



## **ЗА П О В Е Д**

**№ АП-03-14-293**

**Смолян, 27.09.2018г.**

В Областна администрация – Смолян с вх.№ АП-03-09-1376/20.09.2018г. са постъпили Решения №№ 932 и 935, приети от Общински съвет – Смолян на заседание, проведено на 11.09.2018г. по Протокол № 42.

След като извърших проверка и преценка на същите относно тяхната законосъобразност, от фактическа и правна страна установих следното:

С Решение № 932/11.09.2018г. органът на местното самоуправление, на основание чл.21, ал.1, т. 8 и ал.2 от ЗМСМА, чл. 6, ал. 1, от ЗОС и чл. 5, ал. 2 и ал. 5 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, чл. 8, ал. 9, т. 3 от ЗОС, чл. 40, ал. 1 във връзка с чл. 21, ал. 4 от ЗОС, чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от ЗУТ и чл.40. ал.1, т.2 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, в т.1 е обявил от публична общинска собственост в частна общинска собственост, поради отпаднало предназначение 262,00 кв.м. от поземлен имот с идентификатор 67653.917.607 целия с площ 2913 кв.м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, с начин на трайно ползване: за второстепенна улица - публична общинска собственост, които се присъединяват към поземлен имот с идентификатор 67653.917.910 с площ 2056 кв.м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, с начин на трайно ползване: ниско застрояване (до 10m), кв. 1 по плана на гр. Смолян. В т.2 на решението съветът е допълнил Годишната програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост за 2018г. в Приложение № 5 – Разпоредителни сделки на основание чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от ЗУТ с 262,00 кв.м. от поземлен имот с идентификатор 67653.917.607 целия с площ 2913 кв.м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, с начин на трайно ползване: за второстепенна улица, кв. 1 по плана на гр. Смолян, публична общинска собственост, които се присъединяват към поземлен имот с идентификатор 67653.917.910 с площ 2056 кв.м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, с начин на трайно ползване: ниско застрояване (до 10m), кв. 1 по плана на гр. Смолян. В т.3 е дал съгласие за замяна на реална част от общински поземлен с площ от 262,00 кв.м. от поземлен имот с идентификатор 67653.917.607 целия с площ 2913 кв.м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, с начин на трайно ползване: за второстепенна улица, кв. 1 по плана на гр. Смолян, публична общинска собственост, които се присъединяват към поземлен имот с идентификатор 67653.917.910 с площ 2056 кв.м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, с начин на трайно ползване: ниско застрояване (до 10m), кв. 1 по плана на гр. Смолян. В замяна Община Смолян получава 305 кв.м. реални части присъединяващи се към поземлен имот с идентификатор 67653.917.607 целия с площ 2913 кв.м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, с начин на трайно ползване: за второстепенна улица, кв. 1 по плана на

гр. Смолян, улична регулация, публична общинска собственост, като в т.4 е възложил на Кмета на Община Смолян да сключи договор за замяна, като разходите по извършване на замяната се поемат от „ТЕРРА НОСТРА БЪЛГАРИЯ“ ЕАД, а в т.5 е посочил, че заместителите се задължават да нямат претенции относно заплащането на разликите между финансовите стойности на заменените имоти.

С Решение № 935/11.09.2018г. общинският съвет, на основание чл. 38, ал. 2 от ЗОС във връзка с и чл. 21, ал.1, т. 8 и т. 12 от ЗМСМА, в т.1 е допълнил Годишната програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост за 2018 г. в Приложение № 4 – Разпоредителни сделки на основание чл. 37 и чл. 38 от ЗОС с 13,91 кв.м., пристрояване към самостоятелен обект с идентификатор 67653.917.353.1.1, находящ се в сграда с идентификатор 67653.917.353.1 с предназначение жилищна сграда – еднофамилна със застроена площ 114 кв.м по кадастралната карта на гр. Смолян, разположена в поземлен имот с идентификатор 67653.917.353 с площ 285 кв.м., начин на трайно ползване: ниско застрояване (до 10m), с трайно предназначение на територията: урбанизирана, УПИ I, кв.187 по плана на гр. Смолян, кв. Смолян, който е частна общинска собственост на основание Акт за частна общинска собственост № 1944/25.07.2017 год. В т.2 на решението е дал съгласие Община Смолян да учреди възмездно право на пристрояване на Красимир Славчев Караджов в размер на 13,91 кв.м., пристрояване към самостоятелен обект с идентификатор 67653.917.353.1.1, находящ се в сграда с идентификатор 67653.917.353.1 с предназначение жилищна сграда – еднофамилна със застроена площ 114 кв.м по кадастралната карта на гр. Смолян, разположена в поземлен имот с идентификатор 67653.917.353 с площ 285 кв.м., начин на трайно ползване: ниско застрояване (до 10m), с трайно предназначение на територията: урбанизирана, УПИ I, кв.187 по плана на гр. Смолян, кв. Смолян, който е частна общинска собственост на основание Акт за частна общинска собственост № 1944/25.07.2017 год., на стойност 242,00 (двеста четиридесет и два) лева без ДДС, а в т.3 е упълномощил Кмета на Община Смолян да извърши необходимите действия по изпълнение на решението.

Решения №№ 932 и 935/11.09.2018г. на Общински съвет – Смолян са **незаконосъобразни**, предвид следните съображения:

С Решение № 932/11.09.2018г. съветът по реда на чл.15, ал.3 и ал.5 от ЗУТ е приел да се извърши замяна на имот – общинска собственост с имот, собственост на търговско дружество. Видно от преписката към докладната записка на кмета на общината, по която е прието решението, липсва акт за общинска собственост, съставен за общинския имот, а същият е записан като второстепенна улица. Поради това, за да може да се извърши разпореждане, както и на основание предложен проект за частично изменение на ПУП, в т.1 на решението част от имота е обявен за частна общинска собственост, поради отпаднало предназначение. Независимо от промяната в т.1 обаче, в т.3 на решението частта от имота – общинска собственост, който се заменя, отново е записан като публична общинска собственост с начин на трайно ползване за второстепенна улица. Така описан обаче общинският имот не би могъл да бъде предмет на замяна, тъй като за да може да се извърши замяна, изрично изискване на чл.40 от ЗОС е имотът да е частна общинска собственост.

Също така, съгласно чл.60, ал.1 от ЗОС, при промяна на характера на собствеността от публична в частна или обратно се съставя нов акт, като това обстоятелство се отбелязва в новия и в стария акт и в регистрите. Нов акт за частна общинска собственост в конкретния случай не е съставен и представен, тъй като с едно и също решение съветът е обявил за частна общинска собственост част от общинския имот и веднага след това е приел същата част да се замени, в нарушение на разпоредбата на чл.60, ал.1 от ЗОС.

По отношение на замяната като вид разпореждане с общински имоти следва да се има предвид, че законодателят е въвел принципна забрана за извършване на замяна,

освен в предвидените от закона случаи. Така, съгласно чл.40, ал.1 от ЗОС, не може да се извършва замяна на имот - частна общинска собственост, на право на строеж върху имот - частна общинска собственост, или на учредено в полза на общината право на строеж с имот или с право на строеж - собственост на физически лица или на юридически лица, освен в случаите, посочени в закона, които случаи са регламентирани в ал.2, т.1-3 на цитираната разпоредба. Също така, ал.3 и следващите изискват спазването на определена процедура за извършване на замяната, каквато няма данни в конкретния случай да е проведена, като ал.7, т.1-4 регламентира и случаи, в които не се допускат замени, за спазването на която разпоредба също няма данни.

От друга страна, от преписката по приемане на решението се установява, че общинската част от имота е придаваема част от имот – общинска собственост въз основа на предложен **проект** за частично изменение на ПУП. Поради това, разпореждане със същата би следвало да се извърши именно чрез продажба на придаваема част по реда на чл.15, ал. 3 и ал. 5 от ЗУТ, а не да се включва същата в процедура по замяна, която от своя страна се прилага само по изключение и при изрично предвидени от закона основания и спазване на императивно регламентирана процедура по извършването ѝ.

Съгласно чл. 15, ал.3 от ЗУТ, границите на урегулирани поземлени имоти могат да се променят с план за регулация само със съгласието на собствениците им, изразено със заявление и предварителен договор за прехвърляне на собственост с нотариално заверени подписи, а според ал.5 когато с план за регулация се променят граници на урегулирани поземлени имоти - общинска собственост, договърът по ал. 3 се сключва по пазарни цени от кмета на общината в писмена форма. Въпреки посочената разпоредба, в т.4 на решението общинският съвет е възложил на кмета на общината да сключи договор за замяна, а не предварителен такъв.

При това, след извършена справка в правно – информационна система Апис 7 „Регистър+” се установи, че правно организационната форма на дружеството, с което е прието да се извърши замяна на имоти, е АД, а не ЕАД.

Не на последно място, видно от стр.54-55 на водения на заседанието на съвета Протокол № 42, при провеждане на поименно гласуване по т.21 от дневния ред „за“ проекто-решението са гласували 14 от общинските съветници, което е по-малко от 2/3 от тях и поради което на стр.56 като Решение № 932 е посочено, че проекта за решение не се приема. На стр.68-70 обаче след проведен председателски съвет е предложено т.21 отново да се подложи на гласуване във връзка с някои нови обстоятелства, без да е посочено какви конкретно са те и на база проведено ново гласуване, с достигане на необходимото мнозинство от 2/3, решението е прието.

В Правилника за организацията и дейността на общинския съвет, неговите комисии и взаимодействието му с общинската администрация /ПОДОСНКВОА/, който общинският съвет сам е гласувал за своята работа, са посочени изрично случаите, в които гласуването по конкретни точки от дневния ред може да бъде повторено. Съгласно нормата на чл.83, ал.2 от ПОДОСНКВОА, когато процедурата по гласуването или резултатът от него бъдат оспорени веднага след приключването му, председателят на общинския съвет разпорежда то да бъде повторено, като резултатът от повторното гласуване е окончателен. От цитираната разпоредба следва, че за да е допустимо повторно гласуване на вече гласуван акт на съвета, са необходими определени предпоставки, които самият общински съвет е определил в своя правилник, а именно гласуването или резултатът от него бъдат оспорени и то веднага след приключването му. В случай, че гласуването или полученият от него резултат не са оспорени, не е налице и основание да се допусне и извърши повторно гласуване на вече гласувано решение на съвета. Такива в конкретния случай не се установява да са налице, за да може да бъде прегласувана т.21 от дневния ред на заседанието на съвета, проведено на 11.09.2018г.

## ЗАПОВЕД № \_\_\_\_\_

С Решение № 935/11.09.2018г. Общински съвет – Смолян е приел да се учреди възмездно право на пристрояване на сграда, построена в имот – частна общинска собственост в полза на посоченото в решението физическо лице.

В приложената към докладната записка на кмета на общината, по която е прието решението, схема на самостоятелен обект в сграда, който е с идентификатор 67653.917.353.1.1, е указано, че собственик на същия са Румен Невенов Бинев и Красимир Славчев Караджов, като над обекта има и друг такъв с идентификатор 67653.917.353.1.2. Към преписката не са представени доказателства относно собствеността на цялата сграда, а именно кой или кои лица са собственици на същата и налице ли е тяхно съгласие по смисъла на чл.183, ал.2 от ЗУТ. Съгласно цитираната разпоредба, надстрояване или пристрояване на сграда - етажна собственост, се разрешава въз основа на договор за учредяване на право на надстрояване или пристрояване със собственика на урегулирания поземлен имот в нотариална форма и декларация-съгласие с нотариална заверка на подписите от всички собственици в етажната собственост. Такава декларация-съгласие в случая липсва от Румен Невенов Бинев и собственика/собствениците на обект с идентификатор 67653.917.353.1.2.

Предвид изложеното, Решение № 932/11.09.2018г. се явява прието в нарушение на материалния закон и на процедурата по приемането му – чл.40 и чл.60, ал.1 от ЗОС и чл.83, ал.2 от ПОДОСНКВОА, а Решение № 935/11.09.2018г. в нарушение на материалния закон – чл.38, ал.2 от ЗОС, във връзка с чл.183, ал.2 от ЗУТ, поради което същите се явяват незаконосъобразни.

Считам, че в конкретния случай допуснатата незаконосъобразност в Решения №№ 932 и 935/11.09.2018г. на Общински съвет – Смолян може да бъде отстранена чрез ново обсъждане на същите от общинския съвет.

Поради това и на основание чл.32, ал.2, изр. първо от ЗАдм., във връзка с чл.31, ал.1, т.5 от ЗАдм. и чл.45, ал.4 от ЗМСМА

## ЗАПОВЯДВАМ

Връщам Решения №№ 932 и 935/11.09.2018г. на Общински съвет – Смолян, като незаконосъобразни за ново обсъждане в 14-дневен срок от получаването им.

Заповедта да бъде изпратена на Председателя на Общински съвет – Смолян за изпълнение, а на Кмета на Община Смолян за сведение.

**НЕДЯЛКО СЛАВОВ** /П/  
*Областен управител*