З А П О В Е Д

№ АП-03-14-297

Смолян, 18.07.2025 г.

В Областна администрация – Смолян с вх.№ АП-03-09-1383#1/11.07.2025 г. са постъпили Решения с № № 204 и 206, приети от Общински съвет – Борино на заседание, проведено на 02.07.2025 г. по Протокол № 27.

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

С Решение № 204 съветът, на основание чл.21, ал.1, т.8, чл. 27, ал. 4 и 5 от ЗМСМА, във връзка с чл.39, ал. 4 от ЗОС и 54, ал.1, т.3, б.“а“ (не е посочен нормативен акт) и докладна записка с вх.№ 86/23.06.2025 г. от Кмета на Община Борино, е взел решения за предоставяне на безвъзмездно право на ползване за нуждите на ТП „ДГС – Борино“ – Южноцентрално държавно предприятие“ (ЮЦДП) Смолян за Изграждане на обходна пътна връзка явяваща се път „Тешел-Ягодина“, осигуряващ достъп до националната пътна инфраструктура на селата Ягодина, Буйново, Кожари в община Борино, област Смолян, алтернативен за свързване с общински път SML 1031 /път III-197 Тешел – Ягодина - Буйново – Кожари общински имоти – публична общинска собственост, земеделски територии с НТП За селскостопански, горски, ведомствен път, като след влизането в сила на решението да се извърши предаване, респективно приемане на имотите. В срок от 3 /три/ години от приемането на Решението на ОбС – Борино, ако предметът предвиден в него не бъде изпълнен, то същото Решение отпада. След прехвърляне на собствеността на имотите ТП „ДГС- Борино” поема безусловно ангажимент да подсигури постоянен достъп на местното население на селата Ягодина, Буйново и Кожари.

Към решението е изпратена преписката по приемането му, състояща се от докладната записка на Кмета на Община Борино с изх.№ 2118/23.06.2025 г., писмо с изх.№ 192/23.04.2025 г. от директора на ТП“ДГС-Борино“ и 12 броя скици от АГКК за имотите, описани в докладната записка на Кмета на Община Борино.

Решение № 204/02.07.2025 г. на Общински съвет – Борино е **незаконосъобразно**, предвид следните съображения:

С така приетото решение съветът, на основание чл. 39, ал. 4 от Закона за общинската собственост, е дал съгласие да бъде учредено безвъзмездно право на ползване върху посочените недвижими имоти – публична общинска собственост, в полза на ТП „ДГС-Борино“ – Южноцентрално държавно предприятие (ЮЦДП) - Смолян.

Съгласно чл. 39, ал. 4 от ЗОС, посочен като едно от правните основания за приемане на цитираното решение, безвъзмездно право на ползване се учредява без търг или конкурс след решение на общинския съвет, прието с мнозинство две трети от общия брой на съветниците. Самият текст на цитираната алинея не конкретизира за какъв вид общински имоти се отнася – имоти публична общинска собственост или такива частна общинска

4700 Смолян, бул. „България“ № 14
тел.: +359 301 60 192, факс: +359 301 62 333
e-mail: governor@region-smolyan.org
web: www.sm.government.bg

собственост, но ал. 1 на същата норма, която определя нейния обхват указва, че право на ползване върху имоти и вещи - 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 безвъзмездно право на ползване, предвиден в чл. 39, ал. 4 от ЗОС се отнася само за имоти и вещи – частна общинска собственост.

Недвижимите имоти, предмет на решението на Общински съвет - Борино, както е посочено и в самото решение са публична общинска собственост, поради което не попадат в хипотезата на чл. 39, ал. 4 от ЗОС, в резултат на което същият не може да бъде валидно правно основание за извършеното в решението действие по учредяване на безвъзмездно право на ползване.

От друга страна, обременяването на имоти – публична общинска собственост с ограничени вещни права, каквото е правото на ползване, 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 ползване върху имот – публична общинска собственост е необходимо да е налице изрична норма в този смисъл в съответен специален закон.

Следва да се има предвид, че с решението се предоставя безвъзмездно право на ползване, а едновременно с това е ползван и израза „след прехвърляне на собствеността“, като двата израза са несъвместими. С учредяването на правото на ползване не се прехвърля собствеността върху недвижимите имоти.

Видно от Решение № 204/02.07.2025 г. на Общински съвет – Борино, в същото не е цитирана норма от конкретен закон, даваща правомощие на съвета да учреди право на ползване върху недвижимите имоти – публична общинска собственост.

В конкретния случай, органът на местното самоуправление е постановил да се учреди ограничено вещно право, а именно право на ползване върху недвижимите общински имоти, предмет на Решение № 204/02.07.2025 г., като за имоти – частна общинска собственост, което е недопустимо, предвид на това, че са публична общинска собственост.

С оглед изложеното, Решение № 204/02.07.2025 г., на Общински съвет – Борино е постановено в нарушение на материалния закон – чл. 7, ал. 2, изр. второ 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.

С Решение № 206 съветът, на основание чл.21, ал.1, т.8, чл. 27, ал. 4 и 5 от ЗМСМА, чл.35, ал. 3 от ЗОС и чл.36, ал. 2 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на община Борино и докладна записка с вх.№ 87/23.06.2025 г. от Кмета на Община Борино, е взел следните решения: 1. решение за изменение и допълнение на Годишната програма за управление и разпореждане с имоти общинска собственост на Община Борино за 2025 г. като в раздел IV „Разпореждане с имотите общинска собственост“ е добавен за продажба без търг на поземлен имот с идентификатор 87223.102.9 по КККР на с. Ягодина, землище с. Ягодина, община Борино, местност „Черешово“ с площ 2044 кв.м.; 2. Одобрена е и е приета експертна оценка от лицензиран оценител на имоти на недвижимия имот в размер на 1469,00 лв. и извършване на продажба на поземления имот и 3. Упълномощен е кмета на община Борино да издаде заповед и сключи договор за продажба на общинския недвижим имот с право на строеж на законно построена върху имота селскостопанска сграда.

Към решението е изпратена преписката по приемането му, състояща се от докладната записка на Кмета на Община Борино, заявление от собственика на сградата, която е построена в поземления имот, предмет на решението ведно с договор за покупко-продажба на същата, скици на сградата и на поземления имот, удостоверение за данъчна оценка на недвижимия имот и експертна пазарна оценка на недвижимия имот. Допълнително е представен Акт за частна общинска собственост № 992/26.02.2025 г. за поземления имот.

Решение № 206/02.07.2025 г. на Общински съвет – Борино е **незаконосъобразно**, предвид следните съображения:

С така приетото решение съветът, на основание чл. 35, ал. от Закона за общинската собственост, е дал съгласие да се извърши продажба на общински недвижими имот без търг на собственика на законно построена върху него сграда. Видно от скицата на поземления имот същият е с трайно предназначение на територията: земеделска и начин на трайно ползване: пасище. От извършена справка чрез Кадастрално информационна система на АГКК се установява, че имота е **публична общинска собственост с НТП - пасище**. От допълнително изпратения АОС № 992/26.02.2025г. става ясно, че имота е актуван като частна общинска собственост, и същия е описан в т.3 на акта „Вид и описание на имота“ с Начин на трайно ползване: пасище. Като правно основание за съставяне на акта е посочено Решение № 106/24.07.2024 г. на Общински съвет – Борино, което обаче, след извършена справка се установи, че е отменено с Решение № 113/23.08.2024 г. на Общински съвет – Борино.

Съгласно чл. 3, ал. 2, т. 1 от ЗОС, **публична общинска собственост са имотите** и вещите, **определени със закон**. В случая имота, предмет на решението, представлява **пасище и съгласно чл. 25, ал. 1, изр. 2 от ЗСПЗЗ е публична общинска** собственост по силата на закона. От приложената документация към преписката няма данни преди съставянето на горецитирания акт за имота да е настъпила промяна в НТП или в предназначението му, след което да е променен вида на неговия статут от публична в частна, съответно да са били налице предпоставките по чл. 6, ал. 1 от ЗОС. От изложеното следва, че имота по закон е публична общинска собственост и същия неправилно е актуван като частна общинска собственост.

От друга страна, в чл. 25, ал. 1, изр. 2 от ЗСПЗЗ е предвидено изрично, че собствеността на общините върху мерите и пасищата е публична и може да се обявява за частна общинска собственост при промяна на предназначението на мерите и пасищата по реда на Закона за общинската собственост в определените в ал. 3 случаи, а именно промяна на предназначението на мерите и пасищата по ал. 1 се допуска **по изключение** за изграждане на обекти на техническата инфраструктура по смисъла на Закона за устройство на територията; инвестиционни проекти, получили сертификат за инвестиции клас А или клас Б или за приоритетен инвестиционен проект по Закона за насърчаване на инвестициите, когато това е заявено при сертифицирането на проекта; създаване на нови или разширяване строителните граници на съществуващи урбанизирани територии (населени места и селищни образувания), както и създаване или разширяване границите на отделни урегулирани поземлени имоти извън тях; изпълнение на дейности по предоставени концесии по Закона за подземните богатства и за инвестиционни проекти, свързани със социално-икономическото развитие на общината; други случаи, определени в закон. Освен наличие на някоя от хипотезите, предвидени в цитираната разпоредба, е необходимо и решение на общинския съвет за изразяване на предварително съгласие за промяната, съгласно чл.25, ал.5 от ЗСПЗЗ, и промяната на предназначението на мерите и пасищата следва да бъде извършена при спазване на условията и реда на ЗОЗЗ, съгласно чл.25, ал.6 от ЗСПЗЗ.

От преписката по приемане на решението не се установява да е налице нито една от горепосочените законови хипотези, както и да е спазен реда на цитираната разпоредба.

От друга страна, в чл.25, ал.9 от ЗСПЗЗ е предвидено, че условията и редът за промяна на начина на трайно ползване на мерите и пасищата за други земеделски нужди се определят в правилника за прилагане на закона. Така, съгласно чл.78а, ал.1 от ППЗСПЗЗ, собственикът на земеделска земя или упълномощено от него писмено с нотариална заверка на подписа лице може да подаде заявление до общинската служба по земеделие за промяна на начина на трайно ползване на имота или на части от него за други земеделски нужди, като за имоти с начин на трайно ползване – пасища, мери и ливади, към заявлението се прилага документ от Регионалната инспекция по околната среда и водите (РИОСВ), в който е посочено, че за имота няма въведени забрани или ограничения за промяна на начина на трайно ползване, произтичащи от заповеди за защитени зони по смисъла на Закона за биологичното разнообразие и за защитени територии по смисъла на Закона за защитените територии, или от планове за управление на защитени зони или защитени територии. Промяна на начина на трайно ползване на имоти, включени в обхвата на специализиран слой "Постоянно затревени площи", може да се извършва само след тяхното изключване от слоя със заповед на министъра на земеделието, храните и горите по чл. 33б, ал. 2 от Закона за подпомагане на земеделските производители.

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.

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.

Предвид изложеното, Решение № 206/02.07.2025 г., е прието в нарушение на материалния закон – чл. 25 от ЗСПЗЗ и чл. 35, ал. 3 от ЗОС, поради което се явява незаконосъобразно.

Считам, че в конкретния случай допуснатата незаконосъобразност в Решение № 206/02.07.2025 г. може да бъде отстранена чрез ново обсъждане на същото 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 Решение № 204/02.07.2025 г. и Решение № 206/02.07.2025 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.

ЗАХАРИ СИРАКОВ (П)
Областен управител