З А П О В Е Д

№ АП-03-14-395

Смолян, 26.09.2025 г.

В Областна администрация – Смолян с вх.№ АП-03-09-1887/19.09.2025 г. са постъпили Решения №№238 и 239, приети от Общински съвет – Борино на заседание, проведено на 10.09.2025 г. по Протокол № 31.

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

С Решение №238/10.09.2025 г. съветът на основание чл. чл. 21, ал. 1, т. 11 и т. 23 от ЗМСМА, чл. 38, ал. 2 във връзка с 37, ал. 1 и 2 от ЗОС и чл. 56, ал. 1 от Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на община Борино /НРПУРОИОБ/ и докладна записка с вх.№ 128/02.09.2025 г. от Кмета на Община Борино, в т. I е дал съгласие за изменение и допълнение на Годишната програма за управление и разпореждане с имоти общинска собственост на община Борино за 2025 г., в Раздел IV. Разпореждане с имотите общинска собственост, точка 4. Учредяване на вещни права да се включи следния имот като точка 2, както следва: Отстъпено право на строеж – върху част от поземлен имот с идент. 05462.501.5081 находящ се в с. Борино, п.к. 4824, ул. „Хр. Ботев “ № 59, община Борино, област Смолян – площ 10 кв.м. В т. II е разрешил на Кмета на община Борино да проведе процедура за отстъпване право на строеж върху поземлен имот с идент. 05462.501.116, собственост на община Борино, за построяване на нежилищна сграда с предназначение външно обслужващо стълбище, в т.II-1 е определил площ на ОПС - 10 (словом:десет) кв.м при начална тръжна цена в размер на 20.00 /словом: двадесет/ лева без ДДС, определена съгласно Приложение № 2 от НРПУРОИОБ. В т. III органът на местно самоуправление е определил условия на отстъпеното право на строеж, както следва: 1. Построяване на нежилищна сграда с предназначение гараж и работилница; 2. Отстъпеното право на строеж се погасява в полза на Община Борино по давност, ако не се упражни в срок от 5 години от датата на подписването на договора за учредяване право на строеж. В т. IV е възложил на кмета на община Борино да извърши всички действия за правилното и законосъобразно изпълнение на решенията на Общински съвет – Борино.

С Решение №239/10.09.2025 г. съветът на основание чл. 21, ал. 1, т. 11 и т. 23 от ЗМСМА, чл. 38, ал. 2 във връзка с 37, ал. 1 и 2 от ЗОС и чл. 56, ал. 1 от НРПУРОИОБ и докладна записка с вх.№ 126/02.09.2025 г. от Кмета на Община Борино, в т. I е дал съгласие за изменение и допълнение на Годишната програма за управление и разпореждане с имоти общинска собственост на община Борино за 2025 г., в Раздел IV. Разпореждане с имотите общинска собственост, точка 4. Учредяване на вещни права да се включи следния имот като точка 1, както следва: Отстъпено право на строеж – върху част от поземлен имот с идент. 05462.501.5081 находящ се в с. Борино, п.к. 4824, ул. „Родопи “ № 88, община Борино, област Смолян – площ 60 кв.м. В т. II е разрешил на Кмета на община Борино проведе процедура за отстъпване право на строеж върху поземлен имот с идент. 05462.501.5081, собственост на община Борино, за построяване на нежилищна сграда с

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

предназначение гараж и работилница, в т. II-1 е определил площ на ОПС - 60 (словом: шестдесет) кв.м при начална тръжна цена в размер на 120.00 /словом: сто и двадесет/ лева без ДДС, определена съгласно Приложение № 2 от НРПУРОИОБ. В т. III органът на местно самоуправление е определил условия на отстъпеното право на строеж, както следва: 1. Построяване на нежилищна сграда с предназначение гараж и работилница; 2. Отстъпеното право на строеж се погасява в полза на Община Борино по давност, ако не се упражни в срок от 5 години от датата на подписването на договора за учредяване право на строеж. В т. IV е възложил на кмета на община Борино да извърши всички действия за правилното и законосъобразно изпълнение на решенията на Общински съвет – Борино.

Решения №№ 238 и 239/10.09.2025 г. на Общински съвет – Борино са незаконосъобразни, предвид следните съображения:

С **Решение № 238/10.09.2025г.** съветът е дал съгласие да се проведе процедура за отстъпване правото на строеж върху поземлен имот с идент. 05462.501.116, посочвайки обаче като правно основание за приемането му, както нормата на чл. 38, ал. 2 от ЗОС, така и чл. 37, ал. 1 и ал. 2 от ЗОС.

Съгласно чл. 38, ал. 2 от ЗОС **правото на надстрояване и/или на пристрояване на сграда**, построена върху имот - частна общинска собственост, се учредява от кмета на общината без търг или конкурс на собственика на сградата, както и на собственици на жилища в сгради - етажна собственост, или на техни сдружения, по ред, определен от общинския съвет в наредбата по чл. 8, ал. 2. А съгласно разпоредбата на чл. 37, ал. 1 и ал. 2 от ЗОС, също посочена като правно основание, **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** и съобразно предвижданията на влязъл в сила подробен устройствен план, като с решението по ал. 1 общинският съвет може да разреши в условията на търга или конкурса да се предвиди заплащането на цената на правото на строеж или на част от нея да се извърши с предоставяне в собственост на общината на обекти в новопостроената сграда или на обекти в друга сграда, които са собственост на лицето, в полза на което е учредено правото на строеж, или то да изгради за своя сметка друг обект за нуждите на общината. В тези случаи условията на търга или конкурса се одобряват от общинския съвет. Стойността на обектите, предоставяни в собственост на общината, не може да бъде по-малка от цената на правото на строеж или на съответната част от него.

Цитираните норми уреждат две различни процедури по разпореждане чрез учредяване на ограничени вещни права върху имоти – частна общинска собственост, а именно правото на надстрояване и пристрояване към съществуваща сграда чрез облекчен ред в полза на собственик на сграда в имота, и право на строеж върху имот, предвиждащо провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс за учредяването му. В т. II на решението съветът е посочил само да се проведе процедура за отстъпване право на строеж, определяйки че е за построяване на нежилищна сграда с предназначение обслужващо стълбище, което предназначение предполага по-скоро пристрояване към вече съществуваща сграда. Още повече, от приложеното заявление към преписката по приемане на решението, от което е инициирана процедурата по приемане на решението от общинския съвет, то е подадено от собственик на жилищна сграда с идент. 05462.501.116.1. В същото време, в т. III-1 на решението е записано построяване на нежилищна сграда с предназначение гараж и работилница, което от своя страна предвижда изграждане на нови самостоятелни сгради и съответно провеждане на друг вид процедура чрез търг или конкурс, който ред и конкретен способ именно съвета трябва да определи. Това е така, тъй като с разпоредбата на чл. 37, ал. 1 и ал. 2 от ЗОС законодателят е дал изрично правомощие на съвета да избере процедурата, по която следва да се учреди право на строеж, давайки му две правни възможности, а именно чрез публичен търг или публично оповестен конкурс.

От изложеното следва, че с приетото Решение № 238/10.09.2025 г. Общински съвет – Борино не е определил конкретно вида на разпореждането, от него не става по категоричен начин ясно каква точно е волята на съвета – за учредяване правото пристрояване или право на строеж, съответно дали учредяването на правото следва да е по облекчена процедура или чрез публичен търг или оповестен конкурс. От докладната записка на кмета на общината, по която е прието решението, също не става ясно кой вид разпореждане е имал предвид кмета на общината.

От друга страна, в т. II-1 съветът е определил начална тръжна цена съгласно Приложение № 2 от НРПУРОИОБ. 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. С оглед цитираната разпоредба началната тръжна цена е следвало да се определи от съвета на базата на пазарна оценка, изготвена от оценител на имоти, която не може да бъде по-ниска от данъчната, а не по Приложение № 2 от НРПУРОИОБ, представляващо Тарифа за определяне на началната пазарна цена за 1 кв.м. за извършване на разпоредителни сделки с общински недвижими имоти.

Също така, в т. I на решението имотът, който е включен в Годишната програма за общински имоти е с идент. 05462.501.5081, а не имот с идент. 05462.501.116, предмет на разпореждането, указан в т.II. След направена справка в приложената към протокола Годишна програма за общински имоти също се установява, че той не е включен в нея по-рано. За да може да се извърши разпореждане с имот – общинска собственост, същият следва да е включен в Годишната програма за управление и разпореждане с имотите - общинска собственост за съответната година, тъй като съгласно чл. 8, ал. 9, т. 2 от ЗОС, програмата съдържа описание на имотите, които общината има намерение да предложи за предоставяне под наем, за продажба, за внасяне като непарична вноска в капитала на търговски дружества, за учредяване на ограничени вещни права, както и за възлагане чрез концесия. Общинските имоти, които през съответната година са предмет на действия по управление и разпореждане, следва първо да бъдат отразени като такива в годишната програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост по чл. 8, ал. 9 от ЗОС.

От изложеното следва, че Общински съвет – Борино следва да уточни и определи конкретният способ на разпореждане, какво право ще учреди - на пристрояване на собственик на сграда с идент. 05462.501.116.1 или право на строеж в имота – частна общинска собственост с идент. 05462.501.116, съответно да определи способа – чрез публичен търг или публично оповестен конкурс, да определи цена въз основа на изготвена пазарна оценка от независим оценител, както и да включи съответния имот в Годишната програма за общински имоти, преди разпореждането с него.

С **Решение № 239/10.09.2025 г.** съветът е разрешил провеждането на процедура по отстъпване право на строеж върху **поземлен имот с идент. №05462.501.5081.** Акт за общинска собственост за имота, предмет на решението, към преписката по приемането му не е приложен. За доказване правото на собственост на общината върху имота е приложена Скица на поземлен имот №15-1549678-02.09.2025 г., от която е видно, че имотът е с начин на трайно ползване: **за второстепенна улица**.

Съгласно нормата на чл.56, ал.2 от ЗОС, за временните постройки, **улиците**, площадите, общинските пътища и други линейни обекти на техническата инфраструктура не се съставят актове за общинска собственост, освен ако в специален закон е предвидено друго. От цитираната разпоредба следва, че улиците по силата на закона за общинска собственост и за тях актове за общинска собственост не се съставят. Нещо повече – предвид

начина на трайно ползване на имота, приложима в случая е и разпоредбата на чл. 3, ал. 2 , т. 1 от ЗОС, съгласно която публична общинска собственост са имотите и вещите, определени със закон.

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.

Видно от Решение № 239/10.09.2025 г. на Общински съвет – Борино, в същото не е цитирана норма от конкретен закон, даваща правомощие на съвета да учреди право на строеж върху имот – публична общинска собственост.

В конкретния случай, органът на местното самоуправление е постановил да се учреди ограничено вещно право, като за имот – частна общинска собственост, което е недопустимо, предвид предназначението на имота, а именно улица, от който следва, че същият е публична такава.

Също така, както в Решение № 238/10.09.2025 г., така и в Решение № 239/10.09.2025 г. Общински съвет Борино не е определил конкретния способ за отстъпване право на строеж – чрез търг или конкурс, както и одобрената начална тръжна цена не е в съответствие с изискванията на чл. 41, ал. 2 от ЗОС, а именно на база на пазарна оценка, изготвена от оценител на имоти. При посочване на правните основания на решението отново са цитирани едновременно нормите на чл. 38, ал. 2, във връзка с 37, ал. 1 и 2 от ЗОС, с което е нарушен чл.59, ал.2, т.4 от АПК, изискващ административния акт да съдържа точното правно основание за издаването му.

Предвид изложеното, Решения №№ 238 и 239/10.09.2025 г. на Общински съвет – Борино са постановени в нарушение на материалния закон – чл.59, ал.2, т.4 от АПК, чл. 37, ал. 1 и ал. 2, чл. 38, ал. 2 и чл. 41, ал. 2 от ЗОС, а Решение № 239/10.09.2025 г. и в нарушение на чл. 7, ал. 2, изр. второ от ЗОС, поради което се явяват незаконосъобразни.

Считам, че в конкретния случай допуснатата незаконосъобразност в Решения №№ 238 и 239/10.09.2025 г. може да бъде отстранена чрез ново обсъждане на същите от Общински съвет – Борино.

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 Решения №№ 238 и 239/10.09.2025 г. на Общински съвет – Борино, като незаконосъобразни за ново обсъждане в 14-дневен срок от получаването им.

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

КРАСИМИР ДАСКАЛОВ /П/
Заместник областен управител,
оправомощен със Заповед № АП-03-18-387/23.09.2025 г.