З А П О В Е Д

№ АП-03-14-652

Смолян, 30.12.2024 г.

В Областна администрация – Смолян с вх.№ АП-03-09-2710/23.12.2024 г. са постъпили Решения №№ 373 и 374, приети от Общински съвет – Смолян на заседание, проведено на 17.12.2024 г. по Протокол № 17.

След като извърших проверка и преценка на същите относно тяхната законосъобразност, от фактическа и правна страна установих следното:

С Решение № 373/17.12.2024 г. органът на местното самоуправление, на основание чл.8, ал.9 и чл.35, ал.3 от Закона за общинската собственост /ЗОС/, във връзка с чл.45 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество и чл.21, ал.1, т.8 и ал.2 и чл.27, ал.4 и ал.5, чл.52, ал.5, т.2 от Закона за местното самоуправление и местна администрация /ЗМСМА/, в т.1 е допълил Годишна програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост за 2024 г., приета с Решение № 31/21.12.2023 г. в Приложение № 2 – Разпоредителни сделки на основание чл.35, ал.3 от ЗОС, с поземлен имот с идентификатор 11572.933.286 с площ от 958 кв.м. в кв.17 по плана на с. Влахово, общ. Смолян, актуван с Акт за частна общинска собственост № 2305/21.11.2024 г., в т.2 е дал съгласие Община Смолян да продаде на С*** К*** У*** описания поземлен имот на стойност 10538 лв. без ДДС, в т.3 е упълномощил Кмета на Община Смолян да извърши необходимите действия по изпълнение на горното решение, а в т.4 е посочил част от постъпленията по продажбата на гореописаният имот в размер на 30 % от пазарната оценка да се използват за финансиране, за основен и текущ ремонт на социалната и техническата инфраструктура на територията на съответното населено място.

С Решение № 374/17.12.2024 г. съветът, на основание чл.8, ал.9 и чл.35, ал.3 от ЗОС, във връзка с чл.45 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество и чл.21, ал.1, т.8 и ал.2 и чл.27, ал.4 и ал.5, чл.52, ал.5, т.2 от ЗМСМА, в т.1 е допълнил Годишна програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост за 2024 г., приета с Решение № 31/21.12.2023 г. в Приложение № 2 – Разпоредителни сделки на основание чл.35, ал.3 от ЗОС с поземлен имот с идентификатор 69345.101.162 с площ от 608 кв.м в кв.50, по плана на с. Стойките, общ. Смолян, актуван с Акт за частна общинска собственост № 2270/10.01.2024 г., в т.2 е дал съгласие Община Смолян да продаде на А*** Я*** М*** описания поземлен имот на стойност 14592 лв., в т.3 е упълномощил Кмета на Община Смолян да извърши необходимите действия по изпълнение на решението, а в т.4 е посочил част от постъпленията по продажбата на гореописаният имот в размер на 30 % от пазарната оценка да се използват за финансиране, за основен и текущ ремонт на социалната и техническата инфраструктура на територията на съответното населено място.

Решения №№ 373 и 374/17.12.2024 г. на Общински съвет – Смолян са незаконосъобразни, предвид следните съображения:

Съгласно нормата на чл.35, ал.3 от ЗОС, указана като едно от правните основания на решенията, продажба на земя – частна общинска собственост, на собственика на законно

построена върху нея сграда се извършва от кмета на общината без търг или конкурс по ред, определен в наредбата по чл.8, ал.2. Този ред е уреден в чл. 46 от Наредба № 4 за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на Община Смолян, публикувана на интернет страницата на Община Смолян. Видно от цитираната разпоредба, продажбата на земя – частна общинска собственост, на физически или юридически лица, притежаващи право на собственост върху законно построени сгради, изградени върху нея се извършва от Кмета на Общината без търг или конкурс.

Посочените правни норми от ЗОС и Наредба № 4 регламентират облекчен ред за разпореждане с недвижим имот – частна общинска собственост в полза на собственика на законно построена върху него сграда. Разписаната процедура и възможността за продажба на земя – частна общинска собственост на собственика на законно построена сграда върху нея по чл.35, ал.3 от ЗОС, е изключение от общото правило по ЗОС за продажба на общински имот. Условие за извършването й е собственикът на сградата да установи, че същата е законно построена.

От Скица № 15-891885/02.09.2024 г., издадена от СГКК – гр. Смолян, съставена за поземлен имот с идентификатор 11572.933.286 с площ от 958 кв.м., предмет на **Решение № 373/17.12.2024 г.,** е видно, че в цитирания имот попадат 4 /четири/, а не три сгради, както е посочено в докладната записка на кмета на общината, по която е прието решението. Относно статута на сградите, от преписката по приемане на решението се установява, че за сграда № 1 и сграда № 2 е цитирано, че има издадено разрешение за строеж, но за сграда № 3 е видно, че е издадено Удостоверение по § 16, ал.1 от ПР на ЗУТ, а за сграда № 4 липсва информация за издадени строителни книжа, както и кой е собственик на същата.

В този смисъл, относно сгради №№ 3 и 4, попадащи в поземлен имот с идентификатор 11572.933.286 не са представени доказателства за законността на тези сгради, като за сграда № 4 липсват и данни за нейния собственик. Такива доказателства за законност на сградите са одобрен и влязъл в сила ПУП, предвиждащ изграждането на сграда, одобрени инвестиционни проекти въз основа на него и влязло в сила разрешение за строеж, евентуално одобрени проекти-заснемане за узаконяване и влязъл в сила Акт за узаконяване, заместващ липсващото разрешение за строеж и др. Цитираното удостоверение за търпимост не е сред посочените доказателства, установяващи законност на сградата, защото същото е издадено на основание § 16, ал.1 от ПР на ЗУТ, съотв. § 127, ал.1 от ПЗР към ЗИД на ЗУТ, визиращи строежи, за които няма строителни книжа и които не се премахват, поради това, че са търпими. Разпоредбата на чл.35, ал.3 от ЗОС обаче не предвижда възможността за продажба на земя – частна общинска собственост на собственика на сграда, построена върху нея в режим на търпимост.

От друга страна всяка една от трите сгради представлява самостоятелен обект, попадащ в имота, предмет на продажбата. В случай, че собственик и на четирите сгради е само физическото лице, указано в Решение № 373/17.12.2024 г., продажбата следва да се извърши именно и само в негова полза. В случай обаче, че собственици на сградите, построени върху общинския имот, са повече лица, то продажбата трябва да се извърши или в полза едновременно на всички лица на целия общински имот, или съобразно притежаваните от тях сгради да се извърши продажба на съответната, припадаща се част от общинския имот поотделно, на всеки един от собствениците.

Поради това, при приемането на решение от съвета за продажба на общински имот по реда на чл.35, ал.3 от ЗОС следва да са налице безспорни доказателства, от които да е видно колко точно лица и кои конкретно са собственици на сградите, построени в имота – частна общинска собственост, като именно в тяхна полза следва да се извърши продажбата, освен ако някои от тях не са декларирали изричен писмен отказ от покупка на имота. В противен случай, ако съветът приеме да се извърши продажба на целия имот само в полза на собственика на една от сградите, в случай, че други сгради са собственост на различни лица, като не е определено да се извърши продажба на част от имота в тяхна полза по реда на чл.35, ал.3 от ЗОС, същите се явяват ощетени.

В този смисъл, преди да пристъпи към продажба на целия имот с идентификатор 11572.933.286 в полза на С*** У***, съветът първо трябва да удостовери дали и четирите сгради, изградени в имота, са законно построени, както и дали посоченото физическо лице е собственик на всички четири сгради. Тези обстоятелства в конкретния случай не се установяват, което представлява нарушение на нормата на чл.35, ал.3 от ЗОС.

С **Решение № 374/17.12.2024 г.** е прието също да се извърши продажба на описания в решението поземлен имот в полза на указаното в същото физическо лице. От извършена справка в архива на Областна администрация – Смолян е установено, че Общински съвет – Смолян е приел предходно аналогично Решение № 63/09.02.2024 г., което е върнато като незаконосъобразно за ново обсъждане от съвета със Заповед № АП-03-14-75/23.02.2024 г. на Областен управител на област Смолян, като с Решение № 146/29.02.2024 г. съветът е отменил изцяло Решение № 63/09.02.2024 г.

С настоящото Решение № 374/17.12.2024 г. отново е прието да се извърши продажба на поземлен имот с идентификатор 69345.101.162 с площ от 608 кв.м в кв.50, по плана на с. Стойките, общ. Смолян в полза на А*** Я*** М***, като към преписката по приемане на решението не са представени доказателства за законността на сградата, построена в имота, която е собственост на физическото лице. В този смисъл за конкретната продажба важи вече изложеното по-горе относно Решение № 373/17.12.2024 г., както и в Заповед № АП-03-14-75/23.02.2024 г. на Областен управител на област Смолян за връщане като незаконосъобразно за ново обсъждане на аналогично предходно Решение № 63/09.02.2024 г. на Общински съвет – Смолян, а именно, че след като липсват доказателства за законността на сградата, не са налице и предпоставките на чл.35, ал.3 ЗОС за извършване на продажба по този ред, поради което предвиденият в същата норма привилегирован ред е неприложим. В този смисъл е и съдебната практика, отразена в Решение № 15508/12.12.2018 г. по адм. дело № 4825/2018 г. на ВАС; Решение № 7905/10.06.2013 г. на ВАС по адм. д. № 9252/2012 г.; Решение № 5296/9.04.2019 г. на ВАС по адм. д. № 12660/2018 г.; Решение № 15508/12.12.2018г. на ВАС по адм. д. № 4825/2018 г.

Предвид гореизложеното, Решения №№ 373 и 374/17.12.2024 г. на Общински съвет – Смолян са приети в нарушение на материалния закон – чл.35, ал.3 от ЗОС, поради което се явяват незаконосъобразни.

Считам, че в конкретния случай допуснатата незаконосъобразност в цитираните решения може да бъде отстранена чрез ново обсъждане на същите на заседание на общинския съвет.

Поради това и на основание чл. 32, ал. 2, изр. първо от ЗАдм., във връзка с чл. 31, ал. 1, т. 5 от ЗАдм. и чл. 45, ал. 4 от ЗМСМА

ЗАПОВЯДВАМ:

Връщам Решения №№ 373 и 374/17.12.2024 г. на Общински съвет – Смолян, като незаконосъобразни за ново обсъждане в 14-дневен срок от получаването им.

Заповедта да бъде изпратена на Председателя на Общински съвет – Смолян за изпълнение, а на Кмета на Община Смолян за сведение.

АНДРИЯН ПЕТРОВ /П/
Заместник областен управител,
оправомощен със Заповед № АП-03-18-651/27.12.2024 г.