



ЗАПОВЕД

№ АП-03-14-311

Смолян, 13.08.2021 г.

В Областна администрация – Смолян с вх.№ АП-03-09-1607/06.08.2021г. е постъпило Решение № 286 прието от Общински съвет – Чепеларе на заседание, проведено на 29.07.2021г. по Протокол № 27.

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

С Решение № 286/29.07.2021г съветът, на основание чл. 21, ал.1, т.11 от ЗМСМА във връзка с чл. 16а от ЗУТ, чл. 110, ал. 1, т. 2 от ЗУТ, Заявление вх. №ГА –ПУП-40/19.08.2020 г. от “ЗАГРАД ИНВЕСТ” ООД и Решение П.№ 6, взето с Протокол № 5 на заседание на ОЕСУТ – Чепеларе, проведено на 07.07.2021 г., е дал съгласие за промяна на уличната регулация от осова точка 98 – осова точка 97 – осова точка 40 до осова точка 103, между кв. 18 и кв. 14 по регулационния план на с. Забърдо, общ. Чепеларе, засягаща поземлен имот с идентификатор 30034.501.399 – публична общинска собственост /представляващ площад/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Забърдо, одобрени със Заповед №РД -18-379 от 03.06.2019 г на Изпълнителния директор на АГКК по представеното предложение за изменение на ПУП – План за регулация.

Решение № 286/29.07.2021г на Общински съвет – Чепеларе е незаконосъобразно, предвид следните съображения:

С Решение № 286/29.07.2021г, съветът е дал съгласие за промяна на уличната регулация от осова точка 98 – осова точка 97 – осова точка 40 до осова точка 103, между кв. 18 и кв. 14 по регулационния план на с. Забърдо, общ. Чепеларе, засягаща поземлен имот с идентификатор 30034.501.399 – публична общинска собственост /представляващ площад/.

Горепосоченото решение е прието по докладна записка на кмета на общината, към която е приложена преписката по приемането му, съдържаща АПОС № 100/ 20.07.2000 г. Видно от т. 3 на акта “**Вид и описание на имота**”, имот с идентификатор № 30034.501.399,. който е предмет на решението е **площад**.

Също така видно и от Скица № 15-704624/05.08.2020 г. на СГКК – гр. Смолян за ПИ с ид. № 30034.501.399, същият е с НТП: **За площад** и като собственик е записана Община Чепеларе. От така описаното следва, че имотът е предназначен за трайно задоволяване на обществените потребности, съгласно чл.3 , ал. 2, т. 3 от ЗОС.

Съгласно чл. 3 ал. 2, т. 3 от ЗОС публична общинска собственост са имотите, предназначени за трайно задоволяване на обществените потребности от местно значение, определени от общинския съвет. В конкретния случай имотът, засегнат от промяната на уличната регулация, предмет на решението, а именно площад, попада в

хипотезата на чл. 3, ал. 2, т. 3 от ЗОС. Поради това, същият не може да бъде предмет на продажба, тъй като не са налице предпоставките по чл. 6, ал. 1 от ЗОС.

Съгласно нормата на чл. 16 а от ЗУТ посочена като една от правните основи за приемане на решението за територии с неурегулирани поземлени имоти, както и за територии с неприложена първа регулация по предходен устройствен план по решение на общинския съвет вместо планът по чл. 16 може да бъде създаден план за улична регулация и имоти за обекти на публичната собственост по чл. 110, ал. 1, т. 2 от ЗУТ.

С цитираната разпоредба следва, че като предмет на регулация, действително се уреждат регулационните линии чрез промяна на план за улична регулация и имоти за обекти публична общинска собственост, като обаче предвидената промяна засяга поземлен имот с идентификатор 30034.501.399 – **площад**, като по отношение на същия не може да бъде приложена, предвид неговият статут и **предназначение**, а именно „**за задоволяване на обществените потребности с местно значение**“.

Общински съвет – Чепеларе следва да разграничи понятието „предназначение“ по смисъла на чл. 8 от ЗУТ и това по чл. 3, ал. 2, т. 3 от ЗОС, тъй като с одобряването на изменението на ПУП за имоти ид.№ 30034.501.257 и 30034.501.399 не е отпаднало предназначението на имота „за трайно задоволяване на обществените потребности с местно значение“ - площад. Предназначението по смисъла на ЗУТ служи за устройствените цели на този закон и се придобива по силата на административен акт. А напротив, предназначението по ЗОС представлява фактическо състояние, съществуването, на което само се констатира с административния акт - решение на общинския съвет. Поради това с одобряването на измененията на ПУП за цитираните имоти не е отпаднало предназначението на имота „за трайно задоволяване на обществени потребности от местно значение“.

За да се включи имот с идентификатор № 30034.501.399 – публична общинска собственост – площад към промяна на уличната регулация по представеното предложение за изменение на ПУП –ПР следва да е настъпила промяна в предназначението на същия, след което да се промени вида на общинската собственост от публична в частна, което безспорно е правомощие на общинския съвет. Преценката на общинския съвет почива на обективни критерии и те са свързани с предназначението на имота и с предпоставките на чл. 3, ал. 2 от ЗОС.

Към момента на взимане на Решение №286/29.07.2021г не се установява, че е настъпила промяна в предназначението/ползването на имота, т.е. не са настъпили обективни промени в предназначението му, и че имотът е престанал да задоволява обществени потребности и е престанал да изпълнява функции и предназначение на площад.

Общински съвет – Чепеларе следва да има предвид, че с даване на съгласие за промяна на уличната регулация, засягаща поземлен имот публична общинска собственост – площад не променя автоматично неговия статут и не отпада неговото предназначение, като **площад**.

Нещо повече видно от Докладна записка № 08-00-121/19.07.2021 г. на Кмета на Община Чепеларе по приемане на решението предложението за изменение на Плана за улична регулация е във връзка със Заявление с вх. № ГА-ПУП-40/19.08.2020 г. от „ЗАГРАД ИНВЕСТ“ ООД. Със същото заявление е било поискано изработването на изменение на действащия ПУП на основание чл. 135, ал. 3 от ЗУТ за имоти ПИ 30034.501.257 и ПИ № 30034.501.399 на 19.08.2020г. Съгласно НА №20, том I, рег. № 252, дело № 20 от 2020 г. „ЗАГРАД ИНВЕСТ“ ООД е собственик на имот с ид.№ 30034.501.257, а съгласно АПОС№ 100/20.07.2000 г. собственик на имот ПИ № 30034.501.399 е Община Чепеларе. По цитираното заявление е прието Решение № 167/29.10.2020 г., с което е приел доклад за оценка на недвижимия имот – общинска собственост, **представляващ 96 кв.м от имот с ид.№30034.501.399**, целия с площ 1559 кв.м. по одобрена КК на с. Забърдо, общ. Чепеларе, **която част ще се присъедини към УПИ II-501.257 хотел по изготвен ПУП-ПР за ПИ с ид.№ 30034.501.257 и 30034.501.399**, попадащи в УПИ – Озеленяване и улична регулация между кв. 18 и кв.

ЗАПОВЕД № АП-03-14-311/13.08.2021 г.

14, с Забърдо, а в т. 3 е дал съгласие за сключване на предварителен договор, съгласно чл. 15, ал. 3 от ЗУТ, а в т. 4 е възложил изпълнението на решеният по т.1, 2 и 3 на Кмета на Община Чепеларе.

Видно от гореизложеното имот с ид.№30034.501.399 - публична общинска собственост - **площад** е бил предмет на разпоредителна сделка по предходно Решение № 167/29.10.2020 г. на Общински съвет – Чепеларе, което със Заповед № АП-03-14-357/12.11.2020 г. на Областен управител на област Смолян е върнато за ново обсъждане от съвета и същото е отменено с Решение №186/26.11.2020 г. на Общински съвет - Чепеларе като незаконосъобразно.

В конкретния случай Решение № 286/29.07.2021 г. на Общински съвет – Чепеларе е прието по Докладна записка на кмета на Община Чепеларе, иницирана и базирана на същото това заявление от същата фирма, по което е прието и отмененото Решение № 167/29.10.2020 г. на Общински съвет – Чепеларе.

От гореизложеното и от приложената документация към преписката на Решение №286/29.07.2021г се извежда като единствен мотив за промяна на уличната регулация, засягаща общинския имот – площад, волята на съвета за заобикаляне на закона и същият да бъде предмет на разпоредителна сделка, което е в противоречие с горесцитираните законови норми.

За да се пристъпи към разпореждане с имота следва да е настъпила промяна в предназначението на същия, след което да се промени вида на общинската собственост от публична в частна, което безспорно е правомощие на общинския съвет. Преценката на общинския съвет почива на обективни критерии и те са свързани с предназначението на имота и с предпоставките на чл. 3, ал. 2 от ЗОС.

Към момента на взимане на Решение №286/29.07.2021г не се установява, че е настъпила промяна в предназначението/ползването на имота, т.е. не са настъпили обективни промени в предназначението му- **площад**.

Предвид изложеното Решение № 286/29.07.2021 г. е постановено в нарушение на материалния закон – чл. 3, ал.2, т. 3 от Закона за общинската собственост, поради което се явява незаконосъобразно.

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 № 286/29.07.2021г. на Общински съвет – Чепеларе, като незаконосъобразно за отмяна в 14 – дневен срок от получаването му.

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

СТЕФАН САБРУТЕВ /П/
Областен управител