



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
ОБЛАСТЕН УПРАВИТЕЛ НА ОБЛАСТ ВЕЛИКО ТЪРНОВО

КЛАСИФИКАЦИЯ: [НИВО 0] TLP:WHITE



З А П О В Е Д

№ ОА04-8186

Велико Търново, 11.08.2023 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), чл. 35 и чл. 36 от Закона за общинската собственост, чл. 35, чл. 59 и чл. 146 от Административнопроцесуалния кодекс

ВРЪЩАМ:

Решение № 1448 по Протокол № 57 от 27.07.2023 г. на Общински съвет – Велико Търново, **за ново обсъждане от колективният орган на местното самоуправление**, тъй като същото е незаконосъобразно, прието в противоречие с разпоредбите на Закона за общинската собственост и Административнопроцесуалния кодекс.

Мотивите ми за това са следните:

Протокол № 57 е получен в Областна администрация – Велико Търново с писмо с вх. № ОА04-7929/04.08.2023 г., съобразно разпоредбата на чл. 45, ал. 4 и ал. 6 от ЗМСМА обуславя възможност /до **11.08.2023** 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 27.07.2023 година от 09.00 часа в Голяма зала на Община Велико Търново. При откриването на заседанието са присъствали 34 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. На заседанието **са приети 31 решения**. За точката от дневния ред на заседанието, към протокола са приложени материалите, обсъждани от Общински съвет – Велико Търново.

С Решение № 1448/27.07.2023 г., Общински съвет – Велико Търново:

1. На основание чл. 21, ал. 1, т. 23 от ЗМСМА и чл. 8, ал. 9 от ЗОС включва в Годишната програма за управление и разпореждане с имоти общинска собственост за 2023 г. недвижим имот частна общинска собственост:

- Само 1/5 ид.ч. от новообразуван поземлен имот с идентификатор № 43253.226.50 по кадастралната карта и кадастралните регистри на землището на с. Леденик, местност „Саламата“, целият с площ 1 606 кв. м., ТПТ – земеделски, НТП: изоставено трайно насаждение, категория на земята: седма, актуван с АчОС № 7570/24.03.2023 г. останалата част от който е собственост на Мариян Иванов и Боян Иванов и Данчо Иванов.

2. На основание чл. 21, ал.1, т. 8 от ЗМСМА, чл. 36, ал. 1, т. 2 от ЗОС, чл. 64, ал.1 и ал. 2, т. 2 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество **дава съгласие за прекратяване на съществуваща съсобственост чрез продажба на общинска част от недвижим имот:**

- Само 1/5 ид.ч. от новообразуван поземлен имот с идентификатор № 43253.226.50 по кадастралната карта и кадастралните регистри на землището на с. Леденик, местност „Саламата“, целият с площ 1 606 кв. м., ТПТ – земеделски, НТП: изоставено трайно насаждение, категория на земята: седма, актуван с АЧОС № 7570/24.03.2023 г.

3. Определя стойност въз основа на експертната оценка, изготвена от оценител на недвижими имоти, в размер 13 302,00 лв., които следва да бъдат заплатени по сметка на Община Велико Търново при „Общинска Банка“ АД клон Велико Търново. Всички необходимо присъщи разходи по сделката – такса по чл. 56а от НОАМТЦУ, местен данък, стойност на експертната оценка, такса вписване и др., са за сметка на Мариян Иванов и Данчо Иванов.

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

Материалите послужили за приемане на решението са: Предложение № 3097/16.06.2023 г., на Кмета на Община Велико Търново, Доклад на Началник отдел „Управление на собствеността“, Становище от Директор на Дирекция „Бюджет и финанси“, Декларация по чл. 33 от ЗС на Боян Иванов, пазарна оценка, данъчна оценка, АЧОС № 7570/24.03.2023 г., Удостоверение за вписвания, отбелязвания и заличавания за имота, извадка от ОУП на Община Велико Търново, Становище на кмета на кметство Леденик, Молба № 94ММ-18125-1/24.02.2023 г. от Мариян Иванов, Нотариален акт № 213, том II, рег № 3267, дело № 170 от 27.06.2019 година, Удостоверение за наследници № 94ММ-1815-2/07.07.2022 г., Скица № 15-638147-13.06.2023 г.

Видно от **Нотариален акт № 213, том II, рег № 3267, дело № 170 от 27.06.2019 година**, Ружка Иванова дарява на синовете си Борислав Иванов и Данчо Иванов при равни права собствените си недвижими имоти. **Под № 6 попадат 4/5 идеални части от Новообразуван имот № 50, от който община Велико Търново стопанисва 1/5 ид. ч.**, кадастрален район 226 по ПНИ на с. Леденик с площ **1.607** – един декар и шестстотин и седем квадратни метра, вид на територията: селско стопанство, вид собственост: съсобственост; категория на имота VII; НТП: изоставени територии за трайни насаждения, местност Саламата. Точно и ясно в нотариалният акт е описано, че община Велико Търново стопанисва 1/5 ид. ч. от имот с площ 1 607 кв. м., но липсва информация за правото на собственост, тъй като не е описан акт за общинска собственост.

На **24.02.2023 г.** лицето Мариян Иванов е подало молба до Кмета на Община Велико Търново за закупуване на 1/5 ид. ч. от съответният имот. Към момента на изразеното желание на гражданинът за извършване на правни действия за прехвърляне на собствеността също липсва информация за възникване на правото на собственост за община Велико Търново, както и няма сведения за наличието на акт за общинска собственост.

Акта за общинска собственост № 7570 е съставен на 24.03.2023 г. по отношение на 1/5 ид.ч. от новообразуван поземлен имот с идентификатор 43253.226.50, на общото основание на чл. 56, ал. 1, чл. 2, ал.1, т. 2 от Закона за общинската собственост; чл. 25, ал. 1 от ЗСПЗЗ и §4 от ПЗР на ЗСПЗЗ. Правните норми общо регламентират, че за общинските имоти се съставят актове за общинска собственост по образци, утвърдени от министъра на регионалното развитие и благоустройството и министъра на правосъдието, както и че земеделската земя, която не принадлежи на граждани, юридически лица или държавата, е общинска собственост. В същият е описано, че **целият имот е 1 606 кв. м.** Липсва информация за номер и дата на съставени по-рано актове.

В скицата на поземленият имот е отразено, че същият е с площ **1606 кв.м.**, като Борислав Иванов притежава 1/2 ид. чл. от 4/5 от правото на собственост съобразно Нотариален акт № 213, том II, рег № 3267, дело № 170 от 27.06.2019 година, Данчо Иванов притежава 1/2 ид. чл. от 4/5 от правото на собственост съобразно Нотариален акт № 213, том II, рег № 3267, дело № 170 от

27.06.2019 година и Община Велико Търново притежава 1/5 от правото на собственост съобразно Акта за общинска собственост № 7570/24.03.2023 г.

Видно в предоставените документи има разминавания в площта на имота, като в нотариалният акт на гражданите е описано, че същият е 1 607 кв.м., а в скицата и акта за общинска собственост е посочено, че е 1 606 кв. м. Отделно от това, не е изяснено какви права притежава Община Велико Търново по отношение на частта от имота, тъй като стопанисването, ползването или управлението са ограничени вещни права. Пълното вещно право е правото на собственост, което включва и възможността за разпореждане с имота.

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 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане на общински имоти 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.

За да бъде приложен горепосоченият ред за прекратяване на съсобственост регламентиран в Закона за общинската собственост и Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане на общински имоти е необходимо доказване на съществуващи права на собственост на две или повече страни по отношение на един имот, като едната страна е общината.

От предоставените документи не може да се установени по категоричен и безспорен начин чрез каква правна сделка е възникнала съсобственост между общината и гражданите 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 имот - общинска собственост при прилагане на режима за приоритетно изкупуване от съсобственик.

От предоставените документи не може да се обоснове извода, че при разпореждане с имота са приложими правилата от чл. 36 ЗОС, както и да се прецени има ли противоречие с разпоредбата на чл. 35, ал. 1 ЗОС при формирането на волята на органа на местното самоуправление за продажба на имот общинска собственост, 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, 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 основанията 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.

Решението на общинският съвет се състои от две части мотиви и диспозитив, който е и самото решение. Мотивите на административният акт представляват формираната воля на колективният орган на местното самоуправление, а диспозитивът - нейното външно изразяване. Фактическите и правните основания за издаване на акта, са задължителен реквизит на писмената форма на административният акт, съобразно изискванията на чл. 59 от АПК. Същите съдържат обосноваването на акта, съображенията, които са ръководили органа да издаде дадения правен акт и то в този му вид и съдържание. Излагането на фактически и правни основания, послужили за приемане на административния акт има предназначение да представи подхода към въпроса и начина на разсъждение на административния орган за неговото решаване, да посочи какви фактически констатации прави органът и как прилага към тях правната норма, да посочи нормативната основа за издаването на конкретния акт със съответното съдържание, както и да изложи преценката и изводите относно доказателствата и цялата фактическа страна на въпроса, да създаде възможност за проконтролиране на дейността му по издаване на акта, както за заинтересованите лица, така и за органите, упражняващи контрол върху администрацията. Мотивите представят обяснението на съответния орган за конкретното му волеизявление, обективизирано в акта. Поради това те трябва да бъдат достатъчно конкретни, да съдържат точни и ясни съображения, за да изразяват становището на органа по въпроса, който се решава с административния акт. В конкретния случай е налице несъответствие между фактическите и правните основания послужили за издаване на акта и диспозитив на решението, което представлява нарушаване на изискването за форма и прави решението незаконосъобразно.

Върнатото за ново обсъждане **Решение № 1448/27.07.2023 г.** не влиза в сила и следва да бъде разгледано от общинския съвет в 14-дневен срок от получаването му, съобразно разпоредбата на чл. 45, ал. 7 от ЗМСМА.

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

ИВАЙЛО ЗДРАВКОВ /П/

*Областен управител на
област Велико Търново*