З А П О В Е Д

№ АП-03-14-247

Смолян, 16.06.2025 г.

В Областна администрация – Смолян с вх.№ АП-03-09-1154/09.06.2025 г. е постъпило Решение № 216, прието от Общински съвет – Баните на заседание, проведено на 30.05.2025 г. по Протокол № 20.

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

С Решение № 216/30.05.2025 г. органът на местното самоуправление, на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА, чл. 8, ал. 9, чл. 35, ал. 4, т. 2, чл. 36, ал. 1, т. 2 и чл. 41, ал. 2 от Закона за общинската собственост, чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от Закона за устройство на територията и чл. 45, ал. 1 и ал. 2 и чл. 55, ал. 1, т. 3 от Наредба № 5 за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на Община Баните, във връзка с чл.15, ал. 3 и ал. 5 от Закона за устройство на територията, в т.1 е допълнил годишна Програма за управление и разпореждане с имоти общинска собственост за 2025 година на Община Баните, в частта на раздел IV, точка Б Имоти, които община Баните има намерение да продаде, с нова точка, както следва: Поземлен имот с идентификатор 44402.500.142 с площ от 760 кв.м., с трайно предназначение на територията – урбанизирана, с НТП „незастроен имот за жилищни нужди“ по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Баните, община Баните, област Смолян, който имот, съгласно изготвения проект за изменение на ПУП-ПРЗ се придава по регулация към новообразувания УПИ XVII-142,143 в кв.79 по ПУП на с. Баните-Оряховец. В т. 2 е утвърдил пазарна оценка на Поземлен имот 44402.500.142, в размер на 11 400 лева (единадесет хиляди и четиристотин лева) без вкл. ДДС и 13 680 лева (тринадесет хиляди и шестстотин и осемдесет) с вкл. ДДС, а в т. 3 е дал съгласие за сключване на предварителен договор по реда на чл.15, ал.3 и ал.5 от ЗУТ с Р. М. А.-И. и С. М. Б. за продажба на Поземлен имот с идентификатор 44402.500.142, целия с площ от 760 кв.м., който имот, съгласно изготвения проект за изменение на ПУП-ПРЗ се придава по регулация към новообразувания УПИ XVII-142,143 в кв.79 по ПУП на с. Баните-Оряховец, община Баните, област Смолян. В т. 4 е упълномощил Кмета на Община Баните да сключи предварителен договор за продажба на Поземлен имот с идентификатор 44402.500.142 по утвърдената пазарна оценка, а в т. 5 е прекратил съсобствеността в новообразувания УПИ XVII-142,143 в кв.79 по ПУП на с. Баните-Оряховец между Община Баните и Р. М. А.-И. и С. М. Б., чрез продажба на частта на общината на физическите лица. В т. 6 съветът е упълномощил кмета на Община Баните след влизане в сила на изменението на подробният устройствен план и плащане на цената, да сключи окончателен договор за покупко-продажба на гореспоменатия имот.

С писмо с вх.№ АК-01-01-05-1062/28.05.2025 г. от Председателя на Общински съвет – Баните са изпратени материалите за заседанието за 30.05.2025 г., част от които е и преписката по приемане на Решение № 216/30.05.2025 г., а именно Докладна записка с

вх.№ 480/23.05.2025 г. на Кмета на Община Баните, АЧОС № 1168/17.05.2013 г., Скица на поземлен имот №15-231687-11.02.2025 г., Заявление за разглеждане и одобряване на ПУП-ПРЗ с вх.№ Д-2412/12.05.2025 г., ПУП-ПРЗ на УПИ V-143 и УПИ IV-142, в кв.79 по плана на с. Баните, Заповед № РД-69/14.03.2025 г. на Кмета на Община Баните.

Решение №216/30.05.2025 г. на Общински съвет – Баните е незаконосъобразно, предвид следните съображения:

Видно от текста на решението, в т. 3 Общински съвет - Баните е дал съгласие за сключване на предварителен договор за продажба на поземлен имот с идентификатор 44402.500.142 по КККР на с. Баните, с площ 760 кв.м., придаващ се към новообразувания УПИ XVII-142,143 в кв.79 по ПУП на с. Баните-Оряховец, за който имот е съставен АЧОС № 1168/17.05.2013 г. и издадена скица №15-231687-11.02.2025 г. От така описания имот в решението и съответните документи съставени за него, е видно, че с решението се продава цял имот, а не част от него като придаваема такава.

Съгласно чл. 15, ал. 3 от ЗУТ, цитиран като едно от правните основания в решението, границите на урегулирани поземлени имоти могат да се променят с план за регулация само със съгласието на собствениците им, изразено със заявление и предварителен договор за прехвърляне на собственост с нотариално заверени подписи, а според ал. 5 когато с план за регулация се променят граници на урегулирани поземлени имоти - общинска собственост, договорът по ал. 3 се сключва по пазарни цени от кмета на общината в писмена форма. От цитираните правни норми следва, че посочената процедура касае промяна на граници на урегулирани поземлени имоти - общинска собственост, при която определена част от имота остава общинска собственост, а не регламентира продажба на общински имоти в тяхната цялост. По посочения ред би се стигнало до заобикаляне на общия ред за продажба на общински имоти, регламентиран в чл. 35, ал. 1 от ЗОС и изискващ провеждането на търг или конкурс, тъй като по начина, описан в Решение №216/30.05.2025 г. се продава цял общински имот в полза на определени лица, без провеждане на тръжна или конкурсна процедура.

От друга страна, в т. 5 на решението, съветът е посочил, че прекратява съсобствеността в новообразувания УПИ XVII-142,143 в кв.79 по ПУП на с. Баните-Оряховец чрез продажба на частта на общината на посочените физически лица.

Съгласно нормата на чл. 36, ал. 1, т. 2 от ЗОС, цитирана също като правно основание за приемане на решението, прекратяването на съсобственост върху имоти между общината, държавата, физически лица или юридически лица се извършва след решение на общинския съвет по ред, определен с наредбата по чл. 8, ал. 2, чрез продажба на частта на общината. Посочената законова възможност за прекратяване на съсобственост между общината и физически лица се прилага единствено тогава, когато между тях изрично съществува такава в определен имот. Съответно преди да пристъпи към прекратяване на съсобственост върху недвижим имот чрез продажба на частта на общината по чл. 36, ал. 1, т. 2 от ЗОС, общинският съвет следва да удостовери наличието на такава. В докладната записка на кмета на общината, по която е прието решението, е посочено, че е постъпилото заявление за одобрение на ПУП-ПРЗ от заинтересованите лица за прекратяване на съсобственост в новообразувания УПИ XVII-142,143 в кв.79 по ПУП на с. Баните-Оряховец, като в същата е цитирана заповед на Кмета на Община Баните, с която обаче единствено е разрешено изработване на проект за изменение на ПУП-ПРЗ, също е посочено че за да бъде одобрен проекта за изменение на ПУП-ПРЗ процесният имот е необходимо да бъде закупен от заинтересованите лица. От така описаното, не се установява наличието на съсобственост, а евентуално възникването на такава, тъй като според записаното продажбата на имота е необходима, за да бъде одобрен проекта, с който реално се предвижда обединяване на два имота в едно УПИ. В приложените документи по преписката също не е отразена и не се установява възникнала съсобственост към датата на приемане на решението, с което е нарушена императивната разпоредба на чл. 36, ал. 1, т. 2 от ЗОС.

Още повече, че със сключването на предварителен договор, каквото е разпоредено в т. 3 на решението, не се прехвърля собствеността върху общинския имот в полза на

определени лица, за да се приеме че може евентуално да възникне съсобственост. Транслативният ефект на продажбата настъпва едва след сключване на окончателния договор, каквото действие е предвидено в т. 6 на решението.

От всичко изложеното следва, че с така приетото решение органът на местно самоуправление се е разпоредил с общински поземлен имот с идентификатор 44402.500.142 по КККР на с. Баните, едновременно по реда на две отделни процедури за продажба на имоти уредени в нормите на чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от ЗУТ и чл. 36, ал. 1, т. 2 от ЗОС, с това е нарушен чл. 59, ал. 2, т. 4 от АПК, изискващ акта да съдържа точно правно основание за приемането му.

В заключение, в случай че се касае за продажба по реда регламентиран в чл. 15 от ЗУТ, предмет на такава не може да бъде цял общински имот, а само определена придаваема част от него, ако обаче ще се прекратява съсобственост по чл. 36 от ЗОС, то следва да има съществуваща такава при приемане на решението.

Предвид гореизложеното, Решение № 216/30.05.2025 г. е прието в нарушение на чл. 59, ал. 2, т. 4 от АПК, чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от ЗУТ и чл. 36, ал. 1, т. 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 № 216/30.05.2025г. на Общински съвет – Баните, като незаконосъобразно за ново обсъждане в 14-дневен срок от получаването му.

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

ЗАХАРИ СИРАКОВ /П/
Областен управител