З А П О В Е Д

№ АП-03-14-74

Смолян, 20.02.2024 г.

В Областна администрация – Смолян с вх.№ АП-03-09-381/14.02.2024 г. е постъпило Решение № 43, прието от Общински съвет – Борино на заседание, проведено на 07.02.2024г. по Протокол № 5.

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

С така приетото решение съветът, на основание чл.21, ал.1, т.8, чл. 27, ал. 4 и 5 от ЗМСМА, във връзка с чл.35, ал.3 от Закона за общинската собственост и чл.36, 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, с. Борино, ул.“Пролет“№ 1, община Борино, обл. Смолян. В същата точка е взето решение цената на продавания недвижим имот определена съгласно чл. 37, ал. 1 от НРПУРОИ на община Борино и 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.

Допълнително към решението е изпратена преписката по приемането му, състояща се от Акт за частна общинска собственост № 350/20.11.2003 г. (нечетливо копие), 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. Не е представен актуален акт за частна общинска собственост на недвижимия имот с оглед изискването на чл. 59 от Закона за общинската собственост (ЗОС) да се съставя нов акт за общинска собственост при влизане в сила на кадастралната карта.

Решение № 43/07.02.2024г. на Общински съвет – Борино е **незаконосъобразно**, предвид следните съображения:

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 сграда с идентификатор 05462.501.35.1 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Борино, общ. Борино, одобрени със заповед № РД-18-34/15.06.2010 г. на изпълнителния директор на АГКК-София с административен адрес с. Борино, ул.“Пролет“№ 1 със застроена площ от 91 кв.м., построена на основание ОПС в поземлен имот с идентификатор 05462.501.35 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Борино, общ. Борино, одобрени със заповед № РД-18-34/15.06.2010 г. на изпълнителния директор на АГКК-София с административен адрес с. Борино, ул.“Пролет“№ 1, с площ от 423 (четиристотин двадесет и три) кв.м., с трайно предназначение на територията „Урбанизирана“ и начин на трайно ползване „Ниско застрояване /до 10м./, номер по предходен план 35, кв. 18, парцел XVIII=

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.

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 № 43/07.02.2024 г. на Общински съвет – Борино, цената на продавания недвижим имот е определена съгласно чл. 37, ал. 1 от НРПУРОДИ на община Борино (неприложима в случая, тъй като касае безвъзмездно предоставяне за ползване и управление на вещи – частна общинска собственост) и 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..

Предвид изложеното, Решение № 43/07.02.2024 г. на Общински съвет – Борино е постановено в нарушение на материалния закон – чл.35, ал.3 и чл. 41, ал. 2 от ЗОС, поради което се явява незаконосъобразно.

Считам, че в конкретния случай допуснатата незаконосъобразност в цитираното решение може да бъде отстранена чрез ново обсъждане на същото от 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 Решение № 43/07.02.2024 г. на Общински съвет – Борино, като незаконосъобразно за ново обсъждане в 14-дневен срок от получаването му.

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