

№ В-00-509/26.08.2021г.

За сверение на
057А
да се отбележи с страница
057Б
26.08.2021



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
Областна администрация
Благоевград

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
ОБЛАСТНА АДМИНИСТРАЦИЯ БЛАГОЕВГРАД
ТЕЛ. 073/88 44 15
РЕГИСТРАЦИОНЕН ИНДЕКС И ДАТА
№ 01-73/26.08.2021
Съставно приложение

А П О В Е Д

№ 0А-АК-212

Благоевград, 25.08.2021 г.

В Областна администрация – Благоевград с писмо наш вх. № 10-01-28/13.08.2021 г. са получени актовете (решенията), приети с Протокол № 11 от заседание на Общински съвет – Благоевград, проведено на 13 август 2021 г.

Общински съвет – Благоевград по точка 1 (първа) от дневния ред е приел на основание чл. 45, ал. 7 и ал. 9 и чл. 27, ал. 4 и ал. 5 от ЗМСМА Решение № 336, със следния текст:

„На основание чл. 45, ал. 7 и ал. 9 от ЗМСМА, Общински съвет Благоевград приема повторно Решение № 326 по Протокол № 10 на Общински съвет Благоевград от проведено редовно заседание на 30.07.2021 година.“

След като се запознах с приетото Решение № 336 и с приложените материали към него, установих следното:

Решение № 336 от Протокол № 11/13 август 2021 г. на Общински съвет – Благоевград е прието по повод на Заповед № ОА-АК-195/09.08.2021 г. на Областния управител на област с административен център Благоевград, с която е върнато като незаконосъобразно за ново обсъждане в общинския съвет Решение № 326 по Протокол № 10 на Общински съвет Благоевград от проведено редовно заседание на 30.07.2021 година. Същото решение е прието поименно с 26 гласа „ЗА”, 0 „ПРОТИВ” и 2 „ВЪЗДЪРЖАЛИ СЕ” от общ брой 41 общински съветници в Общински съвет – Благоевград.

Решение № 326 по Протокол № 10 на Общински съвет Благоевград от проведено редовно заседание на 30.07.2021 година е прието по повод на предложение от Ясен Попвасилев – ВРИД Кмет на община Благоевград, съгласно Решение № 181 по Протокол № 5 от 21.04.2021 г. на Общински съвет – Благоевград с изх. № 60-00-222/18.06.2021 г. до Председателя на Общински съвет – Благоевград с вх. № П-00-233/18.06.2021 г., относно процедура по закупуване на ½ идеална част от имот – частна общинска собственост по реда на чл. 35, ал. 3 от Закона за общинската собственост. Същото решение е прието поименно с 34 гласа „ЗА”, 0 „ПРОТИВ” и 1 „ВЪЗДЪРЖАЛ СЕ” от общ брой 41 общински съветници в Общински съвет – Благоевград.

Със Заповед № ОА-АК-195/09.08.2021 г., Областният управител на област с административен център Благоевград е упражнил правото си на контрол за законосъобразност на актовете на общинските съвети по смисъла на чл. 45, ал. 4 от ЗМСМА и Решение № 326 по Протокол № 10 на Общински съвет Благоевград от проведено редовно заседание на 30.07.2021 година е върнато като незаконосъобразно за ново обсъждане в общинския съвет в срока по чл. 45, ал. 6 от ЗМСМА. Заповедта на Областния управител на област Благоевград е получена в Общински съвет – Благоевград на 10.08.2021 г., което е видно от известие за доставяне (обратна разписка).



2700 Благоевград, пл. Георги Измирлиев № 9
тел.: +359 (73) 88 14 01, факс: +359 (73) 88 14 03
E-mail: Info@bl.government.bg
Web: www.bl.government.bg

С оглед на установеното от правна и фактическа страна, считам така приетото Решение № 326 по Протокол № 10 от редовно заседание на Общински съвет – Благоевград, проведено на 30 юли 2021 г., ведно с Решение № 336 от Протокол № 11/13 август 2021 г. на Общински съвет – Благоевград (с което се приема повторно Решение № 326 по Протокол № 10 на Общински съвет Благоевград от проведено редовно заседание на 30.07.2021 година) за незаконосъобразни, по следните съображения:

Решение № 326 по Протокол № 10/30 юли 2021 г. на Общински съвет – Благоевград е прието на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА, чл. 8, ал. 9, чл. 35, ал. 3 и чл. 41, ал. 2 от Закона за общинската собственост, чл. 59, ал. 1 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинското имущество и чл. 27, ал. 4 и ал. 5 от ЗМСМА, по повод на предложение от Ясен Попвасилев – ВРИД Кмет на община Благоевград, съгласно Решение № 181 по Протокол № 5 от 21.04.2021 г. на Общински съвет – Благоевград с изх. № 60-00-222/18.06.2021 г. до Председателя на Общински съвет – Благоевград с вх. № П-00-233/18.06.2021 г., относно процедура по закупуване на ½ идеална част от имот – частна общинска собственост по реда на чл. 35, ал. 3 от Закона за общинската собственост. Същото решение (Решение № 326) е прието поименно с 34 гласа „ЗА”, 0 „ПРОТИВ” и 1 „ВЪЗДЪРЖАЛ СЕ” от общ брой 41 общински съветници в Общински съвет – Благоевград.

Решение № 336 от Протокол № 11/13 август 2021 г. на Общински съвет – Благоевград е прието на основание чл. 45, ал. 7 и ал. 9 и чл. 27, ал. 4 и ал. 5 от ЗМСМА, по повод на Заповед № ОА-АК-195/09.08.2021 г. на Областния управител на област с административен център Благоевград, с която е върнато като незаконосъобразно за ново обсъждане в общинския съвет Решение № 326 по Протокол № 10 на Общински съвет Благоевград от проведено редовно заседание на 30.07.2021 година. Същото решение (Решение № 336) е прието поименно с 26 гласа „ЗА”, 0 „ПРОТИВ” и 2 „ВЪЗДЪРЖАЛИ СЕ” от общ брой 41 общински съветници в Общински съвет – Благоевград.

С атакуваното Решение № 326 по Протокол № 10/30 юли 2021 г., Общински съвет – Благоевград с I-ва точка на основание чл. 8, ал. 9 от Закона за общинската собственост, включва в Годишната програма за управление и разпореждане с имотите – общинска собственост за 2021 г., в Раздел I. Приходи от продажба на земя със законно построени сгради, т. 2.8, за продажба на ½ идеална част от урегулиран поземлен имот V-109 (пет – сто и девет), кв. 15 (петнадесети) по плана на с. Церово, община Благоевград, КРЗП, одобрен със Заповед № 325/06.04.1982 г., ПУП-ИПРЗ, одобрен със Заповед № 2333/17.11.2009 г., допълване на КП одобрен със Заповед № 955/10.07.2020 г., целият с площ от 866 кв. м. (осемстотин шестдесет и шест кв. м.), при съседни: улица о.т. 148 - о.т. 147 - о.т. 146, УПИ VI-107, УПИ VII-108, УПИ XII-110, улица о.т. 147 - о.т. 152 на Ани Борисова Миланова. II. На основание чл. 35, ал. 3 от Закона за общинската собственост и чл. 59, ал. 1 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинското имущество, Общински съвет – Благоевград, дава съгласие да бъде продадена ½ идеална част от урегулиран поземлен имот V-109 (пет – сто и девет), кв. 15 (петнадесети) по плана на с. Церово, община Благоевград, КРЗП, одобрен със Заповед № 325/06.04.1982 г., ПУП-ИПРЗ, одобрен със Заповед № 2333/17.11.2009 г., Допълване на КП одобрен със Заповед № 955/10.07.2020 г., целият с площ от 866 кв. м. (осемстотин шестдесет и шест кв.м), при съседни: улица о.т. 148 - о.т. 147 - о.т. 146, УПИ VI-107, УПИ VII-108, УПИ XII-110, улица о.т. 147 - о.т. 152 на Ани Борисова Миланова (II-ра точка от Решение № 326). На основание чл. 41, ал. 2 от Закона за общинската собственост, Общински съвет Благоевград одобрява доклад за експертна оценка на ½ идеална част от урегулиран поземлен имот V-109 (пет – сто и девет), кв. 15 (петнадесети) по плана на с. Церово, община Благоевград, с пазарна стойност – **5 600 лв.** (пет хиляди и шестстотин лева) без ДДС (III-ра точка от Решение № 326) С IV-та точка, Общински съвет – Благоевград упълномощава Кмета на Община Благоевград да издаде Заповед и да

склучи договор за продажба.

Към административната преписка по приемане на Решение № 326 от Протокол № 10/30 юли 2021 г. на Общински съвет – Благоевград са приложени следните материали (документи): Предложение от Ясен Попвасилев – ВРИД Кмет на община Благоевград, съгласно Решение № 181 по Протокол № 5 от 21.04.2021 г. на Общински съвет – Благоевград с изх. № 60-00-222/18.06.2021 г. до Председателя на Общински съвет – Благоевград с вх. № П-00-233/18.06.2021 г., относно процедура по закупуване на ½ идеална част от имот – частна общинска собственост по реда на чл. 35, ал. 3 от Закона за общинската собственост; Пазарна оценка на ½ идеална част от имота от 24.06.2021 г., изготвена от Илинка Янчова Митева – Оценител на недвижими имоти; Заявление от Ани Миланова Борисова до кмета на община Благоевград с вх. № ОС-0207-10/04.06.2021 г.; Акт за частна общинска собственост № 9622/11.09.2020 г.; Протокол № 6/24 юни 1985 г. от заседание на ИК на ОБНС – Благоевград; Заповед № 107/16.10.1985 г. на ОБНС – Благоевград; Удостоверение за търпимост № 780/13.08.2008 г., издадено на основание § 16 от ПР на ЗУТ от Главния архитект на община Благоевград; Удостоверение за наследници № 15/09.09.2008 г., издадено от кмета на с. Церово, община Благоевград; Нотариален на недвижим имот, придобит по наследство № 43, том III, рег. № 6794, дело № 414 от 23.10.2008 г.; Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 171, том I, рег. № 2377, дело № 165 от 10.06.2009 г.; Скица № 235/05.03.2020 г.; Удостоверение за данъчна оценка с изх. № ДОО02830/01.06.2021 г.; Скица № 656/18.05.2021 г. и Скица № 808/09.06.2021 г.

Тъй като не бяха приложени всички необходими документи (материали) към административната преписка по приемане на Решение № 326 по Протокол № 10/30 юли 2021 г. на Общински съвет – Благоевград, съгласно изискванията на закона и подзаконовите нормативни актове (ЗОС, ЗС, ЗУТ, Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество и др.), както и поради факта, че някои от представените към преписката такива са бледи копия (не се чете като цяло), особено Удостоверение за данъчна оценка с изх. № ДОО02830/01.06.2021 г., то същите бяха изискани допълнително от Общински съвет – Благоевград и Общинска администрация – Благоевград.

Получихме отново пак същото Удостоверение за търпимост № 780/13.08.2008 г., издадено на основание § 16 от ПР на ЗУТ от Главния архитект на община Благоевград, Заповед № 107/16.10.1985 г. на ОБНС – Благоевград и Протокол № 6/24 юни 1985 г. от заседание на ИК на ОБНС – Благоевград, които бяха приложени към материалите на приетото Решение № 326 от Общински съвет – Благоевград преди това. Не бяха изпратени от Общински съвет – Благоевград и Общинска администрация – Благоевград никакви други писмени доказателства, изискани от нас.

По допълнително изисканите материали (документи), касаещи приетото Решение № 326 по Протокол № 10/30 юли 2021 г. на Общински съвет – Благоевград не ни бяха представени нито договор за отстъпено право на строеж върху държавна (общинска) земя, нито разрешение за строеж или акт за узаконяване на строежа, нито акт, че сградата е въведена в експлоатация, нито удостоверение от Общинска администрация – Благоевград, че сградата е законно изградена и в имота няма друго незаконно строителство (съгласно изискванията на чл. 59, ал. 4, буква „д“ от Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество и др.) и др.

С Решение № 336 от Протокол № 11/13 август 2021 г. на Общински съвет – Благоевград се приема повторно Решение № 326 по Протокол № 10 на Общински съвет Благоевград от проведено редовно заседание на 30.07.2021 година.

Към Решение № 336 от Протокол № 11/13 август 2021 г. на Общински съвет – Благоевград са приложени следните материали (документи): Проект за решение, във връзка със Заповед № ОА-АК-195/09.08.2021 г. на Областния управител на област с

административен център Благоевград, изготвен от адв. Теодор Тошев и подписан от Радослав Тасков – Председател на Общински съвет – Благоевград; Придружително писмо от Радослав Тасков – Председател на Общински съвет – Благоевград с изх. № 06-01-66/10.08.2021 г. до Илко Стоянов – Кмет на община Благоевград, с което изпраща Заповед № ОА-АК-195/09.08.2021 г. на Областния управител на област Благоевград; Заповед № ОА-АК-195/09.08.2021 г. на Областния управител на област с административен център Благоевград, постъпила в Общински съвет – Благоевград с рег. индекс 06-01-66/10.08.2021 и вх. № В-00-478/10.08.2021 г. и препис-извлечение на Решение № 326 по Протокол № 10 от редовно заседание на Общински съвет – Благоевград, проведено на 30 юли 2021 г.

От всички изброени горе писмени доказателства за вземане на Решение № 336 от Протокол № 11/13 август 2021 г. на Общински съвет – Благоевград, с което се приема повторно Решение № 326 по Протокол № 10 на Общински съвет Благоевград от проведено редовно заседание на 30.07.2021 година е видно, че не са представени нови такива, а е приложена само Заповед № ОА-АК-195/09.08.2021 г. на Областния управител на област с административен център Благоевград.

В настоящият случай се касае за актове (Решения №№ 326 и 336), с които Общински съвет – Благоевград се разпорежда с общинско собственост (продажба на ½ идеална част от общински имот) и които имат белезите на индивидуален административен акт (чл. 21 от АПК).

Основен принцип в административното производство е принципът на законността. А тук под закон се разбира всяко правило за поведение с юридически задължителна сила. Приемането на каквото и да било решение, трябва да се извършва при строгото зачитане на материалните и процесуалните разпоредби на действащото законодателство. В случая, приетото Решение № 326 по Протокол № 10/30 юли 2021 г. на Общински съвет – Благоевград, както и Решение № 336 от Протокол № 11/13 август 2021 г. на Общински съвет – Благоевград (с което се приема повторно Решение № 326 по Протокол № 10 на Общински съвет Благоевград от проведено редовно заседание на 30.07.2021 година) трябва да съответстват на всички нормативни актове при строгото зачитане на тяхната взаимна обвързаност и йерархия. Тук именно е ситуирана и фигурата на Областния управител като контролен орган. В разпоредбата на чл. 31, ал. 1, т. 5 от Закона за администрацията е регламентирано, че Областният управител упражнява контрол по законосъобразността на актовете и действията на органите на местното самоуправление и местната администрация. Също така, Областният управител осигурява спазването на законността на територията на областта и осъществява административен контрол по изпълнението на административните актове (чл. 31, ал. 1, т. 4 от Закона за администрацията).

Изцяло в правомощията на Областния управител е да упражни правото си по чл. 32, ал. 2 от Закона за администрацията и чл. 45, ал. 4 от Закона за местното самоуправление и местната администрация от гледна точка на законосъобразността на актовете (решенията), тъй като изтичането на предвидения в закона срок за връщане за ново обсъждане в общинския съвет на незаконосъобразните актове и/или отнасяне на актовете на общинския съвет за съдебна проверка по законосъобразност, би преклудирал това право и би дал стабилност на решение, което въпреки че не завършва фактическия състав, създава реална възможност да бъдат засегнати интересите на определен кръг правни субекти.

Ето защо считам, че Решение № 326 по Протокол № 10/30 юли 2021 г. на Общински съвет – Благоевград, както и Решение № 336 от Протокол № 11/13 август 2021 г. на Общински съвет – Благоевград (с което се приема повторно Решение № 326 по Протокол № 10 на Общински съвет Благоевград от проведено редовно заседание на 30.07.2021 година) се явяват незаконосъобразни, противоречащи на закона, поради което

същите попадат в границите на компетентността на Областния управител, визирана в чл. 32, ал. 2 от Закона за администрацията и чл. 45 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, във връзка с чл. 144 от Конституцията на Република България, а изрично в чл. 8, ал. 11 от Закона за общинската собственост (Доп. - ДВ, бр. 45 от 2012 г., в сила от 01.01.2013 г., изм. - ДВ, бр. 96 от 2017 г., в сила от 02.01.2018 г.) е регламентирано, че „Актовете на общинския съвет и на кмета за придобиване, управление и разпореждане с имоти и вещи - общинска собственост, подлежат на контрол и могат да бъдат оспорвани по реда на чл. 45 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, освен в случаите по Закона за концесиите.“. Областният управител осигурява провеждането на държавната политика, отговаря за защитата на националните интереси, на законността и на обществения ред и осъществява административен контрол (чл. 143, ал. 3 от Конституцията на Република България).

Решение № 326 по Протокол № 10/30 юли 2021 г. на Общински съвет – Благоевград е прието на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА, чл. 8, ал. 9, чл. 35, ал. 3 и чл. 41, ал. 2 от Закона за общинската собственост, чл. 59, ал. 1 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинското имущество и чл. 27, ал. 4 и ал. 5 от ЗМСМА.

Решение № 336 от Протокол № 11/13 август 2021 г. на Общински съвет – Благоевград е прието на основание чл. 45, ал. 7 и ал. 9 и чл. 27, ал. 4 и ал. 5 от ЗМСМА, по повод на Заповед № ОА-АК-195/09.08.2021 г. на Областния управител на област с административен център Благоевград.

Както от текста на така приетото Решение № 326 от Протокол № 10/30 юли 2021 г. на Общински съвет – Благоевград и по конкретно с точка III-та на същото, а именно, с което се одобрява на основание чл. 41, ал. 2 от ЗОС доклада за експертна оценка на ½ идеална част от урегулиран поземлен имот V-109 (пет – сто и девет), кв. 15 (петнадесети) по плана на с. Церово, община Благоевград, с пазарна стойност – **5 600 лв.** (пет хиляди и шестстотин лева) без ДДС, така и от предложението от Ясен Попвасилев – ВРИД Кмет на община Благоевград, съгласно Решение № 181 по Протокол № 5 от 21.04.2021 г. на Общински съвет – Благоевград с изх. № 60-00-222/18.06.2021 г. до Председателя на Общински съвет – Благоевград с вх. № П-00-233/18.06.2021 г. и от становищата на ПК по КИИИП и КУТКБОЕТ е видно, че има разминаване от 100 лева по-малко в пазарната стойност (цена), която е определена с пазарната оценка на ½ идеална част от имота от 24.06.2021 г., изготвена от Илинка Янчова Митева – Оценител на недвижими имоти – **5700 лева** без ДДС, и с тази предложена от Ясен Попвасилев – ВРИД Кмет на община Благоевград – **5 600 лв.** В случая, липсват каквито и да било писмени доказателства и мотиви, какво е наложило занижаването на пазарната оценка еднолично от страна на кмета и общинския съвет, при условие, че същата е определена от независим лицензиран оценител на недвижими имоти по пазарен принцип.

Съгласно разпоредбата на чл. 41, ал. 2 от ЗОС „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. Началните цени при провеждане на търгове или конкурси за разпореждане с имоти или с вещни права върху имоти - общинска собственост, не могат да бъдат по-ниски от цените, определени от общинския съвет.“.

При регламентацията на способите и начините за разпореждане със земя – частна общинска собственост, законодателят е взел предвид особеното обществено значение на общинската собственост. Поради това в чл. 35, ал. 1 от ЗОС е въвел генералното правило при продажба – тя да се извършва от кмета на общината, но при наличието на две условия: 1-во да е взето решение от общинския съвет и 2-ро продажбата да се извърши

чрез публичен търг или публично оповестен конкурс. Касае се за общо правило, което се прилага винаги, когато не е налице изключението. А последното е предмет на регулиране в ал. 3 на чл. 35 от ЗОС. То е съобразено с по-особения статут на собственика на законно построена върху общинската земя сграда, като потенциален купувач на земята, върху която е реализиран строежът. Само той може да закупи имота с директна сделка, за сключването на която не е необходим публичен търг или публично оповестен конкурс. По законова делегация е предоставено на общинския съвет на всяка община да определи в наредба реда, по който ще стане продажбата (в случая НРПУРОИ). Това са процедурните правоотношения, които са предоставени на самостоятелна регламентация за всяка отделна община. Що се касае до общото правило по чл. 35, ал. 1 от ЗОС и направеното с ал. 3 от него изключение, те са законово определени и не подлежат на различна от установената уредба. Изключителните правни норми не могат да се тълкуват и прилагат разширително и поради това е недопустимо разширяване на кръга на правните субекти, имащи възможност да купуват общинска земя без публичен търг или публично оповестен конкурс.

От представените и описани по-горе документи не става ясно, по какъв начин е построена сградата (в случая 1/2 идеална част от нея) в процесния общински имот, описан в Решение № 326 по Протокол № 10/30 юли 2021 г. на Общински съвет – Благоевград и в приложените документи, тъй като не са представени никакви писмени доказателства (документи) – всички необходими строителни книжа, Разрешение за строеж; Удостоверение от кмета на община Благоевград и от Главния архитект на община Благоевград, че сградата е законно построена и е въведена в експлоатация, съгласно изискванията на ЗУТ и подзаконовите нормативни актове (Наредби и др.), както и други такива, доказващи законността ѝ. Такива доказателства са също одобрен и влязъл в сила ПУП, предвиждащ изграждането на тази сграда (в случая 1/2 идеална част от нея), одобрени инвестиционни проекти, въз основа на същите и влязло в сила Разрешение за строеж, евентуално одобрени проекти – заснемане за узаконяване и влязъл в сила Акт за узаконяване, заместващ липсващото разрешение за строеж (§ 5, т. 36 от ДР на ЗУТ) и др.

В приложения Акт за частна общинска собственост № 9622/11.09.2020 г. в графа 9. „Предоставени права за управление“ не е отбелязано (описано), че са предоставени такива на други лица с ОПС. От графа 8. „Номер и дата на съставени по-рано актове“ на Акт за частна общинска собственост № 9622/11.09.2020 г. е видно, че няма описани други такива, а само АДС № 99/05.01.1986 г. В Акт за частна общинска собственост № 9622/11.09.2020 г. **не е отбелязано изрично**, че в урегулиран поземлен имот V-109, кв. 15 с площ от 866.00 кв. м. по плана на с. Церово, община Благоевград има законно построена сграда, както и собствеността (на кой принадлежи). Също така в графа 7. „Съсобственици“ в Акт за частна общинска собственост № 9622/11.09.2020 г. липсват описани такива. Единствено само в графа 11. „Забележки“ на акта е записано, че със Заповед № 747/14.05.2021 г. е деактувана 1/2 идеална част от имота (УПИ-то).

Представените Заповед № 107/16.10.1985 г. на ОБНС – Благоевград и Протокол № 6/24 юни 1985 г. от заседание на ИК на ОБНС – Благоевград не удостоверяват никакви факти по безспорен начин, че същата сграда (в случая 1/2 идеална част) е законно построена върху общинския имот.

Държа да отбележа, че видно от графа 11. „Забележки“ в Акт за частна общинска собственост № 9622/11.09.2020 г. е записано, че със Заповед № 747/14.05.2021 г. е деактувана 1/2 идеална част от процесния имот, описан в Решение № 326 по Протокол № 10/30 юли 2021 г. на Общински съвет – Благоевград. Видно е също от представените писмени доказателства (описани по-горе), а именно от: Скица № 235/05.03.2020 г., Скица № 656/18.05.2021 г. и Скица № 808/09.06.2021 г., че съгласно описания в същите Договор № ЗПС-20-7/14.04.2021 г., собственик на 1/2 идеална част от урегулиран поземлен имот

V-109 (пет – сто и девет), кв. 15 (петнадесети) по плана на с. Церово, община Благоевград, КРЗП, одобрен със Заповед № 325/06.04.1982 г., ПУП-ИПРЗ, одобрен със Заповед № 2333/17.11.2009 г., допълване на КП, одобрен със Заповед № 955/10.07.2020 г., целият с площ от 866 кв. м. е Юлия Борисова Говедарова.

В настоящият случай става ясно, че има съсобственост в процесния имот (УПИ V-109, кв. 15 по плана на с. Церово, община Благоевград), тоест $\frac{1}{2}$ идеална част от същия е собственост на община Благоевград, а другата $\frac{1}{2}$ идеална част е собственост на Юлия Борисова Говедарова по силата на Договор № ЗПС-20-7/14.04.2021 г. (липсва, не ни е представен нито към административната преписка по приемане на Решение № 326 по Протокол № 10/30 юли 2021 г. на Общински съвет – Благоевград, нито към Решение № 336 от Протокол № 11/13 август 2021 г. на Общински съвет – Благоевград, с което се приема повторно Решение № 326 по Протокол № 10 на Общински съвет Благоевград от проведено редовно заседание на 30.07.2021 година).

След като в случая има съсобственост между община Благоевград ($\frac{1}{2}$ идеална част от УПИ) и Юлия Борисова Говедарова ($\frac{1}{2}$ идеална част от УПИ по силата на Договор № ЗПС-20-7/14.04.2021 г.), а пък $\frac{1}{2}$ идеална част от УПИ-то, Общински съвет – Благоевград продава на трето лице – Ани Борисова Миланова, то съгласно разпоредбата на чл. 33 от Закона за собствеността „Съсобственикът може да продаде своята част от недвижимия имот на трето лице само след като представи пред нотариуса писмени доказателства, че е предложил на другите съсобственици да купят тази част при същите условия и декларира писмено пред него, че никой от тях не е приел това предложение.

Ако декларацията по предходната алинея е неистинска или ако третото лице купи частта на съсобственика при условия, уговорени привидно във вреда на останалите съсобственици, заинтересованият съсобственик може да изкупи тази част при действително уговорените условия. Искът трябва да се предяви в двумесечен срок от продажбата.

Ако съсобственикът не плати дължимата поради изкупуването сума в месечен срок от влизането на решението в сила, това решение се счита обезсилено по право.“

Считам, че в настоящият случай не са спазени условията и реда на чл. 33 и др. от Закона за собствеността, поради което, както Решение № 326 по Протокол № 10 от редовно заседание на Общински съвет – Благоевград, проведено на 30 юли 2021 г., така и Решение № 336 от Протокол № 11/13 август 2021 г. на Общински съвет – Благоевград (с което се приема повторно Решение № 326 по Протокол № 10 на Общински съвет Благоевград от проведено редовно заседание на 30.07.2021 година) са приети незаконосъобразно, без да бъдат съобразени с регламентираните в Закона за собствеността изисквания.

Разпоредбата на чл. 35, ал. 3 от ЗОС (на което основание е прието Решение № 326 по Протокол № 10 от редовно заседание на Общински съвет – Благоевград, проведено на 30 юли 2021 г.) гласи, че 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, като в случая е Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, приета от Общински съвет – Благоевград (НРПУРОИ). В същата НРПУРОИ са описани изрично реда и условията за продажба в този случай на земя – частна общинска собственост (чл. 59 от НРПУРОИ).

Разписаната процедура и възможността за продажба на земя – частна общинска собственост на собственика на законно построена сграда върху нея по чл. 35, ал. 3 от ЗОС е изключение от общото правило по ЗОС за продажба на общински имот. Условие за извършването ѝ е собственика на сградата да установи (докаже), че същата е законно построена. От представените към административните преписки по приемането на Решение № 326 и на Решение № 336 писмени доказателства не се установява

изпълнението на това изискване на закона (ЗОС) и на Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, приета от Общински съвет – Благоевград.

При липсата на доказателства за законност на сградата, изводите за наличие на предпоставките на чл. 35, ал. 3 от ЗОС за извършване на продажбата на ½ идеална част от процесния урегулиран поземлен имот V-109, кв. 15 с площ от 866.00 кв. м. по плана на с. Церово, община Благоевград, актуван с Акт за частна общинска собственост № 9622/11.09.2020 г. по този ред, са неправилни.

Общинският съвет, съгласно разпоредбата на чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА има правомощия с решенията си да придобива, управлява и да се разпорежда с общинското имущество, вкл. земя – частна общинска собственост, а не кметът на общината. Последният изпълнява приетите от общинския съвет решения, които следва да са законосъобразно взети. В случая, както Решение № 326, така и потвърдителното Решение № 336 на Общински съвет – Благоевград са незаконосъобразни. Основанията или липсата на такива за продажба на недвижим имот по реда на чл. 35, ал. 3 от ЗОС, подлежат на изследване от общинският съвет, който единствено може да се разпорежда с общинско имущество.

Имайки предвид гореизложеното следва извода, че при така установения от закона и подзаконовия нормативен акт процесуален ред, собственика на сградата (в случая на 1/2 идеална част) – Ани Борисова Миланова, в качеството ѝ на наследник на Борис Христов Юруков, следва да докаже по безспорен и категоричен начин, че е собственик на законно построена върху общинския имот сграда (в случая на 1/2 идеална част).

В настоящият случай, безспорно е установено, че съгласно Нотариален акт на недвижим имот, придобит по наследство № 43, том III, рег. № 6794, дело № 414 от 23.10.2008 г. и Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 171, том I, рег. № 2377, дело № 165 от 10.06.2009 г., собственик на ½ идеална част от масивна жилищна сграда, изградена в урегулиран поземлен имот V-109, кв. 15 с площ от 866.00 кв. м. по плана на с. Церово, община Благоевград е Ани Борисова Миланова, която представлява „търпим строеж“ при условията на разпоредбата на § 16, ал. 1 от ПР на ЗУТ, съгласно Удостоверение за търпимост № 780/13.08.2008 г., издадено на основание § 16 от ПР на ЗУТ от Главния архитект на община Благоевград. Съгласно соченият текст на § 16, ал. 1 от ПР на ЗУТ: „Строежи, изградени до 7 април 1987 г., за които няма строителни книжа, но са били допустими по действащите подробни градоустройствени планове и по правилата и нормативите, действали по време на извършването им или съгласно този закон, са търпими строежи и не подлежат на премахване и забрана за ползване. Те могат да бъдат предмет на прехвърлителна сделка след представяне на удостоверение от органите, които са овластени да одобряват съответните инвестиционни проекти, че строежите са търпими.“

Съгласно разпоредба на § 53 от ПЗР към ЗИД на ЗУТ гласи, че „(1) Търпимите строежи по § 16, ал. 1 от преходните разпоредби на закона и по § 127, ал. 1 от преходните и заключителните разпоредби на Закона за изменение и допълнение на Закона за устройство на територията (обн., ДВ, бр. 82 от 2012 г.; изм., бр. 66 от 2013 г. и бр. 98 от 2014 г.), които са с постоянен устройствен статут по действащ подробен устройствен план, могат да се пристрояват и надстрояват и в тях могат да се извършват основни ремонти, реконструкции и преустройства, включително с промяна на предназначението, както и всички допустими строителни и монтажни работи в съответствие с предвижданията на действащия подробен устройствен план. (2) Търпимите строежи по ал. 1, които нямат постоянен устройствен статут по действащ подробен устройствен план, могат при спазване на изискванията на този закон да се преустройват вътрешно, да се променя предназначението им и да се ремонтират, без да се изменя външното им

очертание в хоризонтално и вертикално отношение и без да се правят нови или да се укрепват носещите конструкции.“.

От Удостоверението за търпимост № 780/13.08.2008 г., издадено на основание § 16 от ПР на ЗУТ от Главния архитект на община Благоевград е видно, че същото е за строеж, а именно: „Масивна жилищна сграда от мазе и жилищен етаж“, намираща се в УПИ V, имот пл. № 109, кв. 15 по плана на с. Церово, община Благоевград, което е издадено по повод на декларация от Юлия Борисова Говедарова, нотариално заверена с рег. № 6174/06.08.2008 г. – наследник на Борис Христов Юруков (видно от Удостоверение за наследници № 15/09.09.2008 г., издадено от кмета на с. Церово, община Благоевград), в качеството им на възложители на строежа. Също така, от Удостоверението за наследници № 15/09.09.2008 г., издадено от кмета на с. Церово, община Благоевград е видно, че Ани Борисова Миланова и Юлия Борисова Говедарова, са дъщери на Борис Христов Юруков – техен наследодател, на името на който е издадена Заповед № 107/16.10.1985 г. на ОБНС – Благоевград за ОПС и Протокол № 6/24 юни 1985 г. от заседание на ИК на ОБНС – Благоевград.

От Удостоверение за данъчна оценка с изх. № Д0002830/01.06.2021 г., от Скица № 235/05.03.2020 г., от Скица № 656/18.05.2021 г. и от Скица № 808/09.06.2021 г. е видно, че Ани Борисова Миланова и Юлия Борисова Говедарова са собственици на по ½ идеална част на построената в процесния общински имот жилищна сграда.

Следва извода, че така представеното Удостоверение за търпимост № 780/13.08.2008 г., издадено на основание § 16 от ПР на ЗУТ от Главния архитект на община Благоевград е по искане на Юлия Борисова Говедарова и ползва само нейната ½ идеална част от жилищната сграда с мазе и жилищен етаж.

В настоящият случай, липсва (не е представено) дори и удостоверение за търпимост за ½ идеална част от жилищната сграда на името на Ани Борисова Миланова.

Удостоверението за търпимост обезпечава правото на собственика на търпим строеж да го прехвърля свободно чрез правни сделки – продажба, дарение и др.

Представеното Удостоверение за търпимост № 780/13.08.2008 г., издадено на основание § 16 от ПР на ЗУТ от Главния архитект на община Благоевград има удостоверителен характер и с него се удостоверява наличие на съответни условия, при които незаконният строеж не се премахва. Същото се издава за доказване на тези условия пред органите на ДНСК и/или пред кмета на общината в образувано административно производство за премахването на незаконния строеж, с оглед издаване на отказ да бъде премахнат или да послужи пред нотариус при прехвърлителна сделка. С оглед на това, дори и да приемем, че същото Удостоверение за търпимост № 780/13.08.2008 г., издадено на основание § 16 от ПР на ЗУТ от Главния архитект на община Благоевград важи и за ½ идеална част от жилищната сграда на Ани Борисова Миланова (което не е така), то не са налице в случая материалноправните предпоставки по чл. 35, ал. 3 от ЗОС, тъй като не е доказано, че заявителя (Ани Борисова Миланова) е собственик на законно построена върху общинския имот сграда. Нещо повече, представеното Удостоверение за търпимост № 780/13.08.2008 г., издадено на основание § 16 от ПР на ЗУТ от Главния архитект на община Благоевград, установява именно незаконния начин на строителство на сградата (в случая на ½ идеална част, ползваща Ани Борисова Миланова). Той не придава качество на законност на строежите, позволява единствено те да не бъдат премахнати и да са предмет на сделка.

Удостоверението за търпимост има ограничено приложно поле за целите на разпоредителните сделки за разлика от правния статут „търпими строежи“, който възниква по силата на закона.

Едно от основните условия за издаване на удостоверението за търпимост е изпълненото строителство да притежава характеристиките на строеж.

Издаденото удостоверение (Удостоверение за търпимост № 780/13.08.2008 г., издадено на основание § 16 от ПР на ЗУТ от Главния архитект на община Благоевград) за търпимост не променя статута на незаконния строеж и не замества акта за узаконяване, поради което, собствениците на търпими строежи не са правоимащи по чл. 35, ал. 3 от ЗОС.

Дори и построената в процесния общински имот масивна жилищна сграда (в случая ½ идеална част, ползваща Ани Борисова Миланова) да представлява „търпим строеж“ при условията на § 16, ал. 1 от ПР на ЗУТ, както може да приемем, че е в случая, съгласно представеното Удостоверение за търпимост № 780/13.08.2008 г., издадено на основание § 16 от ПР на ЗУТ от Главния архитект на община Благоевград, това не означава, че същата сграда или идеалната част от нея е законно построена по смисъла на чл. 35, ал. 3 от ЗОС.

Законно построена би била сграда, за която са налице всички издадени и одобрени по съответния законов ред строителни книжа (одобрени проекти, разрешение за строеж, удостоверение за въвеждане в експлоатация и др.). В случая, такива не са представени. След като не са налице строителните книжа, не може да се приеме за законно построена сградата. В този случай, парцелът (1/2 идеална част) – частна общинска собственост, върху който е построена сградата не може да бъде продаван по привилегирания ред, предвиден в чл. 35, ал. 3 от ЗОС.

Наличието на право на собственост или на каквото и да е друго вещно право не може да узакони, да санира една незаконно изградена постройка.

С оглед на това, не са налице в случая материалноправните предпоставки по чл. 35, ал. 3 от ЗОС, тъй като не е доказано, че заявителя е собственик на законно построена върху процесния общински имот сграда (в случая на ½ идеална част, ползваща Ани Борисова Миланова).

За узаконяването на сградата, собственикът е следвало да изпълни предвидената в § 184 от ДР на ЗУТ процедура.

Разпоредбата на чл. 148, ал. 1 от ЗУТ регламентира, че строежи могат да се извършват само ако са разрешени, съгласно този закон (ЗУТ), във връзка с чл. 141, 142, 143, 144 и сл. от ЗУТ.

Законно построена по смисъла на чл. 35, ал. 3 от ЗОС обаче е сграда, за която са налице всички издадени по съответния ред строителни книжа или за която е налице документ за узаконяване.

След като пред административния орган не е представено надлежно издадено разрешение за строеж или акт за узаконяване на строежа, т.е. не е изпълнено едно от изискуемите условия на ЗУТ и НРПУРОИ и др., то и продажбата не може да бъде извършена по привилегирания ред, предвиден в чл. 35, ал. 3 от ЗОС. Изключението от правилата, каквато е нормата на чл. 35, ал. 3 от ЗОС не може да се тълкува разширително, поради което и заявеното искане не е следвало да бъде удовлетворено от Общински съвет – Благоевград.

С представените към административните преписки и описани по-горе материали (документи), с така приетото Решение № 326 от Протокол № 10/30 юли 2021 г. на Общински съвет – Благоевград, както и с Решение № 336 от Протокол № 11/13 август 2021 г. на Общински съвет – Благоевград (с което се приема повторно Решение № 326 по Протокол № 10 на Общински съвет Благоевград от проведено редовно заседание на 30.07.2021 година) не може да се приеме, че са изпълнени особените изисквания на Закона за общинската собственост, Закона за устройство на територията, Закона за собствеността, Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество (чл. 59 и др. от НРПУРОИ), приета от Общински съвет – Благоевград и др.

С оглед на гореизложеното следва извода, че не са налице в случая материалноправните предпоставки за приемане, както на Решение № 326 от Протокол № 10/30 юли 2021 г. на Общински съвет – Благоевград, така и на Решение № 336 от Протокол № 11/13 август 2021 г. на Общински съвет – Благоевград (с което се приема повторно Решение № 326 по Протокол № 10 на Общински съвет Благоевград от проведено редовно заседание на 30.07.2021 година).

Доказателствената тежест, съгласно разпоредбата на чл. 170, ал. 1 от АПК е на Общински съвет – Благоевград да докаже наличието на относимите горе факти и обстоятелства.

Отделно от това, позоваването на самите разпоредби на чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА, чл. 8, ал. 9, чл. 35, ал. 3 и чл. 41, ал. 2 от Закона за общинската собственост, чл. 59, ал. 1 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинското имущество, чл. 27, ал. 4 и ал. 5 и чл. 45, ал. 7 и ал. 9 от ЗМСМА не е достатъчно, за да се обоснове фактическото и правно основание за приемане, както на Решение № 326 от Протокол № 10/30 юли 2021 г. на Общински съвет – Благоевград, така и на Решение № 336 от Протокол № 11/13 август 2021 г. на Общински съвет – Благоевград (с което се приема повторно Решение № 326 по Протокол № 10 на Общински съвет Благоевград от проведено редовно заседание на 30.07.2021 година).

Също така в случая, както приетото Решение № 326 от Протокол № 10/30 юли 2021 г. на Общински съвет – Благоевград, така и Решение № 336 от Протокол № 11/13 август 2021 г. на Общински съвет – Благоевград (с което се приема повторно Решение № 326 по Протокол № 10 на Общински съвет Благоевград от проведено редовно заседание на 30.07.2021 година) са немотивирани и непълни и са взети в несъответствие с чл. 11 от Закона за общинската собственост. Липсват правни основания за издаване на административните актове. Дори да приемем, че са цитирани правни основания, то изброяването на правните основания, въз основа на които са издадени административните актове не е достатъчно, за да се приеме, че органа на местното самоуправление е изпълнил задължението си да мотивира своите актове. Липсват и мотиви за приемане на решенията. Посочването на мотиви е задължително условие за законността на административните актове, тъй като без тях не могат да се направят изводи относно съображенията, мотивирали органа да се произнесе с дадено решение и съответства ли решението на закона. Липсата на фактически основания е съществено нарушение на административнопроизводствените правила, водещо до незаконосъобразност, дори и само на това основание (чл. 59, ал. 2, т. 4 и т. 7 от АПК, във връзка с чл. 45, ал. 12 от ЗМСМА).

При приемане на процесните Решения №№ 326 и 336, Общински съвет – Благоевград не е приложил нито една от горепосочените хипотези на закона, като е допуснал съществено нарушение на административнопроизводствените правила, в противоречие с материалноправни разпоредби и в несъответствие с целта на закона (чл. 146, т. 3, т. 4 и т. 5 от АПК).

Допуснати са нарушения и по чл. 6, чл. 7 и чл. 13 от АПК, доколкото с приемането на Решение № 326, както и на потвърдителното Решение № 336, правомощията на органа не са упражнени по разумен начин, добросъвестно и справедливо, относно истинността, която се основава при приемането на административните актове, относима към действителните факти от значение за случая, както и не са огласени критериите, вътрешните правила и установената практика при упражняване на оперативната самостоятелност на органа по прилагане на закона и постигане на целите му.

Несъобразяването с цитираните горе норми и констатирани факти, представлява съществено нарушение на процесуалните правила, поради което така приетото Решение № 326, заедно с Решение № 336, с което се приема повторно Решение № 326 са незаконосъобразни и са постановени в нарушение на принципите за законност,

достъпност, публичност и прозрачност на действията и актовете на администрацията, регламентирани в чл. 4 и чл. 12 от АПК.

Предвид гореизложеното в законоустановения 14-дневен срок от получаване на актовете (решенията), приети с Протокол № 11 от заседание на Общински съвет – Благоевград, проведено на 13 август 2021 г. (наш вх. № 10-01-28/13.08.2021 год.) на основание чл. 32, ал. 2, пр. 1-во, във връзка с чл. 31, ал. 1, т. 5 и чл. 32, ал. 1 от Закона за администрацията, чл. 45, ал. 4 и ал. 11 от ЗМСМА и чл. 145 и сл. от АПК

О С П О Р В А М:

Решение № 326 по Протокол № 10 на Общински съвет – Благоевград от проведено редовно заседание на 30 юли 2021 г., ведно с Решение № 336 от Протокол № 11/13 август 2021 г. на Общински съвет – Благоевград (с което се приема повторно Решение № 326 по Протокол № 10 на Общински съвет Благоевград от проведено редовно заседание на 30.07.2021 година) като незаконосъобразни и отнасям същите пред Административен съд – Благоевград с искане за отмяна, заедно с всички законни последици от това.

Съгласно разпоредбата на чл. 45, ал. 4 от ЗМСМА, оспорването спира изпълнението на индивидуалните и на общите административни актове.

Препис от настоящата заповед да се връчи за сведение и изпълнение на Председателя на Общински съвет – Благоевград, на Кмета на община Благоевград и да се изпрати на Административен съд – Благоевград по компетентност.

НИКОЛАЙ ШУШКОВ

Областен управител на област с
административен център Благоевград

