

РЕШЕНИЕ

№ 42689

гр. София, 19.12.2025 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 83 състав, в
публично заседание на 24.11.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Теодора Милева

при участието на секретаря Мариана Велева, като разгледа дело номер **8671** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 – чл. 178 от АПК, във връзка с чл. 215, ал. 1 от ЗУТ.

Образувано е по подадена жалба от „ЯН ДИ М“ ООД, със седалище и адрес на управление [населено място], [улица], представлявано от управителя Я. Д. К., чрез адв. П.Ц. - САК срещу Заповед № ДК-11-С-7/29.07.2025 г., издадена от Началника на РДНСК – С., с която на основание чл. 156, ал. 5 ЗУТ е отменено Разрешение за строеж № 147/15.07.2025 г., издадено от главния архитект на район „В.“ – СО за строеж: „Многофамилна жилищна сграда с подземен гараж, паркоместа и локално пречиствателно съоръжение за отпадни води“, находящ се в ПИ с идент. №68134.1971.3316, УПИ III-316, кв.130, местност „Д.-разширение-север-II част“, район „В.“ –СО.

В жалбата са изложени подробни съображения, че изводите, обективирани в заповедта на АО са неправилни и не съответстват на действителното фактическо и правно положение. Релевират се доводи, че заповедта е неправилна поради противоречие с материалния закон, с целта на закона, а същевременно с това е и необоснована. Твърди се, че оспорената заповед е издадена при неправилно тълкуване на чл. 87, ал. 1 ЗУТ, чл. 144 ЗУТ и чл. 93 ЗООС, и без достатъчна фактическа обосновка. В заключение се иска отмяна на оспорената заповед и присъждане на направените по делото разноски.

В съдебно заседание жалбоподателят се представлява от адв. Ц., който поддържа жалбата и моли за отмяна на заповедта и присъждане на разноски.

Ответникът – Дирекция за национален строителен контрол, чрез юрисконсулт М. оспорва жалбата като неоснователна, моли за потвърждаване на заповедта и претендира присъждане на разноски.

Заинтересованата страна – главният архитект на СО – район „В.“ не изразява становище по жалбата.

Представител на Софийска градска прокуратура, редовно уведомен, не се конституира по делото.

Съдът, след като обсъди доводите на страните и прецени по реда на чл. 235, ал. 2 ГПК, във връзка с чл. 144 АПК, приетите по делото писмени доказателства, приема за установено от фактическа страна следното:

По действащия Общ устройствен план /ОУП/ на Столична община УПИ III-3316, кв. 130, местност „Д. - РАЗШИРЕНИЕ - СЕВЕР - II част“ попада в устройствена зона „Смф1“ - „Смесена многофункционална зона със занижени параметри“ с макс. плътност на застр. - 40%, макс. К. - 2, мин. озеленена площ - 40% и макс. кота корниз - 26м.

За УПИ III-3316, кв. 130, местност „Д. - РАЗШИРЕНИЕ - СЕВЕР - II част“, район „В.“ - СО е налице действащ застроителен план, одобрен със заповед №РВТ24-РА50-18/23.02.2024 г. на За главен архитект на р-н „В.“-СО, съгласно който в имота е предвидено свободностоящо като начин и средно като характер застрояване с максимална височина на кота корниз 15м.

На 01.10.2024 г. е издадена виза за проектиране от главния архитект на р-н „В.“ - СО, на основание чл. 140, ал. 3 от ЗУТ, във връзка с чл. 134, ал. 6 от ЗУТ, §2, ал. 1 от ПЗР на ЗУЗСО, която предвижда изграждането на „Жилищна сграда с подземен гараж“ в УПИ III-3316, кв. 130, местност „Д. - РАЗШИРЕНИЕ - СЕВЕР - II част“, район „В.“ - СО при спазване на максимално допустимите параметри за устройствената зона, в която се намира имотът по ОУП и максимална кота корниз 15,00 м.

С разрешение за строеж №147/15.07.2025 г., издадено от главния архитект на р-н „В.“-СО, на основание чл. 148, ал. 2 от ЗУТ, във връзка с чл. 144 и чл. 142, ал. 6, т. 2 от ЗУТ, се разрешава изграждането на “Многофамилна жилищна сграда с подземен гараж, паркоместа и локално пречиствателно съоръжение за отпадни води“ в поземлен имот с идентификатор 68134.1971.3316, УПИ III-3316, кв. 130, местност „Д. - РАЗШИРЕНИЕ - СЕВЕР - II част“, район „В.“ - СО.

Видно от издадената на 01.10.2024 г. виза за проектиране и одобрения на 15.07.2025 г. инвестиционен проект по част „Архитектура“, послужил като основание за издаване на разрешение за строеж №147/15.07.2025 г. на главния архитект на район „В.“ - СО, е предвидено изграждането на многофамилна жилищна сграда с пет надземни жилищни етажа и с максимална кота корниз 15 м (средно застрояване).

Съгласно одобрения инвестиционния проект по част „Водоснабдяване и канализация“, предвид липсата на изградена канализация пред лицето на имота за отвеждането на битово-фекалните води от него е предвидено локално пречиствателно съоръжение. За имота е налице Разрешително за ползване на воден обект за заустване на отпадъчни води в повърхностни води №13140359/24.10.2024 г. от директора на Б. дирекция „Д. район“.

Налице е влязло в сила Решение №СО-182 - ПР/2023 г. за преценяване на необходимостта от извършване на оценка на въздействието върху околната среда /ОВОС/ на директора на Регионална инспекция по околната среда и водите /РИОСВ/ - С., с което е преценено да не се извършва оценка на въздействието върху околната среда за инвестиционно предложение за „Изграждане на жилищна сграда и пречиствателно съоръжение“ в поземлен имот с идентификатор 68134.1971.3316, УПИ III-3316, кв. 130, местност „Д. - РАЗШИРЕНИЕ - СЕВЕР - II част“, район „В.“ - СО. В решението, основният обект е описан като многофамилна жилищна сграда с три надземни и един подземен етаж.

По реда на чл. 156 ЗУТ от арх. П. А. - старши инспектор в РДНСК С. и арх. Р. М. - главен инспектор в РДНСК С. е извършена служебна проверка на разрешението за строеж, за което е съставен Констативен протокол № РС-ВТ-2642-1 от 25.07.2025 г. Въз основа на констатациите и след уведомяване по чл. 149, ал. 5 ЗУТ на заинтересованите лица Началникът на РДНСК С. е издал процесната Заповед № ДК-11-С-7/29.07.2025 г., с която е отменил Разрешение за строеж №147/15.07.2025 г.

Като мотиви в заповедта е изложено, на първо място, че предвидената в УПИ III-3316, кв. 130, местност „Д. - РАЗШИРЕНИЕ - СЕВЕР - II част“, район „В.“ - СО многофамилна жилищна сграда е със средно застрояване по предвидения и действащ подробен устройствен план и с издадената на 01.10.2024 г. виза за проектиране за средно застрояване, който съгласно одобрените инвестиционни проекти се зауства и пречиства в локално пречиствателно съоръжение, предмет на същото разрешение за строеж, е разрешена в нарушение на разпоредбата на чл. 87, ал. 1 от ЗУТ. На второ място е прието, че инвестиционните проекти, послужили за издаване на разрешение за строеж №147/15.07.2025 г. са одобрени на 15.07.2025 г. от главния архитект на район „В.“ - СО при липсата на данни за влязъл в сила административен акт по ЗООС за конкретния строеж в посочения му капацитет, в нарушение на чл. 144, ал. 1, т. 5 от ЗУТ, във връзка с чл. 93, ал. 1, т. 2 от ЗООС.

По делото е приета цялата строителна документация, като спор по фактите няма.

Представено е и писмо от РИОСВ [населено място], изпратено до управителя на дружеството-жалбоподател, в което го уведомяват, че направената промяна в инвестиционното приложение не попада в обхвата на някоя от позициите на Приложение 1 и 2 от ЗООС, поради което и не е необходимо провеждане на процедура по реда на глава II от Наредбата за ОС.

При така установените факти настоящият съдебен състав, като извърши цялостна проверка за законосъобразност на оспорения индивидуален административен акт на всички основания по чл. 146 АПК, по реда на чл. 168, ал. 1 АПК, достигна до следните правни изводи:

Жалбата е подадена в срока по чл. 215, ал. 4 ЗУТ от надлежна страна – адресат на оспорената заповед, която подлежи на съдебен контрол, поради което е процесуално допустима. По същество жалбата е основателна.

Оспорената Заповед № ДК-11-С-7/29.07.2025 г. е издадена от Началника на РДНСК – С., в рамките на предоставените му правомощия по чл. 156, ал. 5 ЗУТ. Заповедта е в предписаната писмена форма, съдържа фактически констатации, правни основания и диспозитив, както и указания за реда и срока за обжалване. По преписката са налице Констативен протокол,

уведомление по чл. 149, ал. 5 ЗУТ и доказателства за връчване на заповедта на жалбоподателя. Съдът не установи съществени процесуални нарушения при издаването на заповедта, които да обуславят нейната отмяна.

Относно съответствието на заповедта с материалния закон, съдът намира следното:

Съгласно чл. 169, ал. 1, т. 3 ЗУТ строежите трябва да осигуряват хигиенно-здравословни условия на обитаване, включително безопасно отвеждане на отпадните води. Чл. 87, ал. 1 ЗУТ предвижда, че отвеждането на отпадните води се осъществява чрез канализационни мрежи и съоръжения или чрез други съоръжения, отговарящи на нормативните изисквания.

Съдът приема за безспорно установено, че за зоната, където попада имота на жалбоподателя не е изградена канализационна мрежа. В процесният акт се цитира на първо място като нарушена разпоредбата на чл. 87, ал. 1 от ЗУТ, според която: „В населени места и селищни образувания или в части от тях без канализация битовите отпадъчни води в имоти, предвидени с подробен устройствен план за ниско застрояване, се заустват във водоплътни изгребни ями или се заустват и пречистват в съоръжения за пречистване на образуванията в имотите отпадъчни води“. Няма спор по делото, че предвидената многофамилна жилищна сграда е с пет надземни жилищни етажа и с максимална кота корниз 15 м., т.е. налице е средно застрояване. Спора е, дали при това предвидено застрояване, с влязъл в сила ПУП и при липсата на друго техническо решение за осъществяване събиране и пречистването на отпадъчните води от това чрез изграждане на изгребна яма, е недопустимо отказването на съгласуване на инвестиционния проект на такова основание. Това би преградило възможността за реализиране на законово гарантирано право на собственика на имота и до грубо възпрепятстване на гарантираното от закона, Конституцията на Р. Б. и чл. 1 от Протокол 1 от ЕКЗПЧОС, право на собственост в пълен обем. Освен това, при внимателен анализ на чл. 87, ал. 1 от ЗУТ, не следва да се тълкува стеснително тази правна норма като се приеме, че изграждането на изгребни ями се предвижда единствено и само в зони с ниско застрояване. Използваният съюз "или" предполага алтернативно, в изключителни случаи, алтернативно, изграждането на такива съоръжения и в зони с друг вид, освен ниско застрояване - средно в случая, стига да е възможно съответно техн. решение. Последното изречение е свързано с населени места или селищни образувания, а не изключително със зони с предвидено ниско застрояване, което следва от граматическия и логически анализ на правната норма.

Не е налице обща забрана за изграждане на пречиствателни съоръжения в зони за средно застрояване. На практика липсва забрана за изграждане на подобни съоръжения и такива се изграждат или вече са били изградени около имота, с оглед представените по делото писмени доказателства. След като по отношение на имотите в съседство администрацията вече е позволила приложение на чл. 87, ал. 1 от ЗУТ в зона за средно застрояване, не става ясно защо в конкретния случай се прилага друга логика и нормата се тълкува стеснително. Неправилно е нормата да се тълкува стеснително само по отношение на изграждането на съоръженията за пречистване само в зони с ниско застрояване, защото законът не изисква, за да се издаде разрешение за строеж, да са изградени всички мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура, каквото без съмнение е канализацията. Единственият възможен извод в контекста на разпоредбата в чл. 87, ал. 1 от ЗУТ с оглед приложимостта ѝ към режима на застрояване е, че тя е разрешителна по отношение на пречиствателните съоръжения, когато такива са необходими с оглед реализация на инвестиционни намерения в населените места (включително в зони за средно застрояване), в които не е налице изградена канализация. При

наличие на влязъл в сила административен акт и подробен устройствен план, издаден от същия орган (главният архитект на [община] - СО) за същия имот, не може впоследствие да се отменя издаването на разрешение за строителство, поради стеснително тълкуване на разпоредбата в чл. 87, ал. 1 от ЗУТ и липса на друго техническо решение за събирането на отпадъчните води поради липса на канализация.

На следващо място следва да се има предвид и това че към настоящия момент не съществува отделен подзаконов акт по приложението на ЗУТ, който изрично да изключва изграждането на септични ями или локални пречиствателни съоръжения при средно застрояване. Наредба №5 от 21 май 2001 г. за правила и нормативи за устройство на територията (обн. ДВ бр. 51/2001, отменена с Наредба № 7 от 22 декември 2003 г.) предвиждаше изграждане на септични ями и други второстепенни постройки в урегулирани поземлени имоти за ниско жилищно или вилно застрояване, а не за средно застрояване. В Наредба № 7/2003, която я отменя, няма аналогична разпоредба. Следователно намерението да се изключат локални пречиствателни съоръжения или септични ями при „средно застрояване“ не е било законово подкрепено с действащата наредба.

Относно второто твърдение за незаконосъобразност на РС, а именно липсата на данни за влязъл в сила административен акт по ЗООС за конкретния строеж в посочения му капацитет, в нарушение на чл. 144, ал. 1, т. 5 от ЗУТ, във връзка с чл. 93, ал. 1, т. 2 от ЗООС, съдът приема следното:

Действително в процесния случай е следвало да се извърши преценка на необходимостта от извършване на ОВОС за строежа, предвид наличието на пречиствателна инсталация за отпадни води, тъй като това съоръжение попада в обхвата на т. 11, буква „в“ от приложение № 2 към чл. 93, ал. 1, т. 1 и т. 2 от ЗООС. Съответно от дружеството е внесено по съответния ред инвестиционно предложение за изграждане на многофамилната жилищна сграда с подземни паркинги и пречиствателно съоръжение в РИОСВ С. през 2023 г.. РИОСВ С. е извършило подробна проверка на проекта и след събиране на всички становища от компетентните органи, директорът на инспекцията е постановил Решение № СО-182-ПР/2023 г. от 28.12.2023 г., от което е видно, че оценка за въздействие върху околната среда за инвестиционното предложение не следва да се извършва, при спазване на 4 (четири) условия, които касаят именно наличието на пречиствателно съоръжение, както следва: 1. реализирането на инвестиционното намерение да започне след получаване на необходимите разрешителни за ползване на воден обект за заустване на отпадъчни води и повърхностни води от съответните компетентни органи по Закона за водите, а именно Б. Дирекция „Д. район“; 2. възложителят да сключи договор със специализирана фирма за почистване на утайките от пречиствателното съоръжение; 3. възложителят да спазва разпоредбите на чл. 126, ал. 1 от Закона за водите - лицата, които осъществяват експлоатацията на пречиствателните съоръжения са длъжни да ги поддържат в техническа и експлоатационна изправност и да осигуряват непрекъснато нормалната им експлоатация; и чл. 130, ал. 1 от Закона за водите - пречиствателните съоръжения и канализационните системи се експлоатират при спазване на изискванията на този закон; 4. да не се допуска изтичане на отпадъчни води извън предвидените за това съоръжения, с цел недопускане на замърсяване. В случая компетентният административен орган е издал решение да не се извършва ОВОС, като е съобразил и характера на инвестиционното предложение (жилищна сграда), района на изграждане (предимно жилищно строителство и сгради за обществено обслужване), както и становищата на други компетентни органи като Б. Дирекция „Д. район“. Безспорно е, че в тази посока са всички издадени и други решения на Директора на РИОСВ, касаещи съседни на жалбоподателя имоти.

Съгласно решението на РИОСВ и разпоредбата в чл. 93, ал. 7 ЗООС, в случай на промяна на параметрите на инвестиционното предложение, възложителят уведомява своевременно компетентният орган по околна среда. Действително, през 2024 г. инвестиционните проекти са изменени и са добавени два надземни етажа, като РИОСВ С. е било уведомено своевременно за това. С писмо с изх. №11728-10657/14.10.2025 г. /лист 185/, РИОСВ С. е уведомила „ЯН ДИ М“ ООД, че след като се е запознала с промяната касаеща новите параметри на жилищната сграда, е прието, че няма вероятност от отрицателно въздействие върху защитени зони от мрежата „Натура 2000“ и че не е необходимо провеждане на процедура по реда на глава втора от Наредбата за ОС. Т.е. имаме данни за влязъл в сила административен акт по ЗООС за конкретния строеж в посочения му капацитет, в съответствие с чл. 144, ал. 1, т. 5 от ЗУТ, във връзка с чл. 93, ал. 1, т. 2 от ЗООС.

Съдът намира с оглед на установеното по-горе от фактическа страна и при изложените правни изводи, че оспорената заповед е незаконосъобразна и издадена в противоречие с материалния закон, поради което и следва да бъде отменена.

При този изход на спора и предвид наличието на своевременно направено от жалбоподателя искане за присъждане на разноските по делото, на основание чл. 143, ал. 1 от АПК такива следва да се присъдят за заплатена ДТ в размер на 50 лева и заплатено адв. възнаграждение. От процесуалния представител на жалбоподателя е представен Списък с разноски и доказателства за заплатено адвокатско възнаграждение в размер на 4 800 лева. От ответника е направено възражение за прекомерност, което съдът намира за основателно. Съгласно чл.8, ал.2, т.1 от Наредбата, минимално определеното възнаграждение за дела по ЗУТ е 1 250 лева. Производството не се отличава с висока правна сложност, проведено е едно съдебно заседание по делото с оглед на което и съдът приема, че следва адвокатското възнаграждение да бъде намалено до минимално определения размер в наредбата в размер на 1 500 лева с ДДС.

Водим от горното и на основание чл. 172 от АПК, АССГ, II отделение, 83-ти състав

РЕШИ:

ОТМЕНЯ по жалба на „ЯН ДИ М“ ООД, със седалище и адрес на управление [населено място], [улица], представлявано от управителя Я. Д. К., Заповед № ДК-11-С-7/29.07.2025 г., издадена от Началника на РДНСК – С., с която на основание чл. 156, ал. 5 ЗУТ е отменено Разрешение за строеж № 147/15.07.2025 г., издадено от главния архитект на район „В.“ – СО за строеж: „Многофамилна жилищна сграда с подземен гараж, паркоместа и локално пречиствателно съоръжение за отпадни води“, находящ се в ПИ с идент. №68134.1971.3316, УПИ III-316, кв.130, местност „Д.-разширение-север-IIчаст“, район „В.“ –СО.

ОСЪЖДА РДНСК С. да заплати на „ЯН ДИ М“ ООД, със седалище и адрес на

управление [населено място], [улица], представлявано от управителя Я. Д. К., сторените по делото съдебно-деловодни разноси в размер на 1 550 /Хиляда петстотин и петдесет/ лева.

Решението подлежи на обжалване в 14-дневен срок от съобщаването му пред Върховен административен съд.