



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
ОБЛАСТЕН УПРАВИТЕЛ НА ОБЛАСТ ВЕЛИКО ТЪРНОВО



З А П О В Е Д

№ ОА04-4150

Велико Търново, 18.04.2023 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. 35 и чл. 36 от Закона за общинската собственост, чл. 35, чл. 59 и чл. 146 от Административнопроцесуалният кодекс

ВРЪЩАМ:

Решение № 1296 по Протокол № 52, от проведено редовно заседание на 30.02.2023 г., на Общински съвет – Велико Търново, за **ново обсъждане от колективният орган на местното самоуправление, тъй като е незаконосъобразно** прието в противоречие на Закона за общинската собственост, Административнопроцесуалният кодекс и Наредбата за реда на придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество.

Мотивите ми за това са следните:

Протокол № 52 е получен в Областна администрация – Велико Търново с писмо с вх. № ОА04-3899/07.04.2023 г., съобразно разпоредбата на чл. 45, ал. 4 и ал. 6 от ЗМСМА обуславя възможност /до **18.04.2023** г., включително/ за Областен управител на област Велико Търново да упражни правомощието си за връщане на незаконосъобразните решения за ново обсъждане от общинския съвет. Редовното заседание на Общински съвет – Велико Търново е проведено на 30.03.2023 година от 09.00 часа в Голяма зала на Община Велико Търново. При откриването на заседанието са присъствали 37 общински съветници от общ брой 37. Налице е необходимия кворум за провеждане на заседанието, съгласно разпоредбата на чл. 27, ал. 2 от ЗМСМА, т.к. присъстват повече от половината от общия брой на съветниците, поради което същото е законно.

С Решение № 1296/30.03.2023 г., Общински съвет – Велико Търново:

1. На основание чл. 21 ал. 1 т. 23 от ЗМСМА и чл. 8 ал. 9 от ЗОС, Великотърновски общински съвет включва в Годишната програма за управление и разпореждане с имоти общинска собственост за 2023 г. недвижим имот частна общинска собственост: - общинско място с площ от 250 /двеста и петдесет/ кв.м., актувано с акт за частна общинска собственост №7470/28.09.2022 г., представляващо 250/2130 /двеста и петдесет върху две хиляди сто и тридесет/ идеални части от УПИ V-575 /урегулиран поземлен имот пет римско за имот петстотин седемдесет и пет/ от строителен квартал 60 /шестдесет/ по плана на с. Ново село, целият с площ от 2 130 кв.м. /две хиляди сто и тридесет квадратни метра/; останалата част от който е собственост на Йордан Русев и Славка Русева.

2. На основание чл. 21 ал.1 т.8 от ЗМСМА, чл.36 алЛ т.2 от ЗОС, чл.64 алЛ и ал.2 т.2 от Наредбата за реда на придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, Великотърновски Общински съвет дава съгласие за прекратяване на съществуваща

съсобственост чрез продажба на общинската част от недвижим имот: - общинско място с площ от 250 /двеста и петдесет/ кв.м., актувано с акт за частна общинска собственост №7470/28.09.2022 г., представляващо 250/2130 /двеста и петдесет върху две хиляди сто и тридесет/ идеални части от УГИИ V-575 /урегулиран поземлен имот пет римско за имот петстотин седемдесет и пет/ от строителен квартал 60 /шестдесет/ по плана на с. Ново село, целият с площ от 2 130 кв.м. /две хиляди сто и тридесет квадратни метра/; останалата част от който е собственост на Йордан Русев и Славка Русева.

3. Определя стойност въз основа на експертната оценка, изготвена от оценител на недвижими имоти, за общинско място с площ от 250 /двеста и петдесет/ кв.м., актувано с акт за частна общинска собственост №7470/28.09.2022 г., представляващо 250/2130 /двеста и петдесет върху две хиляди сто и тридесет/ идеални части от УПИ V-575 /урегулиран поземлен имот пет римско за имот петстотин седемдесет и пет/ от строителен квартал 60 /шестдесет/ по плана на с. Ново село, целият с площ от 2 130 кв.м. /две хиляди сто и тридесет квадратни метра/; в размер на 2 500,00 лв. /две хиляди и петстотин лева/ без начислен ДДС, които следва да бъдат заплатени по сметка на Община Велико Търново IBAN BG43 SOMB 9130 8424761244 код 44 56 00 BIC SOMBBGSF при „Общинска банка” АД клон Велико Търново. Всички необходимо присъщи разходи по сделката - ДДС, такса по чл.56а от НОАМТЦУ, местен данък, стойност на експертната оценка, такса вписване и др., са за сметка на Йордан Русев и Славка Русева.

4. Възлага на Кмета на Община Велико Търново да извърши необходимите действия по прекратяване на съсобственост в съответствие с разпоредбите на Закона за общинска собственост и Наредбата за реда на придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество.

Материалите послужили за приемане на решението са: Предложение № 2873/17.03.2023 г., на Кмета на Община Велико Търново, Доклад от Началника на Отдел „Управление на собствеността“, Становище от Дирекция „Бюджет и финанси“, Резюме на доклада за пазарна оценка, данъчна оценка, АЧОС № 7470/28.09.2022 г., Нотариален акт № 2220, том XII, рег. 20032 дело № 1751 от 2007 година, скица № 94 ЙЙ-2162-1#1/17.03.2022 г., Удостоверение за вписвания, отбелязвания и заличавания на имота, извадка от ОУП на община Велико Търново, Становище на кмета на кметство с. Ново село, Заявление № 94ЙЙ-2162-3.28.04.2022 г.

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 – Велико Търново е регламентирал процедурата за прекратяване на съсобственост върху имот между общината и физически/юридически лица чрез продажба на частта на общината.

Съгласно разпоредбата на чл. 64, ал. 1 съсобственост върху недвижими имоти между общината и други лица се прекратява след решение на общинския съвет, въз основа на издадена от кмета заповед и сключен договор. Прекратяването на съсобственост се извършва чрез: делба; продажба на частта на общината на съсобствениците; откупуване от общината на частта на съсобствениците; замяна.

Видно от скица № 94 ЙЙ-2162-1#1/17.03.2022 г., Йордан Русев е собственик на имота, който е с площ 1880кв.м. а УПИ – 575 е с площ 2130 кв.м. **В същата няма данни за собственост на Община Велико Търново, тъй като не е посочен акт за общинска собственост. Уличната регулация не е приложена, по отношение на УПИ – 575 не са уредени регулационните отношения с общинско място 250 кв.м. Съседни на имота са улицата и УПИ VI 576, УПИ IX – 576, УПИ X – 571, УПИ XI – 571,572, УПИ IV – 573, 574.**

Нотариален акт № 2220, том XII, рег. 20032 дело № 1751 от 2007 година е отразено, че гражданинът купува недвижим имот, находящ се в село Ново село, а именно: **поземлен имот номер 575 с площ 1880 кв. м., за който е отреден Урегулиран поземлен имот V – 575** в кв. 60 по плана на с. Ново село **при граници на Поземления имот: придаваемо общинско място**, УПИ VI 576, УПИ IX – 576, УПИ X – 571, УПИ XI – 571,572, УПИ IV – 573, 574.

Урегулирани поземлени имоти по смисъла на ЗУТ са поземлените имоти, които имат:

- граници, определени с подробен устройствен план (регулационни граници),
- достъп до улица, път или алея,
- конкретно предназначение
- режим на устройство.

Поземлените имоти се урегулират с улични регулационни линии, които определят границата с прилежащата улица (лице на имота), и с вътрешни регулационни линии, които определят границите със съседните имоти (странични и към дъното на имота). **Основно правило в ЗУТ е, че с подробен устройствен план се урегулират неурегулирани поземлени имоти, като вътрешните им регулационни линии съвпадат с имотните граници.**

За поземленият имот номер 575, с площ 1880 кв. м. е отреден целият Урегулиран поземлен имот V – 575. Придаваемото общинско място е съседно на УПИ V -575, а не попада в него, тъй като уличната регулация не е приложена и не са уредени регулационните отношения с него.

Следователно имота предмет на решението не е урегулирани поземлени имоти в тесния смисъл на понятието, тъй като за него не е налице една от кумулативните предпоставки – достъп до улица, конкретно предназначение и режим на устройство за всеки отделен имот.

Регулационните линии на УПИ могат да не съвпадат с имотните граници само ако е налице предварително съгласие на собствениците им, а „придаване по регулация” или „създаване на съсобствен урегулиран поземлен имот” само по силата на плана за регулация е недопустимо.

В § 22, ал. 1 от заключителните разпоредби на ЗУТ са посочени изчерпателно три способа, посредством всеки един от които подробният устройствен план се счита приложен по отношение на регулацията, в т.ч. и уличната: а) с влизането в сила на административния акт за одобряване на подробен устройствен план по чл. 16; б) със сключването на окончателни договори за прехвърляне право на собственост, когато такива се предвиждат; в) с изплащането на обезщетенията по отчуждителните производства/**Решение № 17 от 4 ноември 2021 г., по конституционно дело № 11 от 2021 г., на Конституционният съд на Република България/.**

Първият от тези способности касае прилагане на процедурата по чл. 16 ЗУТ за определена територия. В тази хипотеза общината придобива с влизане в сила на подробния устройствен план определени терени за изграждане на обектите на зелената система, на социалната и на техническата инфраструктура – публична собственост.

Втората хипотеза се отнася до придобиването на необходимите за урегулирането на поземлените имоти терени, когато с план за регулация се променят със съгласието на собствениците им (чл. 15 ЗУТ) и когато се урегулират поземлени имоти с цел образуване на повече на брой самостоятелни УПИ, когато се създават съсобствени УПИ и когато се упълномеряват поземлени имоти с части от съседни имоти (чл. 17 ЗУТ). В тези случаи собствениците на съседни УПИ следва да сключат окончателни договори за уреждане на собствеността върху придаваеми по регулация части към имотите им.

Третият посочен способ за прилагане на регулацията е класическият начин за придобиване на необходимите на общината имоти чрез провеждане на отчуждителната процедура по Закона за общинската собственост (ЗОБС). При него общината придобива частни имоти и регулацията се счита за приложена след изплащането на справедливо обезщетение. В тази хипотеза прилагането на регулацията зависи изцяло от волята на общината да започне и приключи отчуждително производство по ЗОБС за частите от УПИ, попадащи в трасето на предвидена улица – обект по чл. 205, т. 1 ЗУТ. Сроктът за започване на отчуждителните процедури по ЗОБС на недвижими имоти съгласно чл. 208, ал. 1 ЗУТ, определени по подробните устройствени планове за изграждане на елементи на техническата инфраструктура

по чл. 64 – публична собственост на държавата и общините, е десет години от влизането в сила на подробния устройствен план.

От предоставените документи не може да се установени по категоричен и безспорен начин чрез каква правна сделка е възникнала съсобственост между общината и гражданина за да се приеме, че по отношение на имота предмет на решението е приложим реда на чл. 36 от ЗОС.

Предвид гореизложеното, решението е прието при неизяснени факти, в нарушение на чл. 35 и сл. АПК, който предвижда, че индивидуалният административен акт се издава, след като се изяснят фактите и обстоятелствата от значение за случая и се обсъдят обясненията и възраженията на заинтересованите граждани и организации, ако такива са дадени, съответно направени.

Съгласно чл. 146, т. 5 АПК- несъответствие на акта с нормативната цел, поради заобикаляне на Закона (ЗОС), посредством което да бъде продаден обособен самостоятелен имот - общинска собственост при прилагане на режима за приоритетно изкупуване от съсобственик, какъвто в случая няма.

Не е изяснено защо, след като се продава самостоятелен имот собственост на общината, се прилага ред за ликвидиране на съсобственост. Налице е неправилно приложение на материалния закон.

При разпореждане с имота не са приложими правилата от чл. 36 ЗОС. Всичко гореизложено сочи за пряко противоречие с разпоредбата на чл. 35, ал. 1 ЗОС при формирането на волята на органа на местното самоуправление за продажба на самостоятелен имот общинска собственост по неприложим ред за прекратяване на съсобственост, извън правилата на състезателните процедури, които биха обосновали и по-висока продажна цена, при законосъобразното им провеждане. Ето защо е нарушена и целта на закона, тъй като привилегированата продажба на конкретно физическо лице, при отсъствие на основание за това, пряко засяга интересите на териториалната общност, дори и да са налице основанията за разпореждане на общината с имота. Следователно решение е взето и при несъответствие с нормативната цел.

Общинският съвет е игнорирал изцяло разпоредбите на материалния закон в лицето на чл. 35, ал. 1 ЗОС, което се явява отменително основание по смисъла на чл. 146, т. 4 АПК. В конкретния случай не става въпрос за несъобразяване с диспозитивна разпоредба на закона, а за пряко нарушаване на изрична нормативна повеля. Последното е в непосредствена връзка и с основанието от чл. 146, т. 5 АПК, защото имотите - общинска собственост могат да бъдат отчуждавани само в интерес на териториалната общност по аргумент от чл. 140 КРБ. Законовата цел се свързва с управление, придобиване и разпореждане с общинска собственост изключително и само в интерес на местната общност, което в случая не е спазено с избрания облекчен ред - конкретен купувач и фиксирана цена, което не би било така при провеждане на публична състезателна процедура за продажба на същия имот.

На основание чл. 45, ал. 7 от ЗМСМА върнатото за ново обсъждане Решение № 1296/30.03.2023 г. не влиза в сила и трябва да бъде разгледано от общинския съвет в 14-дневен срок от получаването му.

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

ГЕОРГИ ГУГУЧКОВ /П/

*Областен управител на
област Велико Търново*