З А П О В Е Д

№ АП-03-14-526

Смолян, 10.12.2025 г.

В Областна администрация – Смолян с вх.№ АП-03-09-2482/03.12.2025 г. е постъпило Решение № 700, прието от Общински съвет – Смолян на заседание, проведено на 27.11.2025 г. по Протокол № 27.

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

С така приетото решение общинският съвет, на основание чл.8, ал.9 и чл. 38, ал.2 от ЗОС, във връзка чл. 21, ал.1, т. 8 и т.12 и чл.27 ал.4 и ал.5 от ЗМСМА, в т.1 е допълнил Годишна програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост за 2025 г., приета с Решение № 392/30.01.2025 г. на Общински съвет-Смолян в Приложение № 4 Разпоредителни сделки на основание чл. 37 и чл.38 от ЗОС, както следва: Учредяване на възмездно вещно право на строеж за изграждане на надстройка със застроена площ 117 кв.м., за тавански складови помещения към жилище на първия етаж, съгласно одобрен инвестиционен проект от Гл. архитект на Община Смолян от 17.12.2024г., като същата се предвижда да се реализира върху сграда с идентификатор 67653.925.24.1 със застроена площ 73 кв.м., с предназначение: жилищна сграда и сграда с идентификатор 67653.925.24.2 със застроена площ 37 кв.м., с предназначение: постройка на допълващото застрояване, и двете разположени в поземлен имот с идентификатор 67653.925.24 с площ 428 кв.м., с начин на трайно ползване: ниско застрояване (до 10м), трайно предназначение на територията: урбанизирана, Урегулиран поземлен имот VI, кв. 3 по плана на гр. Смолян, кв. Устово, актуван с АЧОС № 2312/30.01.2025г. В т.2 на решението съветът е дал съгласие Община Смолян да учреди възмездно право на строеж на Б*** Р*** А*** за изграждане на надстройка със застроена площ 117 кв.м., за тавански складови помещения към жилище на първия етаж, съгласно одобрен инвестиционен проект от Гл. архитект на Община Смолян от 17.12.2024г., като същата се предвижда да се реализира върху сграда с идентификатор 67653.925.24.1 със застроена площ 73 кв.м., с предназначение: жилищна сграда и сграда с идентификатор 67653.925.24.2 със застроена площ 37 кв.м., с предназначение: постройка на допълващото застрояване, и двете разположени в поземлен имот с идентификатор 67653.925.24 с площ 428 кв.м., актуван с АЧОС № 2312/30.01.2025г., на стойност 3 861 лева (три хиляди осемстотин шестдесет и един лева), без ДДС, а в т.3 е упълномощил Кмета на Община Смолян да извърши всички необходими процедури по подготовката и изпълнението на решението.

Решение № 700/27.11.2025 г. на Общински съвет – Смолян е незаконосъобразно, предвид следните съображения:

От извършена справка на интернет страницата на Община Смолян на материалите към дневния ред от проведеното на 27.11.2025 г. заседание на Общински съвет – Смолян е видно, че съгласно Удостоверение с изх.№ ДО002862/28.10.2025 г. за данъчна оценка на ограничено вещно право на строеж за целия имот, същата е в размер на 4792,60 лв., като данъчната оценка за земята е 1431,60 лв.

Съгласно 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**, като 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.

С т.2 на така приетото от Общински съвет – Смолян решение безспорно е нарушена нормата на чл. 41, ал. 2 от ЗОС, изискваща разпоредителни сделки, каквато е учредяването на право на строеж, респ. на надстрояване, да се извършват по пазарни цени, но не по-ниски от данъчните оценки.

Предвид изложеното, Решение № 700/27.11.2025 г. е прието в нарушение на материалния закон – 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 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 Решение № 700/27.11.2025 г. на Общински съвет – Смолян, като незаконосъобразно за ново обсъждане в 14-дневен срок от получаването му.

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