

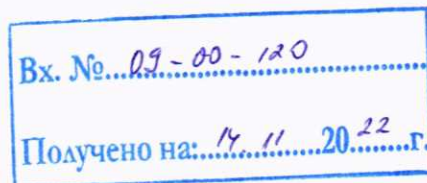


РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
Областна администрация
Смолян

Смолян, бул. "България" №14, тел. 0301/ 60192, факс 0301/ 62333, e-mail: governor@region-smolyan.org; <http://www.sm.government.bg>

Изх. № АП-03-09-2441

.....11.11..... 2022г.



ДО
Г-Н РУМЕН ПЕХЛИВАНОВ
КМЕТ НА
ОБЩИНА РУДОЗЕМ

Относно: Решение № 410/27.10.2022г. на Общински съвет – Рудозем.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕХЛИВАНОВ,

Приложено, изпращам Ви Заповед № 917-03-14-578/11.11.....2022г., издадена от Областен управител на Област Смолян за връщане за ново обсъждане на Решение № 410/27.10.2022 г. в частта на т.3, т.4 и т.5 на Общински съвет – Рудозем, като незаконосъобразно в посочените части, за сведение.

Приложение: съгласно текста.

СТЕФАН САБРУТЕВ
Областен управител





ЗАПОВЕД

№ АП-03-14-578

Смолян, 11.11.2022 г.

В Областна администрация – Смолян с вх. № АП-03-09-2441/04.11.2022г. е постъпило Решение № 410 прието от Общински съвет – Рудозем на заседание, проведено на 27.10.2022г. по Протокол № 46.

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

С Решение № 410/27.10.2022 г. съветът, на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 и т. 11 от ЗМСМА, чл. 124а, ал. 1, чл. 124б, ал. 1, чл. 134, ал. 2, т. 2, т. 6, чл. 62а, ал. 4 във връзка с чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от ЗУТ, чл. 3, ал. 2, чл. 6, ал. 1, чл. 36, ал. 1, т. 2 и чл. 41, ал. 2 от ЗОС в т. 1 е одобрил задание за изработване на проект за изменение на ПУП-ПР за имоти с идентификатори 63207.502.16 и 63207.502.13, попадащи в УПИ VII – 152, УПИ-XVII – озеленяване, УПИ - XVI – групови гаражи в кв. 40 по плана на гр. Рудозем, общ. Рудозем, в т. 2

в т. 3 е обявил от публична в частна собственост поради отпаднало предназначение 198/518 кв.м. идеални части от поземлен имот с идентификатор 63207.502.16 по КKKP на гр. Рудозем, ул.“Бук“ №16, начин на трайно ползване: ниско застрояване(до 10 м.), трайно предназначение на територията: урбанизирана, в т. 4 е дал съгласие да се прекрати съсобственост върху недвижим имот между Община Рудозем и Вехби Салихов Паликаров чрез продажба на частта на Община Рудозем, а именно 198/518 идеални части от поземлен имот с идентификатор 63207.502.16 по КKKP на гр. Рудозем, ул.“Бук“ №16, актуван с Акт за публична общинска собственост № 92/06.10.2022 г., на съсобственика Вехби Салихов Паликаров, притежаващ правото на собственост върху останалите 320/518 кв.м. идеални части от имота, съгласно Нотариален акт с рег.№ 63/17.10.1985 г., а в т. 5 е определил продажбата по т. 4 да се извърши по пазарна оценка, изготвена от лицензиран оценител в размер на 28 лв. на квадратен метър

Решение № 410/27.10.2022г., в частта на т. 3, т. 4 и т. 5, в които е обявил от публична в частна общинска собственост, поради отпаднало предназначение 198/518 кв.м. идеални части от поземлен имот с идентификатор 63207.502.16 по КKKP на гр. Рудозем, ул.“Бук“ №16 и е дал съгласие да се прекрати съсобственост върху недвижимия имот между Община Рудозем и Вехби Салихов Паликаров чрез продажба на частта на Община Рудозем, актуван с Акт за публична общинска собственост с рег.№ 92/06.10.2022г., на Общински съвет – Рудозем е незаконосъобразно, предвид следните съображения:

С така приетото решение в т. 3 съветът е обявил от публична в частна собственост поради отпаднало предназначение 198/518 кв.м. идеални части от поземлен

имот с идентификатор 63207.502.16, актуван с Акт за публична общинска собственост с рег.№ 92/06.10.2022 г., поради отпаднало предназначение.

Съгласно чл. 6, ал. 1 от ЗОС, посочен като едно от правните основания за приемане на решението, 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.

Видно от текста на горесцитираната разпоредба законодателят е дал правомощия на общински съвет да обяви имотите и вещите - публична общинска собственост, които са престанали да имат предназначението по чл. 3, ал. 2 от ЗОС, за частна общинска собственост.

Съгласно чл. 3, ал. 2 от ЗОС, публична общинска собственост са имотите и вещите, определени със закон; имотите, предназначени за изпълнение на функциите на органите на местното самоуправление местната администрация и други имоти, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от местно значение, определени от общинския съвет.

В конкретния случай предмет на решението са 198/сто деветдесет и осем/ кв.м. от имот с идентификатор №63207.502.16, които представляват част от УПИ-XVII – озеленяване, по плана на гр. Рудозем.

От изпратените приложения към преписката видно от промяна на план ПУП-ПР за имоти с идентификатори №63207.502.16 част от УПИ XVII – озеленяване и ПИ и №63207.502.13, същия включва част от имот – публична общинска собственост, представляващ УПИ - XVII - озеленяване, като придаваема част.

Следователно, имот с ид. №63207.502.16, предмет на решението е публична общинска собственост по смисъла на закона, а именно чл. 3, ал. 2, т. 1 от ЗОС и съгласно чл. 61, ал. 4 от ЗУТ - озеленените площи - собственост на общините, са публична собственост.

Разпоредбата на чл. 6, ал. 1 от ЗОС, цитирана като едно от основанията за приемане на решението, обвързва промяната на собствеността на имотите от публична общинска в частна общинска, с изгубване на предназначението, което имат по чл. 3, ал. 2. Съгласно цитираната разпоредба, ако имота – публична общинска собственост престане да има предназначението си по чл. 3, ал. 2, може да бъде обявен за частна общинска собственост.

Както се посочи по-горе, имота предмет на решението е с отреждане за озеленяване. За да се промени предназначението му, което съобразно чл. 8, ал. 1 от ЗУТ се определя с подробния устройствен план, е необходимо да се измени ПУП по реда на ЗУТ. Промяната на предназначението се извършва със съответния акт за изменение на ПУП, като правната промяна настъпва едва с одобряването му.

В настоящия случай, не е налице одобрен ПУП, променящ отреждането на УПИ XVII с отреждане за "озеленяване", което е в противоречие с материалния закон, а именно чл. 6, ал. 1 от ЗОС във връзка с чл. 62а от ЗУТ.

Законодателят е въвел забрана с разпоредбата на чл. 62а, ал. 1 от ЗУТ, а именно не може да се променя предназначението на съществуващите озеленени площи или на части от тях в урбанизираните територии, реализирани съгласно предвижданията на устройствените планове.

Законодателят допуска промяната на предназначението на територии и поземлени имоти по силата на чл. 62а, ал. 5 от ЗУТ, освен в случаите по ал. 2, а именно предназначението на територии и поземлени имоти, предвидени в общите или подробните устройствени планове на урбанизираните територии за озеленени площи, които не са реализирани, може да се променя с нов общ или подробен устройствен план на цялото населено място или селищно образувание, ако със схемите или план-схемите на зелената система се доказва, че са спазени нормативите за озеленени площи.

Следователно за промяната на предназначението е необходимо изменение в действащия ПУП - процедура, която, макар и самостоятелна, предполага промяната в статута на имота. Ето защо законосъобразността на решението на общинския съвет по

чл. 6 от ЗОС е предпоставена от извършена преди това промяна в предназначението на имота.

Процедурите по чл. 6, ал. 1 от ЗОС и чл. 62а, ал. 5 от ЗУТ са в съотношение на процедурна зависимост, като разпоредбите на ЗУТ се явяват специални по отношение на промяната на собствеността на имота от публична в частна и изискват първо да се промени предназначението на имота, след което може да бъде изпълнена и процедурата по ЗОС.

От всичко гореизложено следва, че Общински съвет – Рудозем в конкретния случай е приел решението в частта на т. 3 без да е налице влязло в сила изменение на ПУП по отношение на част от имот в УПИ XVII – озеленяване, без да е сменено предназначението на имота и след това да се промени статута на имота от публична в частна.

В т. 4 на приетото решение съветът, на основание чл. 36, ал. 1, т. 2 от Закона за общинската собственост е дал съгласие да се прекрати съсобствеността върху имот с идентификатор 63207.502.16, между Община Рудозем и Вехби Салихов Паликаров, чрез продажба на частта на Община Рудозем.

Видно от приложеният към преписката по приемане на АПОС №92/06.10.2022г., поземлен имот с идентификатор 63207.502.16, е част от УПИ - **озеленяване** и е публична общинска собственост. Съгласно разпоредбата на чл. 3, ал. 2, т. 1 от ЗОС, публична общинска собственост са имотите и вещите, определени със закон, а съгласно чл. 61, ал. 4 от ЗУТ **озеленените площи - собственост на общините, са публична собственост.**

Видно от така представеният Акт за публична общинска собственост № 92/06.10.2022г., в т.3 „Вид и описание на имота”, същият е съставен за 198/518 кв.м. идеални части от поземлен имот 63207.502.16, а в т.8 на същия – „Съсобственици” не е посочен съсобственик.

В същото време в Скица на поземлен имот № 15-1029073-05.09.2022г. на СГКК – гр. Смолян е указано, като собственик на площ от 320 кв.м. от правото на собственост на имот с идентификатор № 63207.502.16 Вехби Салихов Паликаров с Нотариален акт № 63 от 17.10.1985г., издаден от Районен съд Мадан.

Видно от гореизложеното Вехби Салихов Паликаров притежава 320кв.м от общо 518 кв.м. в гореописания имот, предмет на решението, което само по себе си означава, че общината се намира в режим на съсобственост в цитирания имот, като данни за съсобственика липсват в акта за общинска собственост.

В конкретния случай поземлен имот с идентификатор № 63207.502.16 е публична общинска собственост и същия не може да бъде предмет на продажба по реда на чл. 36, ал. 1, т. 2 от ЗОС, чрез прекратяване на съсобственост.

В този смисъл е и чл. 7, ал. 2 от ЗОС, който предвижда, че **имотите и вещите - публична общинска собственост, не могат да се отчуждават и да се прехвърлят в собственост на трети лица**, освен в полза на държавата, при условия и по ред, определени в специален закон, като в тези случаи публичният характер на собствеността не може да се променя от държавата, в чиято полза се прехвърля правото на собственост. Имоти - публична общинска собственост, могат да се обременяват с ограничени вещни права само в случаите, определени със закон.

От друга страна в абзац 2, т.1 на Докладна записка на Кмета на Община Рудозем с вх.№ 184/20.10.2022 г. е записано, че съгласно приложеното техническо задание, в плана се предвиждат изменения, а именно променят се вътрешни регулационни линии като **към поземлен имот с ид. № 63207.502.16 по КККР на гр. Рудозем, за който е отреден УПИ VII- 152 се прибавя част от площта на УПИ XVII – озеленяване – общинска собственост, който попада в същия имот с посочения по-горе идентификатор.** В конкретния случай от изложеното в докладната записка излиза, че към поземлен имот с ид. № 63207.502.16 ще се прибави част от площта на УПИ XVII – озеленяване, която по представения акт е общинска собственост – 198 кв.м. и е идентична с посочения имот.

Също така в абзац 4-ти на докладната записка Кмета на общината казва, че е налице грешка в кадастралната карта по смисъла на чл. 134, ал. 2, т. 2 от ЗУТ, което е и основание за изменението на плана. Органът на местно самоуправление следва да има предвид, че ако има установена грешка в кадастралната карта следва на първо място да се проведе процедура по поправка на същата по реда на ЗУТ.

От всичко гореизложено следва, че на основание чл. 36, ал. 1, т. 2 от ЗОС, Общински съвет – Рудозем не може да даде съгласие за продажба чрез прекратяване на съсобственост на имот с идентификатор №63207.502.16, поради неговия статут и предназначение. За да се пристъпи към разпореждане с този имот следва да се извърши промяна на начина му на трайно ползване и на предназначението му по реда на чл. 62а, ал. 4 от ЗУТ, след което да състави акт за частна общинска собственост и едва тогава да пристъпи към продажба на имота.

В този смисъл съгласно чл. 59, ал. 1 от ЗОС при влизане в сила на кадастрална карта за имотите - общинска собственост, се съставят нови актове за общинска собственост, в които се посочват номерът и датата на предходно съставените актове за общинска собственост, а съгласно ал. 2 когато при влизането в сила на подробни устройствени планове за райони, в които няма влязла в сила кадастрална карта, както и при изменение в подробните устройствени планове, в кадастралната карта (кадастрален план), в планове за земеразделяне, в лесоустройствените планове и в други планове, свързани с възстановяването на правото на собственост, се образуват нови поземлени имоти, за всеки новообразуван поземлен имот се съставя нов акт за общинска собственост, в който се посочват номерът и датата на предходно съставения акт.

Предвид изложеното, Решение № 410/27.10.2022г., в частта на т.3, т. 4 и т. 5 е постановено в нарушение на материалния закон – чл. 7, ал. 2 и чл. 36, ал. 1, т. 2 от ЗОС, чл. 62а, ал. 4 от ЗУТ, поради което се явява незаконосъобразно в посочените части.

Считам, че в конкретния случай допуснатата незаконосъобразност в цитираното решение в указаната част на Общински съвет – Рудозем може да бъде отстранена чрез ново обсъждане на същото 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 Решение № 410/27.10.2022г., в частта на т.3, т.4 и т.5 на Общински съвет Рудозем като незаконосъобразно за ново обсъждане в 14 – дневен срок от получаването му.

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

СТЕФАН САБРУТЕВ
Областен управител

