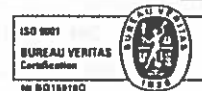




РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
ОБЛАСТЕН УПРАВИТЕЛ НА ОБЛАСТ ВЕЛИКО ТЪРНОВО



З А П О В Е Д

№ 0804-3013

В. Търново, 21.03. 2014 г.

На основание чл. 32, ал.1 и ал.2, чл. 31, ал. 1, т. 5 от Закона за администрацията, чл.45, ал.4 и ал. 6 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 8, ал. 11 от Закона за общинската собственост, във връзка с чл. чл. 19, ал. 6, чл. 37е, ал. 8, чл. 25 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, чл.26, чл. 45г, чл. 45и от Правилника за прилагане на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, чл. 53, чл. 54 от Закона за кадастъра и имотния регистър, §6, ал. 8 от ПЗР на Закона за кадастъра и имотния регистър, чл. 3, ал.2, т. 1, чл. 6 от Закона общинската собственост и чл. 5, ал.4, т. 1 и т. 3 от Наредбата за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество

В Р Ъ Щ А М:

Решение № 26 по Протокол № 3 от 06.03.2014 г., с което: На основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА, във връзка с чл. 26, ал. 10 от Правилника за прилагане на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи и §6, ал. 8 от Закона за кадастъра и имотния регистър, Общински съвет – Елена е дал съгласие за корекция на имот № 000365 с площ 4877 кв.м., НТП „Пасище, мери“, местност „Поленито“ по КВС на землище с. Тодювци, съгласно изготвените скици-проект за разделяне /делба/ на три новообразувани имота с проектни № 000367 с площ 2 247 кв. м., НТП „Пасище, мера“, №000368 с площ 729 кв.м., НТП „Полски път“ и № 000369 с площ 2 139 кв.м., с НТП „Пасище, мера“ по КВС на землище с. Тодювци и е дал съгласие да се промени НТП на имот с проектен № 000367 по КВС на землище с. Тодювци от „Пасище, мери“ на НТП „Нива“, общинска частна собственост.

за ново обсъждане в Общински съвет – Елена, тъй като считам, че същото е незаконосъобразно, прието в противоречие с разпоредбите на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, Правилника за прилагане на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, Закона за

кадастъра и имотния регистър и Закона за общинската собственост, като мотивите ми за това са следните:

Протокол № 3 е постъпил в Областна администрация – Велико Търново с писмо входящ № ОА 04 - 2715/14.03.2014 г., което обуславя срок за произнасяне на Областен управител по чл.32, ал.2, пр.1-во от Закона за администрацията до **21.03.2014 г., включително.**

За приемане на Решение № 26/06.03.2014 г. Общински съвет – Елена се е позовал на разпоредбите на чл. 26, ал. 10 от Правилника за прилагане на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи и §6, ал. 8 от ПЗР на Закона за кадастъра и имотния регистър.

Считам, че посочените правни разпоредби са неотнормисими една към друга и уреждат различни правни процедури, като прилагането на едната изключва прилагането на другата, а приложимостта им се определя в зависимост от това дали за съответното землище има одобрена кадастрална карта.

Съгласно разпоредбата на чл. 26, ал. 1 от Правилника за прилагане на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи влезният в сила план за земеразделяне и одобрената карта на съществуващите или възстановими стари реални граници на земеделски земи могат да бъдат преработени при явна фактическа грешка със заповед на министъра на земеделието и храните или на упълномощено от него длъжностно лице. Заповедта за преработване се обнародва в "Държавен вестник" и се обявява от общинската служба по земеделие в кметството на съответното населено място.

Посочената от Общински съвет – Елена, като правно основание за приемане на решението, норма на чл. 26, ал. 10 от Правилника за прилагане на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи предвижда, че наличието на явна фактическа грешка се установява чрез оглед и/или геодезически измервания от изпълнителя на техническите дейности по поддържане и осъвременяване на картата на възстановената собственост съвместно със служителите от общинската служба по земеделие.

За отстраняване на явната фактическа грешка изпълнителят изготвя план, върху който се комбинират данните от влезния в сила план за земеразделяне или карта на съществуващите или възстановимите на терена стари реални граници и резултатите от констативния протокол по чл. 26, ал. 10 от Правилника за прилагане на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, и регистър на засегнатите имоти. **Планът и регистърът се приемат от комисия, назначена със заповед на директора на областната дирекция "Земеделие". Приемателният протокол се одобрява от директора на областната дирекция "Земеделие", който предлага на министъра на земеделието и храните да издаде заповед по чл. 17, ал. 8 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи.**

С оглед на тази законов регламентация, в случай, че се касае до явна фактическа грешка във влезния в сила план за земеразделяне и одобрената карта на съществуващите или възстановими стари реални граници на земеделски земи, то Общински съвет – Елена не е компетентен орган по смисъла на чл. 26 от Правилника за прилагане на Закона за собствеността и ползването на земеделските

земи, поради което като е приел решение е излязъл извън границите на своята материална компетентност. Компетентен да преработи при явна фактическа грешка влезият в сила план за земеразделяне и одобрената карта на съществуващите или възстановими на терена стари реални граници на земеделски земи е министъра на земеделието и храните или упълномощено от него длъжностно лице, съгласно чл. 17, ал. 8 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи.

От друга страна, сред правните основания за приемане на Решение № 26/06.03.2014 г. Общински съвет – Елена се е позовал и на нормата на § 6, ал. 8 от Закона за кадастъра и имотния регистър, според която когато при създаването на кадастрална карта и кадастрални регистри се установи явна фактическа грешка в данните по §6, ал. 2, свързани с прилагането на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи и Закона за възстановяване на собствеността върху горите и земите от горския фонд, тя се отстранява по реда на този закон.

Ето защо, след приемане на картата на възстановената собственост допуснатите явни фактически грешки се отстраняват по реда на Закона за кадастъра и имотния регистър, съгласно чл. 19, ал. 6 и чл. 37е, ал. 8 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи и § 6, ал. 8 от ПЗР на Закона за кадастъра и имотния регистър. Следователно, ако е приключила процедурата по одобряване на КВС, въпросът за правилното местонахождение на имотната граница следва да се реши по реда на чл. 53 от Закона за кадастъра и имотния регистър.

Съгласно чл. 53 от Закона за кадастъра и имотния регистър одобрените кадастрална карта и кадастрални регистри могат да се изменят когато съдържат непълноти или грешки; когато са одобрени при нарушение на закона; когато се нанасят допълнителни кадастрални данни по реда на чл. 34, ал. 1 от същия закон.

Разпоредбата на чл. 54, ал. 1 от Закона за кадастъра и имотния регистър определя и компетентния да одобри измененията в кадастралната карта орган, а именно **директора на Агенцията по геодезия, картография и кадастър или от овластен от него началник на служба по геодезия, картография и кадастър.**

Предвид на това, Общински съвет – Елена не е компетентен орган и за одобряване на изменения във влязлата в сила КВС, поради което като е приел решение в тази посока е излязъл извън рамките на нормативно определената си компетентност.

От друга страна, от материалите, послужили за приемане на решението, а именно Протоколно решение № 8/17.12.2008 г. на комисия по чл. 19, ал. 2 от ЗСПЗЗ, в състав, определен със Заповед № РД14-78/13.06.2008 г., Заповед № РД 14-107/15.09.2008 г. и Заповед № РД 14-116/13.10.2008 г. на директора на ОД „Земеделие” – Велико Търново, Приложение № 1 към същото решение, Заповед РД № 14-150/20.12.2008 г. на директора на ОД „Земеделие” – Велико Търново и проекти на скици-проект за разделяне на поземлен имот 72607.0.369 и от текста на самото решение, е видно, че предмет на Решение № 26/06.03.2014 г. е имот, **представляващ „пасища, мери”, по отношение на които имот е в ход процедура за делба и за промяна на начина на трайно ползване на част от същия от „пасища, мери” в „нива”, като с т. 2 на Решение № 26/06.03.2014 г.**

Общински съвет – Елена е дал съгласие част имота – предмет на решението, а именно имот с проектен № 000367, с площ 2 247 кв.м., да придобие характера на имот частна общинска собственост.

С оглед характера на имота, предмет на Решение № 26/06.03.2014 г., и волята на Общински съвет – Елена приложими се явяват нормите на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи и Правилника за неговото прилагане, относими към мерите и пасищата.

Процедурата за **промяната на начина на трайно ползване** на имот, представляващ пасище, мера е регламентирана в разпоредбата на чл. 25, ал. 9 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, която предвижда, че условията и редът за промяна на начина на трайно ползване на мерите и пасищата за други земеделски нужди се определят в правилника за прилагане на закона.

Възможността, **имот – представляващ пасище, мера да бъде обявен за частна общинска собственост е предвидена в разпоредбата на чл. 25, ал. 1 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи.**

Съгласно тази правна норма, собствеността на общините върху мерите и пасищата е публична и може да се обявява за частна общинска собственост **при промяна на предназначението на мерите и пасищата** в определените в чл. 25, ал. 3 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи случаи.

Текстът на чл. 25 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи **допуска промяна на предназначението на мери и пасища само по изключение** - при осъществяване на някоя от хипотезите по ал.3 на същата норма, но не само съобразно реда предвиден в Закона за общинската собственост, а и след като са изпълнени специалните изисквания, визирани в разпоредбите на чл. 25, ал.5 – ал.9 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, в които разпоредби изрично е направено **разграничение между предназначението на имотите и начина на трайно ползване на същите.**

Дори и при наличието на основание измежду посочените в нормата на чл. 25, ал.3 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, към промяна на предназначението може да се пристъпи едва след спазване на регламентираната от закона процедура. Съгласно ал.5 на същата правна норма общинският съвет приема решение за **изразяване на предварително съгласие за промяна на предназначението** по ал.3 с мнозинство две трети от общия брой на общинските съветници при спазване на специалните закони и на нормативите за поддържане на резерв от постоянно затревени площи, както и при условие, че не е налице недостиг от земи за нуждите на животновъдството. С решението си колективният орган определя и срока на валидност на предварителното съгласие.

В този смисъл, към материалите послужили за приемане на решението, не са представени доказателства за изпълнението на този ангажимент - даване на предварително съгласие. Няма данни да са обследвани изискванията за поддържане на резерв от постоянни затревени площи и данни, че не е налице недостиг от земи за нуждите на животновъдството.

В конкретния случай, **промяна на предназначението на поземлените имоти – предмет на решението не е извършена, поради което не са налице**

условия за трансформиране на собствеността на същите от публична в частна общинска собственост по реда на Закона за общинската собственост.

Следва да се отбележи, че законодателят прави разлика между промяна в предназначението на имотите и промяна в начина на трайно ползване, което разграничение не е направено от Общински съвет – Елена при приемане на решението.

Според чл. 25, ал.6 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи **промяната на предназначението на мерите и пасищата се извършва при спазване на условията и реда на Закона за опазване на земеделските земи. Условията и редът за промяна на начина на трайно ползване на мерите и пасищата за други земеделски нужди се определят в Правилника за прилагане на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи. Чл. 25, ал.1 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи третира промяна на предназначението, не на начина на трайно ползване, като предпоставка за изменение характера на общинската собственост от публична в частна.** Според чл. 2 на Закона за опазване на земеделските земи предназначението на земеделските земи е за производство на растителна продукция и паша на добитък, като промяната на предназначението се допуска само по изключение при доказана нужда и при условия и по ред, определени с този закон. Целта на решението на Общински съвет – Елена е имота да продължи да се използва за земеделски нужди и същото не цели промяна на предназначението на имота, поради което и не са налице условия за обявяване на същия за частна общинска собственост.

След като е приел решение за обявяване на имота за частна общинска собственост, мотивиран единствено от промяна в начина на трайно ползване на същия, то Общински съвет – Елена е приел незаконосъобразно решение и е нарушил разпоредбата на чл. 25, ал. 1 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи.

В допълнение следва да се отбележи, че са допуснати и нарушения на процедурата за промяна на начина на трайно ползване на имота от „пасища, мера” в „Нива”. Съгласно приложимата разпоредба на чл. 45и от Правилника за прилагане на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи начинът на трайно ползване на мери и пасища - общинска собственост, или на части от тях се променя за други земеделски нужди по решение на общинския съвет, прието с мнозинство две трети от общия брой на съветниците.

Съгласно чл. 45и, ал.2 от Правилника за прилагане на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи решението на общинския съвет за промяна на начина на трайно ползване на мерите и пасищата за други земеделски нужди **се приема въз основа на скица-проект с нанесени граници на площите, за които се предвижда промяна в начина на трайно ползване. Скицата-проект представлява неразделна част от решението на общинския съвет и се издава по искане на кмета на общината от общинската служба по земеделие, а за имоти, разположени в землища, за които е одобрена кадастрална карта, скицата проект за отразяване на предвижданата промяна в начина на**

трайно ползване се изработва въз основа на данни от кадастралната карта и кадастралните регистри от правоспособно лице.

Към материалите, послужили за приемане на решението, са представени **проекти на скици-проект за делба на имотите, но липсва скица-проект за промяна на начина на трайно ползване**, а освен това приложените проекти не са подписани и в същите изобщо липсва посочен издател. Ето защо, същите не са официални документи, въз основа на които Общински съвет – Елена може да приеме валидно решение.

Освен гореизложеното, към материалите, послужили за приемане на решението няма приложен акт за общинска собственост, като едновременно с това от текста на самото решение също не се установява дали за имота има съставен такъв акт, доколкото същият не е част от решението. Обстоятелството, че за имотите следва да бъдат съставени актове за общинска собственост, които от своя страна да обосновават възможността общинския съвет да взема решение за управление и разпореждане със същите, се обосновава както от разпоредбите както на Закона за общинската собственост, така и от разпоредбите на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи и Правилника за неговото прилагане.

Съгласно разпоредбата на чл. 5, ал. 1 от Закона за общинската собственост общината установява възникването, изменението и погасяването на правото си на собственост върху недвижими имота с акт за общинска собственост, който е официален документ, съставен от посочените в закона лица по определен ред и установена форма. За всички недвижими имоти - общинска собственост – тези в строителните граници на населените места и селищни образувания и тези извън границите на населените места и селищни образувания, в това число земеделските земи и земите от горския общински фонд, следва да се съставя акт за общинска собственост.

Обстоятелството, че за имотите по чл. 19, ал.1 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, във връзка с чл.45в, ал. 7 от Правилника за прилагане на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи общините следва да се съставят актове за общинска собственост е императивно предвидено в разпоредбата на чл. 45г от Правилника за прилагане на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, който предвижда, че за имотите по чл. 19, ал. 1 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи се съставят актове за общинска собственост, в които се отбелязват одобреното протоколно решение по чл. 45в, ал. 7 от Правилника за прилагане на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи и начинът на възстановяване на собствеността върху имотите - в съществуващи или възстановими стари реални граници или с план за земеразделяне.

Нещо повече, в приетата от Общински съвет – Елена Наредба за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, в нормата на чл. 5, ал. 4, т. 1 и т. 3 от същата общинския съвет е предвидил като задължителен реквизит на предложението за промяна на предназначението на обектите на общинската собственост представянето на акт за общинска собственост и скица на имота.

Наредбата за придобиване управление и разпореждане с общинско имущество представлява нормативен акт, издаден от Общински съвет – Елена, по силата на законовата делегация на чл. 8, ал. 2 от Закона за общинската собственост, който регулира по задължителен за всички нейни адресати /включително общинската администрация, кмета на общината и общинския съвет/ начин, обществените отношения свързани с придобиването, управлението и разпореждането с общинско имущество.

Следва да се отбележи, че въведените с Наредбата процесуални изисквания, не са установени произволно и изпълнени в своята съвкупност, представляват гаранция за законосъобразност на актовете на Общински съвет – Елена.

След като Общински съвет – Елена е регламентирал този ред на комплектоване, внасяне и обсъждане на предложенията за промяна на предназначението на обектите на общинската собственост, като е придал задължителен характер на акта за общинска собственост и скицата, то нарушаването на разпоредбите на Наредбата за придобиване управление и разпореждане с общинско имущество е самостоятелно основание за връщане на решението за ново обсъждане и привеждането му в съответствие с приетите от самия съвет правила.

С оглед на гореизложеното, Решение № 26/06.03.2014 г. на Общински съвет – Елена следва да се върне за ново обсъждане, т.к. същото е незаконосъобразно, като при повторното обсъждане на решението общинският съвет следва, съобразно волята си и действителната фактическа обстановка, да съобрази приложимите разпоредби на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, Правилника за прилагане на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, Закона за кадастъра и имотния регистър и чл. 6 от Закона за общинска собственост.

Настоящата заповед да се връчи на Председателя на Общински съвет Елена и Кмета на Община Елена.

ИНЖ. ГЕОРГИ РАЧЕВ
*Областен управител на
област Велико Търново*

171

