**[Анотирана съдебна практика – чл. 224а от Закон за устройство на територията](https://web.apis.bg/p.php?i=2864185" \t "_blank)**

*[Решение № 7470 от 21.06.2016 г. на ВАС по адм. д. № 14716/2015 г., II о., докладчик съдията Таня Радкова](https://web.apis.bg/p.php?i=2864185" \t "_blank)*

*Съгласно*[*чл. 224а, ал. 1 ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p7006204)*кметът на общината или упълномощено от него длъжностно лице с мотивирана заповед спира изпълнението и забранява достъпа до строеж или до част от строеж от четвърта до шеста категория с нарушения по смисъла на*[*чл. 224, ал. 1 ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p28514808)*.*

*При хипотезата на*[*чл. 195, ал. 3 ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p28514802)*за строителни действия за предотвратяване на увреждането или разрушаването на строеж в резултат на авария или други обстоятелства, не са необходими строителни книжа. Целта на нормата е да премахне възникналата опасност за строежа, затова предпоставянето на необходимите възстановителни работи от издаването на строителни книжа е несъвместимо с изискването на нормата за тяхната незабавност. Достатъчно за законосъобразността им е те да са предприети при налична към момента на извършването им опасност за строежа и без тях запазването му да е невъзможно, ето защо, ако са в тези рамки, не могат да бъдат третирани като незаконен строеж по смисъла на*[*чл. 225, ал. 2 ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p29221139)*.*

[*Решение № 10091 от 27.09.2016 г. на ВАС по адм. д. № 9146/2015 г., III о., докладчик съдията Албена Радославова*](https://web.apis.bg/p.php?i=2917592)

*Недопустимо е след валидно провеждане на двуинстанционно съдебно производство по*[*АПК*](https://web.apis.bg/p.php?i=476739)*, приключило с установяване липсата на правен интерес за оспорване на административен акт, включително с доводи за нищожността му, да се търси позоваване на нищожност на същия административен акт преюдициално в производство по*[*чл. 204, ал. 4 АПК*](https://web.apis.bg/p.php?i=476739#p5763155)*. Подобно поведение съставлява злоупотреба с процесуални права, каквато не е целта на разпоредбата на*[*чл. 204, ал. 4 от АПК*](https://web.apis.bg/p.php?i=476739#p5763155)*.*

*След като приемането на тълкувателно решение, променящо установената съдебна практика, съгласно която е приключило с негативен за страните резултат едно съдебно производство, не е основание за отмяна по*[*чл. 239 и сл. АПК*](https://web.apis.bg/p.php?i=476739#p5763588)*, то на още по-силното основание подобно тълкувателно решение не може да обоснове наличието на правен интерес за инцидентното позоваване на нищожността на административен акт, щом такъв правен интерес за същите страни по отношение същия административен акт вече е бил отречен в рамките на редовното двуинстанционно съдебно производство.*

|  |
| --- |
| **Анотирана съдебна практика - чл. 225а. от Закон за устройство на територията** |
|  |  |
| [*Решение № 701 от 21.01.2015 г. на ВАС по адм. д. № 13724/2014 г., II о., докладчик съдията Галина Солакова*](https://web.apis.bg/p.php?i=2448067)  *При издаване на заповед по*[*чл. 225а, ал. 1 ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p7006206)*административният орган, извън липсата на строителни книжа за проверявания обект, следва да установи вида, местоположението и всички относими към индивидуализацията на строежа факти. От една страна, за това го задължават административно-производствените правила, а от друга - установяването на тези факти е от значение за последващото изпълнение на заповедта след влизането й в сила. Липсата на точно описание на подлежащия на премахване обект води до невъзможност за определяне предмета на незаконното строителство, както и на относимите за него правно релевантни факти и норми.*  [*Решение № 862 от 27.01.2016 г. на ВАС по адм. д. № 7160/2015 г., II о., докладчик съдията Надежда Джелепова*](https://web.apis.bg/p.php?i=2749146)  *Незаконните строежи от четвърта до шеста категория по силата на*[*чл. 225а, ал. 1 ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p7006206)*се премахват със заповед на кмета на общината или упълномощено от него длъжностно лице.*  [*Решение № 1242 от 5.02.2016 г. на ВАС по адм. д. № 6651/2015 г., II о., докладчик съдията Надежда Джелепова*](https://web.apis.bg/p.php?i=2753753)  *Незаконните строежи от четвърта до шеста категория по силата на*[*чл. 225а, ал. 1 ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p7006206)*се премахват със заповед на кмета на общината или упълномощено от него длъжностно лице.*  [*Решение № 1607 от 5.02.2014 г. на ВАС по адм. д. № 12697/2013 г., II о., докладчик съдията Галя Костова*](https://web.apis.bg/p.php?i=1975970)  *Съгласно*[*§ 5, т. 15 ДР ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p20409345)*, "застроена площ" е площта, ограничена от външните очертания на ограждащите стени на първия надземен или полуподземен етаж като в застроената площ на приземно ниво не се включват тераси, външни стълби и стълбищни площадки, рампи, гаражи и др. елементи с височина до 1,20 м от средното ниво на прилежащия терен.*  [*Решение № 1660 от 16.02.2015 г. на ВАС по адм. д. № 518/2015 г., II о., докладчик председателят Светлана Йонкова*](https://web.apis.bg/p.php?i=2524635)  *Административният орган е длъжен да установи фактическите основания, посочени от него и изпълнението на законовите изисквания за издаване на административния акт.*  [*Решение № 1859 от 18.02.2016 г. на ВАС по адм. д. № 7553/2015 г., II о., докладчик съдията Надежда Джелепова*](https://web.apis.bg/p.php?i=2763495)  *Незаконните строежи от четвърта до шеста категория по силата на*[*чл. 225а, ал. 1 ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p7006206)*се премахват със заповед на кмета на общината или упълномощено от него длъжностно лице.*  [*Решение № 1930 от 23.02.2015 г. на ВАС по адм. д. № 75/2015 г., II о., докладчик съдията Таня Радкова*](https://web.apis.bg/p.php?i=2532436)  *Разпоредбата на*[*чл. 225а*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p7006206)*, във връзка с*[*чл. 225, ал. 2, т. 2 ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p23710843)*, е законосъобразен. сочи, че строеж или част от него е незаконен, когато се извършва без одобрени инвестиционни проекти и/или без разрешение за строеж. Такива строежи по силата на*[*чл. 225, ал. 2, т. 2 ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p23710843)*се премахват със заповед на кмета на общината или упълномощено от него длъжностно лице, както е в случая.*  [*Решение № 2211 от 17.02.2014 г. на ВАС по адм. д. № 13599/2013 г., II о., докладчик председателят Светлана Йонкова*](https://web.apis.bg/p.php?i=1998087)  *По смисъла на*[*чл. 225, ал. 2, т. 2 ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p11422849)*, строежът е незаконен, когато е извършен без одобрени инвестиционни проекти и разрешение за строеж. Съгласието на етажните собственици и непосредствените съседи нямат отношение към законността на строежа.*  *Съгласно*[*§ 16 ПР ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p5713370)*и*[*§ 127, ал. 1 ПЗР ЗИД ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=580278#p7012340)*, незаконните строежи, които са търпими при наличието на предпоставките в посочените правни норми не се премахват. Нормите са императивни. Административният орган и съдът са задължени да изследват обстоятелствата за търпимост на незаконния строеж. Заповедта, издадена без да е изследван въпросът за търпимостта на строежа от административния орган, е незаконосъобразна и подлежи на отмяна само на това основание.*  [*Решение № 2218 от 27.02.2015 г. на ВАС по адм. д. № 15650/2014 г., II о., докладчик съдията Емилия Кабурова*](https://web.apis.bg/p.php?i=2532745)  *За да е търпим строеж по*[*§ 16, ал. 2 ПР ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p5713370)*, се изисква кумулативно: строежът да е изграден в периода 8.04.1987 г. - 30.06.1998 г.; да е допустим по действащите подробни устройствени планове и по правилата и нормативите, действали по време на извършването му или съгласно*[*ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252)*; както и да е деклариран от собственика му пред одобряващите органи до 31.12.1998 г. за узаконяване.*  [*Решение № 2633 от 11.03.2015 г. на ВАС по адм. д. № 15077/2014 г., II о., докладчик съдията Емилия Кабурова*](https://web.apis.bg/p.php?i=2533558)  *Скицата-виза, по аргумент*[*§ 5, т. 36 ДР ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p20409345)*, не е сред изискуемите строителни книжа, а инвестиционният проект не е достатъчен за законност на строежа, при изискуемост на разрешение за строеж.*  [*Решение № 2700 от 12.03.2015 г. на ВАС по адм. д. № 615/2015 г., II о., докладчик съдията Емилия Кабурова*](https://web.apis.bg/p.php?i=2533574)  *Определящо за правилното приложение на материалния закон е вида и характера на изградените обекти и по-конкретно покриват ли белезите на "преместваеми обекти" по*[*§ 5, т. 80 ДР ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p20409345)*или са "строежи" по*[*§ 5, т. 38 ДР ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p20409345)*.*  [*Решение № 3107 от 20.03.2015 г. на ВАС по адм. д. № 513/2015 г., II о., докладчик съдията Таня Радкова*](https://web.apis.bg/p.php?i=2536593)  *Според*[*чл. 225, ал. 2, т. 1*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p23710843)*и*[*т. 2 ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p23710843)*, строеж или част от него е незаконен, когато се извършва в несъответствие с предвижданията на действащия подробен устройствен план или без одобрени инвестиционни проекти и/или без разрешение за строеж. Такива строежи по силата на*[*чл. 225а, ал. 2 ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p7006206)*се премахват със заповед на кмета на общината или упълномощено от него длъжностно лице.*  [*Решение № 3355 от 25.03.2015 г. на ВАС по адм. д. № 15072/2014 г., II о., докладчик съдията Галина Солакова*](https://web.apis.bg/p.php?i=2543761)  *Разпоредбата на*[*§ 127, ал. 1 ЗИД ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=580278#p7012340)*не изключва приложението на*[*§ 16, ал. 1*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p5713370)*,*[*ал. 2*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p5713370)*и*[*ал. 3 ПР ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p5713370)*, а се явява нейно допълнение, като въвежда четвърти период за обявяване на строежите за "търпими".*  [*Решение № 3371 от 25.03.2015 г. на ВАС по адм. д. № 1464/2015 г., II о., докладчик съдията Галина Солакова*](https://web.apis.bg/p.php?i=2545612)  *В производството по оспорване на заповед, издадена на основание*[*чл. 225а, ал. 1 ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p7006206)*, страни са компетентният административен орган и адресатите на административния акт - собственикът или извършителят на строежа. Собствениците на съседен имот и лицата, по чийто сигнал е задвижено производството не са заинтересовани лица, тъй като заповедта за премахване на строежа не създава задължения за тях и не рефлектира негативно в правната им сфера, а негативните за тях последици от извършване на строежа подлежат на възмездяване по общия исков ред.*  [*Решение № 3395 от 25.03.2015 г. на ВАС по адм. д. № 2380/2015 г., II о., докладчик съдията Емилия Кабурова*](https://web.apis.bg/p.php?i=2545636)  *За всеки строеж се изисква издаването на строителни книжа, а липсата им, го определя като незаконен по*[*чл. 225, ал. 2, т. 2 ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p23710843)*.*  *При наличие на незаконен строеж от пета категория кметът на общината, респ. упълномощено от него дл. лице, разполага с правомощието по*[*чл. 225а, ал. 1 ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p7006206)*да издаде заповед за премахването му.*  [*Решение № 3441 от 26.03.2015 г. на ВАС по адм. д. № 1491/2015 г., II о., докладчик съдията Надежда Джелепова*](https://web.apis.bg/p.php?i=2545688)  *При издаване на заповедта по*[*чл. 225а, ал. 1 ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p7006206)*административният орган, освен липсата на строителни книжа за проверявания обект, следва да установи вида, местоположението и всички относими към индивидуализацията на строежа факти. От една страна за това го задължават административнопроизводствените правила, а от друга - установяването на тези факти е от значение за последващото изпълнение на заповедта, след влизането й в сила. Липсата на точно описание на подлежащия на премахване строеж води до невъзможност за определяне предмета на незаконното строителство, както и на относимите за него правно релевантни факти и норми.*  [*Решение № 3546 от 30.03.2015 г. на ВАС по адм. д. № 9161/2014 г., II о., докладчик съдията Надежда Джелепова*](https://web.apis.bg/p.php?i=2543790)  *Съгласно*[*чл. 154, ал. 2, т. 4 ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p7006169)*, съществени отклонения от одобрения инвестиционен проект са отклоненията, които нарушават строителните правила и нормативи, техническите, технологичните, санитарно-хигиенните, екологичните и противопожарните изисквания, като конкретно административният орган се е позовал на нарушение на строителните правила и нормативи и на техническите изисквания към строежите.*  [*Решение № 3558 от 30.03.2015 г. на ВАС по адм. д. № 2009/2015 г., II о., докладчик съдията Галина Солакова*](https://web.apis.bg/p.php?i=2543802)  *Визираният в*[*§ 127, ал. 1 ПЗР ЗИД ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=580278#p7012340)*режим на търпимост не обхваща всички незаконни строежи, изградени до 31.03.2001 г., а само тези, които не се обхващат от*[*§ 16, ал. 1*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p5713370)*,*[*ал. 2*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p5713370)*и*[*ал. 3 ПР ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p5713370)*.*  [*Решение № 3851 от 6.04.2015 г. на ВАС по адм. д. № 781/2015 г., II о., докладчик председателят Светлана Йонкова*](https://web.apis.bg/p.php?i=2546087)  *Процедурата по издаване на акт за премахване на незаконен строеж не изисква първоначално изпълнението на същия да бъде спряно по реда на*[*чл. 224 и сл. ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p7019686)*. При констатиране на незаконно строителство и изпълнение на процедурата за това административният орган издава акт за премахването му.*  [*Решение № 4034 от 9.04.2015 г. на ВАС по адм. д. № 1092/2015 г., II о., докладчик съдията Анелия Ананиева*](https://web.apis.bg/p.php?i=2553797)  *Съгласно разпоредбата на*[*чл. 246, ал. 1 АПК*](https://web.apis.bg/p.php?i=476739#p5763590)*право да иска отмяна има всяко лице, за което решението или споразумението има сила и е неблагоприятно за него, макар и да не е било страна по делото. Отмяната по този ред касае задължителната процесуална легитимация на неучаствало в делото лице. Правото на това трето лице на отмяна на влязлото в сила решение възниква при кумулативното наличие на три предпоставки - решението да има сила по отношение на него, то да е неблагоприятно и лицето да е имало гарантирано от закона право на участие в процеса.*  *В производството по оспорване на заповед, издадена на основание*[*чл. 225а, ал. 1 ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p7006206)*, страни са административният орган, издател на акта и адресатът на заповедта - собственикът или извършителят на строежа. Трети лица не участват в производството като заинтересовани страни, включително собствениците на терена, както и на съседните имоти на този, върху който е изграден незаконния строеж, предмет на премахване по оспорената заповед. С последната не се засяга пряко и негативно правната им сфера. Тези трети лица не придобиват качеството на заинтересована страна и в случаите, когато са подали сигнала до административния орган за наличие на незаконен строеж, тъй като заповедта за премахване на строежа не създава задължения за тях, а само за адресата за заповедта.*  [*Решение № 4126 от 25.03.2014 г. на ВАС по адм. д. № 15975/2013 г., II о., докладчик съдията Емилия Кабурова*](https://web.apis.bg/p.php?i=2058941)  *Принципно е допустимо в един УПИ да има една или повече сгради - обект на основно застрояване, с предназначение за жилище. За да бъде жилищна обаче тази друга сграда, извън жилищната сграда на основното застрояване, следва да отговаря на материалноправните предпоставки за жилищна сграда, а именно да съдържа поне едно жилище. Последното следва да отговаря на нормативите за жилище, които са различни в зависимост от приложимия материален закон към момента на изграждането му.*  [*Решение № 4444 от 14.04.2016 г. на ВАС по адм. д. № 9256/2015 г., II о., докладчик съдията Надежда Джелепова*](https://web.apis.bg/p.php?i=2811032)  *При констатиран незаконен строеж административният орган и съдът дължат произнасяне относно наличието на предпоставките за търпимост на строежа.*  [*Решение № 4453 от 1.04.2014 г. на ВАС по адм. д. № 513/2014 г., II о., докладчик съдията Емилия Кабурова*](https://web.apis.bg/p.php?i=2078434)  *Нарушението на*[*чл. 286, ал. 1*](https://web.apis.bg/p.php?i=261713#p11422972)*и*[*ал. 2 ЗЕС*](https://web.apis.bg/p.php?i=261713#p11422972)*относно местоположението на строежа - във въздуха, вместо под земята, не го прави незаконен. Касае се за неизпълнение на част от изискванията за този вид строежи, които не са елемент от състава на*[*чл. 225, ал. 2, т. 1*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p11422849)*и*[*т. 2 ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p11422849)*.*  [*Решение № 4555 от 2.04.2014 г. на ВАС по адм. д. № 16704/2013 г., II о., докладчик съдията Галина Солакова*](https://web.apis.bg/p.php?i=2086050)  *След влизане в сила на*[*§ 127, ал. 1 ПЗР ЗИД ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=580278#p7012340)*и при липсата на изрична отмяна на нормата на*[*§ 16 ПР ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p5713370)*, са налични успоредно действащи норми, регламентиращи режима на търпимост, с визирани в тях конкретни изисквания, според периода на изграждането на незаконния строеж.*  [*Решение № 4856 от 8.04.2014 г. на ВАС по адм. д. № 16580/2013 г., II о., докладчик съдията Надежда Джелепова*](https://web.apis.bg/p.php?i=2086328)  *Съгласно разпоредбата на*[*чл. 215, ал. 7 (нова) ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p11422846)*, решенията на първоинстанционния съд по жалби и протести срещу индивидуални административни актове по този закон са окончателни, с изключение на решенията по жалби срещу индивидуални административни актове за одобряване на подробни устройствени планове, комплексни проекти за инвестиционна инициатива и заповеди за премахване на незаконни строежи от първа и пета категория включително. Нормата е с процесуален характер, има незабавно действие и при отсъствие на преходна разпоредба за висящите спорове, влиза в сила веднага.* |  |

[*Решение № 4873 от 25.04.2016 г. на ВАС по адм. д. № 10642/2015 г., II о., докладчик съдията Надежда Джелепова*](https://web.apis.bg/p.php?i=2812788)

*По силата на*[*чл. 225а, ал. 1 ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p7006206)*незаконните строежи от четвърта до шеста категория се премахват със заповед на кмета на общината.*

[*Решение № 5001 от 10.04.2014 г. на ВАС по адм. д. № 1325/2014 г., II о., докладчик съдията Мирослава Керимова*](https://web.apis.bg/p.php?i=2086431)

*Изброяването на дефинициите в закона само по себе си не представлява извод за неправилно приложение на материалния закон.*

[*Решение № 5015 от 5.05.2015 г. на ВАС по адм. д. № 12024/2014 г., II о., докладчик съдията Джузепе Роджери*](https://web.apis.bg/p.php?i=2570266)

*Обединяването на два самостоятелно обособени обекта в един представлява преустройство, за което се изисква изменение на одобрените инвестиционни проекти и разрешение за строеж. Такова преустройство не може да бъде текущ ремонт, защото не се извършва само вътрешно в собствен обект, а се засягат два отделни обекта, при което е без значение, че те се притежават от един собственик.*

[*Решение № 5045 от 10.04.2014 г. на ВАС по адм. д. № 958/2014 г., II о., докладчик съдията Мирослава Керимова*](https://web.apis.bg/p.php?i=2092539)

*Нарушението на*[*чл. 286, ал. 1*](https://web.apis.bg/p.php?i=261713#p11422972)*и*[*ал. 2 ЗЕС*](https://web.apis.bg/p.php?i=261713#p11422972)*, относно местоположението на строежа - във въздуха, вместо под земята, не го прави незаконен. Касае се за неизпълнение на част от изискванията за този вид строежи, които не са елемент от състава на*[*чл. 225, ал. 2, т. 1*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p11422849)*и*[*т. 2 ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p11422849)*.*

[*Решение № 5390 от 13.05.2015 г. на ВАС по адм. д. № 2966/2015 г., II о., докладчик съдията Галина Солакова*](https://web.apis.bg/p.php?i=2588793)

*За да е налице хипотезата на*[*чл. 246, ал. 1 АПК*](https://web.apis.bg/p.php?i=476739#p5763590)*, лицето, което не е било страна по делото е следвало да има качеството на заинтересувана страна в съдебното производство, в което е постановено влязлото в сила решение, имащо сила спрямо него и то да е неблагоприятно. Следователно нормата е приложима не за всички неучаствали по делото лица, а само за тези, които са имали обезпечено от закона право на участие в него при комулативното наличие и на останалите две посочени предпоставки.*

*В произвоството по оспорване на заповед за премахване на незаконен строеж по*[*чл. 225а ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p7006206)*, страни са компетентният административен орган и адресатите на административния акт, по отношение на които е разпореденото премахване на незаконния строеж. Трети лица, между които и собствениците /съсобственици/ на терена не са заинтересовани лица, тъй като заповедта за премахване не създава задължения за тях и спорът пред административния съд няма вещно-правен характер.*

[*Решение № 5392 от 13.05.2015 г. на ВАС по адм. д. № 15771/2014 г., II о., докладчик съдията Емилия Кабурова*](https://web.apis.bg/p.php?i=2588795)

*Съгласно*[*чл. 239, т. 5 АПК*](https://web.apis.bg/p.php?i=476739#p5763588)*, актът подлежи на отмяна, когато страната вследствие на нарушаване на съответните правила е била лишена от възможност да участва в делото.*

[*Решение № 5746 от 28.04.2014 г. на ВАС по адм. д. № 14699/2013 г., II о., докладчик съдията Надежда Джелепова*](https://web.apis.bg/p.php?i=2131274)

*Съгласуването с органите на КАТ не е условие за законност на постройката.*

[*Решение № 5799 от 20.05.2015 г. на ВАС по адм. д. № 3310/2015 г., II о., докладчик съдията Галина Солакова*](https://web.apis.bg/p.php?i=2590194)

*Незаконността на строежа /реконструкцията/ се преценява с оглед вида на строително-монтажни работи и изискуемостта на строителни книжа, а не с оглед засягане на имота и неговата реална площ.*

[*Решение № 6316 от 30.05.2016 г. на ВАС по адм. д. № 8554/2015 г., II о., докладчик съдията Любомира Мотова*](https://web.apis.bg/p.php?i=2828253)

*Разпоредбите на*[*чл. 151, ал. 1, т. 3 ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p28514784)*и*[*§ 5, т. 43 ДР ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p28514815)*въвеждат изключение от общото правило по*[*чл. 148 ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p28514782)*за извършване на строежите само ако са разрешени. Разрешителният режим не се прилага само в изчерпателно изброените в*[*чл. 151, ал. 1 ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p28514784)*хипотези, а по т. 3, б. "в" само при наличието на двете кумулативни условия - да не се променя предназначението на помещенията и натоварванията в тях. При отсъствие на някое от тях е приложим общия разрешителен режим. Аргумент за това е и разпоредбата на*[*чл. 9, ал. 2 Наредба № 1/2003 г.*](https://web.apis.bg/p.php?i=23454#p7217926)*, според която строежи от четвърта категория са вътрешните преустройства на сградите от първа до четвърта категория вкл., с които се променя предназначението, без да се засяга конструкцията и без да се променят натоварванията.*

[*Решение № 6354 от 13.05.2014 г. на ВАС по адм. д. № 697/2014 г., II о., докладчик съдията Любомира Мотова*](https://web.apis.bg/p.php?i=2166713)

*Строежи извършени въз основа на валидно влязло в сила разрешение за строеж, което е неотменимо съгласно*[*чл. 156, ал. 5 ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p7006170)*, вкл. и по извънредните способи за отмяна, са винаги законни и не подлежат на премахване.*

[*Решение № 6500 от 3.06.2015 г. на ВАС по адм. д. № 3841/2015 г., II о., докладчик председателят Галя Костова*](https://web.apis.bg/p.php?i=2604646)

*Собственикът на терена може да бъде адресат на заповед за премахване на незаконен строеж съгласно*[*§ 3, ал. 1 Наредба № 13 от 23.07.2001 г.*](https://web.apis.bg/p.php?i=22654#p16658033)

[*Решение № 7113 от 15.06.2015 г. на ВАС по адм. д. № 2873/2015 г., II о., докладчик председателят Георги Чолаков*](https://web.apis.bg/p.php?i=2605866)

*При установяване налице ли са релевантните факти за приложението на нормата на*[*§ 16 ПР ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p5713370)*, следва да се направи разграничи узаконяване от търпимост. В първия случай строежът става законен, а във втория продължава да е незаконен, но е търпим и като такъв не подлежи на премахване. В този смисъл търпимостта на строежа има отношение само към премахването му, но не и към узаконяването му. В този смисъл неспазването на разпоредбата на*[*чл. 56, ал. 3 ЗТСУ (отм.)*](https://web.apis.bg/p.php?i=9638#p3866995)*, респективно тази на*[*чл. 183, ал. 2 ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p5714158)*не опровергава търпимостта на строежа, а сочи на изискване за неговата законност.*

*Съдът е длъжен във всички случаи да изследва въпроса за търпимостта на незаконния строеж, както и да се мотивира.*

[*Решение № 7281 от 16.06.2016 г. на ВАС по адм. д. № 503/2016 г., II о., докладчик съдията Севдалина Червенкова*](https://web.apis.bg/p.php?i=2858491)

*Премахването на незаконни строежи е изчерпателно уредено в*[*ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252)*и това изисква при издаването на административния акт административният орган да вземе предвид всички изисквания на закона. Ако заповедта за премахване не се изпълни доброволно в определения в нея срок, тя се изпълнява принудително от общината по ред определен в наредба. Съгласно*[*§ 3, ал. 1 ДР Наредба № 13/2001 г.*](https://web.apis.bg/p.php?i=22654#p30799878)*, "Адресат/адресати на заповедта" са физически или юридически лица, които могат да бъдат собственикът на терена, лице с ограничено вещно право или извършителят на незаконния строеж. Това задължава административния орган да посочи в заповедта за премахване на незаконния строеж конкретното лице, което ще е адресат на заповедта и ще бъде задължено да премахне строежа.*

*Съгласно*[*ал. 2 на § 3 ДР Наредба № 13/2001 г.*](https://web.apis.bg/p.php?i=22654#p30799878)*, в случаите, в които собственикът на терена и извършителят на незаконния строеж са различни физически и/или юридически лица, те отговарят солидарно за направените разходи по принудителното изпълнение на заповедта за премахване, което ще рече, че дори собственикът на терена да не е адресът на заповедта, той отговаря при принудителното изпълнение на същата.*

[*Решение № 7468 от 21.06.2016 г. на ВАС по адм. д. № 14265/2015 г., II о., докладчик съдията Таня Радкова*](https://web.apis.bg/p.php?i=2864183)

*Разпоредбата на*[*чл. 225, ал. 2, т. 2 ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p29221139)*сочи, че строеж или част от него е незаконен, когато се извършва без одобрени инвестиционни проекти и/или без разрешение за строеж. Такива строежи по силата на*[*чл. 225а, ал. 1 ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p7006206)*се премахват със заповед на кмета на общината или упълномощено от него длъжностно лице.*

[*Решение № 7893 от 29.06.2016 г. на ВАС по адм. д. № 14264/2015 г., II о., докладчик председателят Галя Костова*](https://web.apis.bg/p.php?i=2858678)

*Съгласно*[*чл. 228 ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p5714113)*по въпроси, които не са уредени в тази глава /глава двадесет и първа "Недопускане и отстраняване на незаконно строителство"/ и в глава двадесета /" Административен контрол по устройство на територията и строителството"/ се прилагат разпоредбите на*[*АПК*](https://web.apis.bg/p.php?i=476739)*. Тази изрична разпоредба от специалния закон препраща към общите разпоредби на*[*АПК*](https://web.apis.bg/p.php?i=476739)*.*

*Търпимостта на незаконния строеж е предмет на установяване в хода на административното производство по издаване на заповедта за премахването му, както и в съдебното производство по оспорване на такава заповед независимо дали е издадено за строежа удостоверение за търпимост или не.*

*Принципът за съразмерност по*[*чл. 6 АПК*](https://web.apis.bg/p.php?i=476739#p5762717)*касае правомощията на административните органи, упражнявани в условията на оперативна самостоятелност и е неприложим при издаване на заповеди за премахване на незаконни строежи. Целта на*[*ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252)*е недопускане на незаконно строителство. Тази цел се постига със специалните разпоредби на глава двадесет и първа, правомощията по които специализираните органи по контрол на строителството упражняват при обвързана компетентност. При констатиране на незаконен строеж единствената законосъобразна възможност е органът да разпореди премахването му с издаване на индивидуален административен акт по*[*чл. 225*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p29221139)*или*[*чл. 225а ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p7006206)*.*

[*Решение № 7897 от 29.06.2016 г. на ВАС по адм. д. № 244/2016 г., II о., докладчик председателят Галя Костова*](https://web.apis.bg/p.php?i=2858682)

*Страни в производството по обжалване на заповеди за премахване на незаконни строежи са оспорващият, възложител, респ. извършител на строежа и издалият заповедта административен орган. Разпорежданията на заповедта не засягат правната сфера на собственика на поземления имот, в който незаконният строеж е осъществен, тъй като за него не създават задължения, не засягат и негови законни права и интереси.*

*Целта на устройствения закон е строителството да бъде извършвано в разумни срокове, предвид което в*[*чл. 153, ал. 2*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p28514785)*и*[*ал. 3 ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p28514785)*са предвидени 3-годишен срок за започване на строежа и 5-годишен за извършване на строежа до етап "груб строеж", вкл. покрива на сградата. Правната последица от изтичане на тези срокове е, че разрешението за строеж губи правното си действие. С разпоредбата на ал. 3 е предвидена правна възможност строежът да бъде осъществен след презаверяване на разрешението в едногодишен срок. Така предвидената възможност за продължаване на строежа, налага извода, че принципно този строеж не може да се счита законосъобразно извършван след изтичане на 3- или 5-годишния срок. Тази възможност е обвързана с презаверяване разрешението за строеж по заявление на възложителя в едногодишен срок. Правната последица от пропускане на този срок е, че одобреният проект губи правното си действие. Пропускането на сроковете по*[*чл. 153, ал. 2*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p28514785)*и*[*ал. 3 ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p28514785)*води до отричане правното действие, както на разрешението за строеж, така и на одобрения инвестиционен проект.*

*Загубата на правно действие на строителните книжа следва да се счита приравнена на изначална липса на такива книжа.*

[*Решение № 7913 от 29.06.2016 г. на ВАС по адм. д. № 304/2016 г., II о., докладчик председателят Галя Костова*](https://web.apis.bg/p.php?i=2858698)

*Съгласно*[*чл. 215, ал. 7 ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p28514804)*(редакция - ДВ, бр. 87/2010 г.), решенията, на първоинстанционния съд, постановени по жалби или протести срещу индивидуални административни актове по този закон са окончателни с изключение на решенията, постановени по жалби или протести срещу индивидуални административни актове за одобряване на подробни устройствени планове, на комплексни проекти за инвестиционна инициатива и на заповеди за премахване на незаконни строежи от първа до пета категория включително.*

[*Решение № 7943 от 29.06.2016 г. на ВАС по адм. д. № 14274/2015 г., II о., докладчик съдията Таня Радкова*](https://web.apis.bg/p.php?i=2858728)

*Разпоредбата на*[*чл. 225, ал. 2, т. 2 ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p29221139)*сочи, че строеж или част от него е незаконен, когато се извършва без одобрени инвестиционни проекти и/или без разрешение за строеж. Такива строежи по силата на*[*чл. 225а, ал. 1 ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p7006206)*се премахват със заповед на кмета на общината или упълномощено от него длъжностно лице.*

[*Решение № 7984 от 11.06.2014 г. на ВАС по адм. д. № 1762/2014 г., II о., докладчик председателят Галя Костова*](https://web.apis.bg/p.php?i=2222653)

*Съгласно*[*§ 16, ал. 1 ПР ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p5713370)*, строежи, извършени до 7.04.1987 г., за които няма строителни книжа, но са били допустими по действащите подробни градоустройствени планове и по правилата и нормативите, действали по време на извършването им или съгласно този закон, са търпими строежи и не подлежат на премахване и забрана за ползване.*

[*Решение № 8066 от 12.06.2014 г. на ВАС по адм. д. № 6176/2014 г., II о., докладчик председателят Светлана Йонкова*](https://web.apis.bg/p.php?i=2234727)

*Констативният акт по своето предназначение слага началото на административното производство и установява вида и характера на извършеното строителство. Дали това строителство представлява незаконен строеж, правните и фактически основания за премахването му се посочват в акта по*[*чл. 225а ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p7006206)*.*

*Съотвествието на административният акт с материалния закон се преценява към момента на издаването му съгласно*[*чл. 142, ал. 1 АПК*](https://web.apis.bg/p.php?i=476739#p5763019)*.*

[*Решение № 8179 от 16.06.2014 г. на ВАС по адм. д. № 6174/2014 г., II о., докладчик председателят Ангел Калинов*](https://web.apis.bg/p.php?i=2248489)

*Констативният акт по своето предназначение слага началото на административното производство и установява вида и характера на извършеното строителство. Дали това строителство представлява незаконен строеж, правните и фактически основания за премахването му се посочват в акта по*[*чл. 225а ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p7006206)*.*

*Процедурата по*[*§ 184, ал. 12 ПЗР ЗИД ЗУТ*](apis://Base=NARH&DocCode=40006&ToPar=Par184_Al12_anchor_Par184|72204|IZMN&Type=201)*се отнася до заявления за узаконяване, подадени в срока по*[*§ 184, ал. 1*](apis://Base=NARH&DocCode=40006&ToPar=Par184_Al12_anchor_Par184|72204|IZMN&Type=201)*.*

[*Решение № 8272 от 18.06.2014 г. на ВАС по адм. д. № 5026/2014 г., II о., докладчик съдията Любомира Мотова*](https://web.apis.bg/p.php?i=2248588)

*Спирането на изпълнението на строежа е първото от правомощията на контролните органи при констатиране на незаконен строеж, след което се процедира по реда на*[*чл. 225 (чл. 225а) ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p11422849)*. Незаконността на строежа не може да бъде преодоляна чрез отстраняване на причини, довели до спирането.*

[*Решение № 8314 от 19.06.2014 г. на ВАС по адм. д. № 5179/2014 г., II о., докладчик председателят Георги Чолаков*](https://web.apis.bg/p.php?i=2248630)

*На основание*[*чл. 225а, ал. 1 ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p7006206)*кметът на общината или упълномощено от него длъжностно лице издава заповед за премахване на строежи от четвърта до шеста категория, незаконни по смисъла на*[*чл. 225, ал. 2 ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p11422849)*, или на части от тях.*

*Въздушните кабелни мрежи като електронни съобщителни мрежи са част от техническата инфраструктура - строеж по смисъла на*[*§ 5, т. 38 ДР ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p20409345)*. На основание*[*чл. 8, ал. 5 Наредба № 1/30.07.2003 г.*](https://web.apis.bg/p.php?i=23454#p7225716)*и*[*чл. 137, ал. 1, т. 4 "ж" ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p11422827)*въздушните кабелни мрежи са от четвърта категория.*

[*Решение № 8381 от 19.06.2014 г. на ВАС по адм. д. № 3993/2014 г., II о., докладчик съдията Таня Радкова*](https://web.apis.bg/p.php?i=2248697)

*Когато статутът на земята, върху който е извършен строежът, e "земеделска земя", без промяна на предназначението на земята и без одобрен подробен устройствен план строителството не може да е допустимо по действащите към момента на извършването му или към актуалния момент строителни правила и норми.*

*Разпоредбата на*[*§ 127, ал. 2 ПЗР ЗИДЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=580278#p7012340)*дава възможност за незаконни строежи, извършени до тази дата, но незаявени в срока по*[*§ 184, ал. 2 ПЗР ЗИД ЗУТ*](apis://Base=NARH&DocCode=40006&ToPar=Par184_Al2_anchor_Par184|72204|IZMN&Type=201)*, да бъдат заявени за узаконяване в нов срок.*

[*Решение № 8389 от 19.06.2014 г. на ВАС по адм. д. № 6341/2014 г., II о., докладчик съдията Надежда Джелепова*](https://web.apis.bg/p.php?i=2248705)

*Предназначението на констативния акт е да постави началото на административното производство и да установи вида и характера на извършеното строителство. Дали това строителство представлява незаконен строеж, правните и фактическите основания за премахването му се посочват в акта по*[*чл. 225а ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p7006206)*. Липсата на пълна идентичност между посоченото в констативния акт и в заповедта за премахване на незаконния строеж не е основание за отмяна на административния акт.*

*Съответствието на административният акт с материалния закон се преценява към момента на издаването му съгласно*[*чл. 142, ал. 1 АПК*](https://web.apis.bg/p.php?i=476739#p5763019)*.*

*Процедурата по*[*§ 184, ал. 12 ПЗР ЗИД ЗУТ*](apis://Base=NARH&DocCode=40006&ToPar=Par184_Al12_anchor_Par184|72204|IZMN&Type=201)*се отнася до заявления за узаконяване, подадени в срока по*[*§ 184, ал. 1 ПЗР ЗИД ЗУТ*](apis://Base=NARH&DocCode=40006&ToPar=Par184_Al1_anchor_Par184|72204|IZMN&Type=201)*.*

[*Решение № 8397 от 6.07.2016 г. на ВАС по адм. д. № 13526/2015 г., II о., докладчик съдията Севдалина Червенкова*](https://web.apis.bg/p.php?i=2865806)

*Непълнотата на доказателствата в първоинстанционното производство не е касационно основание.*

[*Решение № 8445 от 7.07.2016 г. на ВАС по адм. д. № 13461/2015 г., II о., докладчик съдията Галина Солакова*](https://web.apis.bg/p.php?i=2870501)

*За да е налице хипотезата на*[*чл. 246, ал. 1 АПК*](https://web.apis.bg/p.php?i=476739#p5763590)*лицето, което не е било страна по делото е следвало да има качеството на заинтересувана страна в съдебното производство, в което е постановено влязлото в сила решение, имащо сила спрямо него и то да е неблагоприятно, т. е. нормата е приложима не за всички неучаствали по делото лица, а само за тези, които са имали обезпечено от закона право на участие в него при кумулативното наличие и на останалите две посочени предпоставки.*

*В произвоството по оспорване на заповед за премахване на незаконен обект, страни са компетентният административен орган. Различни от посочените субекти нямат гарантирано право на участие в процеса по оспорване на заповед с правно основание*[*чл. 225а ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p7006206)*, тъй като заповедта за премахване не създава задължения за тях и не рефлектира негативно в правната им сфера, а евентуалните вреди подлежат на обезщетяване по друг процесуален ред.*

[*Решение № 9105 от 30.06.2014 г. на ВАС по адм. д. № 5905/2014 г., II о., докладчик съдията Таня Радкова*](https://web.apis.bg/p.php?i=2261143)

*Съгласно*[*чл. 225а*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p7006206)*във връзка с*[*чл. 223, ал. 1, т. 8 ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p20776135)*кметът на общината издава заповеди за премахване на строежи, незаконни по смисъла*[*чл. 225, ал. 2 ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p11422849)*.*

[*Решение № 9306 от 28.07.2016 г. на ВАС по адм. д. № 3370/2016 г., II о., докладчик съдията Захаринка Тодорова*](https://web.apis.bg/p.php?i=2907425)

*Императивно изискване на*[*чл. 185, ал. 2 ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p5714092)*е при преустройства да се изисква решение на Общо събрание на собствениците, взето по установен ред и изрично писмено съгласие на всички собственици, непосредствени съседи на обекта. Такива в административната преписка не са представени, напротив - събрани са доказателства - протоколи от общо събрание на етажната собственост, от които е видно, че подобно съгласие категорично липсва.*

*Нормата на*[*чл. 185, ал. 1, т. 3 ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p5714092)*е бланкетна и дали измененията са съществени се изяснява за всеки отделен случай.*

[*Решение № 9328 от 3.07.2014 г. на ВАС по адм. д. № 5122/2014 г., II о., докладчик председателят Галя Костова*](https://web.apis.bg/p.php?i=2345160)

[*ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252)*регулира отношенията, възникнали по повод заварени временни строежи, разрешени по реда на*[*чл. 120 ППЗТСУ /отм./*](https://web.apis.bg/p.php?i=48#p4961239)*, с разпоредбата на*[*§ 17 ПР ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p5714124)*.*

[*Решение № 9464 от 7.07.2014 г. на ВАС по адм. д. № 6062/2014 г., II о., докладчик съдията Севдалина Червенкова*](https://web.apis.bg/p.php?i=2261246)

*За да е налице нищожност, трябва да има важен, силен, тежък или съществен порок, водещ до такива радикални нарушения на законността, които да не могат да бъдат премирани. Нищожността на съдебното решение се свързва с постановяването му от незаконен състав, извън правораздавателната власт на съда, при неподписване на решението от мнозинството съдии от състава или ако не е съставено в писмена форма или ако волята на съда е неразбираема дори по пътя на тълкуването, ако повелява изпълнение на действие, съставляващо престъпление или други подобни хипотези.*

[*Решение № 9548 от 18.08.2016 г. на ВАС по адм. д. № 13888/2015 г., II о., докладчик съдията Джузепе Роджери*](https://web.apis.bg/p.php?i=2914013)

*Пиложението на извънредния способ за отмяна на порочни, влезли в сила съдебни решения, по*[*чл. 237 АПК*](https://web.apis.bg/p.php?i=476739#p5763229)*е допустимо, само когато е налице някое от изчерпателно посочените в*[*чл. 239 АПК*](https://web.apis.bg/p.php?i=476739#p5763588)*отменителни основания. В разпоредбата на*[*чл. 239, т. 5 АПК*](https://web.apis.bg/p.php?i=476739#p5763588)*е предвидено, че актът подлежи на отмяна, когато страната вследствие на нарушаване на съответните правила е била лишена от възможност за участва в делото или не е била надлежно представлявана, или когато не е могла да се яви лично или чрез повереник по причина на препятствие, което не е могла да отстрани.*

[*Решение № 9551 от 8.07.2014 г. на ВАС по адм. д. № 1320/2014 г., II о., докладчик съдията Надежда Джелепова*](https://web.apis.bg/p.php?i=2312994)

*По силата на*[*чл. 225а, ал. 1 ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p7006206)*, незаконните строежи от четвърта до шеста категория се премахват със заповед на кмета на общината или упълномощено от него длъжностно лице.*

[*Решение № 9605 от 9.07.2014 г. на ВАС по адм. д. № 6173/2014 г., II о., докладчик съдията Анелия Ананиева*](https://web.apis.bg/p.php?i=2313072)

*Съгласно*[*чл. 225а, ал. 1 ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p7006206)*, кметът на общината или упълномощено от него длъжностно лице издава заповед за премахване на строежи от четвърта до шеста категория, незаконни по смисъла на*[*чл. 225, ал. 2 ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p11422849)*или на части от тях.*

[*Решение № 9608 от 9.07.2014 г. на ВАС по адм. д. № 3387/2014 г., II о., докладчик съдията Надежда Джелепова*](https://web.apis.bg/p.php?i=2313075)

*Разпоредбата на*[*чл. 225, ал. 2, т. 2 ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p11422849)*сочи, че строеж или част от него е незаконен, когато се извършва без одобрени инвестиционни проекти и/или без разрешение за строеж. Такива строежи по силата на*[*чл. 225а, ал. 1 ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p7006206)*се премахват със заповед на кмета на общината или упълномощено от него длъжностно лице.*

[*Решение № 10753 от 13.10.2016 г. на ВАС по адм. д. № 1691/2016 г., II о., докладчик съдията Любомира Мотова*](https://web.apis.bg/p.php?i=2936570)

*При издаване на заповедта по*[*чл. 225 ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p29221139)*административният орган дължи конкретно описание на предмета на указаните с тази заповед разпоредителни действия.*

[*Решение № 10852 от 18.10.2016 г. на ВАС по адм. д. № 2533/2016 г., II о., докладчик съдията Любомира Мотова*](https://web.apis.bg/p.php?i=2936799)

*Използването на някои елементи от съществуващ вече строеж не се покрива с определението за текущ ремонт, дадено в*[*§ 5, т. 43 ДР ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p28514815)*.*

[*Решение № 11478 от 2.11.2015 г. на ВАС по адм. д. № 5629/2015 г., II о., докладчик съдията Надежда Джелепова*](https://web.apis.bg/p.php?i=2690976)

*Съгласно разпоредбата на*[*чл. 225а, ал. 1 ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p7006206)*, която е посочена като правно основание за издаването на оспорения административен акт, кметът на общината или упълномощено от него длъжностно лице издава заповед за премахване на строежи от четвърта до шеста категория, незаконни по смисъла на*[*чл. 225, ал. 2*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p28514809)*, или на части от тях.*

[*Решение № 11717 от 2.11.2016 г. на ВАС по адм. д. № 1693/2016 г., II о., докладчик председателят Галя Костова*](https://web.apis.bg/p.php?i=2955124)

*Разпоредбата на*[*§ 127, ал. 1 ЗИД ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=580278#p28516382)*не изключва приложението на*[*§ 16 ПР ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p5713370)*, а в допълнение на сроковете по тази разпоредба, въвежда нов, четвърти срок за търпимост на строежите от 01.07.1998 г. до 31.03.2001 г.*

*При преценка търпимостта на незаконен строеж в хипотезите на*[*§ 16, ал. 2*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p5713370)*и*[*ал. 3 ПР ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p5713370)*от значение е времето на извършване и декларирането му в предвидения срок пред одобряващия орган.*

[*Решение № 11736 от 2.11.2016 г. на ВАС по адм. д. № 4425/2016 г., II о., докладчик председателят Светлана Йонкова*](https://web.apis.bg/p.php?i=2955143)

*Оградата е строеж по смисъла на*[*§ 5, т. 38 ДР ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p28514815)*. За изграждането й е необходимо разрешение за строеж.*

[*Решение № 11781 от 3.11.2016 г. на ВАС по адм. д. № 4623/2016 г., II о., докладчик председателят Надежда Джелепова*](https://web.apis.bg/p.php?i=2955200)

*Легалното определение за понятието "строеж" е дадено с разпоредбата на*[*§ 5, т. 38 ДР ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p28514815)*, съгласно което такива са всички сгради - надземни, подземни, полуподземни и др. По аргумент от текста на*[*чл. 147, ал. 1, т. 3 ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p28514781)*, за изграждането на оранжерии с площ до 200 кв. м, не се изисква одобряване на инвестиционни проекти, но е необходимо издаването на разрешение за строеж. Това обстоятелство само по себе си представлява основание да се приеме, че оранжерията е строеж.*

[*Решение № 11954 от 8.11.2016 г. на ВАС по адм. д. № 4473/2016 г., II о., докладчик председателят Ангел Калинов*](https://web.apis.bg/p.php?i=2963694)

*Когато се установи, че само част от строежа е незаконна, се разпорежда само нейното премахване съгласно*[*чл. 225а, ал. 1 ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p7006206)*, а не на строежа изцяло.*

[*Решение № 11967 от 9.10.2014 г. на ВАС по адм. д. № 6879/2014 г., II о., докладчик съдията Анелия Ананиева*](https://web.apis.bg/p.php?i=2402532)

*Въздушните кабелни мрежи представляват електронни съобщителни мрежи и са част от техническата инфраструктура - строеж по смисъла на*[*§ 5, т. 38 ДР ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p20409345)*, за изграждането на които е необходимо одобряване на инвестиционни проекти и разрешение за строеж. Разпоредбата на*[*чл. 286 ЗЕС*](https://web.apis.bg/p.php?i=261713#p23710287)*предвижда задължително подземно изграждане на кабелните електронни съобщителни мрежи в урбанизираните територии с население над 10 000 жители и с високо застрояване.*

*На основание*[*чл. 225а, ал. 1 ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p7006206)*кметът на общината или упълномощено от него длъжностно лице издава заповед за премахване на строежи от четвърта до шеста категория, незаконни по смисъла на*[*чл. 225, ал. 2 ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p23710843)*или на части от тях.*

*На основание*[*чл. 8, ал. 5 Наредба № 1/30.07.2003 г.*](https://web.apis.bg/p.php?i=23454#p7225716)*и*[*чл. 137, ал. 1, т. 4 "ж" ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p23710820)*въздушните кабелни мрежи са от четвърта категория.*

[*Решение № 12074 от 13.10.2014 г. на ВАС по адм. д. № 7136/2014 г., II о., докладчик съдията Любомира Мотова*](https://web.apis.bg/p.php?i=2403170)

*На основание*[*чл. 225а, ал. 1 ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p7006206)*кметът на общината или упълномощено от него длъжностно лице издава заповед за премахване на строежи от четвърта до шеста категория, незаконни по смисъла на*[*чл. 225, ал. 2 ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p23710843)*, или на части от тях. Въздушните кабелни мрежи като електронни съобщителни мрежи са част от техническата инфраструктура - строеж по смисъла на*[*§ 5, т. 38 ДР ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p20409345)*. На основание*[*чл. 8, ал. 5 Наредба № 1/30.07.2003 г.*](https://web.apis.bg/p.php?i=23454#p7225716)*и*[*чл. 137, ал. 1, т. 4 "ж" ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p23710820)*, въздушните кабелни мрежи са от четвърта категория.*

[*Решение № 12153 от 16.11.2015 г. на ВАС по адм. д. № 5893/2015 г., II о., докладчик съдията Таня Радкова*](https://web.apis.bg/p.php?i=2697230)

*Разпоредбата на*[*чл. 225, ал. 2, т. 2 ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p28514809)*сочи, че строеж или част от него е незаконен, когато се извършва без одобрени инвестиционни проекти и/или без разрешение за строеж. Такива строежи по силата на*[*чл. 225а, ал. 1 ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p7006206)*се премахват със заповед на кмета на общината или упълномощено от него длъжностно лице.*

[*Решение № 12199 от 17.11.2015 г. на ВАС по адм. д. № 5888/2015 г., II о., докладчик съдията Надежда Джелепова*](https://web.apis.bg/p.php?i=2697259)

*Търпимостта има отношение към премахването на строеж, което от своя страна е релевантно за приложението на нормата на*[*§ 16, ал. 1 ПР ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p5713370)*за съответствие с ПУП. Без да установи и обсъди фактите за търпимостта на строежа, с оглед новите писмени доказателства, съдът не може да се произнесе по въпроса за премахването му.*

[*Решение № 12242 от 15.10.2014 г. на ВАС по адм. д. № 5388/2014 г., II о., докладчик председателят Галя Костова*](https://web.apis.bg/p.php?i=2403747)

*Разпоредбата на*[*§ 127, ал. 1 ПЗР ЗИД ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=580278#p7012340)*определя като търпими строежите, изградени до 31.03.2001 г., които макар извършени без строителни книжа, са били допустими по разпоредбите, действали по време на извършването им или по действащите разпоредби съгласно този закон. Преценката за "допустимост по разпоредбите" включва съответствието на строежите с всички нормативни изисквания и е по-широка по обхват от тази за съответствието "с правилата и нормативите" които касаят техническото изпълнение на строежа. Ето защо, разпоредбата на*[*§ 127, ал. 1 ПЗР ЗИД ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=580278#p7012340)*не изключва приложението на*[*§ 16 ПР ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p5713370)*, а се явява нейно допълнение като въвежда четвърти период за обяваване търпимост на строежите, вкл. тези, извършени без строителни книжа до 31.03.2001 г. и не може да се счита по-благоприятна относно материалноправните условия, на които трябва да отговарят строежите, за да бъдат определени като търпими.*

[*Решение № 12275 от 18.11.2015 г. на ВАС по адм. д. № 6560/2015 г., II о., докладчик съдията Любомира Мотова*](https://web.apis.bg/p.php?i=2700879)

*Съгласно*[*чл. 215, ал. 4 ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p28514804)*, жалбите срещу индивидуални административни актове по този закон се подават в 14-дневен срок от съобщаването им. В тежест на административния орган, който е издал акта, е доказването на надлежното му съобщаване.*

[*Решение № 12396 от 17.10.2014 г. на ВАС по адм. д. № 3383/2014 г., II о., докладчик председателят Галя Костова*](https://web.apis.bg/p.php?i=2404814)

*Разпоредбата на*[*§ 127, ал. 1 ПЗР ЗИД ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=580278#p7012340)*визира незаконните строежи, извършени в периода до 31.03.2001 г. Даденият с*[*§ 127, ал. 3 ПЗР ЗИД ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=580278#p7012340)*едногодишен срок за подаване на заявление за узаконяване на строежите по*[*§ 184 ПЗР ЗИД ЗУТ*](apis://Base=NARH&DocCode=40006&ToPar=Par184_anchor_Par184|72204|IZMN&Type=201)*/ДВ, бр. 65/2003 г./ не налага мораториум на действията на органите по контрола на строителството за установяване и премахване на незаконните строежи.*

[*Решение № 12444 от 20.10.2014 г. на ВАС по адм. д. № 8098/2014 г., II о., докладчик председателят Светлана Йонкова*](https://web.apis.bg/p.php?i=2404293)

*Определянето на категорията на строежа е правен въпрос. Непосочването на категорията в административния акт не е съществено нарушение, след като съобразно установеното като факти същата може да бъде определена въз основа на закона и на подзаконовите нормативни актове.*

*Незаконният строеж се премахва само ако не е търпим. Това обстоятелство задължително се устаноява от административния орган.*

[*Решение № 12565 от 22.10.2014 г. на ВАС по адм. д. № 6188/2014 г., II о., докладчик председателят Галя Костова*](https://web.apis.bg/p.php?i=2404948)

*Категорията на строежа е от значение при определяне компетентността на административния орган да издаде заповед за премахването му и при разрешаване въпроса за допустимост на касационното оспорване.*

[*Решение № 12585 от 22.10.2014 г. на ВАС по адм. д. № 8659/2014 г., II о., докладчик съдията Емилия Кабурова*](https://web.apis.bg/p.php?i=2404968)

*Наличието на влязъл в сила отказ прави последващото производство за узаконяване на основание*[*§ 127, ал. 2 ПЗР ЗИД ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=580278#p7012340)*, недопустимо.*

[*Решение № 12724 от 27.10.2014 г. на ВАС по адм. д. № 8431/2014 г., II о., докладчик съдията Таня Радкова*](https://web.apis.bg/p.php?i=2405728)

*На основание*[*чл. 225а, ал. 1 ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p7006206)*, кметът на общината или упълномощено от него длъжностно лице издава заповед за премахване на строежи от четвърта до шеста категория, незаконни по смисъла на*[*чл. 225, ал. 2 ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p23710843)*, или на части от тях.*

*Въздушните кабелни мрежи като електронни съобщителни мрежи са част от техническата инфраструктура - строеж по смисъла на*[*§ 5, т. 38 ДР ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p20409345)*. На основание чл. 8, ал. 5 Наредба № 1 за номенклатурата на видовете строежи и*[*чл. 137, ал. 1, т. 4, б. "ж" ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p23710820)*въздушните кабелни мрежи са от четвърта категория.*

[*Решение № 12894 от 29.10.2014 г. на ВАС по адм. д. № 8419/2014 г., II о., докладчик съдията Емилия Кабурова*](https://web.apis.bg/p.php?i=2405899)

*За да е търпим, строежът следва да е бил допустим по действащия ПУП и по правилата и нормативите, действали по време на извършването му или съгласно*[*ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252)*и ако е бил деклариран от собственика/ците му пред одобряващите органи до 31.12.1998 г. При липсата на една от предпоставките на цитираната правна норма, строежа правилно е приет за нетърпим.*

*За да е узаконим, законът изисква висяща или приключила процедура по узаконяване на незаконния строеж, с издаден Акт за узаконяване на строежа, на основание*[*§ 184 ПЗР ЗИД ЗУТ*](apis://Base=NARH&DocCode=40006&ToPar=Par184_anchor_Par184|72204|IZMN&Type=201)*или*[*§ 127, ал. 2 ПЗР ЗИД ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=580278#p7012340)*.*

[*Решение № 12912 от 30.11.2016 г. на ВАС по адм. д. № 7602/2016 г., II о., докладчик председателят Захаринка Тодорова*](https://web.apis.bg/p.php?i=2985192)

*Удостоверение за търпимост няма обвързваща доказателствена сила и административният орган, както и съдът, служебно следва да изследват наличието на условия за признаване статут на търпимост на строежа, доколкото той е пречка за премахването му.*

*Удостоверение за търпимост е неотносимо към преценката за законност на строежа, дори и да е налице към момента на установяване на незаконния строеж и оспорване на заповедта за премахването му - на него законодателят е придал изрично само удостоверителна сила и то досежно прехвърлителни сделки -*[*§ 16, ал. 1, изр. последно ДР ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p5713370)*.*

[*Решение № 12947 от 30.11.2016 г. на ВАС по адм. д. № 4515/2016 г., II о., докладчик съдията Любомира Мотова*](https://web.apis.bg/p.php?i=2985227)

*При издаване на заповед по*[*чл. 225 ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p29221139)*административният орган дължи конкретно описание на предмета на указаните с тази заповед разпоредителни действия.*

*Преди да издаде акта, административният орган следва безпротиворечиво да установи обстоятелството, дали изграденото действително представлява и може да се квалифицира като незаконно изграден строеж по смисъла на*[*§ 5, т. 38 ДР ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p28514815)*с оглед характеристиките и функциите му. В този смисъл, административните актове не могат да почиват на необосновани и недоказани твърдения, като издаването им в противоречие с това правило, прави същите немотивирани и издадени при съществено нарушение на административнопроизводствените правила.*

[*Решение № 13064 от 3.12.2015 г. на ВАС по адм. д. № 6551/2015 г., II о., докладчик съдията Анелия Ананиева*](https://web.apis.bg/p.php?i=2716571)

*Съгласно*[*чл. 246, ал. 1 АПК*](https://web.apis.bg/p.php?i=476739#p5763590)*, право да иска отмяна има всяко лице, за което решението има сила и е неблагоприятно, макар и да не е било страна по делото. Правото на това трето, неучаствало в делото лице на отмяна на влязлото в сила решение възниква от кумулативното наличие на три предпоставки: решението да простира правните си последици спрямо него, те да са неблагоприятни и лицето да е имало гарантирано от закона право на участие в процеса.*

*Съдебното решение, с което се отхвърля жалбата срещу административен акт, е установително и освен за страните по делото, техните наследници и правоприемници няма сила за други, засегнати от акта лица по аргумент от*[*чл. 177, ал. 1 АПК*](https://web.apis.bg/p.php?i=476739#p5763093)*. Само когато оспореният акт бъде отменен или изменен, решението има действие по отношение на всички.*

[*Решение № 13223 от 5.11.2014 г. на ВАС по адм. д. № 6980/2014 г., II о., докладчик председателят Галя Костова*](https://web.apis.bg/p.php?i=2410485)

*Правомощието за издаване на заповеди за премахване на незаконни строежи административният орган упражнява служебно, по свой почин.*

[*Решение № 13249 от 5.11.2014 г. на ВАС по адм. д. № 8858/2014 г., II о., докладчик председателят Галя Костова*](https://web.apis.bg/p.php?i=2410511)

*Разпоредбата на*[*§ 127, ал. 1 ПЗР ЗИД ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=580278#p7012340)*определя като търпими строежите, които са били извършени без строителни книжа, но са били допустими по разпоредбите, действали по време на извършването им или по действащите разпоредби съгласно този закон. Преценката за "допустимост по разпоредбите" включена съответствието на строежите с всички нормативни изисквания и е по-широка по обхват от от тази за съответствието " с правилата и нормативите" / формулировка, ползвана в текста на*[*§ 16, ал. 1 ПР ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p5713370)*/, които касаят техническото изпълнение на строежа. Ето защо,*[*§ 127, ал. 1 ПЗР ЗИД ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=580278#p7012340)*не изключва приложението на*[*§ 16 ПР ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p5713370)*, а се явява негово допълнение като въвежда четвърти период за обявяване търпимост на строежите, вкл. извършените до 31.03.2001 г. и не може да се счита по-благоприятна относно материалноправните условия, на които следва да отговарят строежите, за да бъдат определени като търпими.*

[*Решение № 13260 от 5.11.2014 г. на ВАС по адм. д. № 10431/2014 г., II о., докладчик съдията Емилия Кабурова*](https://web.apis.bg/p.php?i=2410522)

*За приложението на*[*§ 127, ал. 2 и сл. ПЗР ЗИД ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=580278#p7012340)*е необходимо наличието на висяща процедура по узаконяване или вече издаден акт за узаконяване на строежа на това основание.*

*Непосочването на правното основание или погрешно посоченото правно основание, не е порок на акта по*[*чл. 59, ал. 2, т. 4 АПК*](https://web.apis.bg/p.php?i=476739#p5762833)*. Такъв порок е непосочването на фактическите основания, послужили за издаването на акта.*

[*Решение № 13338 от 7.11.2014 г. на ВАС по адм. д. № 9721/2014 г., II о., докладчик съдията Емилия Кабурова*](https://web.apis.bg/p.php?i=2410865)

*Непосочването на конкретно правно основание по*[*чл. 225, ал. 2, т. 1*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p23710843)*-*[*6 ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p23710843)*е процесуално нарушение. Такова нарушение не е съществено, когато от изложените факти става ясно в коя от посочените хипотези на цитираната разпоредба е незаконният строеж.*

[*Решение № 13483 от 12.12.2016 г. на ВАС по адм. д. № 6827/2016 г., II о., докладчик съдията Надежда Джелепова*](https://web.apis.bg/p.php?i=2989109)

*Разпоредбата на*[*чл. 225, ал. 2, т. 2 ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p29221139)*сочи, че строеж или част от него е незаконен, когато се извършва без одобрени инвестиционни проекти и/или без разрешение за строеж. Такива строежи по силата на*[*чл. 225а, ал. 1 ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p7006206)*се премахват със заповед на кмета на общината или упълномощено от него длъжностно лице.*

[*Решение № 13506 от 12.12.2016 г. на ВАС по адм. д. № 7822/2016 г., II о., докладчик съдията Надежда Джелепова*](https://web.apis.bg/p.php?i=2991292)

*По силата на*[*чл. 225а, ал. 1 ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p7006206)*незаконните по смисъла на*[*чл. 225, ал. 2 ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p29221139)*строежи от четвърта до шеста категория се премахват със заповед на кмета на общината, както е в случая.*

[*Решение № 13658 от 15.12.2015 г. на ВАС по адм. д. № 7144/2015 г., II о., докладчик съдията Любомира Мотова*](https://web.apis.bg/p.php?i=2724818)

*За да е налице незаконен стоеж по смисъла на*[*чл. 225, ал. 2, т. 2 ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p28514809)*, е необходимо обектът да представлява строеж по смисъла на*[*§ 5, т. 38 ДР ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p28514815)*и за изграждането му да няма издадени строителни книжа.*

[*Решение № 13698 от 17.11.2014 г. на ВАС по адм. д. № 16580/2013 г., II о., докладчик съдията Надежда Джелепова*](https://web.apis.bg/p.php?i=2413627)

*Липсата на съгласие за извършването на строежа касае узаконяването му, а не неговата търпимост. По принцип, разликата между узаконяване и търпимост е, че в първия случай строежът става законен, а във втория продължава да е незаконен, но е търпим и като такъв не подлежи на премахване.*

*Неспазването на разпоредбата на*[*чл. 183 ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p5714158)*не опровергава търпимостта на строежа, а сочи на изискване за неговата законност.*

[*Решение № 13775 от 15.12.2016 г. на ВАС по адм. д. № 5904/2016 г., II о., докладчик съдията Анелия Ананиева*](https://web.apis.bg/p.php?i=2996462)

*Съгласно*[*§ 16, ал. 1 ПР ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p5713370)*, строежът е търпим, когато е бил допустим по действащите подробни градоустройствени планове и по правилата и нормативите, действали по време на извършването му или съгласно*[*Закона за устройство на територията.*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252)

[*Решение № 13873 от 17.12.2015 г. на ВАС по адм. д. № 6104/2015 г., II о., докладчик председателят Галя Костова*](https://web.apis.bg/p.php?i=2724842)

*Съгласно*[*чл. 150, ал. 2 АПК*](https://web.apis.bg/p.php?i=476739#p5763039)*, в жалбата оспорващият е длъжен да посочи доказателствата, които иска да бъдат събрани и да представи писмените доказателства, с които разполага.*

[*Решение № 13897 от 17.12.2015 г. на ВАС по адм. д. № 7163/2015 г., II о., докладчик съдията Емилия Кабурова*](https://web.apis.bg/p.php?i=2724866)

*Разпоредбата на*[*чл. 225, ал. 2, т. 2 ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p28514809)*визира като незаконни строежите, извършени без строителни книжа.*

[*Решение № 14003 от 24.11.2014 г. на ВАС по адм. д. № 10424/2014 г., II о., докладчик съдията Надежда Джелепова*](https://web.apis.bg/p.php?i=2415145)

*По силата на*[*чл. 225а, ал. 1 ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p7006206)*незаконните строежи от четвърта до шеста категория се премахват със заповед на кмета на общината или упълномощено от него длъжностно лице.*

[*Решение № 14104 от 26.11.2014 г. на ВАС по адм. д. № 9631/2014 г., II о., докладчик съдията Любомира Мотова*](https://web.apis.bg/p.php?i=2415224)

*Неточното посочване в заповедта на разположението на строежа прави невъзможно индивидуализирането на предмета на разпореденото премахване и представлява съществено нарушение на специалните административнопроизводствени правила и на установената форма, което е достатъчно основание за отмяната й.*

*Издаването на заповед за премахване на незаконен строеж срещу лице, за което е установено, че не е извършител, противоречи на материалноправните разпоредби -*[*чл. 225, ал. 2 ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p23710843)*и*[*чл. 225а, ал. 5 ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p7006206)*, установяващи задължението за премахване на незаконен строеж първо на извършителя му.*

[*Решение № 14489 от 3.12.2014 г. на ВАС по адм. д. № 6775/2014 г., II о., докладчик съдията Любомира Мотова*](https://web.apis.bg/p.php?i=2416143)

*Съгласно*[*чл. 56 ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p23710803)*, върху поземлените имоти могат да се поставят "преместваеми обекти за търговски и други обслужващи дейности- павилиони, кабини, маси", като се издава разрешение за поставяне по ред, установен в наредба на общинския съвет, а за държавни и общински имоти-и въз основа на схема, одобрена от гл. архитект на общината. Наредбите на общинските съвети относно преместваемите обекти са приложими само относно реда за издаване на разрешенията за поставяне, но не и при определяне кои обекти са преместваеми.*

[*Решение № 14641 от 5.12.2014 г. на ВАС по адм. д. № 11010/2014 г., II о., докладчик съдията Емилия Кабурова*](https://web.apis.bg/p.php?i=2416016)

*Когато заявление за узаконяване на незаконен строеж е подадено до некомпетентен орган, липсата на данни за препращане на заявлението за узаконяване на компетентния по*[*§ 127, ал. 3 ПР ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252)*орган, означава, че срокът за произнасяне (*[*чл. 31, ал. 2 АПК*](https://web.apis.bg/p.php?i=476739#p17183560)*) не е започнал да тече и следователно преписката по узаконяване е висяща, а не е приключила.*

[*Решение № 15614 от 19.12.2014 г. на ВАС по адм. д. № 9150/2014 г., II о., докладчик председателят Георги Чолаков*](https://web.apis.bg/p.php?i=2433870)

*Съобразно*[*чл. 41, ал. 2 ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p5714031)*, и да не е предвидено с действащия подробен устройствен план, допълващо застрояване се допуска с виза по*[*чл. 140 ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p7006158)*, ако постройките се застрояват свободно или допрени до сгради на основното застрояване.*

*Между процедурата по*[*чл. 195, ал. 6 ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p9520474)*и тази по*[*чл. 225а ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p7006206)*не е налице идентичност, поради което премахването на строежи, които поради естествено износване или други обстоятелства са станали опасни за здравето и живота на гражданите, негодни са за използване, застрашени са от самосрутване, създават условия за възникване на пожар или са вредни в санитарно-хигиенно отношение и не могат да се поправят или заздравят, не може да стане по реда на*[*чл. 225а*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p7006206)*вр.*[*чл. 225, ал. 2 ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p23710843)*, елемент от фактическия състав на който е установяване незаконност на строежа.*

[*Решение № 15659 от 22.12.2014 г. на ВАС по адм. д. № 7821/2014 г., II о., докладчик съдията Севдалина Червенкова*](https://web.apis.bg/p.php?i=2434354)

*Разпоредбата на*[*чл. 225, ал. 2, т. 2 ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p23710843)*сочи, че строеж или част от него е незаконен, когато се извършва без одобрени инвестиционни проекти и/или без разрешение за строеж. Такива строежи по силата на*[*чл. 225а, ал. 1 ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p7006206)*се премахват със заповед на кмета на общината или упълномощено от него длъжностно лице.*

[*Решение № 15733 от 29.12.2014 г. на ВАС по адм. д. № 11508/2014 г., II о., докладчик председателят Георги Чолаков*](https://web.apis.bg/p.php?i=2434790)

*Съгласно*[*чл. 154 ГПК*](https://web.apis.bg/p.php?i=267030#p3260213)*, приложим субсидиарно в административния процес, всяка страна е длъжна да установи фактите, на които основава своите твърдения.*

*За да е търпим даден незаконен строеж по смисъла на*[*§ 16, ал. 1 ПР ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p5713370)*, е необходимо той да е допустим по действащия градоустройствен план и по правилата и нормативите, действали по време на извършването му или съгласно*[*ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252)*.*

[*Решение № 182 от 17.10.2013 г. на АдмС - Стара Загора по адм. д. № 313/2013 г., докладчик съдията Бойка Табакова*](https://web.apis.bg/p.php?i=1886399)

*Административният акт следва да съдържа на първо място фактическите основания за неговото издаване. Това са конкретните факти, въз основа на които административният орган е счел, че са налице предпоставките за упражняване на предоставената му от закона компетентност.*

[*Решение № 2452 от 12.03.2015 г. на АдмС - Пловдив по адм. д. № 1902/2015 г., I о., 3-ти с-в, докладчик съдията Таня Комсалова*](https://web.apis.bg/p.php?i=2736748)

*За да бъде един строеж незаконен по смисъла на*[*ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252)*е достатъчно безспорното установяване дори само на една от посочените в*[*чл. 225, ал. 2 от ЗУТ*](https://web.apis.bg/p.php?i=473252#p28514809)*хипотези от компетентен за целта орган.*

**Източник-АПИС Практика**