



ЗА П О В Е Д

№ АП-03-14-281

Смолян, 14.07.2023 г.

В Областна администрация – Смолян с вх.№ АП-03-09-2012/10.07.2023г. са постъпили Решения №№ 396 и 398, приети от Общински съвет – Баните на заседание, проведено на 30.06.2023г. по Протокол № 48.

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

С Решение № 396/30.06.2023г. органът на местното самоуправление, на основание чл.21, ал.1, т.8 от ЗМСМА, чл.8, ал.9, чл.35, ал.4, т.2 и чл.41, ал.2 от ЗОС, чл.45, ал.1 и ал.2 от Наредба № 5 за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на Община Баните, във връзка с чл.15, ал.3 и ал.5 от ЗУТ, в т.1 е допълнил годишна Програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост за 2023г. на Община Баните, приета с Решение № 330/27.01.2023г. от Общински съвет – Баните в частта на Раздел IV, т.Б – Имоти, които община Баните има намерение да продаде, с нова точка, както следва: Поземлен имот № 652 с площ 110 кв.м., участващ в образуването на УПИ I-480 с 28 кв. м., в УПИ II-479 с 56 кв. м. и в УПИ III-152 с 26 кв.м. в кв.16 по плана на с. Загражден, общ. Баните, с т.2 е дал съгласие за сключване на предварителен договор по реда на чл.15, ал.3 и ал.5 от ЗУТ за имота по т.1, в т.3 е упълномощил Кмета на Община Баните да сключи предварителен договор за същия имот на пазарна оценка от 1110 лв. без ДДС, а в т.4 е упълномощил кмета на общината след влизане в сила на изменението на ПУП и плащане на цената, да сключи окончателен договор за покупко-продажба на имота.

С писмо с вх.№ АК-01-01-05-1930/27.06.2023г. от Председателя на Общински съвет – Баните са изпратени материалите за заседанието за 30.06.2023г., част от които е и преписката по приемане на Решение № 396/30.06.2023г., а именно Докладна записка с вх.№ 629/22.06.2023г. на Кмета на Община Баните, АЧОС № 1716/13.03.2023г., Скица с изх.№ Д-1425(1)/09.03.2023г., издадена от Община Баните, Заявление за закупуване с вх.№ Д-1990/28.03.2023г. без данни за авторство, ПУП-ПРЗ за УПИ II-479 в кв.16 по плана на с. Загражден, Заповед № РД-79/20.02.2023г. на Кмета на Община Баните и Експертна оценка от 20.06.2023г.

С Решение № 398/30.06.2023г. съветът, на основание чл.21, ал.1, т.8 от ЗМСМА, чл.36, ал.1, т.2 от ЗОС, чл.55 от Наредба № 5 за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на Община Баните, във връзка с чл.41, ал.2 от ЗОС, в т.1 е допълнил годишна Програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост за 2023г. на Община Баните, приета с Решение

№ 330/27.01.2023г. от Общински съвет – Баните в частта на Раздел IV, т.Б – Имоти, които община Баните има намерение да продаде, с нова точка, както следва: Поземлен имот № 551 с площ 134 кв.м., участващ като придаваема част към УПИ I-350 с 13 кв. м. и в УПИ II-350 със 121 кв. м. в кв.28 по действащия ПУП на с. Давидково. В т.2 е дал съгласие за прекратяване на съсобственост между Община Баните и Соня Гергьовска, Георги Вълчев и Валентин Николов чрез продажба на общинския имот по т.1, съгласно АЧОС № 1708/14.10.2022г., в т.3 е одобрил изготвената пазарна оценка в размер на 1340 лв. без ДДС, а в т.4 е упълномощил Кмета на Община Баните да предприеме последващи действия за прекратяване на съсобствеността в застроените УПИ I-350 за жилищно застрояване и в УПИ II-350 за жилищно застрояване в кв.28 по действащия ПУП на с. Давидково, като е определил продажна цена на общинския имот, възлизаща на 1608 лв. с ДДС.

Към решението с писмо с вх.№ АК-01-01-05-1930/27.06.2023г. от Председателя на Общински съвет – Баните е изпратена преписката по приемането му, а именно Докладна записка с вх.№ 630/23.06.2023г. на Кмета на Община Баните, АЧОС № 1708/14.10.2022г., Скица с изх.№ Д-4180(1)/02.09.2022г., издадена от Община Баните, Удостоверение за данъчна оценка от 15.06.2023г., Заявление за закупуване с вх.№ Д-3239/16.06.2023г. от Соня Гергьовска, Георги Вълчев и Валентин Николов и Експертна оценка от 20.06.2023г.

Решения №№ 396 и 398/30.06.2023г. на Общински съвет – Баните са незаконосъобразни, предвид следните съображения:

С Решение № 396/30.06.2023г. съветът е дал съгласие за сключване на предварителен договор за продажба на поземлен имот № 652 с площ 110 кв.м., участващ в образуването на УПИ I-480 с 28 кв. м., в УПИ II-479 с 56 кв. м. и в УПИ III-152 с 26 кв.м. в кв.16 по плана на с. Загражден, общ. Баните.

В докладната записка на кмета на общината, по която е прието решението, е посочено, че е постъпило заявление за закупуване от указаното в същата търговско дружество, което е собственик на УПИ II-479 в кв. 16 по плана на с. Загражден. В същата докладна записка не е посочено кой е собственик на останалите две УПИ I-480 и УПИ III-152, в които попада общинският имот, предмет на продажбата. В този смисъл, след като общинският имот попада и в последните 2 /две/ цитирани УПИ-та, собствениците им също имат право да закупят съответната придаваема към имотите им част от общинския имот.

Така, както е прието решението следва, че със същото се продава целият общински имоти, а не част от него, чийто граници се променят. Съгласно чл.15, ал.3 от ЗУТ, цитиран като едно от правните основания в решението, 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, договорът по ал. 3 се сключва по пазарни цени от кмета на общината в писмена форма.

От цитираните правни норми следва, че посочената процедура касае промяна на граници на урегулирани поземлени имоти - общинска собственост, при която определена част от имота остава общинска собственост, а не регламентира продажба на общински имоти в тяхната цялост. По посочения ред би се стигнало до заобикаляне на общия ред за продажба на общински имоти, регламентиран в чл.35, ал.1 от ЗОС и изискващ провеждането на търг или конкурс, тъй като по начина, описан в Решение № 396/30.06.2023г. се продават цели общински имоти в полза на определени лица, без провеждане на тръжна или конкурсна процедура.

От друга страна, в цитираното решение не е посочено с кой ще се сключи

предварителният и впоследствие окончателен договор за продажба на общинския имот.

Не на последно място, с решението общинският съвет не е спазил и нормата на чл.52, ал.5, т.2 от ЗМСМА, съгласно която при отдаването под наем, под аренда, при ползването на дървесина и недървесни горски продукти и при разпореждане с имоти и вещи – общинска собственост, които се намират на територията на съответното населено място извън територията на общинския център, извън случаите на приватизация, с решението по чл.21, ал.1, т.8 общинският съвет определя не по-малко от 30 на сто от постъпленията от разпореждането с друго общинско имущество, извън имуществото по т. 1, от наем, от аренда на земеделски земи и горски територии и от ползването на дървесина и недървесни горски продукти от горите, общинска собственост, да се използват за изпълнение на дейности от местно значение в съответното населено място. Цитираната норма въвежда задължение за общинския съвет с решението за продажба имот – общинска собственост, който се намира в населено място извън територията на общинския център, да определи каква част от средствата, придобити от продажната цена, ще се използват за изпълнение на дейности от местно значение в населеното място, като в случая законодателя е посочил минимална граница, а именно не по-малко от 30 на сто от постъпленията.

С **Решение № 398/30.06.2023г.** съветът е дал съгласие за прекратяване на съсобственост между Община Баните и Соня Гергьовска, Георги Вълчев и Валентин Николов чрез продажба на общински имот № 551 с площ 134 кв.м., участващ като придаваема част към УПИ I-350 с 13 кв. м. и в УПИ II-350 със 121 кв. м. в кв.28 по действащия ПУП на с. Давидково, актуван с АЧОС № 1708/14.10.2022г.

Видно от решението и от докладната записка на кмета на общината, по която същото е прието, общинският имот е описан като придаваема част към УПИ I-350 с 13 кв. м. и УПИ II-350 със 121 кв. м. в кв.28 по действащия ПУП на с. Давидково, като останалите площи на двете УПИ-та представляват поземлен имот № 350 и са собственост на наследници на Катерина Гергьовска, наследници на Мария Николова, а именно Георги Вълчев и Валентин Николов, както и на Соня Гергьовска.

В Решение № 398/30.06.2023г. обаче съветът е приел продажбата да се извърши само в полза на Соня Гергьовска и наследниците на Мария Николова – Георги Вълчев и Валентин Николов, като е изключил от продажбата наследниците на Катерина Гергьовска, без да е посочил мотиви и основание за това.

От друга страна, видно от т.7 – „Съсобственици“ на съставения за общинския имот АЧОС № 1708/14.10.2022г., в същата изрично е посочено, че няма такива. Съсобственост не може да се установи и от останалите документи, образуващи преписката по приемане на решението.

Нещо повече – както в решението на общинския съвет, така и в докладната записка на кмета на общината, имотът е описан като придаваема част, а не съсобствена такава. Поради това и на стр.9 от Протокол № 48, воден на заседанието на съвета е посочено, че „Тук ситуацията е идентична с тази в Загражден“, за която е прието Решение № 396/30.06.2023г., което обаче е за сключване на предварителен договор за продажба по реда на чл.15 от ЗУТ, а не за прекратяване на съсобственост.

В заключение – след като имотът, предмет на продажбата, е в с. Давидково, което е населено място извън територията на общинския център, съветът е следвало да спази нормата на чл.52, ал.5, т.2 от ЗМСМА, като определи каква част не по-малко от 30 на сто от постъпленията от продажбата ще се използват за изпълнение на дейности от местно значение в съответното населено място. Като не е определил посоченото, съветът е не спазил цитираната разпоредба.

Предвид изложеното, Решения №№ 396 и 398/30.06.2023г. на Общински съвет – Баните са приети при липса на правно основание, с което е нарушен чл.59, ал.2, т.4 от

ЗАПОВЕД № АП-03-14-281/14.07.2023 г.

АПК, във връзка с чл.15, ал.3 от ЗУТ, съответно чл.36, ал.1, т.2 от ЗОС, както и чл.52, ал.5, т.2 от ЗМСМА, поради което се явяват незаконосъобразни.

Считам, че в конкретния случай допуснатата незаконосъобразност в цитираните решения може да бъде отстранена чрез ново обсъждане на същите 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 Решения №№ 396 и 398/30.06.2023г. на Общински съвет – Баните, като незаконосъобразни за ново обсъждане в 14-дневен срок от получаването им.

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

СТЕФАН САБРУТЕВ /П/
Областен управител