



ЗАПОВЕД

№ АП-03-14-372

Смолян, 02.09.2021 г.

В Областна администрация – Смолян с вх.№ АП-03-09-1759/26.08.2021г. са постъпили Решения № № 249, 250 и 251, приети от Общински съвет – Неделино на заседание, проведено на 18.08.2021г. по Протокол № 25.

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

С Решение № 249/18.08.2021 г. съветът, на основание чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от Закон за устройство на територията, чл. 62, ал. 1 от Наредба №2 за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество и чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА, в т. 1 е дал предварително съгласие за изменение на Подробен устройствен план – План за регулация и застрояване (ПУП-ПРЗ) на гр. Неделино, одобрен със Заповед РД-23/12.01.1987 г. на председателя на ОНС Смолян. С внесенния проект се променя дворищна регулация, образуват се нови УПИ I, УПИ II, УПИ III, УПИ V, УПИ VI, УПИ VII (УПИ за ниско жилищно строителство), кв.15 и се променя уличната регулация, като към УПИ VII се включва част от улична регулация с площ 47,0 кв.м. Обособяват се нови урегулирани поземлени имоти, както следва:

УПИ I, кв.15 с площ 389 кв.м. за ниско жилищно строителство

УПИ II, кв.15 с площ 371 кв.м. за ниско жилищно строителство

УПИ III, кв.15 с площ 378 кв.м. за ниско жилищно строителство

УПИ V, кв.15 с площ 378 кв.м. за ниско жилищно строителство

УПИ VI, кв.15 с площ 371 кв.м. за ниско жилищно строителство

УПИ VII, кв.15 с площ 274 кв.м. за ниско жилищно строителство

Параметрите на застрояване са: Устройствовна зона „Жм“, П застр. – 60 %; Кинт.=1,2 свободно и свързано застрояване; К корниз до 10,00м.

Обособява се УПИ VII, кв. 15 за ниско жилищно строителство с площ 274 кв.м., като към УПИ VII, кв.15 се включват 47,0 кв.м. общинска собственост – част от улична регулация.

Изменението да се реализира чрез изготвянето, процедирането и одобряването на ПУП-ПРЗ, по смисъла на чл. 110, ал. 1, т. 1 от ЗУТ по ред и начин, уредени в същия закон.

В т. 2 е приел имуществените взаимоотношения между община Неделино и собствениците на УПИ VII, кв.15 по кадастрален план на гр. Неделино, след влизане в сила на ПУП-ПРЗ по т.1 от настоящото решение, да бъдат уредени чрез сключване на договор, по силата на който последните да придобият собствеността върху приобщената площ към новообразувано УПИ VII, кв.15 по плана на гр. Неделино.

На основание чл. 41, ал. 2 от Закона за общинската собственост е определил цени, както следва:

ЗАПОВЕД № АП-03-14-372/02.09.2021г.

За частта от 47,0 кв.м приобщена към УПИ VII, кв.15 от улична регулация, предмет на ПУП-ПРЗ по т.1 от настоящото решение, в размер на 329,00 лева без ДДС.

В т. 3 е упълномощил Кмета на Община Неделино да сключи предварителен договор за продажба на общинския имот, описан в т.1 и т.2 със собствениците на УПИ VII, кв.15 след влизане в сила на настоящото решение, в т. 4 след влизането в сила на заповедта на Кмета на Община Неделино за одобряване на ПУП-ПРЗ по т.1 и т.2, е упълномощил Кмета на Община Неделино да сключи окончателен договор за продажба на общински имот със собствениците на УПИ VII, кв.15, в т. 5 е приел в случай, че изменението на ПУП-ПРЗ по т.1 и т.2 не влезе в сила, шест месеца след сключването на предварителния договор, да се извърши нова оценка от лицензиран оценител, като Общински съвет гр. Неделино определя нова пазарна цена, въз основа на която се сключва окончателния договор за уреждане на имуществените взаимоотношения между Община Неделино и собствениците на УПИ VII, кв.15 по плана на гр. Неделино, в т. 6 е определил всички разходи по изготвяне на ПУП-ПРЗ и неговото процедиране са за сметка на собствениците на УПИ VII, кв. 15 по плана на гр. Неделино, а в т. 7 е възложил на Кмета на Община Неделино изпълнението на настоящото решение.

С Решение № 250/18.08.2021 г. съветът, на основание чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от Закон за устройство на територията, чл. 62, ал. 1 от Наредба №2 за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество и чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА, в т. 1 е дал предварително съгласие за изменение на Подробен устройствен план – План за регулация и застрояване (ПУП-ПРЗ) на гр. Неделино, одобрен със Заповед РД-23/12.01.1987г.на председателя на ОНС Смолян.

С внесения проект се променя дворищна регулация, образуват се нови УПИ XVIII-1349 и УПИ XIX-1349, кв.113 по плана на гр. Неделино и се променя уличната регулация, като към УПИ XVIII-1349 се включва част от улична регулация с площ 29,0 кв.м, към УПИ XIX-1349 се включва част от улична регулация с площ 39,0 кв.м и от УПИ XIX-1349 се включва към улична регулация 18,0 кв.м.

Обособява се УПИ XVIII-1349 за производствена дейност с площ 423 кв.м. собственост на "Милен ВМ" ЕООД, като към УПИ XVIII-1349 се включват 29,0 кв.м. общинска собственост – част от улична регулация.

Обособява се УПИ XIX-1349, за производствена дейност с площ 421 кв.м. собственост на "Милен ВМ" ЕООД, като към УПИ XIX-1349 се включват 39,0 кв.м. общинска собственост – част от улична регулация.

От УПИ XIX-1349, за производствена дейност към улична регулация се включват 18,0 кв.м.

Изменението да се реализира чрез изготвянето, процедирането и одобряването на ПУП-ПРЗ, по смисъла на чл. 110, ал. 1, т. 1 от ЗУТ по ред и начин, уредени в същия закон.

В т. 2 е приел имуществените взаимоотношения между община Неделино и собственика на УПИ XVIII-1349 и УПИ XIX-1349, кв.113 по кадастрален план на гр. Неделино, след влизане в сила на ПУП-ПРЗ по т. 1 от настоящото решение, да бъдат уредени чрез сключване на договор, по силата на който последният да придобие собствеността върху приобщената площ към новообразуваните УПИ XVIII-1349 и УПИ XIX-1349, кв.113 по плана на гр. Неделино.

На основание чл. 41, ал. 2 от Закона за общинската собственост е определил цени, както следва:

За частта от 29,0 кв.м. приобщена към УПИ XVIII-1349, кв.113 от улична регулация, предмет на ПУП-ПРЗ по т.1 от настоящото решение, в размер на 203,00 лева без ДДС.

За частта от 39,0 кв.м приобщена към УПИ XIX-1349, кв.113 от улична регулация, предмет на ПУП-ПРЗ по т.1 от настоящото решение, в размер на 273,00 лева без ДДС.

В т. 3 е упълномощил Кмета на Община Неделино да сключи предварителен договор за продажба на общинския имот, описан в т.1 и т.2 с "Милен ВМ" ЕООД след

ЗАПОВЕД № АП-03-14-372/02.09.2021г.

влизана в сила на настоящото решение, в т. 4 след влизането в сила на заповедта на Кмета на Община Неделино за одобряване на ПУП-ПРЗ по т.1 и т.2, е упълномощил Кмета на Община Неделино да сключи окончателен договор за продажба на общински имот с "Милиен ВМ" ЕООД, в т. 5 е приел в случай, че изменението на ПУП-ПРЗ по т.1 и т.2 не влезе в сила, шест месеца след сключването на предварителния договор, да се извърши нова оценка от лицензиран оценител, като Общински съвет гр. Неделино определя нова пазарна цена, въз основа на която се сключва окончателния договор за уреждане на имуществените взаимоотношения между Община Неделино и собственика на УПИ XVIII-1349 и УПИ XIX-1349, кв.113 по плана на гр. Неделино, в т. 6 е определил всички разходи по изготвяне на ПУП-ПРЗ и неговото процедуране са за сметка на собственика на УПИ XVIII-1349 и УПИ XIX-1349, кв.113 по плана на гр. Неделино, а в т. 7 е възложил на Кмета на Община Неделино изпълнението на настоящото решение.

С Решение № 251/18.08.2021 г. съветът, на основание чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от Закон за устройство на територията, чл. 62, ал. 1 от Наредба №2 за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество и чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА, в т. 1 е дал предварително съгласие за изменение на Подробен устройствен план – План за регулация (ПУП-ПР) на гр. Неделино, одобрен със Заповед РД-23/12.01.1987г. на председателя на ОНС Смолян.

С внесеният проект се променя уличната регулация, като част от нея с площ 17,0 кв.м се включва в новообразуван УПИ XII-466, кв.54 по плана на гр. Неделино.

Обособява се УПИ XII-466 собственост на Митко Недялков Романов, Красимир Недялков Романов, Виолета Недялкова Атанасова, Людмила Недялкова Мераджова и Катя Недялкова Бозвелиева, като към УПИ XII-466 се включват 17кв.м. общинска собственост – част от улична регулация.

Изменението да се реализира чрез изготвянето, процедурането и одобряването на ПУП-ПР, по смисъла на чл. 110, ал. 1, т. 2 от ЗУТ по ред и начин, уредени в същия закон.

В т. 2 е приел имуществените взаимоотношения между община Неделино и собствениците на УПИ XII-466, кв.54 по кадастрален план на гр. Неделино, след влизане в сила на ПУП-ПР по т.1 от настоящото решение, да бъдат уредени чрез сключване на договор, по силата на който последните да придобият собствеността върху приобщената площ към новообразувания УПИ XII-466, кв. 54 по плана на гр. Неделино.

На основание чл. 41, ал. 2 от Закона за общинската собственост се определил цени, както следва:

За частта от 17 кв.м приобщена към УПИ XII-466, кв.54 от улична регулация, предмет на ПУП-ПР по т.1 от настоящото решение, в размер на 119,00 лева без ДДС.

В т. 3 е упълномощил Кмета на Община Неделино да сключи предварителен договор за продажба на общинския имот, описан в т.1 и т.2 с Митко Недялков Романов, Красимир Недялков Романов, Виолета Недялкова Атанасова, Людмила Недялкова Мераджова и Катя Недялкова Бозвелиева след влизане в сила на настоящото решение, в т. 4 след влизането в сила на заповедта на Кмета на Община Неделино за одобряване на ПУП-ПР по т.1 и т.2, упълномощава Кмета на Община Неделино да сключи окончателен договор за продажба на общински имот с Митко Недялков Романов, Красимир Недялков Романов, Виолета Недялкова Атанасова, Людмила Недялкова Мераджова и Катя Недялкова Бозвелиева, в т. 5 е приел в случай, че изменението на ПУП-ПР по т.1 и т.2 не влезе в сила, шест месеца след сключването на предварителния договор, да се извърши нова оценка от лицензиран оценител, като Общински съвет гр. Неделино определя нова пазарна цена, въз основа на която се сключва окончателния договор за уреждане на имуществените взаимоотношения между Община Неделино и собствениците на УПИ XII-466, кв.54 по плана на гр. Неделино, в т. 6 е определил всички разходи по изготвяне на ПУП-ПР и неговото процедуране са за сметка на

собствениците на УПИ XII-466, кв.54 по плана на гр. Неделино, а в т. 7 е възложил на Кмета на Община Неделино изпълнението на настоящото решение.

Решения № № 249, 250 и 251/18.08.2021 г. на Общински съвет – Неделино са незаконосъобразни, предвид следните съображения:

С Решение № 249/18.08.2021 г. съветът, на основание 15, ал. 3 и ал. 5 от ЗУТ, в точка 2 е приел имуществените взаимоотношения между община Неделино и собствениците на УПИ VII, кв.15 гр. Неделино, след влизане в сила на ПУП-ПРЗ от настоящото решение, да бъдат уредени чрез сключване на договор, по силата на който последните да придобият собствеността върху приобщената площ от улична регулация към новообразувано УПИ VII, кв.15 по плана на гр. Неделино, в точка 3 е упълномощил Кмета на Община Неделино да сключи предварителен договор за продажбата на общинския имот - част от улична регулация със собствениците на УПИ VII, кв.15 гр. Неделино след влизането в сила на заповедта на Кмета на Община Неделино за одобряване на ПУП-ПРЗ, а в точка 4 да сключи окончателен договор за продажбата след влизането в сила на заповедта на Кмета на Община Неделино за одобряване на ПУП-ПРЗ.

С Решение № 250/18.08.2021 г. съветът, на основание 15, ал. 3 и ал. 5 от ЗУТ, в точка 2 е приел имуществените взаимоотношения между община Неделино и собственика на УПИ XVIII-1349 и УПИ XIX-1349, кв.113 по кадастрален план на гр. Неделино, след влизане в сила на ПУП-ПРЗ от настоящото решение, да бъдат уредени чрез сключване на договор, по силата на който последният да придобие собствеността върху приобщените площи от улична регулация към новообразуваните УПИ XVIII-1349 и УПИ XIX-1349, кв.113 по плана на гр. Неделино, в точка 3 е упълномощил Кмета на Община Неделино да сключи предварителен договор за продажбата на общинския имот – части от улична регулация с "Милен ВМ" ЕООД след влизане в сила на настоящото решение, а в точка 4 да сключи окончателен договор за продажбата след влизането в сила на заповедта на Кмета на Община Неделино за одобряване на ПУП-ПРЗ.

С Решение № 251/18.08.2021 г. съветът, на основание 15, ал. 3 и ал. 5 от ЗУТ, в точка 2 е приел имуществените взаимоотношения между община Неделино и собствениците на УПИ XII-466, кв.54 по кадастрален план на гр. Неделино, след влизане в сила на ПУП-ПР от настоящото решение, да бъдат уредени чрез сключване на договор, по силата на който последните да придобият собствеността върху приобщената площ от улична регулация към новообразувания УПИ XII-466, кв.54 по плана на гр. Неделино, в точка 3 е упълномощил Кмета на Община Неделино да сключи предварителен договор за продажба на общинския имот – част от улична регулация с Митко Недялков Романов, Красимир Недялков Романов, Виолета Недялкова Атанасова, Людмила Недялкова Мераджова и Катя Недялкова Бозвелиева след влизане в сила на настоящото решение, а в точка 4 да сключи окончателен договор за продажбата след влизането в сила на заповедта на Кмета на Община Неделино за одобряване на ПУП-ПР.

Видно от текста на горесцитираните решения съветът е дал съгласие да бъдат сключени договори за продажба на части от улична регулация, след процедиране на съответните ПУП-ПР и ПУП-ПРЗ.

Съгласно разпоредбата на чл. 3, ал. 2 , т. 1 от ЗОС, публична общинска собственост са имотите и вещите, определени със закон.

В конкретния случай имотите, предмет на цитираните решения, представляват **части от улична регулация** и по смисъла на чл. 8, ал. 2 от Закона за пътищата **общинските пътища са публична общинска собственост.**

Също така съгласно Наредба № 2 за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, приета с Решение № 499/30.10.2017 г. и изменена с Решение № 210/16.04.2021 г. на Общински съвет Неделино, в чл. 5, ал. 4 от наредбата, съветът е определил, че публична общинска собственост са:

ЗАПОВЕД № АП-03-14-372/02.09.2021г.

- имотите и вещите, определени със закон;
- имотите, предназначени за изпълнение на функциите на органите на местното самоуправление и местната администрация;

- училища, детски заведения, центрове за подкрепа на за личностно развитие, държавните и общинските недвижими имоти и имотите предоставени им за управление, социални центрове, здравни служби, културни институти-библиотеки, музеи, читалища, художествени галерии, монументални, исторически, културни и архитектурни паметници, спортни обекти, гробищни паркове, пътища, улици, площи, обществени паркинги, зелени площи за обществено ползване, обекти на социалната и инженерно-техническата инфраструктура, както и други имоти, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от местно значение.

В конкретния случай имотите, предмет на решенията, а именно **части от улична регулация**, попадат в хипотезата на чл. 3, ал. 2, т. 1 от ЗОС. Поради това, същите не могат да бъдат предмет на продажба, тъй като не са налице предпоставките по чл. 6, ал. 1 от ЗОС.

Нещо повече, съгласно чл. 7, ал. 2 от ЗОС **имотите** и вещите - **публична общинска собственост, не могат** да се отчуждават и да се прехвърлят в собственост на трети лица, освен в полза на държавата, при условия и по ред, определени в специален закон, като в тези случаи публичният характер на собствеността не може да се променя от държавата, в чиято полза се прехвърля правото на собственост. Имоти - публична общинска собственост, могат да се обременяват с ограничени вещни права само в случаите, определени със закон.

Относно нормата на чл. 15, ал. 3 от Закона за устройство на територията, посочена като едно от правните основания за приемане на цитираните решения, 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.

От цитираната разпоредба следва, че като предмет на регулация действително са урегулирани поземлени имоти, като по отношение на имотите – публична общинска собственост, каквито по силата на чл. 3, ал. 2, т. 1 от ЗОС са имотите, предмет на цитираните решения, а именно части от улична регулация, не може да бъде приложена, предвид техният статут и предназначение.

С оглед на гореизложеното, за да се пристъпи към разпореждане с имотите, предмет на решенията, следва да е настъпила промяна в предназначението на същите, след което да се промени вида на техният статут от публична в частна, което безспорно е правомощие на общинския съвет. Преценката на общинския съвет почива на обективни критерии и те са свързани с предназначението на имотите и с предпоставките на чл. 3, ал. 2 от ЗОС.

Към момента на взимане на Решения № № 249, 250 и 251/18.08.2021 г. на Общински съвет – Неделино не се установява, че е настъпила промяна в предназначението/ползването на частите от уличната регулация, т.е. не са настъпили обективни промени в предназначението им, и че те са престанали да имат статут на публична общинска собственост.

Предвид изложеното, Решения № № 249, 250 и 251/18.08.2021 г. на Общински съвет – Неделино са постановени в нарушение на материалния закон – чл. 7, ал. 2 от ЗОС, във връзка с чл. 3, ал. 2, т. 1 от ЗОС, поради което се явяват незаконосъобразни.

Считам, че в конкретния случай допуснатата незаконосъобразност в горепосочените решения на Общински съвет – Неделино може да бъде отстранена чрез тяхната отмяна 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 № № 249, 250 и 251/18.08.2021 г. на Общински съвет – Неделино, като незаконосъобразни за ново обсъждане в 14-дневен срок от получаването им.

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

СТЕФАН САБРУТЕВ/П/
Областен управител

Заповед за заместване № АП-03-18-369/01.09.2021г.