



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
Областна администрация
Смолян

Смолян, бул. "България" №14, тел.0301/60192, факс 0301/62333, e-mail: obl_adm_sm@bsbg.net; hup://www.region-smolyan.org

ЗАПОВЕД

№ 1113-4491

Смолян, 16.05.2011 г.

В Областна администрация – Смолян с вх.№ АП-03-09-661/09.05.2011г. са постъпили Решения №№ 645 и 650, приети от Общински съвет – Смолян на заседание, проведено на 28.04.2011г. по Протокол № 42.

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

С Решение № 645/28.04.2011г. общинският съвет, на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 и ал. 2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 35, ал. 1 и чл. 41, ал. 2 от Закона за общинската собственост и чл. 40, ал. 1 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, в т.1 е приел справедлива пазарна стойност на имот кад. № 67653.918.166 с площ 18 728 кв.м. по кадастрална карта на гр. Смолян, с трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: ниско застрояване (до 10 м), ведно с масивна сграда с идентификатор № 67653.918.166.1 със застроена площ 91 кв.м., масивна сграда с идентификатор № 67653.918.166.2 със застроена площ 268 кв.м., масивна сграда с идентификатор № 67653.918.166.3 със застроена площ 166 кв.м., масивна сграда с идентификатор № 67653.918.166.4 със застроена площ 189 кв.м., масивна сграда с идентификатор № 67653.918.166.5 със застроена площ 465 кв.м., масивна сграда с идентификатор № 67653.918.166.6 със застроена площ 871 кв.м., масивна сграда с идентификатор № 67653.918.166.7, със застроена площ 23 кв.м., масивна сграда с идентификатор № 67653.918.166.8 със застроена площ 196 кв.м., масивна сграда с идентификатор № 67653.918.166.9 със застроена площ 110 кв.м., масивна сграда с идентификатор № 67653.918.166.10 със застроена площ 79 кв.м., при граници на имота: имот кад. № 67653.918.183, имот кад. № 67653.918.167 и имот кад. № 67653.696.16, актуван с Акт за частна общинска собственост № 1589/20.04.2011 г., като първоначална в публично оповестения конкурс в размер на 1 069 300 (един милион шестдесет и девет хиляди и триста) лева, без ДДС, в т.ч. сгради 432 500 лева и земя – 636 800 лева, без ДДС. В т.2 на решението съветът е определил условията на публично оповестения конкурс, в т.3 е открил процедура за продажба чрез публично оповестен конкурс на гореописания имот – частна общинска собственост, а в т.4 е възложил на Кмета на Община Смолян да извърши всички необходими процедури по подготовката и провеждането на публично оповестения конкурс, да утвърди спечелилия участник и след заплащане на цената да подпише договор за продажба.

С оглед изясняване статута на имотите, предмет на решението, с писмо с изх.№ АП-03-09-661/10.05.2011г. на Областен управител на област Смолян, от Кмета на Община Смолян са изискани актовете за общинска собственост, съставени за същите. В отговор на посоченото изискване, с писмо № ДЛ002380/12.05.2011г. на кмета на общината, в Областна администрация – Смолян е изпратен Акт за частна общинска собственост № 1589/20.04.2011г.

С Решение № 650/28.04.2011г. съветът, на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 40, ал. 1 във връзка с чл. 21, ал. 4 от Закона за общинската собственост и чл. 6, ал. 1 от Закона за общинската собственост, в т.1 е обявил 29 кв.м. от п.и. № 67653.917.81, актувани с Акт за публична общинска собственост, предаващи се по регулация към УПИ ХХVI, кв. 173 по ПУП на гр. Смолян, кв. Смолян от публична общинска собственост за частна общинска собственост, поради отпаднало предназначение, в т.2 е дал съгласие за замяна на 29 кв.м. от п.и. № 67653.917.81 и 36 кв.м. от п.и. № 67653.917.892 – общинска собственост, предаващи се по регулация към УПИ ХХVI, кв. 173 по ПУП на гр. Смолян, кв. Смолян с част от п.и. № 67653.917.47 в размер на 63 кв.м., собственост на

като е указал разликата от 72 лв. без ДДС да бъде заплатена от _____, а в т.3 на така приетото решение е възложил на Кмета на Община Смолян да сключи договор за замяна, като разходите по извършване на замяната се поемат от _____

С оглед изясняване статута на имотите, с писмо с изх.№ АП-03-09-661/10.05.2011г. от Кмета на Община Смолян са изискани актовете за общинска собственост, съставен за имотите, предмет на горесцитираното решение. В отговор на посоченото изискване, с писмо № ДЛ002380/12.05.2011г. на кмета на общината, в Областна администрация – Смолян са изпратени Акт за публична общинска собственост № 1022/08.12.2010г. и Акт за частна общинска собственост № 1556/09.12.2010г.

Решение № 645/28.04.2011г., в частта на което е дадено съгласие да се извърши продажба на масивна сграда с идентификатор № 67653.918.166.2 със застроена площ 268 кв.м., масивна сграда с идентификатор № 67653.918.166.3 със застроена площ 166 кв.м., масивна сграда с идентификатор № 67653.918.166.4 със застроена площ 189 кв.м., масивна сграда с идентификатор № 67653.918.166.5 със застроена площ 465 кв.м., масивна сграда с идентификатор № 67653.918.166.6 със застроена площ 871 кв.м., масивна сграда с идентификатор № 67653.918.166.9 със застроена площ 110 кв.м., масивна сграда с идентификатор № 67653.918.166.10 със застроена площ 79 кв.м. и Решение № 650/28.04.2011г. на Общински съвет – Смолян са **незаконосъобразни**, предвид следните съображения:

Видно от Акт за частна общинска собственост № 1589/20.04.2011г., съставен за имота по Решение № 645/28.04.2011г., масивна сграда с идентификатор № 67653.918.166.2 със застроена площ 268 кв.м., масивна сграда с идентификатор № 67653.918.166.3 със застроена площ 166 кв.м., масивна сграда с идентификатор № 67653.918.166.4 със застроена площ 189 кв.м., масивна сграда с идентификатор № 67653.918.166.5 със застроена площ 465 кв.м., масивна сграда с идентификатор № 67653.918.166.6 със застроена площ 871 кв.м. са с предназначение: сгради за енерг., масивна сграда с идентификатор № 67653.918.166.9 със застроена площ 110 кв.м. е промишлена сграда, а масивна сграда с идентификатор № 67653.918.166.10 със застроена площ 79 кв.м. е складова база.

В този смисъл, в Закона за приватизация и следприватизационен контрол е регламентиран особен ред за продажба на определено общинско имущество, а именно чрез приватизация на същото. Съгласно чл.1, ал.2, т.6 от ЗПСК, приватизация е прехвърляне чрез продажба на български физически или юридически лица с под 50 на сто държавно и/или общинско участие в капитала или на чуждестранни лица на общински нежилищни имоти, невключени в имуществото на общински търговски дружества, които се използват за стопански цели (магазини, ателиета, складове, сервиси, цехове и др.), както и незавършени обекти на строителството, невключени в имуществото на общински търговски дружества.

ЗПСК е специален спрямо ЗОС и се прилага винаги когато обект на разпореждане са посочените в чл.1, ал.2, т.6 от ЗПСК общински нежилищни имоти.

Относно приложимостта на ЗПСК в конкретния случай е и указаното на стр.18 от водения на заседанието Протокол № 42.

Като е приел продажбата на описаните масивна сграда с идентификатор № 67653.918.166.2 със застроена площ 268 кв.м., масивна сграда с идентификатор № 67653.918.166.3 със застроена площ 166 кв.м., масивна сграда с идентификатор № 67653.918.166.4 със застроена площ 189 кв.м., масивна сграда с идентификатор № 67653.918.166.5 със застроена площ 465 кв.м., масивна сграда с идентификатор № 67653.918.166.6 със застроена площ 871 кв.м., масивна сграда с идентификатор № 67653.918.166.9 със застроена площ 110 кв.м., масивна сграда с идентификатор № 67653.918.166.10 със застроена площ 79 кв.м. да се извърши по реда на чл.35, ал.1 от ЗОС, а не по реда на специалния ЗПСК, Общински съвет – Смолян е постановил цитираното решение в посочената част в нарушение на материалния закон – чл.1, ал.2, т.6 от ЗПСК, поради което същото се явява незаконосъобразно в указаната част.

С т.1 на **Решение № 650/28.04.2011г.** съветът е обявил част от имот – публична общинска собственост за частна такава и е дал съгласие за извършване на замяна на общински имоти с имоти на физически лица.

Видно от Акт за публична общинска собственост № 1022/08.12.2010г., съставен за имота по т.1 на решението, същият представлява улица.

Съгласно чл.6, ал.1 от ЗОС, имотите и вещите – публична общинска собственост, които са престанали да имат предназначението по чл.3, ал.2, се обявяват от общинския съвет за частна общинска собственост. Разпоредбата на чл.3, ал.2 от ЗОС предвижда, че публична общинска собственост са имотите и вещите, определени със закон, имотите, предназначени за изпълнение на функциите на органите на местното самоуправление и местната администрация, както и други имоти, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от местно значение, определени от общинския съвет. За да бъде трансформирана общинската собственост от публична в частна, следва да се касае за имот, който няма посоченото по-горе предназначение, т. е. предпоставка за упражняване на правомощието на общинския съвет по чл.6, ал.1 от ЗОС, е имотите и вещите – публична общинска собственост да са престанали да имат предназначението по чл.3, ал.2 от ЗОС.

Както в Протокол № 42, воден на заседанието на съвета, така и в Решение № 650/28.04.2011г. липсват данни за наличието на посоченото императивно законово изискване.

Видно от Докладната записка на Кмета на Община Смолян, по която е прието решението, съображение за промяна на имота от публична в частна общинска собственост и за замяна на същия с имот на описаните в решението физически лица, е искане за замяна от същите лица.

Поради това, цитираното решение е засегнато от порок във формата – не е мотивирано. Общинският съвет не е изложил фактическите съображения за приемането на решението. Административният орган не се е обосновал защо процесният имот е престанал да има предназначението по чл.3, ал.2 от ЗОС, което е императивно изискване за обявяването му от публична общинска собственост в частна такава. Липсата на мотиви представлява съществено нарушение на закона, което прави акта незаконосъобразен и само по себе си е основание за отмяната му.

Другите правни основания, посочени в решението, са нормите на чл.40, ал.1, във връзка с чл.21, ал.4 от ЗОС.

В този смисъл, чл.40 от ЗОС регламентира фактически състав, който трябва да бъде осъществен, за да бъде извършена замяната. Така ал.1 на цитираната разпоредба предвижда, че 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 държавата, на физически лица или на юридически лица, освен в случаите, посочени в закона. Съгласно ал.2, освен в случаите, посочени в този закон, замяна на имот - частна общинска собственост, или на право на строеж върху имот - частна общинска собственост, с имот или с право на строеж - собственост на физически лица или на юридически лица, може да се извърши в хипотезите, регламентирани в т.1-3 на разпоредбата. Ал.3 на чл.40 от ЗОС предвижда, че в случаите по ал.2 кметът на общината отправя писмено предложение за замяна до заинтересованите собственици или съсобственици на имоти. Предложение за замяна до кмета на общината могат да правят и заинтересованите собственици или съсобственици на имоти по ал.2. В предложението се посочват предлаганите за замяна имоти или вещни права. При постигане на съгласие кметът на общината внася предложението за замяна в общинския съвет. Съгласно ал.4 на чл.40 от ЗОС, за направените предложения за замяна се изготвя обявление за всеки имот, което се публикува на интернет страницата на общината. В обявлението се посочват данни за имотите или вещните права, предмет на предложението за замяна. Обявлението се поставя и на определените места в сградата на общината, района, кметството или населеното място по местонахождението на общинския имот.

Съгласно нормата на чл.21, ал.4 от ЗОС, имотите по ал.1 не се отчуждават, ако преди издаването на заповедта по чл.25, ал.2 общината ги придобие в собственост по реда на чл. 199, ал. 1 от Закона за устройство на територията, чрез замяна с равностоен общински имот или собствениците им учредят на общината ограничени вещни права. Ал.5 на цитираната разпоредба предвижда, че в случаите по ал.4 кметът на общината внася предложение в общинския съвет за одобряване на предварителното съгласие, постигнато със собствениците на имоти по ал. 1 за сключване на сделка за придобиване на собствеността на съответните имоти или за учредяване на ограничени вещни права върху тях.

Данни за спазване на нормите на чл.40, ал.4 от ЗОС и чл.21, ал.5 от ЗОС в конкретния случай не са налице. Цитираните разпоредби имат императивен характер, като неспазването им опорочава административния акт и води до неговата незаконосъобразност.

От друга страна, легално определение на понятието равностоен имот е дадено в § 1, т.7 от Допълнителните разпоредби на ЗОС. Съгласно цитираната норма, "равностойни имоти" извън урбанизираните територии са имотите, които отговарят на характеристиките и чиято стойност е определена при условията и по реда на чл. 23, а в урбанизираните територии са имотите, разликата в стойностите на които е не повече от десет на сто, имат еднакво конкретно или преобладаващо предназначение, намират се в границите на една урбанизирана територия в устройствена зона със същите или с близки показатели на устройство и застрояване и притежават еднакъв характер на застрояване.

Както в докладната записка на кмета на общината, по която е прието Решение № 650/28.04.2011г., така и в самото решение и във водения на заседанието протокол липсват данни за това дали имотите, предмет на замяната, са равностойни. В този смисъл, в докладната записка на кмета на общината е посочено само, че имотите не са равностойни по квадратура.

Предвид изложеното, Решение № 645/28.04.2011г., в частта на което е дадено съгласие да се извърши продажба на масивна сграда с идентификатор № 67653.918.166.2 със застроена площ 268 кв.м., масивна сграда с идентификатор № 67653.918.166.3 със застроена площ 166 кв.м., масивна сграда с идентификатор № 67653.918.166.4 със застроена площ 189 кв.м., масивна сграда с идентификатор № 67653.918.166.5 със застроена площ 465 кв.м., масивна сграда с идентификатор № 67653.918.166.6 със застроена площ 871 кв.м., масивна сграда с идентификатор №

ЗАПОВЕД № ИП.03.14.49/16.05.11

67653.918.166.9 със застроена площ 110 кв.м., масивна сграда с идентификатор № 67653.918.166.10 със застроена площ 79 кв.м. и Решение № 650/28.04.2011г. на Общински съвет – Смолян са приети в нарушение на материалния закон – чл.1, ал.2, т.6 от ЗПСК, съответно чл.6, ал.1, във връзка с чл.3, ал.2, чл.21, ал.5, чл.40, ал.4 от ЗОС и чл.59, ал.2, т.4 от АПК, поради което същите се явяват незаконосъобразни.

Считам, че в конкретния случай допуснатата незаконосъобразност в , Решение № 645/28.04.2011г., в частта на което е дадено съгласие да се извърши продажба на масивна сграда с идентификатор № 67653.918.166.2 със застроена площ 268 кв.м., масивна сграда с идентификатор № 67653.918.166.3 със застроена площ 166 кв.м., масивна сграда с идентификатор № 67653.918.166.4 със застроена площ 189 кв.м., масивна сграда с идентификатор № 67653.918.166.5 със застроена площ 465 кв.м., масивна сграда с идентификатор № 67653.918.166.6 със застроена площ 871 кв.м., масивна сграда с идентификатор № 67653.918.166.9 със застроена площ 110 кв.м., масивна сграда с идентификатор № 67653.918.166.10 със застроена площ 79 кв.м. и Решение № 650/28.04.2011г. 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

ЗА П О В Е Д В А М

Връщам Решение № 645/28.04.2011г., в частта на което е дадено съгласие да се извърши продажба на масивна сграда с идентификатор № 67653.918.166.2 със застроена площ 268 кв.м., масивна сграда с идентификатор № 67653.918.166.3 със застроена площ 166 кв.м., масивна сграда с идентификатор № 67653.918.166.4 със застроена площ 189 кв.м., масивна сграда с идентификатор № 67653.918.166.5 със застроена площ 465 кв.м., масивна сграда с идентификатор № 67653.918.166.6 със застроена площ 871 кв.м., масивна сграда с идентификатор № 67653.918.166.9 със застроена площ 110 кв.м., масивна сграда с идентификатор № 67653.918.166.10 със застроена площ 79 кв.м. и Решение № 650/28.04.2011г. 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.

ИНЖ. СТЕФАН СТАЙКОВ
Областен управител

