



## **ЗАПОВЕД**

**№ АП-03-14-497**

**Смолян, 07.10.2024 г.**

В Областна администрация – Смолян с вх.№ АП-03-09-2087/04.10.2024 г. са постъпили Решения № 123 и № 124, приети от Общински съвет – Борино на заседание, проведено на 25.09.2024г. по Протокол № 15.

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

С Решение № 123 съветът, на основание чл.21, ал.1, т.8, чл. 27, ал. 4 и 5 от ЗМСМА, чл.35, ал.3 от Закона за общинската собственост и чл.46, ал. 1 и ал. 2 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на община Борино, в т.П е взел решение да се извърши продажба на част от поземлен имот с идентификатор 05462.501.1101 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Борино, община Борино, одобрени със Заповед РД-18-34/15.06.2010 г. на изпълнителния директор на АГКК-София, с площ от 25/76 (двадесет и пет върху седемдесет и шест) кв.м. на Иса Мустафов Таиров и съпругата му Мелек Асанова Таирова. В същата точка е взето решение цената на продавания недвижим имот определена съгласно НРПУРОИ на община Борино по Приложение № 2 от Наредбата е в размер на 112,50 (сто и дванадесет лева и петдесет стотинки) без начислен ДДС или 135,00 (сто тридесет и пет лева) с начислено ДДС. С точка III от посоченото решение е упълномощен кмета на община Борино на основание чл. 35, ал. 6 от ЗОС да издаде заповед и сключи договор за продажба на общински недвижим имот с отстъпено право на строеж на законно построена върху имота жилищна сграда.

Допълнително към решението е изпратена преписката по приемането му, в която обаче не са представени Акт за общинска собственост на имота, част от който е предмет на решението за продажба, не е представена актуална скица на имота, документ, удостоверяващ законността на сградата и пазарна оценка, изготвена от оценител на имоти, одобрена от Общински съвет – Борино.

С Решение № 124 съветът, на основание чл.21, ал.1, т.8, чл. 27, ал. 4 и 5 от ЗМСМА, чл.35, ал.3 от Закона за общинската собственост и чл.46, ал. 1 и ал. 2 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на община Борино, в т.П е взел решение да се извърши продажба на поземлен имот с идентификатор 05462.501.108 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Борино, община Борино, одобрени със Заповед РД-18-34/15.06.2010 г. на изпълнителния директор на АГКК-София, с площ от 481 кв.м. на наследници на Салих Мустафа Люман. В същата точка е взето решение цената на продавания недвижим имот определена съгласно НРПУРОИ на община Борино по Приложение № 2 от Наредбата е в размер на 2164,50 лв. без начислен ДДС или 2597,40 лв. с начислено ДДС. С точка III от посоченото решение е упълномощен кмета на община Борино на основание чл. 35, ал. 6 от ЗОС да издаде заповед и сключи договор за продажба на общински недвижим имот с отстъпено право на строеж на законно построена върху имота жилищна сграда.

Допълнително към решението е изпратена преписката по приемането му, в която обаче не са представени: документ, удостоверяващ законността на сградата, актуално удостоверение за наследници (представеното е от 09.09.2021 г.), документ за собственост върху построените сгради и пазарна оценка, изготвена от оценител на имоти, одобрена от Общински съвет – Борино.

Решение № 123 и № 124/25.09.2024г. на Общински съвет – Борино са **незаконносъобразни**, предвид следните съображения:

С цитираните решения органът на местното самоуправление е дал съгласие да се продадат описаните в т.П на съответното решение общински имоти. 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. 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.

При продажбата на земя – частна общинска собственост, на собственика на законно построена върху нея сграда нормата на чл. 35, ал. 3 от ЗОС разпорежда, че същата се извършва от кмета на общината без търг или конкурс по ред, определен в наредбата по чл. 8, ал. 2. Редът е уреден в чл. 46 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на Община Борино, приета с Решение № 364/28.11.2018 г. по протокол № 46 на Общински съвет – Борино и публикувана на интернет страницата на Община Борино. Видно от ал. 1 на чл. 46 на Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на Община Борино продажбата на земя – частна общинска собственост, на физически или юридически лица, притежаващи право на собственост върху законно построени сгради, изградени върху нея се извършва от Кмета на Общината без търг или конкурс В ал.3 на чл. 46 от Наредбата са посочени документите, които заинтересованите лица следва да приложат към заявлението си за придобиване правото на собственост върху земята.

За прилагане на привилегирания 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.

На следващо място 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. В същия смисъл е и разпоредбата на чл. 46, ал. 9 от приетата от Общински съвет – Борино НРПУРОИ на община Борино, т.е. продажбата следва да се извърши по пазарна оценка изготвена от оценител на имоти, одобрена от Общински съвет и не може да бъде по-ниска от данъчната. Няма данни Общински съвет – Борино да е одобрил

## ЗАПОВЕД № АП-03-14-497/07.10.2024 г.

изготвена от независим оценител пазарна оценка на недвижимия имот – частна общинска собственост, който ще се продава по реда на чл. 35, ал. 3 от ЗОС, а напротив видно от т. II на Решение № 123 и 124/25.09.2024 г. на Общински съвет – Борино, цената на продавания недвижим имот е определена съгласно НРПУРОИ на община Борино по Приложение № 2 от същата наредба, представляващо Тарифа за определяне на началната пазарна цена за 1 кв.м. за извършване на разпоредителни сделки с общински недвижими имоти – също неприложима предвид законовото изискване за определяне на пазарна цена от независим оценител.

Поради това, при приемането на решение от съвета за продажба на общински имот по реда на чл.35, ал.3 от ЗОС следва да са налице безспорни доказателства за законност на сградата, както и пазарна оценка на недвижимия имот, която да се одобри от общинския съвет при спазване на изискването продажбата да не се извършва на цена по-ниска от данъчната оценка..

Предвид изложеното, Решение № 123 и 124/25.09.2024 г. на Общински съвет – Борино са постановени в нарушение на материалния закон – чл.35, ал.3 и чл. 41, ал. 2 от ЗОС, поради което се явяват незаконосъобразни.

Считам, че в конкретния случай допуснатата незаконосъобразност в цитираното решение може да бъде отстранена чрез ново обсъждане на същото от 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 № 123/25.09.2024 г. и Решение № 124/25.09.2024 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*