

ОБЩИНА БАЛЧИК



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

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

З А П О В Е Д №1512 гр. Балчик, 06.12.2021 г.

*Във връзка с депозирано сигнално писмо с вх. №66-00-152/19.10.2020 г. 94-00-1193/04.07.2019 г. от Началника на Районно управление- Албена е образувана преписка за незаконно изградена гаражна клетка, ползваща се за складово помещение, в ЖСК „Деница“, находяща се в с. Кранево, общ. Балчик, ул. „И**“. №**, ПИ 39459.501.202 по КК на с. Кранево, общ. Балчик по подаден сигнал от Г.С.И. срещу Л. Б.*

От фактическа страна:

С писмо с изх. №66-00-152_002/04.11.2020г. г-жа Л. Б. е уведомена за започнатото административно производство, като са изискани и документи, които да обосновават законност на построеното, както и са дадени указания за доброволно премахване.

От служители по чл. 223, ал. 2 от ЗУТ е извършена проверка на място на процесния обект, като тя е обективизирана в констативен протокол №НС 01/08.01.2021г. с приложен снимков материал, онагледяващ ситуацията. От него се извежда информация за извършено строителство на приземен етаж, определен по проект за паркинг, като в него е изградена стая с итонг, използваща се за складово помещение от г-жа Б., обитаваща апартамент №12. Установено е, че за стаята не са налице строителни книжа.

Служителите по чл. 223, ал. 2 от ЗУТ споделят, че г-жа Б. е проявила грубо отношение към тях както при проверките на място, така и в сградата на общината, като не е оказвала съдействие за представяне на документи, поради което за нуждите на производството служителите са били принудени да правят снимки на документи от телефона си. От тези документи става ясно, че с нотариален акт за покупко- продажба /представен по- късно и с възражението/, вписан в Службата по вписванията при РС- Балчик като Акт №143/2020г., Г. И. В. и А. П. В. продават на В. Л. Г., чрез пълномощника си Л. Б., жилище, апартамент №12 с описани подробни характеристики, както и построена в същата сграда гаражна клетка №4 с РЗП 20, 25 кв.м.

Установено е, че г-жа Б. обитава жилището, а от извършена справка в отдел „Гражданска регистрация и административно обслужване“ при Община Балчик се установи, че В. Г. е нейн син, който не живее целогодишно на територията на страната и по сведения на майка му и на кмета на с. Кранево /докладна/ идва само през летния сезон.

Извършена е и документална проверка в информационния масив на общината на архитектурния проект на подземния гараж на ЖК „Деница“, с Кранево. В него не е предвидено изграждане на гаражни клетки, още по-малко е посочена РЗП на такива, а само паркоместа, които дори нямат номера. Вероятно разпределението на паркоместата между собствениците е станало на доброволен принцип между тях.

Въз основа на извършената проверка е съставен констативен акт по чл. 225а, ал. 2 от ЗУТ, в който строежът е описан като стая, ползваща се като складово помещение, от итонг с размери 6.00м./3.35м., находяща се в с. Кранево, ул. „И****“ №**, УПИ XXV, кв. 17 по плана на с. Кранево, общ. Балчик с кадастрален идентификатор №39459.501.232 по КК на землището на с. Кранево, общ. Балчик, изградена в приземния етаж, определен по проект за паркинг на живущите. За нуждите на административната преписка по-долу процесния обект ще бъде именован като „**Стая от итонг с размери 6.00м./3.35м., построена в подземен паркинг**“

С писмо с изх. №66-00-152_003/29.06.2021г. е направен опит г-жа Б., която е посочена като възложител на строежа, да бъде уведомена за съставения констативен акт, но видно от известие за доставяне писмото е върнато като е отбелязано, че пратката не е потърсена от получателя. Предвид това констативният акт е съобщен по реда на §4, ал. 2 от ДР на ЗУТ на 26.08.2021г., видно от протокол за залеяне, придружен със снимков материал.

Срещу констативния акт е постъпило възражение в срок, именовано като молба с вх. №94-00-1462/02.09.2021г. от адв. Т. П.-ВАК, пълномощник на В. Г. Представени са и нотариален акт за покупко-продажба /описан по-горе/, както и два броя пълномощни. Едното е това, с което В. Л. Г. е упълномощил майка си да го представлява за нуждите на изповядване на сделката по закупуване на жилището, то е упоменато в нотариалния акт за покупко-продажба. А другото представлява пълномощно, с което Л. Б., представяща се като пълномощник на В. Г. е упълномощила адвокат да я представлява за нуждите на настоящото административно производство.

За правилното установяване на адресата на настоящата заповед във връзка с отбелязването в представеното адвокатското пълномощно, че г-жа Б. се представя в качеството на пълномощник на сина си, а не действа от свое име, бе извършена допълнителна проверка, като с писмо с изх. №66-00-152_004/17.09.2021г. до г-н Г. И. /подател на сигнала в полицията и

съсед/ бяха изискани допълнителни сведения относно годината на построяване и данни за строителя.

С молба с вх. №66-00-152_005/06.10.2021г. са постъпили поисканите сведения от г-н И., от които е видно, че той е пряк очевидец на довършителните работи на незаконното строителство. В него той посочва, че е придобил имота в с. Кранево през 2000 година. Закупил е паркомясто №1 /граничещо с процесното №4/, което по документи се е водило гаражна клетка, но реално било паркомясто без никакви стени и ограждения и в продължение на 20 години го ползвал така. Посочва, че при посещението си в имота през месец юни на 2020г. се е натъкнал на строежа, на който заварил работник да боядисва, като той го насочил, че бил нает от новите собственици, като посочил името на г-жа Б. Афектиран от случилото се г-н И. поискал обяснение от г-жа Б., която от своя страна повикала полиция.

Основното оплакване на г-н С. И. се състои в това, че строежът, изграден без документи, обхваща и пространството на паркомястото му /№1/ и с това възпрепятства неговото ползване.

Към молбата си г-н Иванов представя като приложение и декларация от Г. И. В., който се явява предишен собственик и праводател на сина на г-жа Б. От нея се извежда информация, че при закупуването на апартамента през 2000г. гаражната клетка №4 е била само маркирана без да има построени стени в нея. При продажбата на имота през 2020г. гаражната клетка е прехвърлена в същия вид както при закупуването, т. е. без да е извършвано строителство.

Предвид факта, че възражението е направено в срока по чл. 225а, ал. 2 от ЗУТ, административният орган дължи произнасяне по неговата основателност като изразява следното становище:

Видно от представените документи собственик на имота, предмет на проверката, е В. Л. Г., който е с двойно гражданство- Б. и У. Неговата майка Л. Б. е със статут на постоянно пребиваваща в България. По данни на национална база „Население“ като постоянен адрес и за двамата е посочен: с. Кранево, общ. Балчик, ул. „И****“ №**, ет. *, ап. *.

Както е упоменато и по-горе в изложението на настоящата заповед, и видно от докладната на кмета на с. Кранево г-н Г. не живее целогодишно в България, а жилището се обитава постоянно от неговата майка. Това обстоятелство навежда, че имотът се ползва и управлява именно от г-жа Б., която, видно от писмените доказателства към преписката, е възложила строителството на процесния обект в подземния паркинг.

Макар в представеното с възражението адвокатско пълномощно да е посочено, че тя действа от името и като пълномощник на сина си, следва да се отбележи, че не са представени доказателства в насока той да е възложител на процесния обект, напротив всички документи, събрани в хода на административния процес пред административния орган сочат,

че възложител е г-жа Б., която по-надолу в диспозитива на настоящата заповед следва да бъде посочена като адресат на принудителното му премахване, предвид нормата на чл. 225а, ал. 5, т. 5 от ЗУТ.

Фактът, че в документа за собственост е отбелязано, че предмет на продажбата е и изградена гаражна клетка №4 с посочено РЗП, не се потвърждава от събраните доказателства по настоящата административна преписка. Това е видно от представената декларация на предишния собственик, в която той посочва, че макар процесният обект да е посочен в документа за собственост като гаражна клетка, всъщност представлява паркомясто, което нито към момента на закупуването от него, нито към момента на продажбата е било застроено. Нещо повече, дори предишният собственик да беше построил процесния обект и след това да е осъществил продажбата, това не узаконява извършеното строителство, тъй като не е достатъчно да се обоснове законност на един строеж само с посочването му в документ за собственост, нужно е този строеж да е изграден в съответствие със законовите предпоставки, заложиени в ЗУТ и подзаконовите му нормативни актове. Освен това процесното строителство не представлява гараж, тъй като няма характеристиките на такъв нито по размери, нито по предназначение. Длъжностните лица посочват, че той представлява стая, ползваща се за складово помещение.

Оттук следва, че възражението на г-жа Б. / която се установи, че е действала от свое име, макар и да е посочила, че действа от името на сина си/ срещу констативния акт не може да бъде възприето от административния орган за основателно и да промени становището му, че е налице незаконно строителство. Това е така, защото обективната действителност е, че строежът е изпълнен в несъответствие с одобрените проекти и без разрешение за строеж. Освен това в хода на административното изследване на казуса се достига до извода, че този незаконен строеж облагодетелства извършителите му, но пречи на други лица, като засяга техни права и/или законни интереси. В тези случаи, законът е предвидил намесата на публичните органи, както в защита на законността, която е в обществен интерес, така и в защита на частните интереси на засегнатите от незаконното строителство лица.

От правна страна:

Изпълнението на строителството, именовано като „**Стая от имонг с размери 6.00м./3.35м., построена в подземен паркинг**“ е в нарушение на чл. 148, ал. 1 от ЗУТ и чл. 137, ал. 3 от ЗУТ, което предполага неговата незаконност на основание чл. 225, ал. 2, т. 2 от същия закон.

Строежът се определя съгласно чл. 137, ал. 1, т. 5, б. „в“ от ЗУТ като „Пета 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 стая в подземния паркинг на жилищната кооперация представлява безспорно строеж по см. на § 5, т.38 от ДР на ЗУТ и 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 -2020 г./ видно от показанията на г-н С. И. и видно от декларацията на предишния собственик- г-н Г. В./.

Също така не са налице и хипотезите на § 184, ал. 1 ПЗР ЗИД ЗУТ, ДВ бр.65 от 22.07.2003г., според които 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 стаята не е построена до влизане в сила на закона, а след този момент. Изградена е без строителни книжа и в несъответствие с одобрените проекти.

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 „**Стая от итонг с размери 6.00м./3.35м., построена в подземен паркинг**“, онагледено в Констативен протокол №НС 01/08.01.2021г. и приложения към него снимков материал и в Констативен акт № 1/25.06.2021г., 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 от ЗУТ,

НАРЕЖДАМ:

1. Да бъде премахнат незаконен строеж, именован като: „**Стая от итонг с размери 6.00м./3.35м., построена в подземен паркинг**“, построен в жилищна кооперация „Деница“, разположена в ПИ 39459.501.202 по КК на с. Кранево с административен адрес: с. Кранево, общ. Балчик, ул. „И****“ №**, на с. Кранево, общ. Балчик.

2. Задължавам възложителя на строежа – **Л. Б. с ЕГН:51*******- 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 поправка, 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.**

8. Забранявам **захранването на строежа** с необходимите за експлоатацията комунални услуги от съответните експлоатационни дружества.

Настоящата заповед да се връчи на възложителя на строежа, а копие от нея на експлоатационните дружества – за информация и предприемане на съответните действия в техните компетенции.

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