



Смолян, бул. "България" №14, тел.0301/ 60192, факс 0301/ 62333, e-mail: governor@region-smolyan.org; <http://www.region-smolyan.org>

№ АП-03-14-493

Смолян, 16.08 2012 г.

В Областна администрация – Смолян с вх.№ АП-03-09-1087/09.08.2012г. са постъпили Решения №№ 83, 84 и 87, приети от Общински съвет – Баните на заседание, проведено на 03.08.2012г. по Протокол № 11.

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

С Решение №83/03.08.2012г. съветът, на основание чл.21, ал.1, т.8 от ЗМСМА, чл.25, ал.5 във връзка с ал.3, т.1 и ал.4 от ЗСПЗЗ, в т.1 е дал предварително съгласие за промяна на предназначението на мери и пасище или на части от тях – публична общинска собственост, в частна общинска собственост, попадащи в заливаемата зона на язовира /подобект „Язовирна стена и водовземане/ на МВЕЦ „Баните”, собственост на , а именно: - части /ПИ с идентификатор – 44402.12.853 с площ с площ - 5.223 дка и ПИ с идентификатор 44402.12.854 с площ - 2.369 дка/ от поземлен имот с номер кад.№012787, съгласно АОС №948/25.03.2009г. – пасище, мера, находящ се в местността „Под къщи”, с площ от 72.591 дка, съгласно скици-проекти, изготвени от инж. Артур Сулинаджиев, рег.№ 04949 на КИИП; - поземлен имот с идентификатор 44402.12.939 – пасище, находящ се в местността „Под къщи”, с площ 2244 кв.м., съгласно АОС №1017/09.02.2011г.; - поземлен имот с идентификатор 44402.12.940 – пасище, находящ се в местността „Под къщи”, с площ 586 кв.м., съгласно АОС№1019/09.02.2011г.; - поземлен имот с идентификатор 44402.12.941 – пасище, находящ се в местността „Под къщи”, с площ 4788 кв.м., съгласно АОС №1018/09.02.2011г., с т.2 е дал съгласие за учредяване на безсрочно възмездно вещно право на строеж в полза на , върху засегнатия от МВЕЦ ”Баните” общински имот – частна общинска собственост, представляващ поземлен имот с идентификатор 44402.12.840 – дере, с площ 6.572 дка след промяна на неговото предназначение по реда на ЗОЗЗ, като с т.3 е дал съгласие за сключване на предварителен договор за учредяване на право на строеж с , за имотите по т.1 и 2, в т.4 на основание чл.60, ал.1 от АПК е допуснал предварително изпълнение на решенията по т.1, т.2 и т.3, в т.5 определил срок на валидност на предварителното съгласие – 2 години, а с т.6 възложил на кмета на общината да извърши всички законови действия по изпълнение на решението.

С Решение №84/03.08.2012г. Общински съвет – Баните, на основание чл.21, ал.1, т.8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл.41, ал.2 във връзка с чл.37, ал.4 , т.4 от Закона за общинската собственост, в т.1 е утвърдил пазарните цени, изготвени от независим експерт оценител, за учредяване на безсрочно възмездно право на строеж върху засегнатите от МВЕЦ „Баните” общински пасища и мери – публична общинска собственост, както следва: - част от недвижим имот с кад.№ 012787, съгласно АОС № 948/25.03.2009г., представляващ проектен имот с идентификатор 44402.12.853 по КК и КР на с.Баните, съгласно скица – проект №

12517/26.07.2012г. от Служба по геодезия, картография и кадастър – гр.Смолян, с площ 5223 кв.м., в размер на 2142,00 /две хиляди сто четиридесет и два и 0,00/ лева без ДДС, /предлаганата цена включва – пазарна стойност по оценка – 2082,00 лв. и други разходи – 60,00 лв./; - част от недвижим имот с кад.№ 012787, съгласно АОС № 948/25.03.2009г., представляващ проектен имот с идентификатор 44402.12.854 по КК и КР на с.Баните, съгласно скица – проект № 12518/26.07.2012г. от Служба по геодезия, картография и кадастър – гр.Смолян, с площ 2369 кв.м., в размер на 1004,00 /хиляда и четири и 0,00/ лева без ДДС, /предлаганата цена включва – Пазарна стойност по оценка – 944,00 лв. и други разходи – 60,00 лв./; - поземлен имот с идентификатор 44402.12.939 – пасище, находящ се в местността „Под къщи”, с площ 2244 кв.м., съгласно АОС №1017/09.02.2011г., в размер на 952,00 /деветстотин петдесет и два и 0,00/ лева без ДДС, /предлаганата цена включва – Пазарна стойност по оценка – 892,00 лв. и други разходи – 60,00 лв./; - поземлен имот с идентификатор 44402.12.940 – пасище, находящ се в местността „Под къщи”, с площ 586 кв.м., съгласно АОС №1019/09.02.2011г., в размер на 294,00 /двеста деветдесет и четири и 0,00/ лева без ДДС, /предлаганата цена включва – Пазарна стойност по оценка – 234,00 лв. и други разходи – 60,00 лв./; - поземлен имот с идентификатор 44402.12.941 – пасище, находящ се в местността „Под къщи”, с площ 4788 кв.м., съгласно АОС №1018/09.02.2011г., в размер на 1632,00 /хиляда шестотин тридесет и два и 0,00/ лева без ДДС, /предлаганата цена включва – Пазарна стойност по оценка – 1572,00 лв. и други разходи – 60,00 лв./, с т.2 утвърдил пазарна цена, изготвена от независим експерт оценител, за учредяване на безсрочно възмездно право на строеж върху засегнатия от МВЕЦ „Баните” общински недвижим имот – частна общинска собственост, както следва: - поземлен имот с идентификатор 44402.12.840 – дере, с площ 6572 кв.м. в размер на 2606,00 /две хиляди шестотин и шест и 0,00/ лева без ДДС, /предлаганата цена включва – Пазарна стойност по оценка – 2546,00 лв. и други разходи – 60,00 лв./, в т.3 на основание чл.60, ал.1 от АПК е допуснал предварително изпълнение на решенията, а с т.4 е възложил на Кмета на Община Баните да извърши необходимите процедури във връзка с учредяване на безсрочно възмездно право на строеж върху горепосочените имоти съобразно утвърдените оценки.

С Решение №87/03.08.2012г. органът на местното самоуправление, на основание чл.34, ал.1 и ал.2 от ЗМСМА, чл.5, ал.1, т.25 от Правилника за организацията и дейността на Общински съвет – Баните, неговите комисии и взаимодействието с общинска администрация, в т.1 е приел изменения и допълнения в Правилника за организацията и дейността на Общински съвет-Баните, неговите комисии и взаимодействието му с общинска администрация, считано от 01.07.2012 година, както следва: т.1. – чл.21, ал.2 придобива следния вид: „Възнаграждението на всеки общински съветник по ал.1, т.7 е в размер равен на 30 /тридесет/ на сто от средната брутна работна заплата в общинската администрация за последния месец от предходното тримесечие, считано от деня на възникване на пълномощията му.” и т.2 – чл.21, ал.6 се изменя и придобива следния вид: „Разходите на общинския съветник във връзка с работата му в Съвета в размер на 15 % от средната брутна работна заплата в общинската администрация за последния месец от предходното тримесечие се поемат изцяло от бюджета на Община Баните. Сумата се предоставя ежемесечно на общинския съветник, който определя начина на разпределянето ѝ. Тези средства се използват за организиране на приемни, срещи с избиратели, обучения, квалификации, представителни разходи, експертизи и проучвания, и други дейности, свързани с работата на общинския съветник.”

С оглед изясняване статута на имотите, предмет на Решения №№ 83 и 84/03.08.2012г., с писмо с изх.№ АП-03-09-1087/16.08.2012г. на Областен управител на област Смолян от Кмета на Община Баните са изискани актовете за общинска собственост, съставени за имотите по цитираните решения. В отговор на посоченото изискване, са изпратени АОС №948/25.03.2009г., АОС №1017/09.02.2011г., АОС №1018/09.02.2011г.,

АОС № 1019/09.02.2011г. и Скица № 12526/26.07.2012г. за поземлен имот с идентификатор 44402.12.840, издадена от Служба по геодезия, картография и кадастър – гр. Смолян.

Решения № № 83, 84/03.08.2012г. и Решение № 87/03.08.2012г. в частта му на т.2 на Общински съвет – Баните са незаконосъобразни, поради следните съображения:

В т.1 на Решение № 83/03.08.2012г., съветът е дал предварително съгласие за промяна на предназначението на мери и пасище или на части от тях – публична общинска собственост, в частна общинска собственост, попадащи в заливаемата зона на язовира /подобект „Язовирна стена и водовземане/ на МВЕЦ „Баните”, собственост на „

Видно от допълнително изпратените Актове за общинска собственост № № 984/25.03.2009г., 1017/09.02.2011г., 1018/09.02.2011г. и 1019/09.02.2011г. всички описани имоти са частна общинска собственост. При това, като година на съставяне на актовете е посочено 2009г. и 2011г., което означава, че преди датата на приемане на Решение № 83, а именно 03.08.2012г., същите са били със статут на частна, а не на публична общинска собственост.

Предвид посоченото, т.1 на Решение № 83/03.08.2012г. на Общински съвет – Баните се явява приета при липса на правно основание, а именно обявяване за частна общинска собственост на имоти, които са такава.

Към т.2 на горецитираното решение не е изпратен акт за общинска собственост, а Скица № 12526/26.07.2012г. за поземлен имот с идентификатор 44402.12.840, издадена от Служба по геодезия, картография и кадастър – гр. Смолян, в която като начин на трайно ползване е посочено – дере. Същото е указано и в самата т.2 на решението.

Съгласно нормата на чл.68, ал.4 от Закона за държавната собственост /ЗДС/, не се съставят актове за държавна собственост за временните постройки, пътната мрежа, коритата на реки и дерета, освен ако в специален закон е предвидено друго. От цитираната разпоредба следва, че деретата са държавна собственост по смисъла на закона.

Предвид указаната правна норма, не би могло да се приеме, че имотът, предмет на т.2 от Решение № 83/03.08.2012г. е общинска собственост. След като конкретният имот няма статут на общинска собственост, съветът, който упражнява правата на собственост върху общинските имоти, съгласно чл.21, ал.1, т.8 от ЗМСМА, се явява некомпетентен орган по правото да го управлява и да се разпорежда с него.

Поради това, Решение № 83/03.08.2012г., в частта му на т.2 на Общински съвет – Баните се явява постановено при липса на компетентност, поради което цитираното решение в посочената част се явява незаконосъобразно до степен на нищожност.

По отношение на т.3 на Решение № 83/03.08.2012г., с която съветът е дал съгласие за сключване на предварителен договор за учредяване на право на строеж с „ за имотите по т.1, за извършване на посоченото действие следва да бъде спазена процедурата по чл.25, ал.1-3 от ЗСПЗЗ, което в конкретния случай не е извършено. Причина за това е обстоятелството, че имотите, предмет на Решение № 83/03.08.2012г. са частна общинска собственост преди приемане на решението, а обявяването на същите за такава е обвързано с промяна на предназначението им по чл.25, ал.3 от ЗСПЗЗ. В конкретния случай, след като първата предпоставка не е налице, а именно имотите да са публична общинска собственост, които да бъдат обявени за частна такава, не може да се установи и променено ли е предназначението на същите, в който случай върху тях могат да се учредяват ограничени вещни права, каквото е правото на строеж.

Предвид нормата чл.2, ал.2 от ЗОЗЗ, предназначението на земеделските земи е за производство на растителна продукция и паша на добитък по начин, неувреждащ почвеното плодородие и здравето, като в ал.3 на цитираната разпоредба е указано, че промяната на предназначението на земеделските земи се допуска само по изключение при доказана нужда и при условия и по ред, определени с този закон. Видно от

представените актове за общинска собственост, описаните имоти са мери и пасища, от което следва, че същите са с предназначението по чл.2, ал.2 от ЗОЗЗ, като няма данни същото да е променяно.

От така указаното следва, че в конкретния случай при приемането на Решение №83/03.08.2012г. Общински съвет – Баните не е спазил изискванията и условията на императивната норма на чл.25 от ЗСПЗЗ, която е посочил като правно основание на решението, поради което цитираното решение се явява незаконосъобразно.

Предвид незаконосъобразността на Решение №83/03.08.2012г., отпада правното основание за приемането на последващото Решение №84/03.08.2012г. на Общински съвет – Баните, с което съветът е утвърдил пазарните цени, изготвени от независим експерт оценител, за учредяване на безсрочно възмездно право на строеж върху засегнатите от МВЕЦ „Баните” общински пасища и мери – публична общинска собственост, а в т.2 е утвърдил пазарна цена, изготвена от независим експерт оценител, за учредяване на безсрочно възмездно право на строеж върху засегнатия от МВЕЦ „Баните” общински недвижим имот – частна общинска собственост, както следва: - поземлен имот с идентификатор 44402.12.840 – доре и с т.4 е възложил на Кмета на Община Баните да извърши необходимите процедури във връзка с учредяване на безсрочно възмездно право на строеж върху горепосочените имоти.

От друга страна, посоченото правно основание на Решение №84/03.08.2012г., а именно чл.37, ал.4, т.4 от ЗОС предвижда, че правото на строеж се учредява без търг или конкурс след решение на общинския съвет, прието с мнозинство повече от половината от общия брой на съветниците, по ред, определен в наредбата по чл. 8, ал. 2, на други лица, когато това е предвидено в закон. Цитираната разпоредба регламентира общия ред за учредяване право на строеж върху имоти – частна общинска собственост, чието приложение се изключва в случаите, в които в закон е предвиден специален ред за учредяване право на строеж. Такъв специален ред в случая предвид нормата на чл.25 от ЗСПЗЗ е налице, който обаче не е спазен с приемането на Решение №83/03.08.2012г. С това е нарушена императивната разпоредба на чл.59, ал.2, т.4 от АПК, съгласно която административният акт следва да съдържа точното правно основание за издаването му.

По отношение на посоченото в Решения №83 и 84/03.08.2012г. допускане на предварително изпълнение на същите на основание чл.60, ал.1 от АПК, следва да се има предвид, че, съгласно цитираната разпоредба, в административния акт се включва разпореждане за предварителното му изпълнение, когато това се налага, за да се осигури животът или здравето на гражданите, да се защитят особено важни държавни или обществени интереси, при опасност, че може да бъде осуетено или сериозно затруднено изпълнението на акта или ако от закъснението на изпълнението може да последва значителна или трудно поправима вреда, или по искане на някоя от страните - в защита на особено важен неин интерес. В последния случай административният орган изисква съответната гаранция. За да бъде законосъобразно допуснатото предварително изпълнение на решението, в същото следва да се посочи кое от изрично и императивно предвидените в нормата на чл.60, ал.1 от АПК основания е налице в конкретния случай.

Видно от цитираните решения, в същите не е посочено кое от тези нормативно определени основания е налице, за да може да бъде допуснато предварителното изпълнение на решенията.

С т.2 на Решение №87/03.08.2012г., съветът е направил изменение в Правилника за организацията и дейността на Общински съвет-Баните, неговите комисии и взаимодействието му с общинска администрация, като е посочил, че разходите на общинския съветник във връзка с работата му в Съвета в размер на 15 % от средната брутна работна заплата в общинската администрация за последния месец от предходното тримесечие се поемат изцяло от бюджета на Община Баните, като сумата се предоставя ежесечно на общинския съветник, който определя начина на разпределянето ѝ и тези средства се използват за организиране на приемни, срещи с

избиратели, обучения, квалификации, представителни разходи, експертизи и проучвания, и други дейности, свързани с работата на общинския съветник.

С така прието решение всеки общински съветник всеки месец, ще получава 30 на сто от средната брутна работна заплата в общинската администрация за последния месец от предходното тримесечие и 15 % от средната брутна работна заплата в общинската администрация за последния месец от предходното тримесечие, предвид т.1 на решението. По така посоченото, следва, че общата стойност на възнаграждението на общинските съветници надвишава законовоопределените граници на чл.34, ал.2 от ЗМСМА, съгласно която **общият размер на възнаграждението на общинския съветник за един месец не може да надвишава 30 на сто от средната брутна работна заплата в съответната общинска администрация за последния месец от предходното тримесечие**, а на председателя на общинския съвет - 90 на сто от възнаграждението на кмета на съответната община.

Следва да се има предвид, че съгласно чл.34, ал.4 от ЗМСМА, пътните и други разноски, направени от общинския съветник във връзка с работата му в съвета, се поемат от общинския бюджет, като не е предвидена законова възможност сумата да се предоставя ежемесечно на общинския съветник в точно определен размер, който да определя начина на разпределянето ѝ.

Предвид изложеното, Решения №№ 83 и 84/03.08.2012г. са приети в нарушение на материалния закон – чл.25 от ЗСПЗЗ, чл.59, ал.2, т.4 от АПК и чл.60, ал.1 от АПК, като в частта им, в която се извършват действия на разпореждане по отношение на имот „дере“ – държавна собственост и при липса на компетентност, а Решение №87/03.08.2012г. в частта му на т.2 – в нарушение на чл.34, ал.2 от ЗМСМА, поради което същите се явяват незаконосъобразни.

Считам, че в конкретния случай допуснатата незаконосъобразност в Решения №№ 83, 84/03.08.2012г. и Решение № 87/03.08.2012г. в частта му на т.2 на Общински съвет – Баните 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 №№ 83, 84/03.08.2012г. и Решение № 87/03.08.2012г. в частта му на т.2 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.

ИНЖ. СТЕФАН СТАЙКОВ
Областен управител

