



ЗАПОВЕД

№ АП-03-14-151

Смолян, 11.04.2024 г.

В Областна администрация – Смолян с вх.№ АП-03-09-783/04.04.2023 г. са постъпили Решения №№ 73 и 80 приети от Общински съвет – Рудозем на заседание, проведено на 29.03.2024 г. по Протокол № 9.

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

С Решение № 73/29.03.2024 г. съветът, на основание чл. 6 ал. 2 от Закона за приватизация и следприватизационен контрол, е включил в Приватизационната програма за 2024 г. обект имот пл. № 239 в УПИ I – Универсален магазин, кв. 40 по ПУП на село Елховец, представляващ част от втория етаж на масивна сграда (търговски обект), ведно с външно стълбище; с адрес: с. Елховец, общ. Рудозем и очаквана стойност – 36 100 лв. С решението също са определени прогнозни приходи от приватизация на обектите, включени в плана - 36 100 лв. и прогнозни разходи по провеждането на процедурите по приватизация - 3 000 лв.

С Решение № 80/29.03.2024 г. съветът, на основание чл. 41, ал. 2 от ЗОС, във връзка с чл.21, ал.1, т.8 от ЗМСМА, в т. I е приел изготвената експертна оценката за продажбата на имот с идентификатор 07689.508.70, за който е отреден УПИ X, кв. 11 по плана на с. Бяла река, общ. Рудозем с площ 777 м² в размер на 3 108,00 лв. без ДДС., а в т. II е дал съгласие да се извърши продажба по реда на чл. 35 ал. 3 от ЗОС на Б**** М*****. В т. III на основание чл. 52, ал. 5, т. 2 от ЗМСМА е определил 30 % от постъпленията от разпоредителната сделка да бъдат използвани за финансиране на изграждането, за основен и текущ ремонт на социалната и техническата инфраструктура в с. Бяла река.

Към преписката по приемане на решението са изпратени Нотариален акт за право на собственост върху недвижим имот - констативен № 24, том I, дело № 33/1997 г., Типов – договор за отстъпено право на строеж върху държавна земя от 11.05.1978 г. и Удостоверение за търпимост № 862 от 18.03.2024 г. от Главния архитект на Община Рудозем.

Решения №№ 73 и 80/29.03.2024 г. на Общински съвет – Рудозем са незаконосъобразни, предвид следните съображения:

С Решение № 73/29.03.2024 г. съветът, на основание чл. 6, ал. 2 от Закона за приватизация и следприватизационен контрол /ЗПСК/, е включил в Приватизационната програма за 2024 г. обект имот пл. №239 в УПИ I – Универсален магазин в село Елховец.

Съгласно посоченото правно основание в решението чл. 6, ал. 2 от ЗПСК общинските съвети изготвят и оповестяват публично годишни планове за работа със съдържанието по ал. 1. А съгласно ал. 1 на същата разпоредба Агенцията за публичните

предприятия и контрол изготвя годишни планове за работа, които съдържат приоритетите в дейността ѝ за съответния период и се оповестяват публично. Годишните планове включват и прогноза за приходите и разходите, която се представя за одобряване от Министерския съвет преди приемането на Закона за държавния бюджет за съответната година.

Видно посочената разпоредба урежда правомощието на общинския съвет да изготвя и оповестява годишен план за работа по приватизация на общинско имущество и определя съдържанието му, а не правомощие за допълване на приватизационна програма, каквото е извършеното действие на съвета с така приетото решение.

При това, приемането на такъв план е посочено и във фактическото основание на решението, а диспозитива му се отнася до допълване на Приватизационна програма.

Още повече, след направена справка на интернет страницата на Община Рудозем, както и в Областна администрация – Смолян в постъпилите Протоколи от заседания на Общински съвет – Рудозем, ведно с приетите решения, не се установява Община Рудозем да има приет Годишен план, съответно Приватизационна програма за 2024 г. В конкретния случай, Общински съвет – Рудозем е допълнил Приватизационната програма за 2024 г., включвайки в нея обект, без такава програма да има приета за съответната година, която съвета да има възможност да допълни.

С Решение № 80/29.03.2024 г. съветът, на основание чл. 35, ал. 3 от Закона за общинската собственост /ЗОС/, е дал съгласие Кмета на Община Рудозем да продаде на Б**** М***** имот с идентификатор 07689.508.70.

Съгласно нормата на чл. 35, ал. 3 от ЗОС 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. 40, ал. 1 от Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на Община Рудозем, публикувана на интернет страницата на Община Рудозем. Видно от цитираната разпоредба, продажбата на земя – частна общинска собственост на собственик на законно построена върху нея сграда се извършва от кмета на общината без публичен търг или публично оповестен конкурс, по молба на заинтересованото лице. В ал. 2 на указаната норма са посочени документите, които следва да бъдат приложени към молбата на заинтересованото лице за придобиване правото на собственост върху земята, един от които е по т. 3 – удостоверение от Общинска администрация - Рудозем, че сградата е законно изградена.

Посочените правни норми от ЗОС и Наредбата 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 Решение № 80/29.03.2024 г. не се установява изпълнението на това изискване на закона и чл. 40, ал. 2, т. 3 от НРПУРОИ. Приложени са Нотариален акт за право на собственост върху недвижим имот - констативен № 24, том I, дело № 33/1997 г., Типов – договор за отстъпено право на строеж върху държавна земя от 11.05.1978 г. и Удостоверение за търпимост № 862 от 18.03.2024 г. от Главния архитект на Община Рудозем, но не са представени доказателства за законността на сградата. 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. Представеното удостоверение за търпимост не е сред посочените доказателства, установяващи законност на сградата, защото е издадено на основание § 16, ал. 1 от ПР на ЗУТ, визиращ строежи, за които няма строителни книжа и които не се премахват,

ЗАПОВЕД № АП-03-14-151/11.04.2024 г.

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 сградата, построена върху нея в режим на търпимост.

След като липсват доказателства за законност на сградата, не са налице и предпоставките на чл. 35, ал. 3 от 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.

Предвид изложеното, Решения №№ 73 и 80/29.03.2024 г. на Общински съвет – Рудозем, са приети при липса на правно основание и в нарушение на материалния закон – чл. 59, ал. 2, т. 4 от АПК и чл. 35, ал. 3 от ЗОС, поради което се явяват незаконосъобразни.

Считам, че в конкретния случай допуснатата незаконосъобразност в Решения №№ 73 и 80/29.03.2024 г. 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 №№ 73 и 80/29.03.2024 г. на Общински съвет – Рудозем, като незаконосъобразни за ново обсъждане в 14 – дневен срок от получаването им.

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

ЗАХАРИ СИРАКОВ /П/
Областен управител