

ОБЩИНА БАЛЧИК



Кмет
Николай Ангелов
9600 гр. Балчик
пл. "21-ви септември" №6

☎ 0579 72070
☎ 0579 74117
mayor@balchik.bg
www.balchik.bg

ЗАПОВЕД

№.....
04.01.2022 г.
гр. Балчик, 2022 г.

По повод подаден сигнал с вх. №70-00-192/10.12.2019г. и молба с вх. №70-00-192_004/17.06.2021г. от Николайчо Маринов е образувана преписка за незаконно изградена бетонна площадка в ПИ 23769.501.350 по КК на с. Дропла, общ. Балчик.

От фактическа страна:

От служители по чл. 223, ал. 2 от ЗУТ е извършена проверка на място на процесния обект, като тя е обективирана в констативен протокол №НС 22/10.12.2019г. с приложен снимков материал, онагледяващ ситуацията. От него се извежда информация за извършващо се бетониране на част от терена от работници, наети от г-жа Миталова-управител на „АГРО-ММ“ЕООД с ЕИК: 124645028.

След преглед на информационния масив на Община Балчик не се установи наличието на документи, свързани с извършващото се строителство. Предвид това с писмо с изх. №70-00-192_005/12.07.2021г. на управителя на „АГРО-ММ“ЕООД е даден 20-дневен срок да представи документи за собственост и строителни книжа за изграждащото се строителство. В отговор на това писмо е депозирано становището на посоченото търговско дружество, което в приложението представя нотариални актове, в които е обективирана собственост на асфалтова площадка, но на името на Димитър Миталов. В изложението на становището информативно е посочен нотариален акт №151, т. VII, рег. №5910, н.д. №1264 от 2000 за собственост на асфалтовата площадка от „АГРО-ММ“ЕООД, но същият не е приложен. Не са приложени и документи, обосноваващи законосъобразното строителство на бетонна площадка. Аргументите, които се излагат за законност на строителството са, че дружеството осъществява редовно текущ ремонт на асфалтовата площадка.

С молба с вх. №70-00-192_004/17.06.2021г. ЕТ „Николайчо Маринов“, представлявано от Николайчо Маринов, лицето е изискала информация за действията от Община Балчик действия във връзка с подаден от него сигнал с вх. № вх. №70-00-192/10.12.2019г. Излага и други оплаквания, които не са предмет на настоящата преписка и няма да бъдат коментирани в настоящия административен акт. Тази молба е провокирала административния орган отново да предприеме действия по прекратяване на незаконното строителство и възстановяване на площадката в първоначалния ѝ вид, като е даден доброволен 10-дневен срок за извършване на действията. Напомнено е на „АГРО-ММ“ЕООД, че не са представили нотариален акт за собственост и необходимите строителни документи. В предоставения от административния орган срок не са извършени действия от страна на нарушителя по премахване на извършеното бетониране.

За прецизност на настоящото изследване следва да се отбележи, че в архивите на Община Балчик във връзка с други преписки, които не са предмет на настоящата, се съдържа документ, който да обосновава собствеността на „АГРО-ММ“ЕООД върху „Асфалтова площадка“ с площ от 780 кв.м. и това е Нотариален акт №151, т. VII, рег. №5910, н.д. №1264 от 2009г., вписан в Службата по вписванията при Районен съд- Балчик като Акт №168, том XIII, дело №2027/2009г. Собствеността върху ПИ 23769.501.350 по КК на с. Дропла, общ. Балчик по данни на Служба по вписванията при Районен съд- гр. Балчик е на Министерство на земеделието и храните.

От писмо с изх. №РД-12-05-776-1/17.12.2019г., представено от ЕТ „Николайчо Маринов“ по повод подаден от него сигнал в Областна дирекция „Земеделие“ към Министерство на земеделието, храните и горите за действията по изливане на бетон в ПИ 23769.501.350, се установява, че е извършена проверка на 11.12.2019г. и е съставен констативен протокол, съдържащ констатации за наличие на бетонни пътеки, кофраж и арматура. От това писмо може да се направи обоснован извод, че собственикът на земята, върху която се осъществява строителството, не е бил уведомен за действията по изграждане на бетонната площадка.

Въз основа на извършената проверка е съставен констативен акт по чл. 225а, ал. 2 от ЗУТ №2/25.08.2021г., в който строежът е описан като бетонна площадка с размери: дължина- 39,50 м. и ширина 19,30м., с обща квадратура приблизително 762,00 кв.м. в УПИ VIII, кв. 34 по регулационния план на с. Дропла, ПИ №23769.501.350 по КК на землището на с. Дропла, общ. Балчик, изградена през 2019г. В него като собственик /по служебни данни/ и възложител на строежа е записано ЕООД „АГРО-ММ“. Посочено е, че строителството е извършено без преди това да е издадено разрешение за строеж от главен архитект на Община Балчик. Констативният акт съдържа седем броя приложения, онагледяващи ситуацията преди и след строителството. За нуждите на административната преписка е посочено, че процесният обект е именован „Бетонна площадка с. Дропла“, като това наименование за краткост ще се ползва и в настоящата заповед.

Констативен акт №2/25.08.2021г. е връчен на Снежина Миталова, в качеството ѝ на управител на „АГРО-ММ“ ЕООД и възложител на осъщественото строителство, с писмо с изх. №70-00-192_007/16.09.2021г., получено на 30.09.2021г. от Мария Миталова. В законоустановения 7-дневен срок е постъпило възражение с вх. №70-00-192_008/07.10.2021г. от Снежина Миталова-управител на търговското дружество, чрез адв. Мария Миталова- ДАК. Към възражението липсва пълномощно за представителство, но е служебно известен факт, че във връзка с осъществявана кореспонденция, касаеща други административни преписки, адв. Миталова има общо адвокатско пълномощно за представителство на Снежина Миталова както лично като физическо лице, така и в качеството ѝ на управител на „АГРО-ММ“ ЕООД. Поради това административният орган приема, че възражението е подадено в срок от легитимно оправомощено лице и дължи произнасяне по основателността на изложеното в него становище.

Произнасяне по възражението:

От изложението на представеното възражение се извежда основно информация за недоволството на възразилата срещу осъщественото незаконно строителство в съседен на асфалтовата площадка имот, собственост на ЕТ „Николайчо Маринов“, който е и подател на сигналите срещу нея. Поради обстоятелството, че предмет на настоящата административна преписка е строителство на бетонна площадка в имота на „АГРО-ММ“ ЕООД, представеното изложение извън този предмет като неотносимо, няма да бъде обсъждано в настоящата заповед, още повече, че административният орган вече се е произнасял по поставените извън настоящия предмет въпроси.

По отношение на обект „Бетонна площадка с. Дропла“ не се извеждат възражения за осъщественото строителство, а по-скоро мнение, че като собственик на асфалтова площадка възразилата има право да осъществява текущ и основен ремонт без да е необходимо преди това да бъдат издавани строителни документи и разрешение за строеж. Излага и твърдения, че в Стопанския двор, в който се намира това съоръжение, земята е държавна собственост и то на Държавен поземлен фонд, а не е общинска собственост и в тази връзка сочи, че цом никой не е оспорил собствеността ѝ, вкл. и собственика на земята- Държавата, по аргумент на чл. 17, ал. 2 от Конституцията следва, че частната собственост е неприкосновена.

На първо място, в съответствие със събраните по преписката документи, се обосновава извод за извършено строителство на нова бетонна площадка на мястото на съществувала някога /но не и към 2017г./ асфалтова площадка. Цитирам тази година-2017-, защото видно от Приложение №3 на Констативен акт /КА/ №2/25.08.2021г. в ПИ № 23769.501.350 по КК на с. Дропла, общ. Балчик няма изградена такава площадка, а израсла буйна растителност. Едва към 10.12.2019г. се наблюдава заравняване на терена и полагане на бетон, видно от Приложение №2 от цитирания КА, като към 25.08.2021г. строителството на бетонната площадка е изцяло завършено. Предвид това считам, че са необосновани и неоснователни аргументите, изложени във възражението, че собственикът на асфалтова площадка редовно е извършвал текущ и основен ремонт на съоръжението. Още повече, факта, че е изграден съвсем нов строеж, можем да обосновем и с това, че материалът, използван за изграждането на новото съоръжение, не е асфалт, а бетон.

Съгласно легалната дефиниция на §5, т. 38 от ДР на ЗУТ "Строежи" са надземни, полуподземни, подземни и подводни сгради, постройки, пристройки, надстройки, укрепителни, възстановителни работи, консервация, реставрация, реконструкция по автентични данни по смисъла на чл. 74, ал. 1 от Закона за културното наследство и адаптация на недвижими културни ценности, огради, мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура, благоустройствени и спортни съоръжения, както и техните основни ремонти, реконструкции и преустройства със и без промяна на предназначението. Процесната бетонната площадка

можем да определим като съоръжение на транспортната или благоустройствената инфраструктура, от което следва, че за законосъобразното ѝ изграждане е необходимо да се приложат правилата на чл. 148, ал. 1 от ЗУТ, така че изложените твърдения във възражението в насока, че не са необходими строителни книжа, са неоснователни.

На второ място, от възражението разбирам, че г-жа Миталова смята, че цом собствеността на земята, върху която е изградена площадката, а и самата площадка /която вече не можем да наречем асфалтова/ не е общинска, а държавна, съответно частна, кметът на Община Балчик няма право да накърнява права, защото частната собственост е неприкосновена. Ако вземем предвид мнението на възражителя, означава, че всеки може да строи каквото си поиска и както намери за добре, стига да е в собствен имот. Нашето мнение обаче е по различно.

Несъмнено частната собственост е неприкосновена и това е конституционно право. Но в случая нито се накърнява собствеността върху земята, нито тази на площадката. Настоящата административна преписка е за незаконосъобразност на извършеното строителство. Законът оценява строителство, което е изпълнено без разрешение за строеж за нетърпимо и подлежащо на премахване, независимо в кой имот и в чия собственост е осъществено то. Компетентността на органа за извърши контрол за законосъобразност се определя в зависимост от категорията на строежа, който е обект на проверката. В случая категорията на процесния строеж е „шеста“, поради което оправомощеният административен орган е кметът на общината. Същият е уведомен с подаден до Община Балчик сигнал за извършващо се незаконно строителство, а не се е самосезирал. Предвид това се явяват несъстоятелни твърденията, че с действията си Община Балчик действа тенденциозно и накърнява частната собственост на „АГРО-ММ“ ЕООД.

От гореизложеното във връзка с произнасяне по възражението следва, че то е неоснователно и от него не се извеждат аргументи, че възложителят на процесното строителство „АГРО-ММ“ ЕООД е действал законосъобразно.

От правна страна:

Изпълнението на строителството, именовано като „Бетонна площадка с. Дропла“, е в нарушение на чл. 148, ал. 1 от ЗУТ от ЗУТ, което предполага неговата незаконност на основание чл. 225, ал. 2, предложение второ от същия закон /без разрешение за строеж/.

Строежът се определя съгласно чл. 137, ал. 1, т. 6, във връзка с чл. 147, ал. 10 и чл. 55 от ЗУТ като „Шеста категория“, което предпоставя компетентността на кмета на съответната община да проведе настоящото административно производство.

Със съставения и надлежно връчен констативен акт е сложено началото на процеса по премахване на незаконен строеж.

За законосъобразното протичане на административната процедура административният орган дължи произнасяне по отношение на т.н. „търпимост на строежа“. Становището в тази връзка е следното:

Извършеното строителство не може да се определи като „търпим строеж“ по смисъла на по § 16, ал. 1 от ПР на ЗУТ и § 127, ал. 1 от ПЗР към ЗИД на ЗУТ.

Изградената бетонна площадка не може да бъде определена като „търпим строеж“ в изключителната хипотеза на разпоредбата на § 16, ал. 1, ал. 2 и ал. 3 от ПР на ЗУТ, предвид годината на изграждането ѝ -2019-2020 г./ видно от документите в КА/.

Също така не са налице и хипотезите на § 184, ал. 1 ПЗР ЗИД ЗУТ, ДВ бр.65 от 22.07.2003г., според който строежи, извършени незаконно до влизане в сила на закона, могат да бъдат узаконени по искане на собственика, ако са допустими по разпоредбите, които са действали по времето, когато са извършени, или по действащите разпоредби. Това е така, тъй като бетонната площадка не е построена до влизане в сила на закона, а след този момент.

Не е налице и хипотезата на § 127 от ПЗР към ЗИД на ЗУТ, тъй като производство за узаконяване на незаконни строежи не е проведено в предвидените в разпоредбата срокове.

Предвид безспорните констатации за наличието на незаконно строителство на „Бетонна площадка с. Дропла“, онегледено в Констативен протокол №НС 22/10.12.2019г. и приложения към него снимков материал, и в Констативен акт № 2/25.08.2021г. със съответните 7 приложения към него, съставени от компетентни служители на дирекция „УТСИ“ при Община Балчик – длъжностни лица по чл. 223, ал. 2 от ЗУТ, на основание чл. 225а, ал. 1 от ЗУТ, във връзка с чл. 225, ал. 2, т. 2, предложение второ от ЗУТ,

НАРЕЖДАМ:

1. Да бъде премахнат незаконен строеж, именован като: „Бетонна площадка с. Дропла“, построен в ПИ 23769.501.350 по КК на с. Дропла, общ. Балчик.

2. Задължавам възложителя на строежа – Снежина Димитрова Миталова, в качеството на управител на „АГРО-ММ“ ЕООД с ЕИК: 124645028 - да извърши действията по премахването му, след представяне в Община Балчик на план за премахване, одобрен от гл. архитект на Община Балчик и съответните планове по чл. 156б, ал. 1 от ЗУТ.

3. Определям срок за доброволно изпълнение на дейностите по т. 2 от настоящата заповед – 20 /двадесет/ дни, считано от датата на получаване на заповедта.

4. Указвам, че премахването на строежи се извършва след одобряване на план за управление на строителни отпадъци по реда на чл. 11 от Закона за управление на отпадъците.

5. Предупреждавам, че при неизпълнение на вменените действия в срока за доброволно изпълнение, заповедта ще бъде принудително изпълнена от Община Балчик по ред, определен в Наредба за принудително изпълнение на заповеди за поправяне, заздравяване или премахване на строежи или части от тях на територията на община Балчик, приета с решение №173 по Протокол № 22 от 30.10.2008г. на Общински съвет – Балчик, за сметка на възложителя на строежа, като въз основа на протокол за извършените разходи ще бъде издадена заповед за незабавно изпълнение по реда на чл. 418 от Гражданския процесуален кодекс /чл. 225а, ал. 4 от ЗУТ/.

6. Предупреждавам, че при неизпълнение на заповедта срещу възложителя на строежа ще бъде ангажирана административно-наказателна отговорност по чл. 232, ал. 5, т. 1 от ЗУТ, където е предвидена глоба от 1000 до 5000 лв.

7. Напомням, че възложителя на строежа е длъжен да осигури достъп за извършване на дейностите по заповедта. При отказ достъпът се осигурява принудително със съдействието на полицията. Административното наказание за неосигуряване на достъп е посочено в чл. 232, ал. 5, т. 3 от ЗУТ, като е предвидена глоба в размер от 1000 до 5000 лв.

Настоящата заповед да се връчи на възложителя на строежа за сведение и изпълнение, както и на Областна дирекция „Земеделие“ към Министерство на земеделието, храните и горите за сведение.

При необходимост заповедта да бъде връчена на началника на РУ-Балчик при ОД на МВР-Добрич за осигуряване на нуждата от достъп до процесния обект.

Заповедта да се публикува в Единния публичен регистър по устройство на територията /ЕПРУТ/ по чл. 5а от ЗУТ.

Заповедта да бъде сведена до знанието на началник-отдел „ИДК“ за изпълнение, главен архитект за сведение, както и на ИТ-специалистите за публикуване в ЕПРУТ.

Контрол по изпълнение на заповедта възлагам на Димитрин Димитров- заместник-кмет „УТТЕМСЕ“.

Заповедта може да бъде обжалвана от заинтересованите лица по реда на чл. 215 от ЗУТ пред Административен съд-гр. Добрич.

НИКОЛАЙ АНГЕЛОВ *
Кмет на община Балчик