З А П О В Е Д

№ АП-03-14-426

Смолян, 15.10.2025 г.

В Областна администрация – Смолян с вх.№ АП-03-09-2032/08.10.2025 г. е постъпило Решение №121, прието от Общински съвет – Девин на заседание, проведено на 30.09.2025 г. по Протокол № 10.

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

С Решение №121/30.09.2025 г., съветът на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 и ал. 2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 12, ал. 3 от Закона за общинската собственост и чл. 7, ал. 2 от Наредба № 2 за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на Община Девин, в т. I е дал съгласие да бъде предоставено за безвъзмездно управление на Изпълнителна агенция „Инфраструктура на електронното управление“ /ИАИЕУ/ помещение – стая № 18, с площ 10 (десет) кв. м., находящо се на етаж 2, в сграда с идентификатор 20465.502.293.4 със застроена площ 775 кв. м., брой етажи: 3, брой самостоятелни обекти в сградата: 10, с предназначение: административна, делова сграда, находяща се в поземлен имот с идентификатор 20465.502.293, (УПИ XII-293, кв. 40 по плана на град Девин), гр. Девин, община Девин, област Смолян, улица „Дружба“ № 1 по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-90/18.12.2009 г. на изпълнителен директор на АГКК, с площ 917 кв. м., трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: За друг вид обществен обект, комплекс, съседи: 20465.502.294; 20465.502.5048; 20465.502.5038; 20465.502.292; 20465.502.295; 20465.502.5029, акт за публична общинска собственост № 3004/08.06.2022 г., за срок от 10 (десет) години. В т. II е определил предназначение, за което се предоставя помещението за безвъзмездно управление: офис за разполагане на съоръжение и оборудване на ИАИЕУ. В т. III е възложил на Кмета на община Девин да извърши всички необходими процедури по изпълнение на решението.

Решение №121/30.09.2025 г. на Общински съвет – Девин е незаконосъобразно, предвид следните съображения:

С цитираното решение Общински съвет – Девин е дал съгласие да бъде предоставено за безвъзмездно управление на ИАИЕУ помещение в административна сграда с идентификатор 20465.502.293.4 – публична общинска собственост, посочвайки Акт за публична общинска собственост №3004/08.06.2022 г.

4700, гр. Смолян, бул. „България“№ 14
тел. +359 301 60 192, факс: +359 301 62 333
e-mail: governor@smolyanregion.egov.bg
website: https:\\smolyanregion.egov.bg

От приложения АПОС №3004/08.06.2022 г., към преписката по приемане на решението, е видно, че същият е съставен само за поземлен имот с идентификатор 20465.502.293, но не и за сграда с идентификатор 20465.502.293.4, предмет на решението.

Към допълнително изисканата към преписката документация е изпратен **Акт №161/07.06.2001 г. за публична и частна общинска собственост, в т.13 на който освен това е записано, че търговските обекти, предмет на акта, са продадени на описания в същата точка едноличен търговец.** От така посоченото следва, че актът за общинска собственост е едновременно съставен както за публична, така и за частна общинска собственост, като при това е налице и съсобственост между общината и ЕТ. Предвид така представения акт, не може по безспорен начин да се установи статута на помещението, което ще се предоставя за управление.

От друга страна, имотите – публична общинска собственост се ползват с особен статут, като съгласно чл. 7, ал. 1 и ал. 2 от ЗОС, имотите и вещите - публична общинска собственост не могат да се придобиват по давност, не могат да се отчуждават и да се прехвърлят в собственост на трети лица, като могат да се обременяват с ограничени вещни права само в случаите, определени със закон. Предвид цитираната разпоредба, не би следвало да е налице смесена собственост в сграда – публична общинска собственост, каквато се установява от Акт №161/07.06.2001 г. за общинска собственост - публична и частна.

От изложеното следва, че за сграда с идентификатор 20465.502.293.4 неможе да се приеме, че има валидни документи удостоверяващи правото на собственост на общината върху нея. А за да се вземе решение за управление и разпореждане с общински имот, на първо място, следва да се удостовери правото на собственост на общината.

Съгласно чл. 5, ал. 1 от ЗОС, общината удостоверява възникването, изменението и погасяването на правото си на собственост върху имоти с акт за общинска собственост. С цитираната разпоредба законодателя определя дейността по удостоверяване, изменение и погасяване на собствеността като дейност по отчитане и управление на имотите - общинска собственост, а именно това да става със съставяне на акт за общинска собственост. И въпреки че тези актове нямат правопораждащ ефект, а само декларативно действие, с което се обективира правото на собственост на общината върху конкретния имот, то те представляват свидетелстващ документ, с който общината следва да се легитимира като собственик. Липсата на акт за общинска собственост към момента на приемането на решението прави невъзможно легитимирането на общината като собственик на имота, предмет на същото, съответно органът на местно самоуправление не може да го предостави за управление.

Нещо повече, съгласно нормата на чл. 59, ал. 1 и ал. 2 от ЗОС, **при влизане в сила на кадастрална карта за имотите - общинска собственос**т, се съставят нови актове за общинска собственост, **в които се посочват номерът и датата на предходно съставените актове за общинска собственост**. Когато **при влизането в сила на подробни устройствени планове** за райони, в които няма влязла в сила кадастрална карта, както и **при изменение в подробните устройствени планове, в кадастралната карта (кадастрален план)**, в плановете за земеразделяне, в лесоустройствените планове и в други планове, свързани с възстановяването на правото на собственост, се образуват нови поземлени имоти, за всеки новообразуван поземлен имот се съставя нов акт за общинска собственост, в който се посочват номерът и датата на предходно съставения акт.

С посочените разпоредби законодателят е въвел императивно задължение за общинската администрация да състави нови актове за общинска собственост в конкретно посочените случаи, като в тях следва да се посочват номерът и датата на предходно съставените актове за общинска собственост. При това идентифициране на имота според данните от Кадастралната карта следва да бъде извършено от общинската администрация и съответно да се удостовери вещния му статут.

Видно от т. 11 „ЗАБЕЛЕЖКИ“ на АПОС №3004/08.06.2022 г. е записано, че същия е съставен по Кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед №РД-18-

90/18.12.2009 г. на Изпълнителния Директор на АГКК, от което следва, че през 2009 г., е минало одобрение на кадастралната карта, но за общинска сграда с идентификатор 20465.502.293.4, не е съставен нов акт за общинска собственост.

В конкретния случай, няма категорични данни помещението, което съветът предоставя за управление на ИАИЕУ, да е собственост на Община Девин и да е със статут - публична общинска собственост. След като не са налице доказателства за собствеността на общината и статута на помещението, общинския съвет, който упражнява правата на собственик върху общинските имоти, съгласно чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА, се явява некомпетентен орган по правото на управление на имота и приемайки решението за управление на имота с неустановена собственост, е допуснал нарушение на материалния закон.

Предвид изложеното, Решение №121/30.09.2025 г. на Общински съвет – Девин е постановено при липсата на правно основание и в нарушение на материалния закон – чл. 59, ал. 2, т.4 от АПК, във връзка с чл. 5, ал. 1 и чл. 59, ал. 1 и ал. 2 от ЗОС, поради което се явява незаконосъобразно.

Считам, че в конкретния случай допуснатата незаконосъобразност в Решение №121/30.09.2025 г. на Общински съвет – Девин 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 №121/30.09.2025 г. на Общински съвет – Девин, като незаконосъобразно за ново обсъждане в 14 – дневен срок от получаването му.

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

ЗАХАРИ СИРАКОВ /П/
Областен управител