



О Б Щ И Н А Б Л А Г О Е В Г Р А Д

Изх. №..... /.....

**ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ БЛАГОЕВГРАД**

ОТНОСНО: Възможни правни действия за защита интереса на община Благоевград по казуса с парк Македония, находящ се в поземлени имоти с идентификатори 04279.621.283 и 04279.621.284 по КККР на Благоевград, образувани от разделянето на имот с идентификатор 04279.621.147 по КККР на Благоевград, предоставен на Община Благоевград с Договор № ДС-55/17.11.2016 г. за безвъзмездно прехвърляне на собственост, вписан с вх. рег. 5185/18.11.2016 г. с Акт №39, том XVIII, дело №2958 в Служба по вписванията – Благоевград, сключен въз основа на Решение № 964/14.11.2016 г. на Министерски съвет на Република България.

**УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,
УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,**

По повод на получено в деловодството на Община Благоевград поредно писмо с вх. № 06-01-11/08.07.2024 г. от Областния управител на област с административен център Благоевград и образувано административно дело № 1008 по описа на Административен съд – Благоевград за 2023 г., насрочено за разглеждане в открито съдебно заседание за 17.09.2024 г., считам за необходимо да Ви предоставя следната подробна информация относно предприетите до момента фактически и правни действия, както и идентифицираните на този етап варианти за бъдещо решение на проблема, с кратко изложение на техните последици:

С Решение № 964/14.11.2016 г. на Министерски съвет е отнет, поради отпаднала нужда от Министерство на отбраната, и обявен за частна държавна собственост следния недвижим имот: Поземлен имот с идентификатор 04279.621.147, застроен с 32 броя сгради с обща застроена площ 11 264 кв. м., съгласно Акт за публична държавна собственост № 1503/08.02.2013 г. и Акт № 1946/25.10.2016г. за поправка на Акт за публична държавна собственост № 1503/08.02.2013г.

В т. 3 от цитирания акт на МС, на основание чл. 54 от ЗДС, е взето решение да бъде прехвърлено безвъзмездно правото на собственост върху горепосочения имот на Община Благоевград с цел изграждане на Интер Експо и Конгресен център и музей.

В изпълнение на решението на Министерски съвет по реда на чл. 54 от ЗДС е сключен и Договор за безвъзмездно прехвърляне на горепосочения недвижим имот – частна държавна собственост на Община Благоевград.

Съобразно т. 4, „б“ на решението и съгласно т. IV от договора, при нереализиране на предвидените в него и в Решението на МС проекти в продължение на 5 години от предоставянето в собственост на имота, Община Благоевград се задължава да прехвърли собствеността върху него на държавата.

След придобиване на собствеността върху горепосочения недвижим имот от Община Благоевград, са извършени следните действия:

- Имотът е актуван като публична общинска собственост с Акт № 6505/28.11.2016 г.

- Видно от Констативен протокол от 13.09.2017 г., съставен от служители на Община Благоевград, някои от съществуващите сгради в имота са премахнати, поради което със Заповед № 198/21.02.2018 г. и № 199/21.02.2018 г. на Кмета на Община Благоевград премахнатите сгради са отписани от актовете книги.

- По отношение на запазените 4 броя сгради в имота е издадено Удостоверение № 55/14.10.2021г. на Главния архитект на Община Благоевград за заварен строеж на сгради с идентификатор 04279.621.147.6; 04279.621.147.7; 04279.621.147.8 и 04279.621.147.14 по КККР на гр. Благоевград и са издадени актове за частна общинска собственост с № 10560, № 10561, № 10562 и № 10563, всички от 12.11.2021 г.

- След процедура по изменение и одобрение на Общ устройствен план, със Заповед №2348/09.11.2021 г. на Директора на дирекция „Устройство на територията“ при Община Благоевград е одобрен ПУП-ПРЗ за процесния поземлен имот с идентификатор 04279.621.147 по КККР на гр. Благоевград. С плана за регулация се образува УПИ I, в кв. 184 по плана на гр. Благоевград с предназначение „за интереспо център и конгресен център, музей, парк, спортен център и православен храм“. С плана за застрояване за имота се предвижда ново, средно, свободно застрояване и запазване режима на съществуващите сгради, при конкретно посочени показатели.

- По реда на чл.147а от ЗУТ е издадено Разрешение №17/12.11.2021 г. на Главния архитект на Община Благоевград за промяна предназначението на 3 от съществуващите в имота сгради, както следва:

1. Сграда със специално предназначение, заснета с идентификатор 04279.621.147.6 по КККР на гр. Благоевград от „щаб“ в „музей“;

2. Сграда със специално предназначение, заснета с идентификатор 04279.621.147.8 по КККР на гр. Благоевград от „склад“ в „интерекспо и конгресен център“;

3. Сграда със специално предназначение, заснета с идентификатор 04279.621.147.14 по КККР на гр. Благоевград от „работилница“ в „сграда за спорт“.

От гореизложеното е видно, че към ноември 2021 год. трите съществуващи сгради в имота – щаб, склад и работилница - са със сменено предназначение по административен ред. Това предназначение формално съответства на посоченото в Решението на Министерски съвет мероприятие, но според областния управител и МРРБ Община Благоевград не успява реално да проектира и да изгради нови сгради или да извърши реконструкция на съществуващите сгради по начин, трайно и качествено променящ тяхната архитектура, конструкция и външен вид от присъщите за военните обекти с предназначение щаб, склад и работилница, трансформирайки ги в модерни сгради с предназначение интереспо и конгресен център, и музей.

По отношение на поземления имот – вече в хипотеза на изтекъл 5-годишен срок за реализиране на мероприятията по договора, със Заповед № 867/22.05.2023 г. на Главния архитект на Община Благоевград, оправомощен със Заповед № 379-ЧР/10.10.2022 г. на Кмета на Община Благоевград, на основание чл. 150 от ЗУТ, е разрешено изработването на комплексен проект за инвестиционна инициатива, съдържащ следните самостоятелни части:

I. Подробен устройствен план (ПУП):

1. Изменение на плана за регулация за разделяне на УПИ I, кв. 184 по плана на Благоевград, имот с идентификатор 04279.621.147 по КК на Благоевград, с предназначение „за интер експо център и конгресен център, музей, парк, спортен център и православен храм“ и образуване на два нови УПИ: УПИ I, с предназначение „за интер експо център и конгресен център, музей, парк, спортен център и православен храм“ и УПИ II, с предназначение „за индустриален парк за високотехнологични интензивно базирани на знания услуги“.

2. План за застрояване за новообразувани УПИ I и УПИ II, кв. 184 по плана на Благоевград – ново средно свободно застрояване.

II. Одобрен от главния архитект инвестиционен проект за идейна фаза на обект „Индустриален парк за високотехнологични интензивно базирани на знания услуги“ в УПИ II, кв. 184 по плана на Благоевград.

Въз основа на извършеното до момента, със Заповед № 993/14.06.2023 г. на Главния архитект на Община Благоевград, оправомощен със Заповед №379-ЧР/10.10.2022 г. на Кмета на Община Благоевград, е одобрен подробният устройствен план, като с Разрешение за строеж № 191/14.06.2023 г. на Главният архитект на Община Благоевград е разрешено изпълнение на СМР за изграждане на строеж: „Индустриален парк за високотехнологични интензивно базирани на знания услуги“ в УПИ II, кв. 184 по плана на Благоевград, имот с идентификатор 04279.621.284 по КК на Благоевград.

Предвид твърдяната тогава голяма обществена и икономическа значимост от реализиране на горепосочения инвестиционен проект, на основание чл. 60, ал. 1 от АПК, административният орган е допуснал предварително изпълнение на издадените актове.

Цитираните актове са обжалвани с жалби съответно от Областния управител на област с административен център Благоевград и Сухопътни войски, като юридическо лице на бюджетна издръжка по смисъла на чл. 60д, ал. 1 от ЗОВС на Република България, като в жалбите са направени особени искания за отмяна на разпореденията, с които е допуснато предварително изпълнение на актовете. Въз основа на депозираните жалби са образувани съответно административно дело № 1008 и административно дело № 1075 по описа на Административен съд – Благоевград за 2023 г.

Двете жалби са оставени без разглеждане от Административния съд и образуваните съдебни производства са прекратени, съответно с Определение № 1904/31.10.2023 г., постановено по административно дело № 1008/2023 г. по описа на съда, и Определение №2198/20.11.2023 г., постановено по административно дело №1075/2023 г. по описа на съда.

Постановените определения на Административен съд – Благоевград са обжалвани с частни жалби, въз основа на които са образувани две съдебни производства пред ВАС на Република България.

С Определение № 2974/12.03.2024 г., постановено по адм. дело №721/2024 г. по описа на ВАС и Определение №3093/14.03.2024 г., постановено по адм. дело №37/2024г. по описа на ВАС, **са отменени обжалваните първоинстанционни съдебни актове, като делата са върнати на Административен съд – Благоевград за продължаване на съдопроизводствените действия, съобразно дадените указания.**

В изпълнение на дадените указания, с Определение № 837/19.03.2024 г., постановено по адм. дело № 1075/2023 г. по описа на АС – Благоевград е прекратено производството по делото и същото е присъединено към адм. дело № 1008/2023 г. по описа на същия съд - за съвместно разглеждане на постъпилите жалби против Заповед № 993/14.06.2023 г. и Разрешение за строеж № 191/14.06.2023 г. - и двете на Главния архитект на Община Благоевград.

С Определения № 1011/02.04.2024 г. и № 1079/08.04.2024 г., постановени по административно дело №1008/2023 г. по описа на АС – Благоевград, първоинстанционният съд е отхвърлил направените особени искания за отмяна, респективно спиране на разпореждането на административния орган, с което е допуснато предварително изпълнение на обжалваните индивидуални административни актове.

Въз основа на частни жалби е образувано административно дело № 5291/2024г. по описа на ВАС, приключило с постановяване на Определение № 6651/30.05.2024 г., с което определенията на първоинстанционният съд са отменени и вместо тях е постановено **ново, с което се отменя разпореждането на административния орган за допуснато предварително изпълнение на актовете на Главния архитект на Община Благоевград.**

Междувременно, с Разпореждане №1107/09.04.2024 г., постановено по административно дело № 1008 по описа на АС – Благоевград за 2023 г., е насрочено делото за разглеждане в открито съдебно заседание на 21.05.2024 г.

По време на първото открито съдебно заседание са приети представените от страните писмени доказателства и са уважени направените доказателствени искания за назначаване на комплексна съдебно-техническа експертиза, поради което и делото е отложено за разглеждане в открито съдебно заседание на 17.09.2024 г.

В указания от съда срок, Община Благоевград е платила определения от съда депозит за изготвяне на експертизата, като предстои вещите лица да извършат справки в Община Благоевград, с цел изготвяне на експертно заключение.

Въз основа на Заповед №993/14.06.2023 г., с която е одобрен ПУП–ИПР и ПЗ, касаещ въпросния имот, е взето Решение № 306 по Протокол № 9 от проведеното на 30 юни 2023 г. редовно заседание на Общински съвет, с което имот 04279.621.284 (образуван от имот с идентификатор 04279.621.147) е обявен от публична в частна общинска собственост.

Със заповед № ОА-АК-148/12.07.2023 г. на Областния управител на област с административен център Благоевград, решението е върнато като незаконосъобразно за ново обсъждане в общинския съвет.

След повторното му разглеждане, с Решение № 341 по Протокол № 10 от проведеното на 28.07.2023 г. заседание на общински съвет, върнатото решение е прието отново.

Със Заповед № ОА-АК-185/17.08.2023г. на областния управител е оспорено Решение № 341 по Протокол № 10 от проведеното на 28.07.2023 г. заседание на общински съвет пред Административен съд - Благоевград.

Към настоящия момент делото, образувано във връзка с оспорването на посоченото решение на общински съвет, е спряно до решаване на административно дело № 1008/2023 г. по описа на АС – Благоевград, поради преюдициалност на спора.

През юли 2024 год. от Областна администрация Благоевград бе изпратено шесто поредно писмо до кмета на Община Благоевград, считано от 09.02.2022 г. насам, с което се указва отново задължението на Общината за предприемане на действия по прехвърляне на собствеността върху имота в полза на Държавата, поради нереализиране в законоустановения срок на предвидените за изпълнение мероприятия. В писмото ясно е описано, че прехвърлянето на собствеността следва да бъде извършено съгласно изискванията на чл. 54, ал. 5 от ЗДС и в изпълнение на т. 4, б. „б“ от Решение на МС № 964/14.11.2016 г., като за целта е указано че Община Благоевград трябва да предприеме действия по реда на Закона за общинската собственост за безвъзмездно прехвърляне правото на собственост върху имота на държавата, като това следва да се осъществи след решение на Общински съвет Благоевград, в съответствие с чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА.

В Закона за държавната собственост и в разпоредбите на Правилника по прилагането му няма изрично указана процедура, която следва да бъде спазвана от общините, намиращи се в хипотезата на чл. 54, ал. 5 от ЗДС, а именно липсва ясно регламентиране на процедура за безвъзмездно прехвърляне на собствеността върху имот в полза на държавата при нереализиране на предвидените мероприятия в 5-годишен срок от предоставянето му на общината. Подобна процедура обаче е детайлизирана в писмата, които Община Благоевград и Общински съвет Благоевград са получили от МРРБ и от Областна администрация Благоевград. В писмата се сочи, че въз основа на прието решение на Общински съвет Благоевград, кметът на общината следва да отпише имота от актовете книги за общинска собственост, същият да бъде приет от Областния управител, като за целта следва да бъде сключен договор, който да се впише в съответната служба по вписванията.

В цитираната кореспонденция между община Благоевград и МРРБ ясно е посочена и възможността за Община Благоевград да потърси отново имота, след като той стане държавна собственост на основание чл. 54 от ЗДС. Министърът на регионалното развитие и благоустройство и областният управител указват и стъпките за нова процедура, през която може да мине Община Благоевград, в случай че има желание да придобие собствеността на имота за осъществяване на функциите си или за трайно задоволяване на обществени потребности.

В писмата се сочи категорично, че съгласно т. IV от Договор № ДС-55/17.11.20.16 год., сключен между Областна администрация Благоевград и Община Благоевград, при нереализиране на предвидените проекти в продължение на 5 години от предоставянето в собственост на имота, община Благоевград се задължава да прехвърли собствеността върху него на държавата. Министерство на регионалното

развитие и благоустройство във всички свои писма констатира, че към 18.11.2021 год. когато изтича предвидения в договора 5-годишен срок, не са реализирани предвидените проекти (изграждане на Интерекспо и конгресен център и музей), поради което за Община Благоевград е възникнало задължението за прехвърляне собствеността върху имота на държавата.

Уточнено е също, че при неизпълнение законовото задължение, регламентирано в чл. 54, ал. 5 от ЗДС, възпроизведено в сключения договор между Държавата и Общината, за Министерски съвет, чрез Областна администрация на област с административен център Благоевград, възниква правото, а и задължението, да предяви осъдителен иск за реално изпълнение на договора по чл. 79 от Закона за задълженията и договорите. Изрично се сочи, че при непредприемане на действия от страна на община Благоевград и при категоричен отказ за връщане на собствеността върху имота от общината на държавата, ще бъдат предприети процесуални действия от Областния управител за възстановяването ѝ в патримониума на държавата, с цел защита на държавния интерес.

След въстъпването ми в длъжност, разпоредих извършване на правен анализ на цялата фактическа обстановка, в който се включих и лично. Проведени бяха редица експертни срещи с представители на МРРБ и Областна администрация, които преминаха в дух на взаимно разбиране и сериозна заявка на добронамерено междуинституционално сътрудничество.

С оглед на всичко изложено и мотивиран от поредното писмо от Областна администрация Благоевград, както и от желанието си за трайно и стабилно решаване на този вещно-правен проблем, отличаващ се с огромна обществена значимост, представям на Вашето внимание възможностите за община Благоевград, които бяха двустранно идентифицирани на проведените срещи от всички експерти, а именно:

1. Община Благоевград и Общински съвет Благоевград да предприемат действията, които се изискват от закона в настоящия казус – чл. 54, ал. 5 от ЗДС - да върнат правото на собственост върху имота на държавата. След вписване на акт за държавна собственост и след като имотът придобие характер на държавна собственост, да бъде осъществена нова процедура за безвъзмездно прехвърляне правото на собственост върху цитирания имот на Община Благоевград по реда и при условията на Закона за държавната собственост и Правилника за неговото прилагане. В този случай следва да представим обосновано искане за имота, като в него трябва ясно, обективно и при стриктно съобразяване с възможностите на община Благоевград, да се изложат конкретните обществени потребности от местно значение, които искаме да удовлетворим.
2. Да продължим всички дела, които са заведени срещу Община Благоевград и срещу Общински съвет Благоевград и да не предприемаме действия за доброволно решаване на спора с държавата. В този случай трябва да се вземат предвид допълнителните разходи за общината във връзка със съдебните производства. Разходите по водените до момента административни дела и евентуално при образуване на гражданско дело в резултат на искова молба срещу община Благоевград, биха били около 59 595,16 лв. - в случай, че в

гражданското дело процесуален представител на Държавата е юрисконсулт по гражданското дело, и около 246 731,77 лв. - в случай, че в гражданското дело процесуален представител на Държавата е адвокат, като в посочените суми са включени и разноски за държавни такси за всички инстанции, възнаграждения за вещи лица и др. Не на последно място, продължаването на съдебните спорове и отказът на общината да изпълни задължението си, възникнало на 18.11.2021г. по силата на чл. 54, ал. 5 от ЗДС, ще даде основание за предявяване на нов иск от страна на Областния управител, което ще направи имота спорен за дълъг период от време и ще ограничи възможността да бъде модернизиран, облагороден и ползван пълноценно от гражданите на община Благоевград.

Общинска администрация работи активно по оценка на най-добрия за Община Благоевград изход от създалата се кризисна ситуация.

В тази връзка на следващо редовно заседание ще внесе за обсъждане и гласуване конкретно мотивирано предложение за решение на възникналата ситуация.

С уважение,

МЕТОДИ БАЙКУШЕВ

Кмет на Община Благоевград