



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
ОБЛАСТЕН УПРАВИТЕЛ НА ОБЛАСТ ВЕЛИКО ТЪРНОВО



З А П О В Е Д

№ ОА04-12307

Велико Търново, 08.12.2022 г.

На основание чл. 32, ал. 1 и ал. 2, чл. 31, ал. 1, т. 5 от Закона за администрацията(ЗА), чл. 45, ал. 4 и ал. 6 от Закона за местно самоуправление и местната администрация(ЗМСМА), с чл. 36 от Закон за общинска собственост(ЗОС), във връзка с § 6 и § 8 от Закона за устройство на територията(ЗУТ)

ВРЪЩАМ:

Решение № 926 по Протокол № 52 от 24.11.2022 г. на Общински съвет – Горна Оряховица, с което: на основание чл. 21 ал. 1 т. 8 и ал. 2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 36, ал. 1, т. 2 от Закона за общинската собственост във връзка с чл. 58, ал. 1, т. 2 и ал. 3 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, **дава съгласие за прекратяване на съсобственост чрез продажба на частта на Община Горна Оряховица**, а именно: 129/582 идеални части от УПИ Ш — 5567, кв. 37 по ПУП — ПР на гр. Горна Оряховица, цялото с площ от 582,00 кв.м., представляващи поземлен имот с идентификатор 16359.515.380, по кадастралната карта на гр. Горна Оряховица, с площ 129,00 кв.м., предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: за друг вид застрояване, на съсобственика с общината Иван Скандалов, съгласно нотариален акт № 172, том 1, рег. № 541, дело № 154/24.03.2021г. и нотариален акт № 515, том Ш, рег. № 1021, дело № 453/24.06.2022г. Като Иван Скандалов закупи частта на Общината, а именно поземлен имот с идентификатор 16359.515.380, по кадастралната карта на гр. Горна Оряховица, с площ 129,00 кв.м., предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: за друг вид застрояване, представляващ 129/582 идеални части от УПИ Ш — 5567, кв. 37 по ПУП — ПР на гр. Горна Оряховица, цялото с площ от 582,00 кв.м., съгласно АОС № 6855/18.10.2022г. при пазарна цена, изготвена от независим лицензиран оценител в размер на 5 456,70 лв. Словом: пет хиляди четиристотин петдесет и шест лева и седемдесет стотинки/без ДДС или 6 548,04 лв. [Словом: шест хиляди петстотин четиридесет и осем лева и четири стотинки/с ДДС, която е по-висока от данъчната оценка на имота. Общински съвет Горна Оряховица упълномощава мета на Община Горна Оряховица да сключи договор за покупко-продажба. Таксите по издаване и вписване на договора са за сметка на заявителя., **за ново обсъждане от колективният орган на местното самоуправление**, тъй като същото е незаконосъобразно.

Мотивите ми за това са следните:

Протокол № 52 е получен в Областна администрация – Велико Търново с писмо с вх. № ОА04–12043/01.12.2022 г., съобразно разпоредбата на чл. 45, ал. 4 и ал. 6 от ЗМСМА обуславя

възможност /до **08.12.2022** г., включително/ за Областен управител на област Велико Търново да упражни правомощието си за връщане на незаконосъобразните решения за ново обсъждане от общинския съвет.

С **Решение № 926/24.11.2022** г., Общински съвет – Горна Оряховица, на основание чл. 21 ал. 1 т. 8 и ал. 2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 36, ал. 1, т. 2 от Закона за общинската собственост във връзка с чл. 58, ал. 1, т. 2 и ал. 3 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, **дава съгласие за прекратяване на съсобственост чрез продажба на частта на Община Горна Оряховица**, а именно: 129/582 идеални части от УПИ Ш — 5567, кв. 37 по ПУП — ПР на гр. Горна Оряховица, цялото с площ от 582,00 кв.м., представляващи поземлен имот с идентификатор 16359.515.380, по кадастралната карта на гр. Горна Оряховица, с площ 129,00 кв.м., предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: за друг вид застрояване, на съсобственика с общината Иван Скандалов, съгласно нотариален акт № 172, том 1, рег. № 541, дело № 154/24.03.2021г. и нотариален акт № 515, том Ш, рег. № 1021, дело № 453/24.06.2022г. Като Иван Скандалов закупи частта на Общината, а именно поземлен имот с идентификатор 16359.515.380, по кадастралната карта на гр. Горна Оряховица, с площ 129,00 кв.м., предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: за друг вид застрояване, представляващ 129/582 идеални части от УПИ Ш — 5567, кв. 37 по ПУП — ПР на гр. Горна Оряховица, цялото с площ от 582,00 кв.м., съгласно АОС № 6855/18.10.2022г. при пазарна цена, изготвена от независим лицензиран оценител в размер на 5 456,70 лв. Словом: пет хиляди четиристотин петдесет и шест лева и седемдесет стотинки/без ДДС или 6 548,04 лв. [Словом: шест хиляди петстотин четиридесет и осем лева и четири стотинки/с ДДС, която е по-висока от данъчната оценка на имота. Общински съвет Горна Оряховица упълномощава мета на Община Горна Оряховица да сключи договор за покупко-продажба. Таксите по издаване и вписване на договора са за сметка на заявителя.

Съгласно разпоредбите на **чл. 36 от Закона за общинската собственост прекратяване на съсобственост върху имоти между общината, държавата, физически и юридически лица** се извършва след приемане на решение от 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

С Наредбата за реда за придобиване управление и разпореждане на общински имоти, Общински съвет – Горна Оряховица е регламентирал процедурата за прекратяване на съсобственост върху имот между общината и физически/юридически лица чрез продажба на частта на общината.

Разпоредбата на чл. 58, ал. 1 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, предвижда, че прекратяването на съсобственост върху имоти между Общината, държавата, физически лица или юридически лица се извършва след решение на Общинския съвет, чрез:

1. Делба;
2. **Продажба на частта на Общината;**
3. Откупуване частта на физическите лица или на юридическите лица;
4. Замяна.

В ал. 2 на същата правна норма е уредено, че доброволната делба се осъществява чрез:

1. Даване или получаване в дял на реални части от имота;
2. Получаване собствеността на целия имот от един от съсобствениците с плащане на частите на останалите съсобственици в брой, когато имотът е реално неподеляем.

Към материалите послужили за приемане на решението са приложени: Предложение № РД4800-307/10.11.2022 г, на кмета на Община Горна Оряховица, Заявление с вх. № 9400 - 1581/08.08.2022г., АОС № 6855/18.10.2022г., Нотариален акт № 172, том 1, рег. № 541, дело № 154/24.03.2021г., Нотариален акт № 515, том Ш, рег. № 1021, дело № 453/24.06.2022г., скица №

910/07.11.2022 г., издадена от Отдел „ТСУ“, Скица № 15-560016/27.05.2021 г., данъчна оценка и пазарна оценка на имота.

В Акта за частна общинска собственост № 6855/18.10.2022 г. е посочено че поземлен имот с идентификатор **16359.515.380** е с площ 129,00 кв.м., предназначение на територията: Урбанизирана и няма номер по предходен план, при граници на имота:

1. Поземлен имот с идентификатор 16359.515.5568,
2. **Поземлен имот с идентификатор 16359.515.5567**
3. Поземлен имот с идентификатор 16359.515.5570
4. Поземлен имот с идентификатор 16359,515.1067
5. Поземлен имот с идентификатор 16359.515.355
6. Поземлен имот с идентификатор 16359.515.317
7. Поземлен имот с идентификатор 163 59.515.316

В графа 11 Забележки е отразено, че имота попада в УПИ III – 5567, кв. 37 и представлява лице на имота. **В АОС № 6855/18.10.2022 г. не е отразено по отношение на имота да съществува съсобственост** между общината и други физически/юридически лица. В Скица № 15-560016/27.05.2021 г., също е отразено, че имота е самостоятелен с площ 129кв.м и липсват данни за съсобственици. Видно от скицата в ИАГКК няма данни дори за собственика на имота.

Тези факти и обстоятелства се потвърждават и от предоставените документи: Нотариален акт № 515, том III, рег. № 1021, дело № 453/24.06.2022г. и Нотариален акт № 172, том 1, рег. № 541, дело № 154/24.03.2021г. Видно от същите гражданият е закупил поземлен имот с идентификатор **16359.515.5567**/площ 453кв.м./ и построените сгради в него с идентификатори 16359.515.5567.1 и 16359.515.5567.2, при граници: 16359.515.5568, 16359.515.5569, 16359.515.5570, 16359.515.355, **16359.515.380**, 16359.515.316.

И двата нотариални акта не съдържат данни за наличието на съсобственост между Община Горна Оряховица и физическото лице по отношение на закупеният от последния поземлен имот.

От приложената Скица № 910/07.11.2022 г. е видно, че **УПИ III - 5567 в кв. 37** е собственост на Иван Скандалов – 453/582 ид.ч., съобразно Нотариален акт № 515, том III, рег. № 1021, дело № 453/24.06.2022г. и Нотариален акт № 172, том 1, рег. № 541, дело № 154/24.03.2021г. и на Община Горна Оряховица – 129/582 ид.ч., съобразно АОС № 6855/18.10.2022 г. Посочено е, че **по отношение УПИ III - 5567 в кв. 37 са налице неуредени регулационни отношения към улица с о.т. 237 – о.т. 289 и е с графически измерена площ 582кв.м., поради което се установява, че предвиденията на регулационния план утвърден със Заповед №1320/2000 г. не са осъществени.**

Регулационния план е утвърден през 2000, по време на действието на отменения Закон за териториално-селищно устройство ЗТСУ. Съгласно чл. 110, ал. 1 от ЗТСУ недвижимите имоти придадени към парцели на други физически или юридически лица се смятат за отчуждени от деня на влизане в сила на дворищнорегулационния план.

Неприлагането на място на влезли в сила при действието на ЗТСУ /отм./ планове към момента на влизане в сила на ЗУТ, така и след изтичане на определените срокове във връзка с § 8 и § 6 от ЗУТ означава, че са останали неуредени регулационните сметки или не са изградени предвидените улични регулации.

Предвид датата на издадената заповед, с която е утвърдена регулацията по отношение на **УПИ III - 5567**, се установява, че дворищнорегулационният план не е бил приложен в 6 месечния преклузивен срок по § 6, ал. 2 от ЗУТ.

Съгласно действащата в настоящия момент нормативна уредба, съдържаща се в § 22, ал. 1 от ЗУТ, ПУП се счита за приложен по отношение на регулацията при следните хипотези:

- С влизане в сила на административен акт по одобряване на плана по чл. 16 от ЗУТ;

- Със сключване на окончателни договори при одобряване на планове по чл. 15 и чл. 17 от ЗУТ;
- С изтичането на обезщетенията по отчуждителните производства.

Гореизложеното обуславя приложение на производството по т.н. „доброволна регулация“. Този въведен със ЗУТ нов принцип при изменение на границите на урегулираните имоти, е наложил да бъдат уредени отношенията, възникнали по повод на приети по реда на ЗТСУ /отм./, но все още неприложени дворищнорегулационни планове, така че да се осигури приемственост и сравнително плавен преход между режима на „принудителната регулация“ действал по ЗТСУ /отм./ и режима на „доброволна регулация“ въведен с приемането на ЗУТ, като се избегне евентуално несъответствие между имотите и регулационните граници на урегулираните поземлени имоти.

Съгласно разпоредбите на § 6 и § 8 от ЗУТ, отчуждителното действие на влезлите в сила, но неприложени дворищнорегулационни планове за изравняване на частите в образувани съсобствени дворищнорегулационни парцели и за заемане на придадени поземлени имоти или части от тях се продължава само временно – до изтичане на преклузивните срокове по § 6, ал. 2 и ал. 4 от ЗУТ. След което това отчуждително действие отпада автоматично, по силата на закона. Собствеността върху имотите, за които дворищната регулация не е приложена се възстановява автоматично в положението преди влизане в сила на неприложения дворищнорегулационен план. Собственика на парцела вече не е собственик на придадените към този парцел части от съседни имоти.

Съобразно § 8, ал. 2, т. 1 от ЗУТ собствениците на поземлените имоти по ал. 1 могат да приложат влезлите в сила неприложени дворищнорегулационни планове с договор за прехвърляне на собственост в нотариална форма.

В тази връзка, за да може отново да придобие собствеността върху придаваемата част, следва да се сключи договор в нотариална форма със собственика на съседния имот за прехвърляне на собствеността върху тази реално определена част от парцела какъвто договор е допустим съгласно чл. 200, ал. 2 от ЗУТ.

Договорите с държавата или с общината по ал. 2, т. 1 се сключват във формата, при условията и по реда на чл. 15, ал. 4 и 5 и чл. 17, ал. 4 и 5, съобразно разпоредбата на § 8, ал. 3 от ЗУТ.

От предоставените документи не може да се установени по категоричен начин, че имота попада в режим на съсобственост, тъй като липсват факти и обстоятелства в подкрепа на този извод.

Общински съвет – Горна Оряховица е следвало да съобрази, **че не съществува съсобственост по отношение на поземлен имот № 16359.515.380**, поради което няма правна възможност да се извърши прекратяване на съсобственост по реда на чл. 36, ал. 1, т. 2 от Закона за общинската собственост.

Върнатото за ново обсъждане **Решение № 926/24.11.2022 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 Горна Оряховица и Кмета на Община Горна Оряховица.

ГЕОРГИ ГУГУЧКОВ /П/

*Областен управител на
област Велико Търново*