



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
ОБЛАСТЕН УПРАВИТЕЛ НА ОБЛАСТ ВЕЛИКО ТЪРНОВО



З А П О В Е Д

№ ОА04-277

Велико Търново, 14.01.2022 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 местно самоуправление и местната администрация, чл. 19 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, § 12 от Заключителните разпоредби към Закона за изменение и допълнение на Закона за подпомагане на земеделските производители (обнародван в ДВ, бр. 103 от 2020 г. в сила от 23.12.2020 г.)

ВРЪЩАМ:

Решение № 262 по Протокол № 22 от 29.12.2021 г. на Общински съвет – Сухиндол, с което: на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 35, ал. 1, чл. 41, ал. 2 Закона за общинската собственост и чл. 1, ал. 3, чл. 37, ал. 3 и чл. 39, ал. 1 от Наредбата за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, в изпълнение на чл. 27, ал. 4 и ал. 5 от ЗМСМА и предложение № 05 00-106/17.12.2021 г., на кмета на Общината:

1. Дава съгласие да се проведе публичен търг с тайно наддаване за продажба на:

- 1.1. Поземлен имот с идентификатор ПИ 17192.44.39 по кадастралната карта на с. Горско Калугерово, община Сухиндол, с площ от 22836 кв. м., АЧОС 1639/02.11.2021 г. Определя начална цена за провеждане на търга, по пазарна оценка, изготвена от независим оценител, в размер на 11670 (Единадесет хиляди шестстотин и седемдесет) лева.
- 1.2. Поземлен имот с идентификатор ПИ 17192.44.48 по кадастралната карта на с. Горско Калугерово, община Сухиндол, с площ от 3130 кв.м., АЧОС 1636/02.11.2021 г. Определя начална цена за провеждане на търга, по пазарна оценка, изготвена от независим оценител, в размер на 1600 (Хиляда и шестстотин) лева.
- 1.3. Поземлен имот с идентификатор ПИ 17192.48.28 по кадастралната карта на с. Горско Калугерово, община Сухиндол, с площ от 23888 кв. м., АЧОС 1637/02.11.2021 г. Определя начална цена за провеждане на търга, по пазарна оценка, изготвена от лицензиран оценител, в размер на 12220 (дванадесет хиляди двеста и двадесет) лева.
- 1.4. Поземлен имот с идентификатор ПИ 17192.51.28 по кадастралната карта на с. Горско Калугерово, община Сухиндол, с площ от 19347 кв. м., АЧОС 1582/18.03.2019 г. Определя начална цена за провеждане на търга, по пазарна оценка, изготвена от лицензиран оценител, в размер на 9880 (Девет хиляди осемстотин и осемдесет) лева.
- 1.5. Поземлен имот с идентификатор ПИ 17192.51.30 по кадастралната карта на с. Горско Калугерово, община Сухиндол, с площ от 9063 кв. м., АЧОС 1583/18.03.2021 г. Определя начална цена за провеждане на търга, по пазарна

оценка, изготвена от лицензиран оценител, в размер на 4620 (Четири хиляди шестстотин и двадесет) лева.

1.6.Поземлен имот с идентификатор ПИ 17192.63.4 по кадастралната карта на с. Горско Калугерово, община Сухиндол, с площ от 2669 кв. м., АЧОС 1641/02.11.2021 г. Определя начална цена за провеждане на търга, по пазарна оценка, изготвена от лицензиран оценител, в размер на 1360 (Хиляда триста и шестдесет) лева.

1.7.Поземлен имот с идентификатор ПИ 17192.80.139 по кадастралната карта на с. Горско Калугерово, община Сухиндол, с площ от 24458 кв. м., АЧОС 1645/07.12.2021 г. Определя начална цена за провеждане на търга, по пазарна оценка, изготвена от лицензиран оценител, в размер на 12510 (Дванадесет хиляди петстотин и десет) лева.

1.8.Поземлен имот с идентификатор ПИ 17192.80.141 по кадастралната карта на с. Горско Калугерово, община Сухиндол, с площ от 15049 кв. м., АЧОС 1584/18.03.2019 г. Определя начална цена за провеждане на търга, по пазарна оценка, изготвена от лицензиран оценител, в размер на 7710 (Седем хиляди седемстотин и десет) лева.

2. Възлага на кмета на общината да извърши процедурите по провеждане на публичния търг за продажба на имотите – частна общинска собственост.

Мотивите ми за това са следните:

Протокол № 22 е получен в Областна администрация – Велико Търново с писмо с вх. № ОА04–86/10.01.2022 г., съобразно разпоредбата на чл. 45, ал. 4 и ал. 6 от ЗМСМА обуславя възможност /до **17.01.2022** г., включително/ за Областен управител на област Велико Търново да упражни правомощието си за връщане на незаконосъобразните решения за ново обсъждане от общинския съвет.

Към решението са приложени АЧОС № 1639/02.11.2021 г., АЧОС № 1636/02.11.2021 г., АЧОС № 1637/02.11.2021 г., АЧОС № 1582/18.03.2019 г., АЧОС № 1583/18.03.2021 г., АЧОС № 1641/02.11.2021 г., АЧОС № 1645/07.12.2021 г., АЧОС № 1584/18.03.2019 г., и скици с №№ 15-87253-03.02.2019 г., 15-87257-03.02.2019 г., 15-87258-03.02.2019 г., 15-1153141-23.10.2021 г., 15-1153143-23.10.2021 г., 15-1153146-23.10.2021 г., 15-1153145-23.10.2021 г., 15-1290319-28.11.2021 г. Липсват данъчни оценки и пазарни оценки изготвени от лицензиран оценител, поради което не може да се установи спазено ли е нормативното изискване на чл. 41 от Закона за общинската собственост, а именно дали разпоредителните сделки с имотите общинска собственост ще се извършат по пазарни цени, които не са по-ниски от данъчните им оценки.

Видно от документите приложени към протокола, **имотите предмет на Решение № 262/29.12.2021 г., на Общински съвет - Сухиндол представляват земи по чл. 19 от ЗСПЗЗ.** В актовете за собственост под т. 2 Правно основание е записано, че същите са съставени на основание чл. 2, ал. 1 т. 2 и чл. 59 от Закона за Общинската собственост, Заповед № РД-14-141/04.12.2008 г., по чл. 45в от ППЗСПЗЗ на Областна дирекция „Земеделие“ – Велико Търново. В скиците на имотите е посочено, че правото на собственост на Община Сухиндол произтича от Заповед на директора на ОД „Земеделие“ по чл. 45в, ал. 7 от ППЗСПЗЗ одобряваща протоколно решение на комисията по чл. 19, ал. 2 от ЗСПЗЗ № РД-14-141 от 04.12.2008 г. издадена от ОД „Земеделие“ – гр. Велико Търново.

Съгласно чл. 5, ал. 1 от ЗОС общината удостоверява възникването, изменението и погасяването на правото на собственост върху имоти с акт за общинска собственост. В разпоредбата на чл. 45г от ППЗСПЗЗ изрично е предвидена възможност, за имотите по чл. 19, ал. 1 от ЗСПЗЗ да се съставят актове за общинска собственост. Съставянето на актове определя имотите като общинска собственост, но земите продължават да имат произхода по чл. 19, ал. 1 от ЗСПЗЗ.

Съгласно чл. 19, ал. 1 от ЗСПЗЗ общината стопанисва и управлява земеделската земя, останала след възстановяването на правата на собствениците. След влизане в сила на плана за земеразделяне и одобрената карта на съществуващи и възстановими стари реални граници земите стават общинска собственост.

Разпоредбите на чл. 19, ал. 2 и ал. 3 от ЗСПЗЗ регламентират определянето на имотите по чл. 19, ал. 1 от ЗСПЗЗ да се извършва от комисия, назначена от директора на Областната дирекция „Земеделие“, а в актовете за общинска собственост като основание за съставяне да се посочи и протоколното решение на комисията.

Разпоредбата на чл. 45в, ал. 7 от ППЗСПЗЗ, гласи, че Директорът на Областната дирекция "Земеделие" издава заповед за одобряване на протоколното решение на комисията, за определяне на имотите по чл. 19, ал. 1 от ЗСПЗЗ в 3-дневен срок и го съобщава по реда на Административнопроцесуалния кодекс на Министерството на земеделието, храните и горите, Държавната агенция по горите, Агенцията по геодезия, картография и кадастър и кмета на общината. Обжалването на протоколното решение спира изпълнението му по отношение на засегнатите имоти.

Тези земи по чл. 19, ал. 1 от ЗСПЗЗ общината има право само да ги управлява и стопанисва. Тези земи, включени в общинския поземлен фонд, могат да се предоставят от общинските съвети при условията на параграф 27, ал. 2 от ПЗР към ЗИД на ЗСПЗЗ.

Първоначално земите от остатъчния поземлен фонд бяха предоставени за стопанисване и управление на общините, а след изтичането на 10-годишен срок от влизане в сила на плана за земеразделяне, съответно от одобряването на картата на възстановената собственост, се предвиждаше да се придобият в собственост от общините. С изменението на ЗСПЗЗ през 2007 г. (ДВ, бр. 13 от 09.02.2007 г.) земите по чл. 19 бяха прогласени за общинска собственост по силата на закона, но върху тях бе наложен временен 5-годишен ограничителен режим за разпореждане и управление, който изтичаше на 13.02.2012 г. С отмяната през 2010 г. на алинеите 4, 5, 7-12 в чл. 19 (§ 5 от ЗИД на ЗСПЗЗ), изричните ограничения при разпореждането и управлението на земите по чл. 19 формално отпадат с влизането на изменението в сила.

Императивно са регламентирани възможните случаи за разпореждане с въпросните имоти в § 27, ал. 2 от ПЗР на ЗСПЗЗ, а именно за установяване на границите на земеделските имоти, за които е издадено решение на общинската служба по земеделие за признаване на правото на възстановяване на собствеността в съществуващи или възстановими стари реални граници; изпълнение на съдебни решения за признато право на собственост; обезщетяване на собствениците, чиято собственост не може да бъде възстановена.

Задължението на Общинските съвети, въведено в § 27, ал. 2 от Преходните и заключителните разпоредби на Закона за изменение и допълнение на ЗСПЗЗ обаче не е ограничено със срок, и изисква заделяне на необходимия поземлен ресурс, за да се гарантира предоставянето на земите от общинския поземлен фонд на собственици с признати права на възстановяване на собствеността.

Съгласно § 14, ал. 1 от ПЗР към ЗИД на ЗОЗЗ(ДВ, бр. 100 от 18.12.2015 г., в сила от 22.12.2015 г.). В срок 5 години от влизането в сила на този закон – до 22.12.2020 г., земите по чл. 19, ал. 1 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи се предоставят от общинските съвети само при условията на § 27, ал. 2 от преходните и заключителните разпоредби на Закона за изменение и допълнение на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, както и за изпълнение на обекти от техническата инфраструктура и на други проекти, за които съгласно закон се допуска принудително отчуждаване.

Срокът на тази забрана за разпореждане със земите по чл. 19 е удължен с § 12 от Заключителните разпоредби към Закона за изменение и допълнение на Закона за подпомагане на земеделските производители, обнародван в ДВ, бр. 103 от 2020 г., в сила от 23.12.2020 г., който предвижда, че в срок 5 години, считано от 23 декември 2020 година, земите по чл. 19, ал. 1 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи се предоставят от общинските съвети само при условията на § 27, ал. 2 от преходните и заключителните разпоредби на Закона за изменение и допълнение на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи (обн., ДВ, бр. 62 от 2010 г.; изм., бр. 61 от 2016 г.), както и за:

1. изпълнение на обекти от техническата инфраструктура, за изпълнение на дейности по предоставени права по Закона за подземните богатства и на други проекти, за които съгласно закон се допуска принудително отчуждаване;

2. създаване на нови или разширяване на строителните граници на съществуващи урбанизирани територии (населени места и селищни образувания) за изграждане на общински инфраструктурни обекти и при влязъл в сила общ устройствен план;

3. изпълнение на проекти за уедряване на земеделски земи за землищата на общината по чл. 37е и 37з от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи;

4. инвестиционни проекти, получили сертификат за инвестиции клас А по Закона за насърчаване на инвестициите, когато това е заявено при сертифицирането на проекта;

5. енергийни обекти по смисъла на § 1, т. 23 от допълнителните разпоредби на Закона за енергетиката;

6. изграждане или разширяване на животновъдни обекти извън урбанизираните територии, когато същите са преместваеми обекти по смисъла на Закона за устройство на територията и са спазени изискванията на наредбата по чл. 137, ал. 10 от Закона за ветеринарномедицинската дейност;

7. (нова – ДВ, бр. 23 от 2021 г., в сила от 1.09.2021 г.) инвестиционни проекти на дружества – стратегически обекти, които са от значение за националната сигурност съгласно приложението към чл. 1, ал. 1 от Постановление на Министерския съвет № 181 от 20 юли 2009 г. за определяне на стратегическите обекти и дейности, които са от значение за националната сигурност (обн., ДВ, бр. 59 от 2009 г.; изм., ДВ, бр. 71 и 77 от 2011 г., бр. 67 от 2012 г., бр. 5 и 21 от 2013 г., бр. 107 от 2014 г., бр. 28 и 57 от 2015 г., бр. 22, 27 и 51 от 2016 г., бр. 86 от 2017 г. и бр. 9 и 81 от 2019 г.).

Съгласно ал. 2 от същият параграф разпоредителните сделки със земите по ал. 1 могат да се извършват по решение на общинския съвет, прието с мнозинство две трети от общия брой на съветниците, когато:

1. (изм. – ДВ, бр. 23 от 2021 г., в сила от 01.09.2021 г.) в случаите по ал. 1, т. 2 и 7 това е предвидено с влязъл в сила общ устройствен план за съответната територия на общината;

2. в случаите по ал. 1, т. 4 и 5 са изчерпани земите от общинския поземлен фонд на територията на общината.

Законодателят е поставил земите по чл. 19, ал. 1 от ЗСПЗЗ под особен режим, тъй като от една страна ги признава за общинска собственост, но от друга забранява на общините да се разпореждат с тях за период от 5 години, освен за строго определени случаи.

С разпоредбата на § 12, ал. 4 от Заключителните разпоредби към Закона за изменение и допълнение на Закона за подпомагане на земеделските производители, че в срока по ал. 1 земите по чл. 19, ал. 1 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи не могат да бъдат предмет на други разпоредителни сделки извън посочените в ал. 1.

Върнатото за ново обсъждане **Решение № 262/29.12.2021 г.** не влиза в сила и следва да бъде разгледано от общинския съвет в 14-дневен срок от получаването му.

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

ЛЮДМИЛА ИЛИЕВА /П/

*Областен управител на
област Велико Търново*