РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
ОБЛАСТЕН УПРАВИТЕЛ НА ОБЛАСТ
БЛАГОЕВГРАД

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
гр. Белица, обл. Благоевград
пощ. код _____ тел. _____
Регистрационен индекс и дата
26-00-62/17.05.24

З А П О В Е Д

№ ОА-АК-132

Благоевград, 15.05. 2024 г.

В Областна администрация на област с административен център Благоевград с писмо вх. № 10-06-9/09.05.2024 год. е получен Протокол № 7 от заседание на Общински съвет Белица, проведено на 30.04.2024 год.

По точка **1 (първа) текущи** от дневния ред, Общински съвет Белица на основание чл. 21, ал.1, т.8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 8, ал. 9, чл.36, ал.1, т.2, чл. 41, ал.2 от Закона за общинската собственост и чл. 39, ал.4 от Наредбата за реда и придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество е приел **Решение № 108** със следния текст:

„На основание чл. 21, ал.1, т.8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 8, ал. 9, чл.36, ал.1, т.2, чл. 41, ал.2 от Закона за общинската собственост и чл. 39, ал.4 от Наредбата за реда и придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, Общински съвет – Белица:

*1. Дава съгласие за продажба на недвижим имот – частна общинска собственост, а именно: поземлен имот с идентификатор **03504.402.2031, с площ 55 кв. м, представляваща придаваема част към УПИ II-444, кв. 54 по ПУП-ПР на гр. Белица**, одобрен с Заповед № РД-15-134 от 25.07.2023 год. на Кмета на Община Белица, собственост на Община Белица, съгласно Акт за общинска собственост №1186 от 19.04.2024год;*

2. Одобрява изготвената от независим оценител оценка на описания в т. 1 недвижим имот в размер на 2 355 лв. (две хиляди триста петдесет и пет лева) или 42,82 лева на 1 квадратен метър, без вкл. ДДС

3. Определя пазарна цена на имота 2 355 лв. (две хиляди триста петдесет и пет лева) или 42,82 лева на 1 квадратен метър, без вкл. ДДС;

4. Възлага на Кмета на Община Белица да издаде заповед и сключи договор за продажба на описания в т.1 имот с Стефан Шиков по определената в т.3 пазарна цена;

5. Всички разноски по сключване на сделката – ДДС, местен данък, такси, такса вписване, стойност на изготвените експертни оценки и др., са за сметка на Стефан Шиков;

Упълномощава Кмета на община Белица да извърши всички необходими фактически и правни действия, свързани с изпълнението на решението.“

Решението е прието по повод на Докладна записка от Радослав Ревански – Кмет на Община Белица с изх. № 36-00-51/24.04.2024 г. до Общински съвет Белица.

С оглед на установеното от правна и фактическа страна, считам така приетото **Решение № 108** от Протокол № 7/30.04.2024 г. на Общински съвет Белица за незаконосъобразно, по следните съображения:

2700 Благоевград, пл. Георги Измирлиев № 9
тел.: +359 (73) 88 14 01, факс: +359 (73) 88 14 03
E-mail: Info@blagoevgrad.egov.bg
Web: www.blagoevgrad.egov.bg

Към материалите по приетото решение са приложени следните документи: Докладна записка от Радослав Ревански – Кмет на Община Белица с изх. № 36-00-51/24.04.2024 г. до Общински съвет Белица; искане от Стефан Шиков с вх. № 94-00-1621/30.10.2023 г. до Кмета на община Белица; нотариален акт № 68, том 1, дело № 149/1989 г.; нотариален акт № 66, том I, дело № 138/1989 г.; скица № 15-161954/13.02.2023 г.; удостоверение за данъчна оценка № 5102008935/19.04.2024 г.; скица № 15-401545/18.04.2024 г.; заповед № РД-15-134/25.07.2023 г. на Кмета на община Белица; Акт за частна общинска собственост № 1186/19.04.2024 г.

Решение № 108 е прието с 13 гласа „За“, „Против“ – 0 и „Въздържали се“ – 0 гласа, като е проведено поименно гласуване.

Законът за общинската собственост допуска, продажбата на имоти и вещи частна общинска собственост да се извършва след решение на общинския съвет от кмета на общината чрез публичен търг или публично оповестен конкурс. Изключение от това правило се съдържа в разпоредбата на чл. 36, ал. 1 от ЗОС, която допуска без търг или конкурс да бъде прекратена съсобствеността върху имоти между общината, държавата, физически лица или юридически лица единствено въз основа на решение на общинския съвет по ред, определен с наредбата по чл. 8, ал. 2, чрез: делба; продажба на частта на общината; откупуване частта на физическите лица или на юридическите лица; замяна. В глава четвърта, раздел II от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество приета от Общински съвет Белица са уредени предпоставките, при които може да се ликвидира съсобственост върху недвижими имоти възникнала между община Белица и други физически или юридически лица. Съгласно чл. 39, ал. 1 от тази Наредба прекратяване на такава съсобственост може да се извърши чрез доброволна делба, продажба на частта на общината; откупуване частта на физическите или на юридическите лица; замяна и други законови способи. По отношение на процедурата е предвидено, че при доказана съсобственост върху имоти между общината и физически или юридически лица, същата може да се прекрати без търг или конкурс, единствено въз основа на решение на общинския съвет, като за целта е необходимо да бъде отправено предложение от съсобствениците до кмета на общината или процедурата може да бъде започната и по инициатива на самия кмет - ал. 3 на чл. 39 от Наредбата. Разпоредбите на тази Наредба като подзаконов нормативен акт са задължителни за общинския съвет при приемането на неговите решения и за него те представляват приложим материален закон.

Основното условие, което следва да бъде на лице, за да се приложи процедурата, визирана в разпоредбите на чл. 36, ал. 1 от ЗОС и чл. 39 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество приета от Общински съвет Белица е да се касае до съсобствен имот между общината и в конкретния случай физическото лице.

От приложените към решението материали обаче не може да се обоснове, че Община Белица и заявителя - Стефан Шиков са съсобственици в УПИ II-444, кв. 54 по ПУП-ПР на гр. Белица. Видно от приложения Нотариален акт № 66, том I, дело № 138/1989 г., с който заявителят се легитимира като собственик, се установява, че получил като дарение, парцел II, планоснимачен № 550 (петстотин и петдесет), в квартал 54 по плана на гр. Белица, с площ от 350 кв.м., като в същия липсват данни съсобственост и идеални части в други имоти. От скица № 15-161954/13.02.2023 г. видно, че имот № 03504.402.444 (номер по предходен план: 444,550, кв. 54, парцел I, с площ 782 кв.м. е собственост на Теофил Шиков и Стефан Шиков

При регламентацията на способите и начините за разпореждане със земя, част общинска собственост, законодателят е взел предвид особеното обществено значение общинската собственост. Изключение от общото правило по чл. 35, ал. 1 ЗОС разписано в чл. 36, ал. 1, т. 2 ЗОС. То е съобразено с по-особения статут

съсобственика/ците на поземления имот, които при условията на чл. 33 от ЗС са потенциални купувачи. Следователно искането следва да бъде заявено от всички собственици на урегулирания поземлен имот. Неподаване на искане дори и само от един от съсобствениците не позволява прилагането на чл. 36, ал. 1, т. 2 ЗОС, доколкото не може да бъде тълкувана волята на съсобственика по предположение.

С акт за частна общинска собственост № 1186/19.04.2024 година (към момента на приемане на решение № 108 не е вписан по надлежния ред) е актуван процесният поземлен имот с идентификатор № 03504.402.2031, с площ: 55 кв.м., трайно предназначение на територията: Урбанизирана; начин на трайно ползване: Ниско застрояване, като в графа 7-Съсобственици - такива не са отразени и в графа 8 - номер и дата на съставени по-рано актове-също няма информация за по-рано съставени актове. Имот № 03504.402.2031 е отделен от имот № 03504.402.2028, публична общинска собственост, с Начин на трайно ползване: за второстепенна улица. Съгласно чл. 5, ал. 3 от ЗОС актът за общинска собственост няма правопораждащо действие.

От направена справка в Портала за електронни услуги КАИС е посочено, че имот с идентификатор № 03504.402.2031 е **общинска публична собственост**, стар номер 402.2028. Съгласно чл. 7, ал. 2 от ЗОС имотите и вещите - публична общинска собственост, не могат да се отчуждават и да се прехвърлят в собственост на трети лица. Имоти - публична общинска собственост, могат да се обременяват с ограничени вещни права само в случаите, определени със закон. Забраната за разпоредителни действия с публична собственост е абсолютна и не допуска изключение, поради което нарушаването й винаги опорочава разпоредителното волеизявление до степен на незаконосъобразност.

Съгласно чл. 6, ал.1 от Закона за общинската собственост имотите и вещите, които са престанали да имат предназначението по чл. 3, ал. 2 от ЗОС се обявяват от общинския съвет за частна общинска собственост. Т.е. общинският съвет може да промени характера на собствеността на общинския имот от публична в частна, само ако имотът е престанал да има предназначението си по чл.3, ал.2 от ЗОС. Понятието "предназначение на имота" по чл.3, ал.2 от ЗОС следва да се разбира по смисъла на чл. 8 от ЗУТ, според който конкретното предназначение на имота се определя от подробния устройствен план. Законът за устройство на територията предвижда основанията в чл. 134 и процедурата за промяна на конкретното по чл. 8, т.1 предназначение на имота. Поради това законосъобразността на решението на общински съвет за промяна на вида общинска собственост от публична в частна, е предпоставена от извършената преди това промяна в предназначението му по смисъла на чл. 8 от ЗУТ във връзка с чл. 3, ал. 2 от ЗОС. Към материалите по приемане на решение № 108 не са представени доказателства, от които да се установява, че общинският съвет е взел решение за отпадане предназначението на процесния имот по чл.3, ал.2 от ЗОС, чието предназначение е „ за второстепенна улица", с влезнал в сила ПУП.

С оглед изложеното до тук се налага извода, че при липса на съсобственост не е на лице основната предпоставка визирана в разпоредбата на чл. 36, ал. 1 от ЗОС и същата не би могла да намери приложение в развилото се производство.

Доказателствената тежест, съгласно разпоредбата на чл. 170, ал. 1 от АПК е на Общински съвет Белица.

Също така в случая Решение № 108 по Протокол № 7/30.04.2024 г. на Общински съвет Белица е немотивирано и непълно, и е взето в несъответствие с чл. 11 от Закона за общинската собственост. Липсват правни основания за издаване на административния акт. Дори да приемем, че са цитирани правни основания, то изброяването на правните основания, въз основа на които е издаден административният акт не е достатъчно, за да се приеме, че органът на местното самоуправление е изпълнил задължението си да мотивира своя акт. Липсват и мотиви за приемане на решението. Посочването на мотиви

е задължително условие за законността на административния акт, тъй като без тях не могат да се направят изводи относно съображенията, мотивирали органа да се произнесе с дадено решение и съответства ли решението на закона. Липсата на фактически основания е съществено нарушение на административнопроизводствените правила, водещо до незаконосъобразност, дори и само на това основание (чл. 59, ал. 2, т. 4 от АПК, във връзка с чл. 45, ал. 12 от ЗМСМА).

При приемане на процесното решение, Общински съвет Белица не е приложил нито една от горепосочените хипотези на закона, като е допуснал съществено нарушение на административнопроизводствените правила.

Несъобразяването с цитираните горе норми и констатирани факти, представлява съществено нарушение на процесуалните правила, поради което и приетото Решение № 108 е незаконосъобразно и е постановено в нарушение на принципите за законност, достъпност, публичност и прозрачност на действията и актовете на администрацията, регламентирани в чл. 4 и чл. 12 от АПК.

Предвид гореизложеното в законоустановения 7-дневен срок от получаване на Протокол № 7 (вх. № 10-06-9/09.05.2024 год.) на основание чл. 32, ал. 2, пр. 1-во, във връзка с чл. 31, ал. 1, т. 5 и чл. 32, ал. 1 от Закона за администрацията и чл. 45, ал. 4 и ал. 6 от ЗМСМА

В Р Ъ Щ А М :

Решение № 108 от Протокол № 3 на Общински съвет Белица от проведено редовно заседание на 30.04.2024 г., като незаконосъобразно за ново обсъждане в общинския съвет.

Върнатият за ново обсъждане акт не влиза в сила, съгласно разпоредбата на чл. 45, ал. 7 от ЗМСМА и се разглежда от общинския съвет в 14-дневен срок от получаване на настоящата заповед.

Препис от настоящата заповед да се връчи на Председателя на Общински съвет Белица за изпълнение на процедурата по чл. 45, ал. 7 от ЗМСМА и за сведение на Кмета на община Белица.

ГЕОРГИ ДИНЕВ
Областен управител на
административен