



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
ОБЛАСТЕН УПРАВИТЕЛ НА ОБЛАСТ ПЛЕВЕН

ЗАПОВЕД

№РД -29-06

гр. Плевен, 07.06.2023 г.

На основание чл. 32, ал. 1 и ал. 2, чл. 31, ал. 1, т. 5 от Закона за администрацията и чл. 45, ал. 4 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, във връзка чл. 35, ал. 3 от Закона за общинската собственост

В Р Ъ Щ А М

за ново обсъждане в Общински съвет Белене, като незаконосъобразно:
Решение №35 по Протокол №5 от 23.05.2023 г., в частта му по 2.2., както следва:

„РЕШЕНИЕ № 35

2. На основание чл.21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА, чл. 35, ал. 3 от Закона за общинската собственост (ЗОС) и чл. 66 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество по чл. 8, ал. 2 от ЗОС дава съгласие за продажба без търг или конкурс на „*** ****“ ООД – гр. Свищов, ул. „*****“ № *** с ЕИК *****, представлявано от *****, на следните недвижими имоти – частна общинска собственост:

2.2. Урегулиран поземлен имот (УПИ) XIII – 273, стр. кв. 46а по плана на село Петокладенци, община Белене с площ от 925, 0 кв. м. (земя в регулация) предназначен „За индивидуално жилищно строителство“, актуван с АЧОС № 3069/29.04.2021 г., за сумата от 6850,0 лева /шест хиляди осемстотин и петдесет лева и 0 стотинки/ (не се начислява ДДС съгласно чл. 45, ал. 3 от ЗДДС), платима изцяло от купувача на продавача след влизане в сила на настоящото решение и преди подписване на договора за продажба.“

МОТИВИТЕ ЗА ТОВА СА СЛЕДНИТЕ:

С уведомително писмо с вх. рег. № АК-02-76/31.05.2023 г. на Председателя на Общински съвет Белене, в изпълнение на разпоредбите на чл. 22, ал. 1 от ЗМСМА, е предоставен на Областния управител на област Плевен препис от Протокол № 5/23.05.2023 г. Съгласно правомощията на областния управител, регламентирани в чл. 31, ал. 1, т. 5 от Закона за администрацията, в компетентността му се включва и правомощието: „...упражни контрол върху актовете и действията на органите на местното самоуправление и местната администрация“.

Решение №35 по Протокол №5/23.05.2023 г. на Общински съвет Белене е издадено от компетентния административен орган и в кръга на неговите правомощия /да приема решения

за разпореждане с общинско имущество/, като е спазена и съответната форма. Налице е необходимия кворум, като е спазено и изискването на чл. 27, ал. 5 от ЗМСМА за извършване на поименно гласуване. Имотите са включени в Годишната програма за разпореждане с общински имоти през 2023 г., приета с Решение № 3/10.02.2023 г., в раздел Втори, точка III.

В своята цялост Решение № 35 касае даване на съгласие за продажба без провеждане на търг или конкурс на УПИ I – 273 и УПИ XIII-273 по плана на с. Петокладенци (частна общинска собственост), по реда на чл. 35, ал. 5 от ЗОС.

Видно, както от съдържанието на изготвеното Предложение с вх. рег. № 115/05.05.2023 г. от Кмета на община Белене, така и от проведената дискусия при гласуване на решението, съображенията за прилагането на режима по чл. 35, ал. 5 от ЗОС по отношение и на двата имота са следните:

Съгласно Акт за държавна собственост № 5314/30.10.1973 г., към тогавашния момент е съществувал поземлен имот № 273, находящ се в кв. 46а по плана на село Петокладенци, община Белене. С Удостоверение № 13/11.06.1973 г. е отстъпено право на строеж за построяване на сгради в цитирания имот, като същото право е реализирано по неговата северната граница. С влизането в сила на новите кадастрален и регулационен план, одобрени със Заповед № 940/1988 г. на Кмета на община Белене, съществуващия до този момент имот № 273 се разделя на два нови самостоятелни поземлени имота, както следва:

- УПИ № I-273, с площ от 1010 кв.м., в което попадат и построените с отстъпеното право на строеж сгради, с предназначение „За индивидуално жилищно строителство“, за който имот е съставен и Акт за частна общинска собственост № 3068/29.04.2021 г.;

- УПИ № XIII-273, с площ от 950 кв.м., в който не попадат жилищни сгради, построени с реализираното отстъпено право на строеж, с предназначение „За индивидуално жилищно строителство“, за който е съставен и Акт за частна общинска собственост № 3069/29.04.2021 г.

С приетото Решение №35 са изразени мотиви, че с оглед на обстоятелството, че отстъпеното право на строеж е учредено в наличния по предходния регулационен план П.И. № 273, обхващат площта на съществуващите към настоящия момент УПИ № I-273 и УПИ № XIII-273, то това обуславя възможността за прилагане на хипотезата на чл. 35, ал. 3 от ЗОС (за продажба без провеждане на търг/конкурс), както за УПИ № I-273, в което попадат построените сгради, така и за УПИ № XIII-273, площта на която е незасегната от отстъпеното право на строеж.

С оглед на горното, смятам процесното Решение № 35 по Протокол №5/23.05.2023 г. на Общински съвет Белене за незаконосъобразно, поради следното:

Правото на строеж представлява ограничено вещно право върху чужд недвижим имот, по силата на което притежаващото го лице може да построи определена постройка в този имот и да стане неин собственик. Правото на строеж е насочено и цели създаването на една нова, бъдеща вещ – постройка, която е трайно прикрепена към притежаван от друг правен субект недвижим имот. Икономическият смисъл при учредяването на правото на строеж е именно възникването и придобиването на собственост върху бъдещата сграда, проектирана за изграждане в съответния недвижим имот.

Безспорен факт е както учредяването, така и реализирането на отстъпеното право на строеж, а също така и собствеността на „*****“ ООД – гр. *****, върху реализираните сгради.

С влизането в сила на новия регулационен план на село Петокладенци, одобрен със Заповед № 940/1988 г., е настъпило промяна, като наличния до този момент общински П.И. №273 престава да съществува. В площта на стария имот се обособяват два нови имота, съответно УПИ I – 273 и УПИ XIII – 273, като от този момент двата имота започват своето самостоятелно съществуване. С оглед на същото са съставени и отделни актове за частна общинска собственост - АЧОС № 3068/29.04.2021 г. за УПИ I – 273 и АЧОС №3068/29.04.2021 г. за УПИ XIII – 273.

Видно от приложените към преписката на процесното решение скици №36 и №37, издадени от община Белене, в обособения с действащия към настоящия момент

регулационен план УПИ I – 273 попадат сградите, реализирани с отстъпеното с Удостоверение № 13/11.06.1973 г. отстъпено право на строеж. С оглед на същото е безспорен факт за обременеността на същия имот от реализираното право на строеж. Безспорно по отношение на него е налице хипотезата на чл. 35, ал. 3 от ЗОС и правилно Общински съвет Белене е възприел подхода за продажба на имота по реда на тази разпоредба.

Видно от същите скици УПИ XIII – 273 е незасегнат от споменатото по-горе отстъпеното и реализирано право на строеж. Към настоящия момент той съществува като самостоятелно празно дворно място, без връзка със съседния УПИ I – 273 и спрямо него не е налице каквато и да е обремененост от учреденото право на строеж във вече несъществуващия по стария регулационен план имот № 237. С оглед на това и предвид липсата на правна връзка между имота и находящите се в съседния имот сгради, спрямо него не може да бъде приложен режима на чл. 35, ал. 3 от ЗОС. С оглед на обстоятелството, че УПИ XIII – 273 по плана на с. Петокладенци представлява частна общинска собственост, Общински съвет Белене може да приеме решение за разпореждане със собствеността му, но единствено по общо установения ред в ЗОС – чрез провеждане на търг или конкурс.

Предвид гореизложените мотиви считам, че Решение № 35 по Протокол №5/23.05.2023г., в частта му т.2.2 (касаещо продажбата на УПИ XIII – 273 по реда на чл. 35, ал. 3 от ЗОС), е незаконосъобразно поради нарушение на административно - производствените правила и материалноправните норми на Закона за общинската собственост.

С оглед гореизложеното и на основание чл. 45, ал. 4 от ЗМСМА, във връзка с чл. 146, т. 4 от АПК, същото следва да бъде върнато за ново обсъждане в Общински съвет – Белене. Общински съвет – Белене, съгласно сроковете, посочени в ЗМСМА, следва да приеме решение в съответствие с нормативната уредба на Република България, с което да даде съгласие за продажба на УПИ XIII – 273 по действащия план на село Петокладенци, по общия ред, предвиден в ЗОС, а не по реда на чл.35, ал. 3 от същия закон.

В останалата си част Решение № 35 по Протокол №5/23.05.2023 г. е законосъобразно и остава незасегнато от настоящата заповед.

Протокол №5 от 23.05.2023 г. на Общински съвет – Белене е получен в Областна администрация – Плевен с писмо с вх. № АК-02-76/31.05.2023 г., което обуславя срок за произнасяне на Областния управител на област Плевен, по чл. 32, ал. 2, изр. първо от Закона за администрацията във връзка с чл. 45, ал. 6 от ЗМСМА, до 07.06.2023 г., включително.

Настоящата заповед да се изпрати на Председателя на общински съвет – Белене и на кмета на община Кнежа за сведение и изпълнение.

ИВАН ПЕТКОВ (П)

Областен управител на област Плевен