



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ  
ОБЛАСТЕН УПРАВИТЕЛ НА ОБЛАСТ ВЕЛИКО ТЪРНОВО



З А П О В Е Д

№ ОА04-5014

Велико Търново, 11.05.2023 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 № 1068** по Протокол № 62, от проведено редовно заседание на 27.04.2023 г., на Общински съвет – Горна Оряховица, 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 № 62 е получен в Областна администрация – Велико Търново с писмо с вх. № ОА04-4806/04.05.2023 г., съобразно разпоредбата на чл. 45, ал. 4 и ал. 6 от ЗМСМА обуславя възможност /до **11.05.2023** 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 – Горна Оряховица е проведено на 27.04.2023 година. При откриването на заседанието са присъствали 32 общински съветници от общ брой 33. 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 № 1068/27.04.2023 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, чл. 41, ал. 2 от Закона за общинската собственост във връзка с чл. 58, ал. 1, т. 2 и ал. 3 чл. 64, ал. 2 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, дава съгласие за **прекръпяване на съсобственост** чрез продажба на частта на Община Горна Оряховица, представляваща 40/900 идеални части от имот, частна общинска собственост от УПИ VII – 326, кв. 40 по плана на с. Поликрайще, община Горна Оряховица, с обща площ 900 кв.м., съгласно АОС № 6920/06.04.2023 г., на съсобственика с общината „Бетон груп инк“ ЕООД, съгласно Нотариален акт от 2002 г., Като „Бетон груп инг“ закупи частта на общината от 40/900 идеални части от имота частна общинска собственост от УПИ VII – 326, кв. 40 по плана на с. Поликрайще, община Горна Оряховица, с обща площ 900 кв.м, при пазарна цена, изготвена от лицензиран оценител в размер на 410 лв. или 492 лв. с ДДС. Общински съвет Горна Оряховица упълномощава кмета на Община Горна Оряховица да

сключи договор за покупко – продажба. Таксите по издаване и вписване на договора са за сметна на заявителя.

Материалите послужили за приемане на решението са: Предложение № 193/13.04.2023 г., на кмета на Община Горна Оряховица, Заявление № 9400-425/23.02.2023 г., Скица № 274/04.04.2023 г., АОС № 6920/06.04.2023 г., Нотариален акт № 51, том I, рег. № 687, дело №45/2022 г., Данъчна оценка, Пазарна оценка, Становище на кмета на кметство с. Поликрайще.

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

В нотариалният акт № 51/2022 г. е отразено, че Поземленият имот с № 326 е с площ 860 кв.м. и за същият е отреден урегулиран поземлен имот № VII – 326. **В същият няма данни за наличието на съсобственост с Община Горна Оряховица**, като е посочено единствено че юридическото лице „Бетон Груп инг“ е собственик на поземления имот. Към решението не е приложена скица на ПИ № 326, а единствено скица № 274/04.04.2023 г., на УПИ VII – 326. Видно от същата Община Горна Оряховица е собственик на 40/900 ид. ч., а юридическото лице „Бетон груп инг“ ЕООД – 860/900 ид.ч., съгласно документ за собственост - Н.а. № 51/2022 г. **В скицата липсват информация за наличието на акт за общинска собственост.** Посочено е, че регулацията е утвърдена със Заповед № 95/1994 г., но същата не е приложена към настоящия момент. Точно и ясно се вижда, че има придаваемо общинско място, което е към улиците на изток и юг. **Общината не притежава идеални части от съсобствен урегулirаният поземлен имот, тъй като ясно и точно се виждат границите и местонахождението на отделен имот – общинско придаваемо място.** В случая юридическото лице притежава само поземлен имот № 326, който попада в един урегулиран поземлен имот с придаваемо общинско място. Неправилно общинският съвет приема се, че ако в границите на едно УПИ попадат два отделни поземлени имота /единият от които е придаваемо общинско място/, по отношение на което не е приложена улична регулация е налице съсобственост между общината и юридическото лице.

Отделно от това, **Акта за частна общинска собственост № 6920/06.04.2023 г., е издаден 2 дни след скицата на УПИ – VII -326, на правно основание чл. 2, ал. 1, т. 1 от ЗОС и скица № 274/04.04.2023 г. Същият не е утвърден от кмета на община Горна Оряховица и не е вписан в службата по вписванията към момента на приемане на решението.** За да бъде отразена собствеността в скицата е необходимо наличието на акт за общинска собственост, но такъв не е съществувал в правния мир към момента на издаването ѝ. От своя страна скицата е използвана като правно основание за съставянето на акт за общинска собственост.

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. 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 способи 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. Срокът 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. Законната 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 № 1068/27.04.2023 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 Горна Оряховица и Кмета на Община Горна Оряховица.

**ГЕОРГИ ГУГУЧКОВ /П/**  
*Областен управител на  
област Велико Търново*