З А П О В Е Д

№ АП-03-14-75

Смолян, 23.02.2024 г.

В Областна администрация – Смолян с вх.№ АП-03-09-413/16.02.2024 г. са постъпили Решения №№ 61 и 63, приети от Общински съвет – Смолян на заседание, проведено на 09.02.2024 г. по Протокол № 6.

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

С Решение № 61/09.02.2024 г. органът на местното самоуправление, 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 год. в Приложение № 2 – Разпоредителни сделки на основание 35, ал. 3 от ЗОС с поземлен имот с идентификатор 14129.930.218 с площ от 565 кв.м., актуван с Акт за частна общинска собственост № 2271/10.01.2024 год., а в т.2 е дал съгласие Община Смолян да продаде на Христо Тодоров и Радка Кръстанова така описания имот на стойност 5085 лв. без ДДС.

Към преписката по приемане на решението допълнително е изпратено Удостоверение с изх.№ 1115/23.10.2023 г. от Главния архитект на Община Смолян и Удостоверение № 25-289252-12.10.2023 г. от СГКК – гр. Смолян.

С Решение № 63/09.02.2024 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 год. в Приложение № 2 – Разпоредителни сделки на основание 35, ал. 3 от ЗОС с поземлен имот с идентификатор 69345.101.162 с площ от 608.00 кв.м., в т.2 е дал съгласие Община Смолян да продаде на Атанас Мазнев така описания поземлен имот, актуван с Акт за частна общинска собственост № 2270/10.01.2024 г. на цена от 12 160 лв., 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.

4700 Смолян, бул. „България“ № 14
тел.: +359 301 60 192, факс: +359 301 62 333
e-mail: governor@region-smolyan.org
web: www.sm.government.bg

Към решението са изпратени Нотариален акт за дарение на идеални части от недвижим имот № 47, дело № 230/2023 г. и Удостоверение с изх.№ 1075/11.10.2023 г. от Главния архитект на Община Смолян.

Решения №№ 61 и 63/09.02.2024 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 В ал.3 на указаната норма са посочени документите, които заинтересованите лица следва да приложат към заявлението си за придобиване правото на собственост върху земята, един от които е по т.6 – документ, удостоверяващ законността на сградата (удостоверение по чл.202 от ЗУТ, протокол по чл.181 от ЗУТ).

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 преписката по приемане на Решения №№ 61 и 63/09.02.2024 г. не се установява изпълнението на това изискване на закона и чл.46, ал.3, т.6 от НРПУРОИ. Приложени са Удостоверение с изх.№ 1115/23.10.2023 г. от Главния архитект на Община Смолян, съответно Нотариален акт за дарение на идеални части от недвижим имот № 47, дело № 230/2023 г. и Удостоверение с изх.№ 1075/11.10.2023 г. от Главния архитект на Община Смолян, но не са представени доказателства за законността на тези сгради. 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. Представените удостоверения за търпимост не са сред посочените доказателства, установяващи законност на сградата, защото същите са издадени 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.

След като липсват доказателства за законност на сградите, 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 от 10.06.2013 г. на ВАС по адм. д. № 9252/2012 г.; Решение № 5296 от 9.04.2019 г. на ВАС по адм. д. № 12660/2018 г.; Решение № 15508 от 12.12.2018 г. на ВАС по адм. д. № 4825/2018 г.

Също така, видно от Решение № 61/09.02.2024 г., същото се изчерпва с 2 /две/ точки, като в този смисъл е и протоколното решение, отразено на стр.54 и 55 от Протокол № 6, а докладната записка на кмета на общината, по която е прието, се състои от 4 /четири/ точки, включително определянето на средства от разпоредителната сделка по чл.52, ал.5, т.2 от

ЗМСМА, указана сред правните основания на решението. При разискванията на точката от дневния ред, по която е прието решението, не са направени изменения и съкращения на точките от докладната записка. Поради това решението се явява и непълно, като не е спазена нормата на чл.52, ал.5, т.2 от ЗМСМА.

Предвид гореизложеното, Решения №№ 61 и 63/09.02.2024 г. на Общински съвет – Смолян са приети в нарушение на материалния закон – чл.35, ал.3 от ЗОС, а Решение № 61/09.02.2024 г. и в нарушение на чл.52, ал.5, т.2 от ЗМСМА, 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 №№ 61 и 63/09.02.2024 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.

ЗАХАРИ СИРАКОВ /П/
Областен управител