



ЗА П О В Е Д

№ АП-03-14-395

Смолян, 07.08.2024 г.

В Областна администрация – Смолян с вх.№ АП-03-09-1629/31.07.2024 г. са постъпили Решения №№ И 192 и И 194, приети от Общински съвет – Златоград на заседание, проведено на 22.07.2024 г. по Протокол № 16.

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

С Решение № И 192/22.07.2024 г. органът на местното самоуправление, на основание чл.35, ал.3 от ЗОС и чл.37 от Наредба № 2 за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на общински съвет Златоград, в т.1 е определил Ю**** С**** К**** и С**** С**** К**** за купувачи на право на собственост върху общинска земя (Акт за частна общинска собственост № 2384/21.05.2024 г.) представляваща поземлен имот с идентификатор 31111.33.346 по КККР на гр. Златоград, целият с площ: 31 кв.м., за който се отрежда УПИ VIII-гаражи, кв. 84 по ПУП на гр. Златоград. Съгласно нотариален акт за удостоверяване правото на собственост върху недвижим имот придобит по давност и наследство № 141, том I, рег. № 1278, дело № 139 от 19.09.2023 г., Ю**** С**** К**** и С**** С**** К**** са собственици на сграда с идентификатор 31111.33.346.1 със застроена площ: 18 кв.м., с предназначение: гараж, построен в поземлен имот с идентификатор 31111.33.346 по КККР на гр. Златоград, за който се отрежда УПИ VIII-гаражи, кв. 84 по ПУП на гр. Златоград. В т.2 на решението съветът е одобрил Експертна оценка за имота по т.1 в размер на 930,00 лв. без вкл. ДДС, в т.3 е определил посочената сума като цена за продажба на имота, а в т.4 е възложил на Кмета на Община Златоград да издаде заповед, в която да бъдат описани всички дължими суми (като данъци и такси) по разпоредителната сделка за продажба на имота по т.1 и сключи договор за продажба по определена в т.3 цена.

С Решение № И 194/22.07.2024 г. общинският съвет, на основание чл.35, ал.3 от ЗОС и чл.37 от Наредба № 2 за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на общински съвет Златоград, в т.1 е определил Ф**** А**** Х**** за купувач на право на собственост върху общинска земя (Акт за частна общинска собственост № 1677/05.02.2020 г.), с площ 405 кв.м., представляваща поземлен имот с идентификатор 31111.31.169 по КККР на гр. Златоград, за който се отрежда УПИ IV, кв. 20 по ПУП на гр. Златоград. С нотариален акт № 51, том I, рег. № 636, дело № 49/12.02.2020 г. за покупко-продажба на недвижим имот Ф**** А**** Х**** е собственик на жилищна сграда-еднофамилна с идентификатор 31111.31.169.1 и със застроена площ: 105 кв.м по КККР на гр. Златоград, построена в общински недвижим имот с идентификатор 31111.31.169 с площ

405 кв.м. по КККР на гр. Златоград, за който се отрежда УПИ IV, кв. 20 по ПУП на гр. Златоград. Съгласно становище с вх. № 93-00-764/02.07.2024 г. на главен архитект на Община Златоград, за сграда с идентификатор 31111.31.169.2, със ЗП: 38 кв.м. е отразена изпълнената на място стомано-бетонна плоча, явяваща се като рампа /подход към I-ви етаж от жилищната сграда/. В т.2 на решението съветът е добрил Експертна оценка за имота по т.1 в размер на 9 194,00 лв., в т.3 е определил посочената сума като цена за продажба на имота, а в т.4 е възложил на Кмета на Община Златоград да издаде заповед, в която да бъдат описани всички дължими суми (като данъци и такси) по разпоредителната сделка за продажба на имота по т.1 и сключи договор за продажба по определена в т.3 цена.

Решения №№ И 192 и И 194/22.07.2024 г. на Общински съвет – Златоград са незаконосъобразни, предвид следните съображения:

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.37 от Наредба № 2 за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на Община Златоград, публикувана на интернет страницата на Община Златоград. В ал.4 на цитираната разпоредба са посочени документите, които заинтересованите лица следва да приложат към заявлението си за придобиване правото на собственост върху земята, един от които е по т.4 – разрешение за строеж или акт за узаконяване на строежа.

Посочените правни норми от ЗОС и Наредба № 2 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 ѝ е собственикът на сградата да установи, че същата е законно построена.

От преписката по приемане на Решения №№ И 192 и И 194/22.07.2024 г. не се установява изпълнението на това изискване на закона и НРПУРОИ. В Нотариален акт за удостоверяване правото на собственост върху недвижим имот придобит по давност и наследство № 141, том I, рег. № 1278, дело № 139 от 19.09.2023 г., приложен към докладната записка по приемане на Решение № И 192/22.07.2024 г. и цитиран в самото решение, са изброени документите, послужили за издаването му, един от които е Удостоверение за търпимост на строеж № 204/19.05.2023 г. на Община Златоград. Към Решение № И 194/22.07.2024 г. допълнително е представено също Удостоверение за търпимост на строеж № 31/17.01.2020 г. на Община Златоград. Към цитираните решения не са представени доказателства за законността на сградите, предмет на същите. 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. Представените удостоверения за търпимост не са сред посочените доказателства, установяващи законност на сградата, защото същите са издадени на основание § 16, ал.1 от ПР на ЗУТ, съотв. § 127, ал.1 от ПЗР към ЗИД на ЗУТ, визиращи строежи, за които няма строителни книжа и които не се премахват, поради това, че са търпими. Разпоредбата на чл.35, ал.3 от ЗОС обаче не предвижда възможността за продажба на земя – частна общинска собственост на собственика на сграда, построена върху нея в режим на търпимост.

След като липсват доказателства за законност на сградите, не са налице и 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

ЗАПОВЕД № АП-03-14-395/07.08.2024 г.

№ 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.

Предвид гореизложеното, Решения №№ И 192 и И 194/22.07.2024 г. на Общински съвет – Златоград са приети в нарушение на материалния закон – чл.35, ал.3 от ЗОС, поради което се явяват незаконосъобразни.

Считам, че в конкретния случай допуснатата незаконосъобразност в цитираните решения 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

ЗАПОВЯДВАМ:

Връщам Решения №№ И 192 и И 194/22.07.2024 г. на Общински съвет – Златоград, като незаконосъобразни за ново обсъждане в 14-дневен срок от получаването им.

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

ЗАХАРИ СИРАКОВ /П/
Областен управител