РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Областен управител на област Добрич

З А П О В Е Д

№АдК- 04-39

Добрич 03.07.2020 г.

Във връзка с осъществяваният по силата на чл. 32, ал. 2 от Закона за администрацията и чл. 45, ал. 4 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, контрол за законосъобразност на решенията на Общински съвет Генерал Тошево, взети с Протокол № 6/25.06.2020 г., констатирах незаконосъобразност на решение №6-4, с което Общински съвет Генерал Тошево дава съгласие за продажба на недвижим имот – частна общинска собственост на г-жа Снежана Йорданова.

С решение №6-4, на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 и т.12 от Закона за местно самоуправление и местна администрация, чл. 8, ал. 9, чл. 35, ал. 3, чл. 41, ал. 2 от Закона за общинската администрация и във връзка с искане с Вх. № СД-03-6602/22.05.2020 г. от г-жа Снежана Йорданова, Общински съвет Генерал Тошево реши:

I. Приема допълнение в Годишната програма за управление и разпореждане с имотите общинска собственост за 2020 г., приета с Решение №1-9/05.02.2020г. , както следва:
Имот в с. Петлешково – ПИ №56040.156.1, 1650 кв. м., земеделска.
Очаквани приходи: 4 800.00 лв.

II. Дава съгласие за продажба на г-жа Снежана Йорданова, ЕГН , с адрес: гр. Добрич, бул. „25-ти Септември“ №3, вх. Б, ет. 1, ап. 2 на следния недвижим имот: Поземлен имот с идентификатор №56040.156.1 (пет, шест, нула, четири, нула, точка, едно, пет, шест, точка, едно) по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Петлешково, община Генерал Тошево, с площ 1 650 (хиляда шестстотин и петдесет) кв. м., трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване „за друг вид естествен ресурс за превантивна защита“, категория на земята – 3 (трета), при граници и съседи: 56040.156.2, 56040.156.157, 56040.156.154. Имотът е частна общинска собственост, съгласно АОС №4637/26.05.2020 г., вх. рег. № 1032, акт 191, том II, вписан на 02.06.2020 г. в СВ Генерал Тошево при АВ София.

9300 Добрич, ул. Независимост 5
тел.: +359 58 601 200, факс: +359 58 601 249
e-mail: governor@dobrich.government.bg
web: www.dobrich.government.bg

Г-жа Снежана [redacted] Йорданова е собственик на следните сгради, които са построени върху имота: сграда 56040.156.1.1 със ЗП 56 кв. м., предназначение спортна сграда, база и сграда 56040.156.1.2 със ЗП 303 кв. м., предназначение спортна сграда, база, съгласно Нотариален акт № 171/31.10.2018 г., том VI, рег. № 3173, дело №625/2018 г.

III. Продажбата на общински имот по т. II да бъде извършена по пазарна цена, определена от оценител на имоти, вписан в публичния регистър на Камарата на независимите оценители в България, в размер на 4 800.00 (четири хиляди и осемстотин) лв. и която не е по-ниска от данъчната оценка – 3 762.00 (три хиляди седемстотин шестдесет и два) лева.

IV. ВЪЗЛАГА на Кмета на община Генерал Тошево да извърши последващите съгласно закона действия и сключи договор за продажба на общински имот.

Решението е прието – от 13 гласували – с 13 „за“, 0 „против“, 0 „въздържал се“.

Решението в частта на т. II., т. III. и т. IV е незаконосъобразно, поради следните съображения:

Съгласно изискванията на Закона за общинската собственост, в частност на чл.35, ал. 1 - продажбата на имоти и вещи - частна общинска собственост, се извършва след решение на общинския съвет от кмета на общината чрез публичен търг или публично оповестен конкурс. При приемане на Решение №6-4, Общински съвет Генерал Тошево се позовава на чл. 35, ал. 3 от Закона за общинската собственост, който представлява привилегия, дадена от закона да се продават общински имоти без търг или конкурс на собственици на законно построени сгради. За да се продаде един имот по реда на чл. 35, ал. 3 от ЗОС, е необходимо да са налице две кумулативно свързани предпоставки:
Първата – лицето, което желае да закупи имота без търг или конкурс, следва да е собственик на сградата, построена върху имота. Това обстоятелство се доказва с документ за собственост.
Втората – сградата, която е построена върху имота да е законно построена. Законно построена по смисъла на чл. 35, ал. 3 от ЗОС би била сграда, за която са налице всички издадени по съответния ред строителни книжа или за която е налице документ за узаконяване.

При приемане на Решение №6-4, общинският съвет е приел за достатъчно само обстоятелството, че заявлението за закупуване на общинския имот е от собственик на сградите, построени върху имота. Този факт се доказва с нотариален акт, приложен към преписката по Решение №6-4.

Втората задължителна предпоставка - един имот да бъде продаден без търг или конкурс, а именно - сградите да са законно изградени, не е налице или поне не са представени никакви доказателства в тази насока. Липсват всякакви документи, които да доказват, че сградите върху имота, са изградени законно.

Това води до невъзможност въпросния имот да се продаде по привилегирования ред, предвиден в чл. 35, ал. 3 от Закона за общинската собственост, а именно без търг или конкурс.

Разпоредбите, регламентиращи разпореждане с общинско имущество са уредени в Закона за общинската собственост. Подзаконовият нормативен акт, уреждащ материята е общинската наредба по чл. 8, ал.2 от ЗОС. Наредбата на община Генерал Тошево е именувана – Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество. Чл. 37, ал. 1 от нея гласи: продажбата на нежилищни имоти - частна общинска собственост, се извършва в съответствие с предвижданията в годишната Програма по чл.5 от тази наредба, след решение на общинския съвет, от кмета на общината, чрез публичен търг или публично оповестен конкурс.

В чл. 38, ал. 1 от общинската наредба се урежда привилегирования начин за продажба на имот, частна общинска собственост, представляващ урегулиран поземлен имот, поземлен имот, участващ в УПИ или поземлен имот в урбанизирана територия на общината, върху който физически и юридически лица притежават законно построена сграда. В наредбата е предвидено това да става от кмета на общината, без решение на Общински съвет и без търг

или конкурс. Тази разпоредба противоречи на Закона за общинската собственост, който урежда продажбата да се извършва **след решение на общинския съвет**.

В ал. 4 от чл. 38 се указва какви документи се прилагат при исканията на лицата по предходните алинеи за закупуване на общински имот. Това са:

- договор за учреденото право на строеж или удостоверение за признато право на строеж в случаите по §6 от преходните правила на Закона за собствеността, ЗУПЛЗПДДМ и други документи, удостоверяващи вещното право на строеж;
- документ за собственост върху сграда или обект в сграда, или констативен акт от общинската администрация, че сградата е завършена в груб строеж и други документи при необходимост;
- документ за законно учредено право на строеж на роднини по права линия, ако е налице такова;
- удостоверение за наследници, ако е необходимо;
- разрешение за строеж или акт за узаконяване на строежа;
- скица на имота;

При приемане на Решение №6-4/25.06.2020 г. Общински съвет Генерал Тошево не е изпълнил в цялост изискването на чл. 35, ал. 3 от ЗОС, а именно сградите, построени върху имота да са законно изградени.

Общинският съвет е приел Решение №6-4, без да са налице всички необходими предпоставки, изискващи се от Закона за общинска собственост, за да бъде едно решение прието по реда на чл. 35, ал. 3 и това води до незаконосъобразност на решението.

Не е изпълнил и изискването на собствената си наредба за разпореждане с общинско имущество, в частност на чл. 38, ал. 4, преди приемане на решението, по преписката да са налице всички необходими документи.

С оглед гореизложеното и на основание чл.32, ал.1 от Закона за администрацията във връзка с чл.45, ал.4 от Закона за местното самоуправление и местната администрация

Н А Р Е Ж Д А М:

ВРЪЩАМ ЗА НОВО ОБСЪЖДАНЕ Решение №6-4 по Протокол №6 от заседание на Общински съвет Генерал Тошево, проведено на 25.06.2020 година, с указания за неговата отмяна.

Копие от настоящата Заповед да се връчи на Председателя на Общински съвет Генерал Тошево за сведение и изпълнение.

ОБЛАСТ ОБЛАСТЕН УПРАВИТЕЛ ДОБРИЧ

КРАСИМИР КИРИЛОВ

Областен управител на област Добрич