



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ  
Областен управител на област Пловдив

Изх. №АК-01-256 #2  
08.11.2017

ОБЩИНА СОПОТ
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ВХОДЯЩ №: В-319/1
ДАТА: 08.11.2017 г.

ДО  
Г-ЖА МАРИАНА КАЦАРОВА  
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА ОБЩИНСКИ  
СЪВЕТ СОПОТ

КОПИЕ ДО  
Г-Н ДЕЯН ДОЙНОВ  
КМЕТ НА ОБЩИНА СОПОТ

На Ваш №И-319/31.10.2017 год.

**УВАЖАЕМА ГОСПОЖО ПРЕДСЕДАТЕЛ,  
УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН КМЕТ,**

I. На основание чл.32, ал.2 от Закона за администрацията и във връзка с осъществявания контрол за законосъобразност по чл.45, ал.4 от Закона за местното самоуправление и местната администрация /ЗМСМА/, констатирах частична незаконосъобразност на Решение № 172, взето с Протокол № 28 от редовно заседание на Общински съвет – Сопот, проведено на 24.10.2017 г., в частта му по т. II, III, IV и V, с което се дава съгласие да бъде продаден поземлен имот (ПИ) с кадастрален идентификатор (КИ) 68080.406.82 по КККР на лицето Боян Атанасов Фучеджиев, като собственик на вилна сграда с идентификатор 68080.406.82.1 и селскостопанска постройка с идентификатор 68080.406.82.2, и да се продаде ПИ с КИ 68080.399.241 по КККР на гр. Сопот, на лицето Марияна Иванова Иванова, собственик на сграда с идентификатор 68080.399.241.1.

Решение № 172, взето с Протокол № 28 от редовно заседание на Общински съвет – Сопот, проведено на 24.10.2017 г., в частта му по т. II, III, IV и V, с незаконосъобразно поради

неспазване на законоустановената форма и нарушение на материалноправните разпоредби (чл. 146, т. 2 и 4 от Административнопроцесуалния кодекс).

С т. II на Решение № 172, взето с Протокол № 28, Общински съвет – Сопот дава съгласие да бъде продаден на Боян Атанасов Фучеджиев поземлен имот с КИ 68080.406.82 по КККР на гр. Сопот, целия с площ 1382 кв.м., с трайно предназначение на територията – земеделска, с начин на трайно ползване (НТП) – лозе, категория на земята VIII, собственост на Община Сопот, актуван с АЧОС №307/15.12.2016 г., като собственик на вилна сграда с идентификатор 68080.406.82.1 с площ 52 кв.м. и селскостопанска сграда с идентификатор 68080.406.82.2 с площ 4 кв.м. с нотариален акт (НА) № 64, т. VII, рег. № 9659, дело №1261 от 2016 г. С т. III се приема пазарна цена 8 292 лв., определена въз основа изготвена пазарна оценка от лицензиран оценител, актуализирана към 10.10.2017г. С т. IV на посоченото решение, се дава съгласие да бъде продаден на Марияна Иванова Иванова поземлен имот с КИ 68080.399.241 по КККР на гр. Сопот, целият с площ 994 кв.м., трайно предназначение на територията – земеделска, с НТП – за земеделски труд и отдих (§4 от ПЗР на ЗСПЗЗ), общинска собственост, актуван с АЧОС №174/28.10.2013 г., като собственик на сграда с идентификатор 68080.399.241.1, площ 41 кв.м., брой етажи 1, предназначение – жилищна сграда – еднофамилна, съгласно НА №24, т VII, рег. №9477, дело №1221 от 2016 г. В т. V се приема пазарна цена в размер на 4 970 лв., определена въз основа изготвена пазарна оценка от лицензиран оценител, актуализирана към 10.10.2017 г. Решението е взето с мнозинство гласували „ЗА“ - 17 общински съветника от общ брой – 17. Проведено е поименно гласуване.

Решение № 172, взето с Протокол № 28 от редовно заседание на Общински съвет – Сопот, проведено на 24.10.2017 г., е взето по внесена Докладна записка с № 189/04.09.2017 г. от г-н Деян Дойнов, кмет на община Сопот. В докладната записка е посочено, че Община Сопот е собственик на гореописаните имоти. Посочено е, че в двата имота има построени сгради на трети лица, без строителни книжа. Изложено е, че са изготвени пазарни оценки от лицензиран оценител. Въз основа отразената фактическа обстановка, се предлага Общински съвет – Сопот, да вземе решение за откриване на процедура по провеждане на търг с явно наддаване за продажба на описаните имоти – частна общинска собственост. Като нормативни основания са посочени разпоредбите на чл. 21, ал. 2, в изпълнение на правомощията по чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация (ЗМСМА), чл. 35, ал. 1 от Закона за общинската собственост (ЗОС) и чл. 80, ал. 1, т. 1 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост (НРПУРОС).

Приложени са актуални Удостоверения за данъчна оценка за имот с КИ 68080.406.82 (Данъчна оценка на имота – 95.80 лв.) и имот с КИ 68080.399.241 (Данъчна оценка 2 701,30 лв.), актуални скици за двата имота, писма, с които са актуализирани пазарните оценки, изготвени през м. март. Приложени са НА № 64, т. VII, рег. № 9659, дело №1261 от 2016 г. и НА №24, т VII, рег. №9477, дело №1221 от 2016 г., удостоверяващи правото на собственост върху трите постройки. Приложени са и АЧОС за площта на двата поземлени имота.

По Докладната записка има Становище от Постоянната комисия (ПК) „Стопански дейности, разпореждане с общинско имущество, приватизация и следприватизационен контрол, европейски фондове, инвестиционна политика и трудова дейност“ № 189/5 от 20.10.2017 г. Проведени са две заседания, на които е разгледана Докладна записка №189/04.2017 г. – продажба чрез публичен търг с явно наддаване на поземлени имоти – частна общинска собственост. Комисията е изложила становище текста да се промени като „На основание чл. 21, ал. 2, в изпълнение на правомощията по чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА, чл. 35, ал. 3 от ЗОС, във връзка с чл. 90, ал. 3 и чл. 91 ал. 4 от НРПУРОИ (...)“.

При спазване разпоредбата на чл. 87, ал. 1 от Правилника за организацията и дейността на Общински съвет – Сопот, неговите комисии и взаимодействието му с общинската администрация, вносител на Докладна записка №189/04.09.2017 г. е кметът на община Сопот. Съгласно същата разпоредба, всяка докладна записка с проект за решение трябва, да е мотивирана по законосъобразност и целесъобразност и придружена със съответни документи. В посочената докладна записка са изложени фактически и правни основания, които обосновават единствено провеждането на процедура по чл. 35, ал. 1 от ЗОС – продажба на имоти – частна общинска собственост, чрез организирането на публичен търг с явно наддаване. С чл. 35, ал. 1 от ЗОС, законодателят е въвел генералното правило при продажба - тя да се извършва от кмета на общината, при наличието на две условия - да е взето решение от общинския съвет и продажбата да се извърши чрез публичен търг или публично оповестен конкурс. Това е общото правило, при което, с оглед обществения интерес, се цели публичност, прозрачност и ефективност при извършване на разпоредителните сделки.

Съобразно разпоредбите на Правилника, председателят на общинския съвет разпределя проектите между постоянните комисии и определя водеща постоянна комисия за всяка докладна записка с проект за решение чрез резолюция. Водещата постоянна комисия се произнася по докладни записки с проекти за решения, на които е дала ход за обсъждане, с мотивирано окончателно становище, с което предлага приемане, допълване, изменение или отхвърляне на предложения проект (чл. 89, ал. 4 от Правилника). В приложеното Становище не са изложени обстоятелства, които да обосновават приложение на процедурата по чл. 35, ал. 3 от ЗОС. Изключението от общото правило за продажба е предмет на регулиране в чл. 35, ал. 3 ЗОБС, който определя, 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.

(*Решение № 12574 от 21.11.2016 г. на ВАС по адм. д. № 2593/2016 г., III о., докладчик съдията Юлиян Киров*). Разпоредбата на чл. 35, ал. 3 от ЗОС предвижда преференциална продажба само за собственика на законно построена на общинска земя сграда, предвид специфичния му статут. Искането следва да е направено от собственик на сграда и сградата да е законно построена. Законността следва да бъде установена чрез представяне на съответни книжа (инвестиционен проект, разрешение за строеж) или да се търси приложение на някоя от

установените от законодателя презумпции за законност на строеж. В тази връзка, по отношение на имот с КИ 68080.399.241 по КККР на гр. Сопот, целият с площ 994 кв.м., трайно предназначение на територията – земеделска, с НТП – за земеделски труд и отдих (съгласно §4 от ПЗР на ЗСПЗЗ), за приложение облекчената процедура е необходимо сградата да отговаря на изискването за постройка, отразено в тълкувателната норма на § 1в, ал. 3 ДР ПЗСПЗЗ - да е трайно прикрепена към терена, без да е необходимо същата да отговаря и на изискванията на строителните правила и норми, установени в действащите към момента на построяването нормативни актове (съгласно *Тълкувателно решение № 2 от 13.09.2011 г. на ВКС по т. д. № 2/2011 г., ОСГК, докладчик съдията Снежанка Николова*), в какъвто смисъл следва да са оформени и фактическите мотиви на предложението на вносителя, респ. мотивите на постоянната комисия.

Съгласно разпоредбата на чл. 59, ал. 2, т. 4 от АПК, административния акт, какъвто е и настоящото решение, трябва да съдържа фактически и правни основания. Несъответствието между разпоредителна част и мотиви, е еквивалентно на отсъствие на последните. Съгласно установената практика, мотивите на акта могат да бъдат инкорпорирани и в друг документ. В тази връзка, от представените книжа, в частност Докладната записка и Становището на комисията, не могат да бъдат по категоричен начин извлечени обстоятелства, на чиято плоскост да бъде приложена процедура за продажба без провеждане на търг или конкурс по реда на чл. 35, ал. 3 ЗОС. Излагането на фактическите и правните основания, т.е. мотивите са задължителен елемент от съдържанието на всеки административен акт, защото дават за съображенията, поради които административния орган е издал административния акт. Мотивирането на решението е необходимо и за допринасяне за разкриване на евентуално допуснати закононарушения. Непосочването на правни и фактически основания за издаване на акта, възпрепятства проверката за законосъобразност, поради това, че не е ясно въз основа, на какви факти и обстоятелства органът го е издал. Изискването за посочване на правните и фактически основания за издаване на акта е залегнало императивно в закона, поради което неспазването му представлява съществено нарушение, водещо до отмяна на акта, като незаконнообразен. (В тази насока е едностранно установената съдебна практика: *ППВС № 4/1976 г., т. 7; ТР № 16/1975 г. на ОСГК на ВС и ТР № 4/2004 г. на ОС на ВАС, Решение № 10814 от 16.10.2015 г. на ВАС по адм. д. № 5131/2015 г., IV о., докладчик съдията Бисерка Цанева, Решение № 2397 от 6.03.2015 г. на ВАС по адм. д. № 10309/2014 г., IV о., докладчик председателят Аделина Ковачева, Решение № 3649 от 17.03.2014 г. на ВАС по адм. д. № 12009/2013 г., V о., докладчик съдията Еманоил Митев, Решение № 15987 от 3.12.2013 г. на ВАС по адм. д. № 596/2013 г., III о., докладчик председателят Ваня Пунева*).

Предвид гореизложените фактически и правни съображения и на основание чл.45, ал.4 от Закона за местното самоуправление и местната администрация /ЗМСМА/, връщам в законовия 7-дневен срок за ново обсъждане, респ. отмяна в Общински съвет - гр. Сопот,

Решение № 172, взето с Протокол № 28 от редовно заседание на Общински съвет – Сопот, в частта му по т. II, III, IV и V, проведено на 24.10.2017 г., като частично незаконосъобразно.

На основание чл.45, ал.7 от ЗМСМА, Ви указвам, че следва да преразгледате в 14-дневен срок от получаване на настоящото писмо приетото решение, в противен случай ще са налице основания да оспорим същото по съдебен ред.

С уважение,

**ЗДРАВКО ДИМИТРОВ**

Областен управител на област Пловдив