З А П О В Е Д

№ АП-03-14-252

Смолян, 23.05.2024 г.

В Областна администрация – Смолян с вх.№ АП-03-09-1112/17.05.2024 г. са постъпили Решения №№ 75, 76 и 79, приети от Общински съвет – Борино на заседание, проведено на 08.05.2024г. по Протокол № 9.

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

С Решение № 75/08.05.2024 г. съветът, на основание чл.21, ал.1, т.8, чл. 27, ал. 4 и 5 от ЗМСМА, чл.35, ал.3 от Закона за общинската собственост и чл.46, ал. 1 и ал. 2 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на община Борино, в т.II е взел решение да се извърши продажба на поземлен имот с идентификатор 05462.501.901 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Борино, община Борино, одобрени със Заповед РД-18-34/15.06.2010 г. на изпълнителния директор на АГКК-София, с площ от 423 (четиристотин двадесет и три) кв.м. на Фейзи Кемалов Идризов. В същата точка е взето решение цената на продавания недвижим имот определена съгласно НРПУРОИ на Община Борино по Приложение № 2 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество в размер на 2722,50 (две хиляди седемстотин двадесет и два лева и 50 ст.) без начислен ДДС или 3267,00 (три хиляди двеста шестдесет и седем лева) с начислено ДДС. С точка III от посоченото решение е упълномощен кмета на Община Борино на основание чл. 35, ал. 6 от ЗОС да издаде заповед и сключи договор за продажба на общински недвижим имот с отстъпено право на строеж на законно построена върху имота жилищна сграда.

С Решение № 76/08.05.2024 г. съветът, на основание чл.21, ал.1, т.8, чл. 27, ал. 4 и 5 от ЗМСМА, чл.35, ал.3 от Закона за общинската собственост и чл.46, ал. 1 и ал. 2 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на Община Борино, в т.II е взел решение да се извърши продажба на поземлен имот с идентификатор 05462.501.35 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Борино, община Борино, одобрени със Заповед РД-18-34/15.06.2010 г. на изпълнителния директор на АГКК-София, с площ от 423 (четиристотин двадесет и три) кв.м. на Риза Исмаилов Якъбов. В същата точка е взето решение цената на продавания недвижим имот определена съгласно НРПУРОИ на Община Борино по Приложение № 2 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество в размер на 1903,50 (хиляда деветстотин и три лева и 50 ст.) без начислен ДДС или 2284,20 (две хиляди двеста осемдесет и четири лева и 20 ст.) с начислено ДДС. С точка III от посоченото решение е упълномощен кмета на Община Борино на основание чл. 35, ал. 6 от ЗОС да издаде заповед и сключи договор за продажба на общински недвижим имот с отстъпено право на строеж на законно построена върху имота жилищна сграда.

С Решение № 79/08.05.2024 г. съветът, без посочени каквито и да е правни основания е взел решение за съществуващи сгради за водоснабдяване на населено място с. Ягодина собственост на кметство с. Ягодина, община Борино: 1. Сграда за водоснабдяване и/или канализация с проектен идентификатор 87223.58.123.1 с площ от 8,55 кв.м. и 2. Сграда за водоснабдяване и/или канализация с проектен идентификатор 87223.58.123.2 с площ от 1,85 кв.м. да бъдат прехвърлени на „ВиК“ гр. Смолян за поддръжка и стопанисване.

Решения №№ 75, 76 и 79, приети от Общински съвет – Борино на заседание, проведено на 08.05.2024г. по Протокол № 9 са незаконосъобразни, предвид следните съображения:

С Решение № 75/08.05.2024 г., в частта му по т. II. съветът, на основание чл.21, ал.1, т.8, чл. 27, ал. 4 и 5 от ЗМСМА, чл.35, ал.3 от Закона за общинската собственост и чл.46, ал. 1 и ал. 2 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на Община Борино, е взел решение да се извърши продажба на поземлен имот с идентификатор 05462.501.901 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Борино, община Борино, одобрени със Заповед РД-18-34/15.06.2010 г. на изпълнителния директор на АГКК-София, с площ от 423 (четиристотин двадесет и три) кв.м. на Фейзи Кемалов Идризов. В същата точка е взето решение цената на продавания недвижим имот определена съгласно НРПУРОИ на Община Борино по Приложение № 2 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество в размер на 2722,50 (две хиляди седемстотин двадесет и два лева и 50 ст.) без начислен ДДС или 3267,00 (три хиляди двеста шестдесет и седем лева) с начислено ДДС.

Видно от документите към представената с решението преписка (скица на поземлен имот № 15-269921/18.03.2024 г. и Акта за частна общинска собственост № 979/16.04.2024 г. на Община Борино), както и от извършена справка на интернет страницата на АГКК, поземлен имот с идентификатор 05462.501.901 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Борино, община Борино е с площ от 605 кв.м. (шестстотин и пет квадратни метри), а не както е посочено в решението – площ от 423 (четиристотин двадесет и три) кв.м. Имотът е посочен с площ 605 кв.м. и в Годишната програма за управление и разпореждане с имоти общинска собственост на Община Борино за 2024 г. (точка I от Решение № 75/08.05.2024 г. на Общински съвет - Борино).

Съгласно разпоредбата на чл. 41, ал. 2 от ЗОС разпоредителните сделки с имоти или с вещни права върху имоти - общинска собственост, се извършват по пазарни цени, но не по-ниски от данъчните им оценки. **Пазарните цени на имотите и на вещните права се определят от общинския съвет въз основа на пазарни оценки, изготвени от оценители, определени по реда на чл. 22, ал. 3**, освен ако в закон е предвидено друго. В същия смисъл е и разпоредбата на чл. 46, ал. 9 от приетата от Общински съвет – Борино НРПУРОИ на Община Борино, т.е. продажбата следва да се извърши по пазарна оценка изготвена от оценител на имоти, одобрена от Общински съвет и не може да бъде по-ниска от данъчната. Няма данни Общински съвет – Борино да е одобрил изготвена от независим оценител пазарна оценка на недвижимия имот – частна общинска собственост, който ще се продава по реда на чл. 35, ал. 3 от ЗОС, а напротив видно от т. II на Решение № 75/08.05.2024 г. на Общински съвет – Борино, цената на продавания недвижим имот е определена съгласно НРПУРОДИ на Община Борино (не е посочена конкретна разпоредба) по Приложение № 2 от наредбата. Видно от

Приложение № 2 на посочената Наредба, публикувана интернет страницата на Община Борини, същото е озаглавено като Тарифа за определяне на началната пазарна цена за 1 кв.м. за извършване на разпоредителни сделки с общински недвижими имоти – също неприложима предвид законовото изискване за определяне на пазарна цена от независим оценител.

С Решение № 76/08.05.2024 г., в частта му по т. II, съветът, на основание чл.21, ал.1, т.8, чл. 27, ал. 4 и 5 от ЗМСМА, чл.35, ал.3 от Закона за общинската собственост и чл.46, ал. 1 и ал. 2 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на Община Борино, е взел решение да се извърши продажба на поземлен имот с идентификатор 05462.501.35 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Борино, община Борино, одобрени със Заповед РД-18-34/15.06.2010 г. на изпълнителния директор на АГКК-София, с площ от 423 (четиристотин двадесет и три) кв.м. на Риза Исмаилов Якъбов с ЕГН 6102266062, с. Борино, ул.“Пролет“№ 1, община Борино, обл. Смолян. В същата точка е взето решение цената на продавания недвижим имот определена съгласно НРПУРОИ на Община Борино по Приложение № 2 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество в размер на 1903,50 (хиляда деветстотин и три лева и 50 ст.) без начислен ДДС или 2284,20 (две хиляди двеста осемдесет и четири лева и 20 ст.) с начислено ДДС.

Допълнително към решението е изпратена преписката по приемането му, състояща се от Акт за частна общинска собственост № 978/16.04.2024 г. на Община Борино, Скица на поземлен имот № 15-299125/20.03.2023г. с нанесена регулация, Нотариален акт от 04.12.2023 г. за доброволна делба на недвижим имот № 048, том IV, рег.№ 5366, дело № 622 от 2023 г., заявление от Риза Исмаилов Якъбов, удостоверение с изх.№ 587/16.02.2024 г. на община Борино за идентичност, заповед № 30/18.03.1976 г. на ОНС, с. Борино, окръг Смолянски за отстъпване на право на строеж върху държавна земя и удостоверение за данъчна оценка с изх.№ 7102003689/10.01.2024 г.

С цитираното решение органът на местното самоуправление е дал съгласие да се продаде описания в т.II на решението общински имот, на посоченото в същата точка физическо лице. Съгласно нормата на чл.35, ал.3 от ЗОС, указана като едно от правните основания на решението, 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. Цитираната разпоредба регламентира облекчен ред за разпореждане с недвижим имот – частна общинска собственост в полза на собственика на законно построена върху него сграда. Посоченият ред изисква като императивни предпоставки наличието на земя – частна общинска собственост и законно построена върху нея сграда, като продажбата на земята може да се извърши само в полза на лицето, което е собственик на сградата.

Видно от представения нотариален акт за доброволна делба на недвижим имот заявителят Риза Исмаилов Якъбов е единствен собственик на сградата, предмет на решението.

При продажбата на земя – частна общинска собственост, на собственика на законно построена върху нея сграда нормата на чл. 35, ал. 3 от ЗОС разпорежда, че същата се извършва от кмета на общината без търг или конкурс по ред, определен в наредбата по чл. 8, ал. 2. Редът е уреден в чл. 46 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на Община Борино, приета с Решение № 364/28.11.2018 г. по протокол № 46 на Общински съвет – Борино и публикувана на интернет страницата на Община Борино. Видно от ал. 1 на чл. 46 на Наредбата за реда

за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на Община Борино 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 В ал.3 на чл. 46 от Наредбата са посочени документите, които заинтересованите лица следва да приложат към заявлението си за придобиване правото на собственост върху земята. Към преписката не са приложени актуална скица на сградата и документ, удостоверяващ законността на сградата.

За прилагане на привилегирования ред за разпореждане с имот - частна общинска собственост е необходимо лицето, което желае да закупи имота, да е собственик на **законно изградена** в него постройка, а в случая това изискване не е доказано предвид непредставянето на доказателства относно това сградата да е законно построена върху общинския поземлен имот. Съгласно съдебната практика, както и съгласно чл. 46, ал.3, т. 6 от НРПУРОИ на Община Борино, към преписката следва да са представени документи за законност на сградата, поради което преди приемане на решението от страна на Общински съвет Борино е следвало да се докаже съществуването на законно построена сграда с документите по § 5, т. 36 от ДР на ЗУТ или документите по § 1а, т. 3 от ДР на ЗТСУ (отм. обн. ДВ. бр. 29 от 10 април 1973 г.), действал преди приемането на ЗУТ и също определящ, че "строителни книжа" са разрешението за строеж, протоколите за определяне на строителна линия и нива, както и всички необходими проекти за осъществяване на строежа. Такива доказателства 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.

След като липсват доказателства за законност на сградата, не са налице и предпоставките на чл. 35, ал. 3 от 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 № 7905/10.06.2013 г. на ВАС по адм.дело № 9252/2012 г., Решение № 15508/12.12.2018 г. на ВАС по адм. дело № 4825/2018 г. и Решение № 5296/09.04.2019 г. на ВАС по адм.дело № 12660/2018 г.

На следващо място съгласно разпоредбата на чл. 41, ал. 2 от ЗОС разпоредителните сделки с имоти или с вещни права върху имоти - общинска собственост, се извършват по пазарни цени, но не по-ниски от данъчните им оценки. **Пазарните цени на имотите и на вещните права се определят от общинския съвет въз основа на пазарни оценки, изготвени от оценители, определени по реда на чл. 22, ал. 3**, освен ако в закон е предвидено друго. В същия смисъл е и разпоредбата на чл. 46, ал. 9 от приетата от Общински съвет – Борино НРПУРОИ на Община Борино, т.е. продажбата е следвало да се извърши по пазарна оценка изготвена от оценител на имоти, одобрена от Общински съвет и не може да бъде по-ниска от данъчната. Няма данни Общински съвет – Борино да е одобрил изготвена от независим оценител пазарна оценка на недвижимия имот – частна общинска собственост, който ще се продава по реда на чл. 35, ал. 3 от ЗОС, а напротив видно от т. II на Решение № 76/08.05.2024 г. на Общински съвет – Борино, цената на продавания недвижим имот е определена съгласно НРПУРОДИ на община Борино (не е посочена конкретна разпоредба) по Приложение № 2 от същата наредба, представляващо Тарифа за определяне на началната пазарна цена за 1 кв.м. за извършване на разпоредителни сделки с общински недвижими имоти

– също неприложима предвид законовото изискване за определяне на пазарна цена от независим оценител.

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 за законност на сградата, както и пазарна оценка на недвижимия имот, която да се одобри от общинския съвет при спазване на изискването продажбата да не се извършва на цена по-ниска от данъчната оценка.

С Решение № 79/08.05.2024 г. съветът, без посочени каквито и да е правни основания, е взел решение за съществуващи сгради за водоснабдяване на населено място с. Ягодина собственост на кметство с. Ягодина, община Борино: 1. Сграда за водоснабдяване и/или канализация с проектен идентификатор 87223.58.123.1 с площ от 8,55 кв.м. и 2. Сграда за водоснабдяване и/или канализация с проектен идентификатор 87223.58.123.2 с площ от 1,85 кв.м. да бъдат прехвърлени на „ВиК“ гр. Смолян за поддръжка и стопанисване.

От приложената към преписката по приемане на решението Докладна записка на Кмета на Община Борино с вх. № 73/30.04.2024 г., е посочено, че в Община Борино е постъпило заявление с вх.№ 1324/26.04.2024 г. от Митко Сакалев – кмет на с. Ягодина относно посочените сгради. Видно от това заявление последният е заявил искане за нанасяне на два броя водоеми в поземлен имот 87223.58.123 в с. Ягодина, община Борино. За поземлен имот с идентификатор 87223.58.123 е представен Акт за публична общинска собственост № 589/19.04.2024 г. на Община Борино. В докладната записка на Кмета на Община Борино, както и в протокола за проведеното заседание на Общински съвет- Борино не се сочат никакви фактически и правни основания за взетото решение.

При проверка на изискването за форма - чл. 59, ал. 2, т. 4 от АПК се установява, че същата не е спазена, като не са налице правни и фактически основания /мотиви/ за приемане на Решение № 79/08.05.2024 г. на Общински съвет – Борино, който порок е достатъчно съществен и води до незаконосъобразност на взетото решение. Формата и мотивите на административния акт имат ключово значение за неговата действителност, а наличието им е условие за изискваната от закона пълнота на последващата проверка за законосъобразност на издадения акт. Изискването за мотивиране на акта означава той да съдържа съвсем конкретни съображения за неговото издаване – както фактически, така и правни. В допълнение следва да се посочи, че липсват правни и фактически основания и в докладната записка на Кмета на Община Борино, въз основа на която е прието решението. След като липсва не само правна, а и фактическа мотивировка, изразяваща се в непосочване на фактическите основания за издаването на решението, то същото е постановено при неспазване на установената от закона форма и е нарушен материалният закон, във връзка с императивното изискване за наличие на реквизити, регламентирано в чл. 59, ал. 2, т. 4 от АПК. Липсата на посочени фактически основания в самото решение съставлява липса на мотиви и е съществено нарушение на закона. Процесуалното задължение за мотивиране на акта тежи върху водещия административното производство орган и следва да се съдържа в акта или в преписката по издаването му. От приложените документи, представляващи административна преписка не може да се направи категоричен извод за волята на административния орган, не може да се направи извод и за съответствието на решението с материалния закон.

Предвид изложеното, Решения №№ 75, 76 и 79/08.05.2024 г. на Общински съвет – Борино са приети в нарушение на материалния закон – чл.35, ал.3 и чл. 41, ал. 2 от ЗОС, при липса на фактическо и правно основание – за Решение № 79/08.05.2024, 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

З А П О В Я Д В А М

Връщам Решения №№ 75, № 76 и 79/08.05.2024 г. на Общински съвет – Борино, като незаконосъобразни за ново обсъждане в 14-дневен срок от получаването им.

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

ЗАХАРИ СИРАКОВ (П)
Областен управител