



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ  
ОБЛАСТЕН УПРАВИТЕЛ НА ОБЛАСТ ВЕЛИКО ТЪРНОВО

КЛАСИФИКАЦИЯ: [НИВО 0] TLP:WHITE

№ ОА-6534/21.06.2023 г.



ДО  
АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД – ГР. ВЕЛИКО ТЪРНОВО  
УЛ. „ИВАН ВАЗОВ“ № 1  
ГР. ВЕЛИКО ТЪРНОВО

ЧРЕЗ  
ОБЩНСКИ СЪВЕТ- СТРАЖИЦА  
УЛ. ДОНЧО УЗУНОВ № 5  
ГР. СТРАЖИЦА

ЖАЛБА  
ОТ  
ГЕОРГИ ГУГУЧКОВ  
ОБЛАСТЕН УПРАВИТЕЛ НА  
ОБЛАСТ ВЕЛИКО ТЪРНОВО  
АДРЕС: ПЛ. „ЦЕНТЪР“ № 2  
ГР. ВЕЛИКО ТЪРНОВО  
ТЕЛЕФОН: 062 600464  
ЕЛЕКТРОННА ПОЩА:  
governor@velikotarnovo.government.bg

СРЕЩУ  
РЕШЕНИЕ № 778 НА ОБЩНСКИ СЪВЕТ – СТРАЖИЦА,  
ПО ПРОТОКОЛ № 63, ОТ ПРОВЕДЕНО РЕДОВНО  
ЗАСЕДАНИЕ НА 19.05.2023 Г.

ПРАВНО ОСНОВАНИЕ  
ЧЛ. 45, АЛ. 8 ОТ ЗМСМА, ВЪВ ВРЪЗКА С ЧЛ. 145 И СЛЕДВАЩИТЕ ОТ АПК

УВАЖАЕМИ АДМИНИСТРАТИВНИ СЪДИИ,

В изпълнение на задълженията ми по проверка на законосъобразността на актовете на органите на местното самоуправление, съобразно разпоредбата на чл. 45, ал. 4 от Закона за местното самоуправление и местната администрация е осъществен контрол на решенията по Протокол № 63 на Общински съвет – Стражица.

Протокол № 63 е получен в Областна администрация – Велико Търново с писмо, наш вх. № ОА04–5719/29.05.2023 г което съобразно разпоредбата на чл. 45, ал. 4 и ал. 6 от ЗМСМА обуславя възможност /до **05.06.2023** г. /включително/ за Областен управител на област Велико

5000 Велико Търново, пл. “Център” № 2, п.к. 443, тел. и факс 062/600 464, 839, <https://www.vt.government.bg>



Търново да упражни правомощието си за връщане на незаконосъобразните решения за ново обсъждане от общинския съвет.

Редовното заседание на общинският съвет е проведено на 19.05.2023 година. При откриването на заседанието са присъствали 15 общински съветници от общ брой 17 и същото е законно, съгласно разпоредбата на чл. 27, ал. 2 от ЗМСМА, т.к присъстват повече от половината от общия брой на съветниците.

При извършване на проверката е установена незаконосъобразност на Решение № 778/19.05.2023 г. В тази връзка Областен управител на Област Велико Търново върна решението със своя Заповед № ОА04-5928/02.06.2023 година. На 02.06.2023 г. заповедта е връчена на Председателя на Общински съвет – Стражица и кмета на Община Стражица на официалната електронна поща.

Съгласно чл. 45, ал. 7 от ЗМСМА върнатото за ново обсъждане решение не влиза в сила и се разглежда от общинския съвет в 14-дневен срок от получаването му.

Общински съвет – Стражица е трябвало да насрочи свое заседание, на което да преразгледа Решение № 778 **в срок до 16.06.2023 г.**

**Съгласно разпоредбата на чл. 45, ал. 8 от ЗМСМА върнатият за ново обсъждане акт може да бъде оспорен пред съответния административен съд от кмета на общината, съответно от областния управител, в 7-дневен срок от изтичане на срока по ал. 7, ако в този срок общинският съвет не се произнесе по него.**

Областен управител на област Велико Търново разполага с правна възможност да **оспори** Решение № 778/19.05.2023 г., на Общински съвет - Стражица пред Административен съд – Велико Търново **в срок до 23.06.2023 г. включително.**

Законодателят императивно е разписал реда за упражняване на контрол по отношение законосъобразността на актовете на общинските съвети. Преклузивни са процесуалните срокове за: обжалване на индивидуални, общи и подзаконовни административни актове, на съдебни решения, молби за отмяна на влезли в сила съдебни решения и др. С изтичането на преклузивните срокове се заличават самите права, за които се отнасят. Същите нямат възможност да бъдат спирани или прекъсвани.

**След изтичане на преклузивният срок** по чл. 45, ал. 8 от ЗМСМА, **Областен управител на област Велико Търново няма да разполага с правна възможност да оспори** върнатото за ново обсъждане Решение № 778/19.05.2023 г. на Общински съвет – Стражица пред Административен съд – Велико Търново.

Предвид гореизложеното, на основание чл. 45, ал. 8 от ЗМСМА, във връзка с чл. 145 и следващите от АПК, **ОСПОРВАМ РЕШЕНИЕ № 778/19.05.2023 Г. НА ОБЩНСКИ СЪВЕТ – СТРАЖИЦА**

**Мотивите ми за това са следните:**

С Решение № 778 от 19.05.2023 г. Общински съвет Стражица на основание чл.21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА, чл. 5, ал. 1, т.7 от Правилника за организацията и дейността на Общински съвет – Стражица, неговите комисии и взаимодействието му с общинската администрация, чл. 36, ал. 1, т. 2, чл. 41, ал. 2 от ЗОС, чл. 70, ал. 1, т. 2 и ал. 4 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, Общински съвет Стражица реши:

1. Утвърждава пазарна оценка за общинска част от УПИ I-447, кв. 54 по плана на с. Нова Върбовка, с площ 109 кв.м., актуван с АЧОС № 9603/25.04.2023 г, изготвена от лицензиран оценител в размер на 436,00 лв. без ДДС /четирисотин тридесет и шест лв./.

2. Да се прекрати съсобствеността между Община Стражица и Георги Мирчев Мирчев – собственик на част от УПИ I-447, кв. 54 по плана на с. Нова Върбовка, заедно с построената в имота жилищна сграда и стопански постройки, съгласно нотариален акт № 2, том VI, дело № 813, рег. № 1799/29.04.2022 г., чрез продажба на общинска част от УПИ I-447 кв. 54 по плана на с. Нова Върбовка, с площ 109 кв.м., актуван с АЧОС № 9603/25.04.2023 г., с пазарна стойност в размер на 523,20 лв. с ДДС /петстотин двадесет и три лв. и двадесет стотинки/.

Материалите послужили за приемане на решението са: Предложение № 2661/09.05.2023 г. от Йордан Цонев – кмет на Община Стражица; АЧОС № 9603/25.04.2023 г.; Скица № 190/20.04.2023 г.; Заявление вх. № 2661/24.03.2023г. от Георги Мирчев; Нотариален акт № 333, том VI, дело № 813, рег. № 1799/29.04.2022 г.; Резюме на доклада за пазарна оценка; Удостоверение за данъчна оценка по чл. 3, ал. 2 от Приложене № 2 към ЗМДТ.

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 № 333/2022 г. е посочено, че Поземленият имот с № 447 е с площ 2941,00 кв.м., собственост на физическото лице Георги Мирчев и за същият е отреден урегулиран поземлен имот № I-447 с площ 3050 кв.м. в кв. 54 по плана на с. Нова Върбовка, общ. Стражица с **неуредени регулационни отношения. В същият няма данни за наличието на съсобственост с Община Стражица.** Към Решението е приложена Скица № 190/20.04.2023 г., на част от УПИ I-447, като видно от същата Община Стражица е собственик на 109 кв.м. **В скицата липсват информация за наличието на акт за общинска собственост.** Посочено е, че регулацията е утвърдена със Заповед № 550/1992 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.

Отделно от това, **Акта за частна общинска собственост № 9603/25.04..2023 г., е издаден 5 дни след скицата на част УПИ – VII -447, на правно основание чл. 59, ал. 2 от ЗОС и скица № 190/20.04.2023 г.** В същият е посочен УПИ с площ 109 кв.м., част от УПИ № I-447 в кв. 54 по плана на с. Нова Върбовка., с площ 109 кв.м. За граница на имота е посочено улица и УПИ № I-447. Липсва информация за съсобственици и по-ранно съставени актове.

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. Видно от приложената документация не става ясно как общината притежава УПИ с площ 109 кв.м., което е част от УПИ I-447 и в същото време граничи с него. 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.

**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 физическото лице притежава само поземлен имот № 447, 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 физическото лице.

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

кумулятивните 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.

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.

**Предвид гореизложеното, след като се уверите в основателността на жалбата, Ви моля да постановите съдебно решение, с което:**

**ДА ОТМЕНИТЕ РЕШЕНИЕ № 778/19.05.2023 Г., НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ - СТРАЖИЦА**

**Моля, да присъдите юрисконсултско възнаграждение в размер на 240 лв., определено на основание чл. 24 от Наредбата за заплащането на правната помощ, във връзка с чл. 37 от Закона за правна помощ и чл. 78, ал. 8 ГПК, чл. 196 от АПК, във връзка с чл. 144 от АПК.**

**Приложение:**

1. Придружително писмо, наш вх. № ОА04-5719/29.05.2023 г., за постъпване на Протокол № 63/19.05.2023 г., в Областна администрация – Велико Търново
2. Заповед изх. № ОА04-5928/02.08.2023 г., на Областен управител на Област Велико Търново и придружително писмо изх. № ОА04-80/05.01.2022 г.
3. Препис от жалбата и от приложенията към нея – 1 брой /заверени копия/ за насрещната страна.

С уважение,

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