



## ЗА П О В Е Д

№ АП-03-14-286

Смолян, 13.07.2022 г.

В Областна администрация – Смолян с вх.№ АП-03-09-1507/06.07.2022 г. е постъпило Решение № 96, прието от Общински съвет – Девин на заседание, проведено на 30.06.2022 г. по Протокол № 8.

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

С Решение № 96/30.06.2022 г. съветът, на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 и ал. 2 от ЗМСМА, чл. 8, ал. 9, изречение второ, чл. 35, ал. 3 и чл. 41, ал. 2 от Закона за общинската собственост, чл. 4, ал. 3, чл. 43, ал. 1 и ал. 4 от Наредба № 2 за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на Община Девин, в т. I е актуализирал Годишната програма за управление и разпореждане с имоти, общинска собственост за 2022 г., като е допълнил раздел II „Продажба“, както следва: имот с идентификатор 20465.503.816, УПИ XXI, кв. 15 по ПУП на гр. Девин, площ: 544 кв.м, за ниско застрояване (до 10м), прогнозна цена: 5 995,00 лева. В т. II е дал съгласие да се продаде на Велин Митков Караиванов поземлен имот (ПИ) с идентификатор 20465.503.816 по КККР на гр. Девин, общ. Девин, обл. Смолян, с адрес: гр. Девин, ул. „Слави Кацаров“ № 20, площ: 544 кв. м, трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: ниско застрояване (до 10м), УПИ XXI, в кв. 15, по ПУП на гр. Девин, собственост на Община Девин, съгласно Акт за частна общинска собственост № 2859/30.03.2021 г., срещу сумата от 5 995,00 лв. (пет хиляди деветстотин деветдесет и пет лева) без ДДС, съгласно експертната оценка на лицензиария оценител. В т. III е определил, че приобретателят на правото по т. II дължи всички данъци и такси по сделката, в това число местен данък в размер 155, 87 лв. (сто петдесет и пет лева и осемдесет и седем стотинки), представляващ 2,6 % от стойността на продажбата. В т. IV е възложил на Кмета на община Девин да извърши всички необходими процедури по изпълнение на решението, включително и да сключи договор за продажба на имота.

Към решението е приложена и преписката по приемане на същото, а именно Докладна записка с изх.№ ДЗ-107/20.05.2022г. на Кмета на Община Девин, АЧОС № 2859/30.03.2021г., Скици на поземлени имоти №№ 15-242326-09.03.2021г., 15-457407-28.04.2022г., 15-457410-28.04.2022г., издадени от СГКК – гр. Смолян, Експертна пазарна оценка от 13.05.2022г., Удостоверение за данъчна оценка № 7103007811/03.05.2022г., Удостоверение с изх.№ У-327/06.04.2022г. от Началник на отдел „УТОС“ при Община Девин, Удостоверения №№ 384/20.07.1995г. и 596/31.10.1995г., издадени от Община Девин, Нотариален акт № 12 по дело № 382/1995г., Нотариален акт № 75 по дело № 79/2004г., Нотариален акт № 136 по дело № 395/1995г., Строително разрешение № 37, Протокол № 36/17.06.1982г., Удостоверения с изх.№№ У-259/17.03.2022г. и У-260/17.03.2022г. от Главния архитект

на Община Девин, Удостоверение за наследници с изх.№ 998/03.11.2016г. и Декларация с Рег.№ 1738/23.11.2001г.

**Решение № 96/30.06.2022г. на Общински съвет – Девин е незаконосъобразно, предвид следните съображения:**

С така приетото решение съветът, на основание чл. 35, ал. 3 от ЗОС е дал съгласие Кмета на Община Девин да продаде на Велин Караиванов имот с идент. № 20465.503.816, УПИ XXI, в кв. 15, по ПУП на град Девин с площ от 544 кв.м.

Съгласно чл. 35, ал. 3 от ЗОС, посочен като едно от правните основания за приемане на решението, продажба на земя - частна общинска собственост, на собственика на законно построена върху нея сграда се извършва от кмета на общината без търг или конкурс по ред, определен в наредбата по чл. 8, ал. 2. С цитираната норма законодателят урежда облекчена процедура за продажба на недвижими имоти - частна общинска собственост на лица, които имат собственост върху законно построена сграда в този имот. С тази норма се предвижда продажба на общинска земя само и единствено за собственика на законно построена сграда.

Видно от Скица № 15-242326-09.03.2021 г. за имот с ид.№ 20465.503.816, предмет на продажбата, в същия попадат 2 /две/ сгради, а именно сграда 20465.503.816.1 жилищна сграда-еднофамилна и сграда 20465.503.816.2 селскостопанска сграда.

От приложените към преписката по приемане на решението документи се установява, че Велин Караиванов е единствен собственик само на жилищната сграда в имота, която е 20465.503.816.2, а за селскостопанската сграда няма категорични данни той да е единствен собственик. Нещо повече – от преписката по приемане на решението липсват данни кой изобщо е собственик на сграда 20465.503.816.2. Същата, предвид съставената и приложена за нея скица № 15-457410-28.04.2022г., издадена от СГКК – гр. Смолян, представлява самостоятелен обект, попадащ в имота, предмет на продажбата.

В този смисъл, в случай, че собственик и на двете сгради е само физическото лице, указано в Решение № 96/30.06.2022г., продажбата следва да се извърши именно и само в негова полза. В случай обаче, че собственици на сградите, построени върху общинския имот, са повече лица, то продажбата трябва да се извърши или в полза едновременно на всички лица на целия общински имот, или съобразно притежаваните от тях сгради да се извърши продажба на съответната, принадлежаща се част от общинския имот поотделно, на всеки един от собствениците.

Поради това, при приемането на решение от съвета за продажба на общински имот по реда на чл.35, ал.3 от ЗОС следва да са налице безспорни доказателства, от които да е видно колко точно лица и кои конкретно са собственици на сградите, построени в имота – частна общинска собственост, като именно в тяхна полза следва да се извърши продажбата, освен ако някои от тях не са декларирали изричен писмен отказ от покупка на имота. В противен случай, ако съветът приеме да се извърши продажба на целия имот само в полза на собственика на една от сградите, в случай, че другата сграда е собственост на различни лица, като не е определено да се извърши продажба на част от имота в тяхна полза по реда на чл.35, ал.3 от ЗОС, същите се явяват ощетени.

От всичко гореизложено, следва че Общински съвет – Девин преди да пристъпи към продажба на целия имот с ид.№ 20465.503.816 в полза на Велин Караиванов първо трябва да удостовери правото му на собственост върху двете законно построени сгради в имота с надлежен документ, което в конкретния случай не се установява.

Предвид изложеното, Решение № 96/30.06.2022г. на Общински съвет – Девин е постановено в нарушение на материалния закон – чл.35, ал.3 от ЗОС, поради което се явява незаконосъобразно.

Считам, че в конкретния случай допуснатата незаконосъобразност в Решение № 96/30.06.2022г. на Общински съвет – Девин може да бъде отстранена чрез ново

ЗАПОВЕД № АП-03-14-286/13.07.2022 г.

обсъждане на същото на заседание на 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 Решение № 96/30.06.2022 г. на Общински съвет – Девин, като незаконосъобразно за ново обсъждане в 14 – дневен срок от получаването му.

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

**ЕМИЛ ХУМЧЕВ/П/**

*Областен управител*

*Заповед за заместване № АП-03-18-280/11.07.2022г.*