З А П О В Е Д

№ АП-03-14-416

Смолян, 13.10.2025 г.

В Областна администрация – Смолян с вх.№ АП-03-09-2005/06.10.2025 г. е постъпило Решение № 649, прието от Общински съвет – Смолян на заседание, проведено на 25.09.2025 г. по Протокол № 25.

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. 37, ал. 4, т. 4 от ЗОС, във връзка с чл. 188 от ЗУТ и чл. 21, ал.1, т. 8 и т. 12, и чл. 27, 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, като е допълнил право на строеж от 17 кв.м., разположено в поземлен имот с идентификатор 67653.915.316 с площ 112 кв.м. с начин на трайно ползване: алея, трайно предназначение на територията: урбанизирана, актуван с Акт за публична общинска собственост №1394/01.09.2025 г., в т.2 е дал съгласие Община Смолян да учреди възмездно право на строеж на И. Р. Б. в размер на 17 кв.м., разположено в поземления имот, описан в т.1, на стойност 1252 лв. без ДДС, а в т.3 е упълномощил Кмета на Община Смолян да извърши необходимите действия по изпълнение на горното решение.

Решение № 649/25.09.2025 г. на Общински съвет – Смолян е незаконосъобразно, предвид следните съображения:

С цитираното решение органът на местното самоуправление, на основание и чл. 37, ал. 4, т. 4 от ЗОС, във връзка с чл. 188 от ЗУТ е дал съгласие общината да учреди възмездно право на строеж в полза на посоченото в т.2 физическо лице върху имот – публична общинска собственост. Съгласно чл. 37, ал. 4, т. 4 от ЗОС, правото на строеж се учредява без търг или конкурс след решение на общинския съвет, прието с мнозинство повече от половината от общия брой на съветниците, по ред, определен в наредбата по чл. 8, ал. 2, на други лица, когато това е предвидено в закон. Текстът на цитираната алинея не конкретизира за какъв вид общински имоти се отнася – публична или частна общинска собственост, но ал.1 на същата норма, която определя нейния обхват предвижда, че право на строеж върху имот – **частна общинска собственост**, се учредява след решение на общинския съвет от кмета на общината чрез публичен търг или публично оповестен конкурс. От това следва, че и редът за учредяване на право на строеж, предвиден в чл.37, ал.4 от ЗОС се отнася само за имоти – частна общинска собственост.

От друга страна, за да се учреди право на строеж в полза на определено лице без търг или конкурс, освен, че имотът трябва да е частна общинска собственост, е необходимо и да е налице разпоредба от отделен специален закон, предвиждаща, че в полза на това лице може да се учреди посоченото право по облекчения ред. За такава норма общинският съвет е цитирал чл. 188 от ЗУТ, който обаче в ал.5 предвижда, че строежите под и над улици или други открити пространства, собственост на общините или държавата, се извършват въз

основа на учредено право на строеж по реда на Закона за общинската собственост или на Закона за държавната собственост. От цитираната разпоредба следва, че същата предвижда общият ред за учредяване на право на строеж, а именно чрез търг или конкурс, а не привилигирования такъв, тъй като не визира лица, в полза на които може да се учреди правото, каквото е изричното и императивно изискване на чл. 37, ал. 4, т. 4 от ЗОС.

Обременяването на имоти – публична общинска собственост с ограничени вещни права, каквото е правото на строеж, е регламентирано чл.7, ал.2, изр. второ от ЗОС, съгласно който имоти – публична общинска собственост, могат да се обременяват с ограничени вещни права само в случаите, определени със закон. От цитираната разпоредба следва, че за да може да се учреди право на строеж върху имот – публична общинска собственост е необходимо да е налице изрична норма в този смисъл в съответен специален закон. За такава би могла да се приеме горецитираната разпоредба на чл.188, ал.5 от ЗУТ, която обаче предвижда строежът да се извърши посредством учредено право на строеж по реда на ЗОС, без да конкретизира лицата, в полза на които същото може да се учреди. От това следва, че законодателят в чл.188, ал.5 от ЗУТ е имал предвид общият ред за учредяване на право на строеж по ЗОС, който е регламентиран в чл.37, ал.1 от ЗОС, а именно чрез търг или конкурс.

В конкретния случай, органът на местното самоуправление е постановил да се учреди ограничено вещно право, а именно право на строеж върху имота, предмет на решението, като за имот – частна общинска собственост, което е недопустимо, предвид наличието на Акт за публична общинска собственост № 1394/01.09.2025 г., от който е видно, че имотът е публична такава, като при това правото е учредено директно в полза на физическо лице, без да е налице изрично правно основание за това.

Предвид изложеното, Решение № 649/25.09.2025 г. е прието в нарушение на материалния закон – чл. 7, ал. 2, изр. второ от ЗОС, във връзка с чл.188, ал.5 от ЗУТ и чл.37, ал.1 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 № 649/25.09.2025 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