З А П О В Е Д

№ АП-03-14-206

Смолян, 19.05.2025 г.

В Областна администрация – Смолян с вх.№ АП-03-09-945/12.05.2025 г. са постъпили Решения №№232 и 237, приети от Общински съвет – Доспат на заседание, проведено на 30.04.2025 г. по Протокол №25.

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

С Решение №232/30.04.2025 г., съветът на основание чл. 21, ал.1, т. 8, чл. 52, ал. 5, т. 1 от ЗМСМА, чл. 35, ал. 3 от ЗОС във връзка с чл. 48, ал. 1 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество в Община Доспат, в **т. 1** е включил в ПУРИВ – ОС на Община Доспат през 2025 г., раздел Б, I. Продажба на имоти на собствениците на законно построена сграда: УПИ III-166 , кв.37 по ЗРП на с. Късак, с площ от 629 кв.м. В **т. 2** е дал съгласие Кмета на община Доспат да продаде на Н. Ш.; В. Ш.; С. Ш., УПИ III-166, кв.37 по ЗРП на с. Късак, с площ от 629 кв.м, на пазарна цена 12 580, 00 лв. без ДДС. В **т. 3** е определил 30 % от приходите при разпореждането да се използват за финансиране на изграждането, за основен ремонт и текущ ремонт на социалната и техническата инфраструктура на с. Късак, а в **т. 4** е упълномощил Кмета на община Доспат да извърши всички законосъобразни действия по продажбата на имота по т. 2.

С Решение №237/30.04.2025 г., съветът на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 и т. 11, чл. 52, ал. 5, т. 1 от ЗМСМА, във връзка с чл. 15, ал. 3 и ал. 5, чл. 124а, чл. 125 от ЗУТ, в **т. 5** е включил в ПУРИВ на ОД за 2025 година: Раздел Б, т. II. Продажба на имоти по чл. 15, ал. 3 и 5 от ЗУТ и чл. 36, ал. 1, т. 2 от ЗОС: 10 кв.м. придаващи се към новообразуваното УПИ IV-604, кв. 40 на с. Змейца. В **т. 6** е дал съгласие Кмета на община Доспат да сключи предварителен договор с А. Л. за продажбата на 10 кв.м. общински имот, участващи в новообразувания УПИ IV-604, кв. 40 на с. Змейца на цена от 200,00 лв. без ДДС. В **т. 7** съветът е определил 30% от приходите при разпореждането да се използват за финансиране на изграждането, за основен ремонт и текущ ремонт на социалната и техническата инфраструктура на с. Змеица, а в **т. 8** след процедиране на ПУП- ИПР, плащане на цената, да сключи и окончателния договор.

Решение №232/30.04.2025 г. и Решение №237/30.04.2025 г., в частта му на т.5-8 на Общински съвет – Доспат са незаконосъобразни, предвид следните съображения:

С **Решение №232/30.04.2025 г.** органът на местно самоуправление на основание чл. 35, ал. 3 от ЗОС, във връзка с чл. 48, ал. 1 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество в Община Доспат е дал съгласие Кмета на община Доспат да продаде на Н. Ш.; В. Ш.; С. Ш. - УПИ III-166, с. Късак.

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

Съгласно нормата на чл. 35, ал. 3 от ЗОС, указана като едно от правните основания на решенията, 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. Този ред е уреден в чл. 48 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на Община Доспат /НРПУРОИОД/, публикувана на интернет страницата на Община Доспат. В ал. 2 на цитираната разпоредба са посочени документите, които заинтересованите лица следва да приложат към заявлението си за придобиване правото на собственост върху земята, едни от които са по т. 1 - 3 – **документ за собственост върху построената сграда** или констативен акт от общинската администрация, че сградата е завършена в груб строеж; **заповед или договор за отстъпване на вещно право на строеж** върху общинска земя или удостоверение за признато право на строеж; **скица на имота по действащия план с попълнен кадастър с обяснителна записка, че сградата е построена в съответствие със строителните правила и норми и договора за отстъпване на вещно право на строеж върху общинска земя**. Посочените правни норми от ЗОС и НРПУРОИОД регламентират облекчен ред за разпореждане с недвижим имот – частна общинска собственост в полза на собственика на законно построена върху него сграда. Разписаната процедура и възможността за продажба на земя – частна общинска собственост на собственика на законно построена сграда върху нея по чл. 35, ал. 3 от ЗОС, е изключение от общото правило по ЗОС за продажба на общински имот. **Условие за извършването й е собственикът на сградата да установи, че същата е законно построена**.

От преписката по приемане на Решение №232/30.04.2025 г. не се установява изпълнението на това изискване на закона и НРПУРОИ. Видно от приложените към нея документи се установява следното: в Акта за частна общинска собственост №3457 от 28.02.2025 г., т.3 „Вид и описание на имота“ /същия не вписан в Служба по вписвания/ е записано, че в имота е отстъпено и реализирано право на строеж от Н. Ш., В. Ш., С. Ш. и А. Ш., съгласно пък Н.А. №78/1994 г. и Н.А. №85/1994 г. същите са придобили правото на собственост върху жилищната сграда в имота чрез прехвърляне срещу задължение за гледане и издръжка и дарение, а от Скицата за имота от 25.02.2025 г. е видно, че в него освен жилищна сграда има и построена полумасивна сграда.

Към цитираното решение не са представени доказателства за законността на сградите в имота, предмет на продажба. Такива доказателства са одобрен и влязъл в сила ПУП, предвиждащ изграждането на сграда, одобрени инвестиционни проекти въз основа на него и влязло в сила разрешение за строеж, евентуално одобрени проекти-заснемане за узаконяване и влязъл в сила Акт за узаконяване, заместващ липсващото разрешение за строеж и др. Не са представени и изискуемите документи изброени в чл. 48, ал. 2 от НРПУРОИОД. Също така по преписката няма данни за собствеността на втората сграда в имота - полумасивна сграда, както и законно построена ли е тя.

От всичко гореизложено следва, че не са налице предпоставките на чл. 35, ал. 3 ЗОС за извършване на продажба по този ред, поради което предвиденият в същата норма привилегирован ред е неприложим. В този смисъл е и съдебната практика, отразена в Решение № 15508/12.12.2018 г. по адм. дело № 4825/2018 г. на ВАС; Решение № 7905 от 10.06.2013 г. на ВАС по адм. д. № 9252/2012 г.; Решение № 5296 от 9.04.2019 г. на ВАС по адм. д. № 12660/2018 г.; Решение № 15508 от 12.12.2018 г. на ВАС по адм. д. № 4825/2018 г.

С **Решение №237/30.04.2025 г., в частта му на т. 5-8 на Общински съвет – Доспат** се е разпоредил с 10 кв.м. общински имот, без обаче да посочи други данни индивидуализиращи конкретно общинския имот. Според чл. 27, ал.1, т.1. от ЗКИР, всеки имот се индивидуализира, чрез своите основни кадастрални данни, които за поземлените имоти са: идентификатор; граници и площ, определени с геодезическите координати на определящите ги точки; трайно предназначение на територията, начин на трайно ползване, адрес. Също така по преписката към решението

не са посочени, нито представени документи удостоверяващи правото на собственост на общината върху имота. 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. 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 се разпореди с него.

В конкретния случай, няма данни 10 кв.м. общински имот да е собственост на Община Доспат. След като не са налице доказателства за собствеността на общината, 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 да се разпорежда с имота и приемайки решението за управление на имота с неустановена собственост, общинския съвет е допуснал нарушение на материалния закон.

Нещо повече, в приложеното към преписката по приемане на решението Мотивирано предложение за изработка на ПУП-ИПР е записано, че придаващите се 10 кв.м. са от УПИ VII-605, което УПИ се образува от имот с пл.сн. №605, собственост на А. Л., съгласно Н.А.№179, том II, рег.№3551, дело №347 от 2022 г.

От всичко гореизложено, следва че Общински съвет – Доспат трябва първо да индивидуализира имота и удостовери правото на собственост на общината върху него, след което да приеме решение за разпореждане с общинския имот.

Предвид изложеното, Решение №232/30.04.2025 г. и Решение №237/30.04.2025 г., в частта му на т. 5-8 са приети в противоречие на материалния закон – чл. 35, ал. 3 и чл. 5, ал. 1 от ЗОС, във връзка с чл. 15, ал. 3 и 5 от ЗУТ, поради което се явяват незаконосъобразни.

Считам, че в конкретния случай допуснатата незаконосъобразност в Решение №232/30.04.2025 г. и Решение №237/30.04.2025 г., в частта му на т.5-8 може да бъде отстранена чрез ново обсъждане на същите 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

З А П О В Я Д В А М

Връщам Решение №232/30.04.2025 г. и Решение №237/30.04.2025 г., в частта му на т.5-8 на Общински съвет – Доспат, като незаконосъобразни за ново обсъждане в 14-дневен срок от получаването им.

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

КРАСИМИР ДАСКАЛОВ /П/
Заместник областен управител,
оправомощен със Заповед № АП-03-18-205/15.05.2025 г.