

СТОЛИЧНА ОБЩИНА



ДО  
КМЕТА НА РАЙОН „*ДВЧА КУПЕЛ*”

НАПРАВЛЕНИЕ  
„АРХИТЕКТУРА И  
ГРАДОУСТРОЙСТВО”

НАГ - София  
No.ТК-92-00-36  
12.02.2014  
12.02.2014



УВАЖАЕМИ Г-Н/Г-ЖО КМЕТ,

Във връзка със Заповед № РД-09-1423/05.12.2012г. на Кмета на Столична община, с която на Директора на Дирекция „Общински строителен контрол” СО /Д„ОСК”/ са делегирани правомощия да издава заповеди за премахване на незаконни строежи или части от тях от четвърта до шеста категория, на основание чл. 225а, ал.1 от ЗУТ, както и предвид съдебната практика до настоящия момент на Административен съд – София град и Върховен административен съд, касаеща този вид индивидуални административни актове по ЗУТ, давам следните указания:

1. Всяка заповед за премахване на незаконен строеж следва да има **ясен и точен предмет**, тъй като с нея се определят параметрите на строежа, който следва да бъде премахнат. Това е необходимо да бъде направено още в самото начало при констатиране на незаконно строителство от длъжностните лица по чл. 223 от ЗУТ и съставянето на констативен акт по смисъла на чл. 225а, ал.2 от закона. В голяма част от административните преписки постъпващи в Д„ОСК” за последващо издаване на заповеди, не става ясно дали следва да бъде премахнат цял строеж или част от него, като е налице и съществено разминаване в наименованието на строежа и описателната част на същия в констативния акт.

Гореизложеното, според практиката на административните съдилища е основание за отмяна на оспорвания акт в цялост поради допуснати съществени процесуални нарушения, водещи и до неправилно приложение на материалния закон.

2. Необходимо е да се има предвид, че сама по себе си липсата на строителни книжа по отношение на един строеж не е основание да се постанови премахване на същия. Административният орган е задължен да събере данни относно годината на построяване на строежа, като ползва всички допустими доказателствени средства /нотариални актове, скици, свидетелски показания, писма, декларации и др/. С оглед установените данни за същата, следва да приложат правилата за допустимост на строежите, като се направи извод за търпимост или нетърпимост на незаконния строеж. Единствено нетърпимите строежи подлежат на премахване, като незаконни такива и нетърпими.

Съгласно чл. 228 от ЗУТ, по въпроси, които не са уредени в глава двадесета и двадесет и първа от закона, се прилагат разпоредбите на Административнопроцесуалния кодекс. В чл. 35 от АПК е посочено че: „*Индивидуалният административен акт се издава, след като се изяснят фактите и обстоятелствата от значение за случая и се обсъдят обясненията и възраженията на заинтересованите граждани и организации, ако такива са дадени, съответно направени*”.

При образуване на административното производство е задължително да бъде установена годината на изграждане на строежа и неговия извършител, като се обследва приложимостта на института за търпимост по смисъла на § 16, ал.1 от ДР на ЗУТ, и от друга с оглед действието на разпоредбата на § 127, ал.1 от ПРЗ на ЗИДЗУТ. И в двете хипотези обаче преценката за търпимост следва да се направи при съобразяване на годината на изграждане на строежа, тъй като допустимостта на строителството се преценява към този относим момент.

Общото правило на чл. 35 от АПК не е дерогирано от специалния ЗУТ и административния орган дължи изясняване на всички факти и обстоятелства чрез допустимите по АПК доказателствени средства. Позоваването единствено на констатациите в съставения констативен акт, че строежа е извършен без строителни книжа би означавало да бъде допуснато нарушение на административно производствените правила. Изводите на административния орган трябва да са обосновани и да почиват на цялостна преценка на всички релевантни по случая доказателства и доказателствени средства, редовно събрани в производството пред него. Противното на това поражда съмнение, че фактите може да са се осъществили по различен начин от приетото за установено от административния орган и представлява самостоятелно основание за отмяна на административния акт.

ДИРЕКТОР НА ДИРЕКЦИЯ  
“ОБЩИНСКИ СТРОИТЕЛЕН КОНТРОЛ”

/арх. Влади Калинов/