза е посочено, че „категорична оценка може да се даде след изготвяне на подробно конструктивно обследване, като конструктивно обследване на цялата сграда, заедно с изчисление на вложените материали и статистически анализ, не е извършвано.“

Няма спор по делото, че сградата по смисъла на Наредбата представлява „неосигурена“ /§1, т.4 от ДР/, тъй като е строена преди 1987г. Съгласно чл. 5 от Наредбата, в строежите (осигурени и неосигурени на сеизмични въздействия) се разрешава да се извършват строителни и монтажни работи, свързани с промяна в конструкцията им, в т.ч. реконструкция, основно обновяване, основен ремонт, надстрояване и вътрешно преустройство на **сграда**, при което се променят предназначението на помещенията и натоварванията в тях, при следните условия:1. извършено обследване на целия строеж и регистриран технически паспорт съгласно **наредбата по [чл. 176а, ал. 6 от Закона за устройство на територията](#)** (ЗУТ);2. положителна оценка за сеизмична осигуреност в съответствие с чл. 6, ал. 2;3. спазване на допустимата

височина и етажност на **сградите** съгласно [чл. 33](#);4. инвестиционен проект, съгласуван, оценен и одобрен по реда на [ЗУТ](#).

Съдът приема, с оглед предмета на разработката, че е налице хипотезата на ал. 5 от Наредбата, с оглед изграждането на нова конструкция, представляваща съединяването на съществуващата асансьорна шахта и новопредвиденото съоръжение, което променя натоварванията на сградата, поради което следва да бъдат изпълнени изискванията, предписани в същата. Съгласно т.1 е необходимо обследване на целия строеж и технически паспорт по Наредбата по чл. 176а от ЗУТ. В процесния случай безспорно се установява от самия проект, че обследване на целия строеж не е правено. Не е налице и технически паспорт. Установява се безспорно, че няма данни и съхранени документи относно въвеждането на сградата в експлоатация през 1953 г. или следващи, с оглед което със сигурност липсват данни за времето за това и за изготвен технически паспорт.

Съгласно Чл. 6. , ал.1, за извършеното обследване по [чл. 5, ал. 1, т. 1](#) се изготвя доклад, който включва оценка на техническите характеристики на строежа за съответствие с изискванията на нормативни актове, действащи към момента на въвеждането на строежите в експлоатация, както и възможностите за изпълнение на съществените изисквания по [чл. 169, ал. 1 ЗУТ](#), в т.ч. оценка за сеизмичната осигуреност на строежа в съответствие с действащите към момента на обследване нормативни актове. Минималната информация, която е необходима за оценката на сеизмичната осигуреност на строежа, е дадена в приложение № 1.

Именно в изготвения по делото доклад е посочено, че такова обследване не е правено, а с оглед останалите данни по делото безспорно се установява, че не е правена оценка на строежа по технически характеристики към момента на въвеждане в експлоатация, поради липса на данни за този момент.

Действително, ал.3 от чл. 6 предвижда кои са несъществените изменение в конструкциите на строежите, и визира като такъв вариант липса на натоварване с повече от 5%, което е възприето в инвестиционния проект. Последното обаче следва да е установено при цялостно обследване на сградата при изграждане на строежа, което не е сторено, поради което с така изготвения инвестиционен проект не се установява дали са спазени изискванията на Наредбата по отношение на сеизмичната носимоспособност на предвидения строеж. Съдът приема, че горното следва именно от самото твърдение в проекта, че не е правено цялостно обследване по смисъла на чл. 6, ал.1 от Наредбата, както и от липсата на данни за момента на въвеждане на сградата в експлоатация.

Съгласно чл. 148, ал.13 от ЗУТ разрешения за извършване на строителни и монтажни работи, като основен ремонт, реконструкция, основно обновяване, преустройство, реставрация и адаптация, при което се засяга конструкцията на строежа, се издава след извършено обследване по чл. 176в от ЗУТ.

Такова не е правено, което е отбелязано в самия инвестиционен проект. Съдът приема горното за достатъчно съществено нарушение в изискванията към инвестиционния проект, което е следвало да бъде установено при внасянето му за одобрение в общинската администрация за издаване на разрешението за строеж на обекта, визиран в проекта. Органът е следвало да отчете това и да върне същия с указания за изработване на цитираното обследване, на база на което да се прецени носимоспособността на сградата, което да позволи преценка за натоварването ѝ от новопредвидения строеж.

На следващо място, съдът приема, че е налице некоректност в предвидения метод за монтиране на новопредвидената система в обема на съществуващата асансьорна шахта. В обяснителната записка по част „Конструктивна“ в т.1 се сочи: Предвижда се да се изпълни нова стоманена конструкция за монтаж на асансьорна уредба в съществуваща асансьорна шахта. Фундирането на новата конструкция ще стане върху нов стоманобетонен фундамент, стъпващ или върху съществуващия фундамент, или върху земната основа. Не се позволява и е напълно недопустимо да се къртят, обрушват, дупчат съществуващи стоманобетонени елементи. Нова конструкция, разположена в шахтата, се състои от стоманени кутиеобразни профили със сечение 140/80/6мм, заварени един за друг чрез заваръчен шев с катет 6 мм к електроди Е46. Новата конструкция поема вертикалните постоянни и временни усилия и ги извежда към новия фундамент, а оттам през съществуващия фундамент към земната основа. Хоризонталните усилия – постоянни и временни се поемат от позиции 6 и 7 и посредством химически анкери с шпилки М12 ги предават към етажните плочи и греди по периферията на съществуващата шахта. В графичната част обаче на проекта по част „Конструкции“ е показан друг вариант за прикрепване – посредством връзка между новата конструкция и съществуващата шахта. За него не са правени и приложени статистически изчисления. Такива са изготвени и приложени за вариант, в който стоманената конструкция се укрепва във вертикално и хоризонтално направление без да се търси връзка с конструкцията на сградата, което не съответства на представения графичен проект. Следователно, налице е несъответствие между представения в графичната част проект по отношение на начина на

изграждане на новото съоръжение и приложените изчисления и оразмеровки. Последните дават информация за вариант на самостоятелно закрепване на конструкцията, като такъв графичен липса, а е налице за вариант с прикрепване към съществуващата асансьорна шахта, за който пък не са представени данни за статистически и оразмерителни проверки. На трето място се относно помощните помещения – машинно отделение и технически коридор се установява следното:

Не е спорно, че съгласно Наредбата за съществените изисквания и оценяване на съответствието на асансьорите и предпазните устройства за асансьори, а също и съгласно Наредба за безопасна експлоатация и технически надзор на асансьори, еднозначно е забранено в шахтите и в техническите помещения към същите да има тръбопроводи, кабели или съединителни елементи и други инсталации, освен обслужващите асансьора. По делото еднозначно е установено, че в предвиденото „машинно помещение“, определено с архитектурния проект се установява наличие на тръбопроводи- хоризонтална тръба от отоплителната инсталация, от която започва вертикален клон с монтиран в него спирателен кран; водопроводен хоризонтален клон – тръба  $\Phi 50$  и тръба  $1/2$  цол; канализационна каменинова тръба. Налице е и отвор с преминаващи през него тръби и кабели – отвор в разделителния зид между „коридор“ и новосъздаденото „машинно помещение“. Последните не са заснети в архитектурния проект, но са съществуващи на място. Незаснета, но съществуваща на място е установена и носеща колона на сградата с размери  $37/60$ см, която отстои на около  $1$  м от асансьорната шахта и попада върху предвидения с проекта отвор за врата на машинното помещение с размери  $80/200$ см, който следва да стане с размери  $60/200$ см, което ще направи реално невъзможно ползването ѝ като врата.

Относно вратата на машинното помещение, в което ще се разположат хидроагрегата и таблото за управление, е предвидено да е негорима Е160, метална – с размери  $80/200$ см, с отваряне навън, заключва се, а отвътре може да се отваря без ключ. В горната част се предвижда вентилационен отвор / пробити отвори или мрежа/ с размери  $40/50$  см. Съгласно Наредба №2/2009г. за избор и проектиране на асансьорни уредби в жилищни и общественообслужващи сгради, 2009г., подовете, стените, таваните и вратите на машинните помещения се проектират „плътни“, т.е. не следва да има предвидени отвори така, както е предвидено в проекта.

Последното води до извод за некоректно отразяване на действителното положение в изработения проект като база, а и за противоречие с нормативни изисквания. Изпълнението в този вид би довело и до промяна

на конструкцията на сградата, с оглед засягането на съществуващата носеща колона.

Налице е некоректност и по отношение на т.нар. втори сутерен, предвиден за бомбоубежище на ниво -6.30 на сградата и в частност – ситуирането на шахтата върху неговия под или до него. В хода на проведеното съдебно заседание, при изслушване на заключението на вещите лица, както и на призования като свидетел арх. Б. Ц., изработил инвестиционния проект, се установи, че към момента на изготвяне на проекта, не е правен оглед на дъното/пода на асансьорната шахта, където е предвидено да бъде монтирана асансьорната система. Последното е следствие от затрупването му с боклуци и липсата на достъп до него. Вещите лица заявяват, че записаното в СТЕ, че шахтата „стъпва“ върху бомбоубежището не е сигурно, с оглед липсата на видимост и достъп. В представените писмени бележки от Етажната собственост на кооперацията са приложените снимки, направени след приключване на делото и очевидно след реализирано почистване на шахтата. От последните е видно, че съществуващата шахта представлява остров, като не „стъпва“ върху тавана на бомбоубежището. Установи се от инвестиционния проект и в хода на заседанието, че в действителност подът на шахтата е на ниво -6.30, а е отразен на ниво -3.20. В проекта е предвидено да бъде изграден бетонов фундамент на дъното на шахтата, върху която ще се монтира съоръжението. Именно последното неизясняване вероятно е довело до ползването на съюза „или“ в проекта, като е записано, че подът ще бъде изграден или върху бетонова основа, или върху земна маса.

Съдът приема, че с оглед прецизност на проекта, следва да бъде преработен и в тази част, като се съобрази действителното положение. Установява се безспорно, че основата на новопредвиденото съоръжение е проектирана на кота -3.20, различна от действителната – 6.30. Съдът приема, че липсата на заснемане на терена, върху който ще бъде проектирана базата за изграждане на съоръжението, компрометира проекта. Безспорно е, че цялостното натоварване, реализирано както от съществуващата шахта, така и от бъдещото съоръжение, ще падне върху въпросната основа. Следва да бъде направено обследване както на реалното място, върху което ще бъде поставен предвиденият бетонов фундамент – основа на съоръжението, така и междуетажната плоча между първи и втори сутерен, представляваща „таван“ на бомбоубежището, върху която е предвидено „машинното помещение“. Това обследване би дало отговори за конкретното ситуиране на съоръжението, дебелината на фундамента, който ще е необходим и пр., което пък ще се отрази на

масата на цялото съоръжение. Такива данни не са установявани, респ. изчисления не се правени.

Съдът не споделя тезата, че всички тези неточности в проекта могат да бъдат преработени посредством ексекутивна документация, тъй като е налице изначална липса на обследване на сградата за нуждите на строежа, което би могло да промени цялостната му визия, като не представлява несъществено отклонение от разрешеното по него строителство.

Относно бомбоубежището и твърденията на жалбоподателя, че е собственост на трето лице, съдът приема: Последният въпрос е останал неизследван в производството. Съгласно Наредба за реда за изграждане, поддържане и използване на колективните средства за защита, тези съоръжения могат да бъдат, държавна, общинска и частна собственост – арг. Чл. 17 от Наредбата. Фактът, че помещението се води да отчет, но не е предоставено за управление и стопанисване на СД ПБЗН, който се установява след запитването, не води автоматично до извод, че помещението е обща част на сградата, т.е. частна собственост. Следва да бъде направено запитване до Областен управител С., до МРРБ, като правоприемник на Министерство на комуналното стопанство и благоустройството и до МВР за наличие на акт за държавна собственост върху него или друг документ, удостоверяващ собствеността му. След изясняване на горното, следва да бъде направено преизчисление на квотите на съсобственост в общите части на сградата.

Съдът намира още, че не е било налице валидно оправомощаване за възлагане на изработения инвестиционен проект, поради следното: Видно от Протокола от проведеното общо събрание на ЕС от 13.09.2018г. е, че е взето решение по т.1 относно монтирането на асансьор и разпределението на разходите за това.

В точка 2 от същия протокол е решено да бъде удължен срокът за събиране на още оферти, с оглед представянето само на една такава по датата на събранието. Няма данни за следващи и други оферти, които да са разгледани и одобрени с решение на ЕС.

Въпреки това и на база това решение на ЕС, е направено възлагането на строежа от управителя на ЕС, като е възприето, че е налице валидно оправомощаване. Съдът приема, че последното не съответства на закона. За да бъде налице валидно упълномощаване от ЕС, е било необходимо последващо решение за процедиране на конкретен избран от събранието инвестиционен проект. За да бъде делегирано на определено правото да бъде инвеститор /възложител по смисъла на ЗУТ, ЕС следва да го

упълномощи посредством конкретно решение да процедира конкретен проект като параметри и стойност. В този смисъл, съдът приема за ненадлежно направеното заявяване от името на ЕС по Столична община за одобряване на проекта приетото решение с общ текст за монтаж на асансьор и без решение за право да инициира производство по конкретното инвестиционно решение.

Съдът обаче приема, че е налице хипотезата на чл. 17, т. 5 от ЗУЕС е необходимото мнозинство за инвестиционното намерение е достатъчно да бъде от 67 % идеални части от общите части на сградата.

Съдът приема, че не се засягат носещи стени и елементи на сградата, нито в частта на асансьорните отвори за врати, нито в частта за изграждане на техническо помещение при асансьорната шахта. Нещо повече, отворите за асансьорни врати са били зазидани, поради неизграждането на асансьор към момента на построяване на сградата, при което се касае за премахване на нарочно поставени зидове, препятствали достъпа до шахтата, които са преградни стени и не се отразяват на носимоспособността на сградата. За реализиране на обекта ще бъде ползвана съществуваща асансьорна шахта, която е част от общите части в сутерена и не е ползвана по предназначение, поради липса на изградена уредба до момента.

Изграждането на задължителните „машинно помещение“ и „технически коридор“ в рамките на първи сутерен – кота -3.20 не променя характера им на общи помещения с обслужващ характер отново на съоръжение, етажна собственост. Поради това, съдът не приема тезата в жалбата, че е налице промяна на предназначението по смисъла на ЗУЕС така, че да се изисква 100% мнозинство за вземане на решение на ЕС.

По изложените съображения, съдът намира, че актът на Главния архитект се явява незаконосъобразен и жалбата срещу него следва да бъде уважена, а преписката следва да му бъде върната за произнасяне съобразно с мотивите на решението – указание за отстраняване на нередовностите.

При този изход на спора – в полза на жалбоподателя следва да бъдат присъдени направените и претендирани разноски, които следва да бъдат възложени върху ответника, по арг. от чл. 143 от АПК.

Воден от горното и на основание чл. 172, ал.2, предл. второ и чл. 143, ал.1 от АПК, съдът

**РЕШИ:**

**ОТМЕНЯ** Разрешение за строеж № 261 от 16.10.2019г. , издадено от Главния архитект на СО за „Преустройство без промяна на предназначението на съществуваща асансьорна шахта и монтаж на нов

пътнически асансьор с метална собствена конструкция, фундирана върху стоманобетонова основа.“

ВРЪЩА делото като преписка на Главен архитект на Столична община за ново произнасяне по заявлението на жилищна сграда на [улица] [населено място], при съобразяване с мотивите на решението.

ОСЪЖДА Столична община да заплати в полза М. П. Д. сумата от 2 224 / две хиляди двеста двадесет и четири/ лева, представляващи направените разноси, съгласно списък на лист 465 по делото.

Решението подлежи на оспорване пред ВАС в 14-дневен срок от връчването му на страните.

Преписи от решението да се изпратят на страните.

СЪДИЯ: