



**РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ**  
**Областна администрация**  
**Смолян**

Смолян, бул "България" №14, тел.0301/60192, факс 0301/62333, e-mail: obl\_adm\_sm@bsbg.net; http://www.region-smolyan.org

**ЗА П О В Е Д**

№ АМ-03-14-680

Смолян, 30.06 2011 г.

В Областна администрация – Смолян с вх.№ АП-03-09-878/23.06.2011г. са постъпили Решения №№ 710 и 711, приети от Общински съвет – Мадан на заседание, проведено на 15.06.2011г. по Протокол № 72.

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

С Решение №710/15.06.2011г. съветът, като е взел предвид предложението на вносителя и във връзка с изпълнението на Годишната програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост за 2011г. и на основание чл.36, ал.1, т.2 от ЗОС, чл.92, ал.1, т.2 от Наредба №3 за управление на общинската собственост и чл.21, ал.1, т.8 от ЗМСМА, в т.1 е дал съгласие да се прекрати съсобственост между Община Мадан и \_\_\_\_\_, чрез продажба на имот с идент. №46045.501.981 в УПИ VI, кв.96 по ПУП на гр. Мадан, ул. „Възход” – частна общинска собственост – АОС №220/02.12.2008г., а в т.2 е упълномощил Кмета на Община Мадан да възложи изготвяне на пазарна оценка на горепосочения имот.

Към цитираното решение са приложени докладна записка от Кмета на Община Мадан, по която е прието цитираното решение, нотариален акт и заявление от съответното лице и Акт за частна общинска собственост № 220/02.12.2010г., също така и скица.

С Решение №711/15.06.2011г. общинският съвет, като е взел предвид предложението на вносителя и в изпълнение на Годишната програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост за 2011г. и на основание чл.36, ал.1, т.2 от ЗОС, чл.92, ал.1, т.2 от Наредба №3 за управление на общинската собственост и чл.21, ал.1, т.8 от ЗМСМА, в т.1 е дал съгласие да се прекрати съсобственост между \_\_\_\_\_ и Община Мадан върху общински терен с площ 38кв.м. представляващ част от УПИ XXXVII - обществено обслужване в кв.30 по ПУП на гр. Мадан, ул. „Перелик” №2 – частна общинска собственост – АОС №90/02.08.2007г., като е указал, че описаните имоти са в съсобственост и отговарят на изискванията за съсобствен УПИ, съгласно ЗУТ и чл.36, ал.1, т.2 от ЗОС, а в т.2 е упълномощил Кмета на Община Мадан да възложи изготвяне на пазарна оценка на горепосочения имот.

С оглед изясняване статута на имота и изпълнение на законовите изисквания на конкретното разпореждане, с писмо с изх.№ АП-03-09-878/27.06.2011г. на Областен управител на област Смолян, от Кмета на Община Мадан е изисквана преписката по издаване на цитираното решение, ведно с акта за общинска собственост, съставен за имота, предмет на същото. В указания срок изискваните документи са представени.

**Решения №№ 710 и 711/15.06.2011г. на Общински съвет – Мадан са незаконосъобразни, предвид следните съображения:**

Съгласно нормата на чл.36, ал.1, т.2 от ЗОС, посочена като правно основание на цитираните решения, прекратяването на съсобственост върху имоти между общината, държавата, физически лица или юридически лица се извършва след решение на

## ЗАПОВЕД № ДМ-03-14-630

общинския съвет по ред, определен с наредбата по чл. 8, ал. 2, чрез продажба на частта на общината.

В конкретния случай, предвид приложения към решението Акт за частна общинска собственост № 220/026.12.2008г., съставен за общинския имот, предмет на Решение №710/15.06.2011г., данни за наличие на съсобственост между общината и физическото лице, посочено в решението, липсват. От цитирания акт за общинска собственост се установява, че общинският имот е самостоятелен такъв, който не е в режим на съсобственост, а в т.7 на АОС е отбелязано, лицето, съгласно Нотариален акт №16/11.04.2000г., том I, рег. №275, дело 60 е собственик на стопанска сграда, построена в имота.

От така указаното следва, че собственик на земята е общината, а собственик на сградата, построена върху нея е физическо лице. Поради това, в случая не може да се говори за съсобственост между общината и физическото лице, тъй като земята и сградата представляват отделни и самостоятелни обекти, право на собственост върху които принадлежи на два самостоятелни и независими един от друг правни субекти.

Физическото лице, като собственик на законно построена сграда в общински имот, има право да закупи земята върху която е построена сградата. Това обаче става по реда, регламентиран в чл.35, ал.3 от Закона за общинската собственост, а не по реда на чл.36, ал.1, т.2 от ЗОС.

Решение №711/15.06.2011г. също се отнася до прекратяване на съсобственост по реда на чл.36, ал.1, т.2 от ЗОС.

Видно от Акта за частна общинска собственост №90/02.08.2007г., цитиран в решението, същият е съставен за УПИ XXXVII – обществено обслужване, кв.30 по ПУП на гр. Мадан с площ **510 кв.м., ведно с приземен етаж** – обществена тоалетна от сграда на един етаж със застроена площ 98 кв.м.

Данни за съсобственост между общината и посоченото в решението физическо лице по отношение на имота, предмет на Решение №711/15.06.2011г., за който е съставен АОС №90/02.08.2007г., липсват както в цитираното решение, така и във водения на заседанието протокол, в АОС и в преписката по приемане на решението. Така в т.11 на АОС – „Разпоредителни действия” е посочено единствено I-ви етаж – отстъпено право на надстрояване с договор от 15.08.2005г. на ... . Посоченото обаче по никакъв начин не установява наличието на съсобственост върху имота /а не върху сградата, построена в същия/ между общината и физическото лице.

При това, от т.2 на АОС се установява, че площта на общинския имот е 510 кв.м., а в Решение №711/15.06.2011г. е указано да се продадат 38 кв. м. от тях, като не може да се установи къде точно в площта на имота от 510 кв.м. попадат тези 38 кв.м., предмет на разпоредителната сделка.

От друга страна, от изпратената преписка по приемането на Решение №711/15.06.2011г. е видно, че е започнала процедура по предаване на част от терена на УПИ XXXVII /общинска собственост/ към УПИ XXI – собственост на ... .

В този смисъл е и самото заявление, подадено от лицето ... .

... , а именно със същото е поискано закупуване на общински терен, придаващ се към собствения ѝ имот УПИ XXI. Редът за продажба на придаваеми части обаче е регламентиран в Закона за устройство на територията, не в ЗОС.

В т.2 както на Решение №710, така и на Решение №711, кметът е упълномощен да възложи изготвянето на пазарната оценка на имотите, след като в т.1 е дадено съгласие за прекратяване на съсобственост.

В този смисъл, следва да се има предвид изричната норма на чл.41, ал.2 от ЗОС, която предвижда, че разпоредителните сделки с имоти или с вещни права върху имоти - общинска собственост, се извършват по пазарни цени, но не по-ниски от данъчните им оценки. Пазарните цени на имотите и на вещните права **се определят от общинския съвет въз основа на пазарни оценки**, изготвени от оценители, определени по реда на чл. 22, ал. 3, освен ако в закон е предвидено друго.

ЗАПОВЕД № АМ-03-14-630

От така посоченото следва, че към момента на приемане на решението за разпореждане с определен имот – частна общинска собственост, каквото по същество е извършено с Решения №№ 710 и 711/15.06.2011г. на Общински съвет – Мадан, съветът следва да определи и цената, по която ще се извърши това разпореждане. Като не е направил това, Общински съвет – Мадан е нарушил императивната норма на чл.41, ал.2 от ЗОС.

Предвид изложеното, Решения №№ 710 и 711/15.06.2011г. са приети в нарушение на материалния закон – чл.36, ал.1, т.2 от ЗОС и чл.41, ал.2 от ЗОС, поради което същите се явяват незаконосъобразни.

Считам, че в конкретния случай допуснатата незаконосъобразност в Решения №№ 710 и 711/15.06.2011г. на Общински съвет – Мадан 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 №№ 710 и 711/15.06.2011г. на Общински съвет – Мадан, като незаконосъобразни за ново обсъждане в 14 – дневен срок от получаването им.

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

**ИНЖ. СТЕФАН СТАЙКОВ**  
Областен управител

