

средно застрояване (от 10 до 15 m), частна общинска собственост, съгласно Акт за частна общинска собственост № 11360/29.09.2022 г., на **Росен Асенов Йорданов**

3. На основание чл. 41, ал. 2 от Закона за общинската собственост, Общински съвет Благоевград одобрява доклад за експертна оценка на имот с идентификатор № **04279.602.526** /нула четири хиляди двеста седемдесет и девет точка шестстотин и две точка петстотин двадесет и шест/, с площ **218 кв.м /двеста и осемнадесет квадратни метра/**, за сумата от **33 710 лв. (тридесет и три хиляди седемстотин и десет лева) без ДДС.**

4. Упълномощава Кмета на Община Благоевград да издаде Заповед и да сключи договор за прекратяване на съсобственост.

Решението е прието по повод на Предложение от Илко Стоянов – Кмет на община Благоевград с изх. № 60-00-394/25.10.2022 г. до Председателя на Общински съвет Благоевград с вх. № П-00-398/25.10.2022 г.

С оглед на установеното от правна и фактическа страна, считам така приетото **Решение № 470** от Протокол № 18/25.11.2022 г. на Общински съвет Благоевград за незаконосъобразно, по следните съображения:

С атакуваното Решение № 470 Общински съвет Благоевград:

1. На основание чл. 8, ал. 9 от ЗОС, **включва** в Годишната програма за управление и разпореждане с имотите - общинска собственост за 2022 г. - Приложение № 4, Раздел I, т. 4, **подточка 4.19.**, прекратяване на съсобственост в УПИ VII-602.526, кв. 6 по плана на „Стопански двор“ - Благоевград, **чрез продажба на** поземлен имот с идентификатор № **04279.602.526** /нула четири хиляди двеста седемдесет и девет точка шестстотин и две точка петстотин двадесет и шест/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Благоевград, одобрени със Заповед № РД-18-32/10.05.2006 г. на Изпълнителния директор на АК, последното изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от 26.09.2022 г., целият с площ от **218 кв.м /двеста и осемнадесет квадратни метра/**, адрес на имота: гр. Благоевград, ул. „Иван Михайлов“, трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: средно застрояване (от 10 до 15 m), общинска собственост, на **Росен Асенов Йорданов**.

2. На основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА, чл. 36, ал. 1, т. 2 от Закона за общинската собственост и чл. 64, ал. 1, т. 2 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, **дава** съгласие да бъде прекратена съсобствеността между **Община Благоевград и Росен Асенов Йорданов** в УПИ VII-602.526, кв. 6 по плана на „Стопански двор“ - Благоевград, **чрез продажба на** поземлен имот с идентификатор № **04279.602.526** /нула четири хиляди двеста седемдесет и девет точка шестстотин и две точка петстотин двадесет и шест/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Благоевград, одобрени със Заповед № РД-18-32/10.05.2006 г. на Изпълнителния директор на АК, последното изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от 26.09.2022 г., целият с площ от **218 кв.м /двеста и осемнадесет квадратни метра/**, адрес на имота: гр. Благоевград, ул. „Иван Михайлов“, трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: средно застрояване (от 10 до 15 m), частна общинска собственост, съгласно Акт за частна общинска собственост № 11360/29.09.2022 г., на **Росен Асенов Йорданов**.

3. На основание чл. 41, ал. 2 от Закона за общинската собственост, **одобрява** доклад за експертна оценка на имот с идентификатор № **04279.602.526** /нула четири хиляди двеста седемдесет и девет точка шестстотин и две точка петстотин двадесет и шест/, с площ **218 кв.м**

/двеста и осемнадесет квадратни метра/, за сумата от 33 710 лв. (тридесет и три хиляди седемстотин и десет лева) без ДДС.

4. Упълномощава Кмета на Община Благоевград да издаде Заповед и да сключи договор за прекратяване на съсобственост.

Основен принцип в административното производство е принципът на законността. А тук под закон се разбира всяко правило за поведение с юридически задължителна сила. Приемането на каквото и да било решение, трябва да се извършва при строгото зачитане на материалните и процесуалните разпоредби на действащото законодателство. В случая, приетото Решение № 470 по Протокол № 18/25.11.2022 г. на Общински съвет – Благоевград трябва да съответства на всички нормативни актове при строгото зачитане на тяхната взаимна обвързаност и йерархия. Тук именно е ситуирана и фигурата на Областния управител като контролен орган. В разпоредбата на чл. 31, ал. 1, т. 5 от Закона за администрацията е регламентирано, че Областният управител упражнява контрол по законосъобразността на актовете и действията на органите на местното самоуправление и местната администрация. Също така, Областният управител осигурява спазването на законността на територията на областта и осъществява административен контрол по изпълнението на административните актове (чл. 31, ал. 1, т. 4 от Закона за администрацията).

Изцяло в правомощията на Областния управител е да упражни правото си по чл. 32, ал. 2 от Закона за администрацията и чл. 45, ал. 4 от Закона за местното самоуправление и местната администрация от гледна точка на законосъобразността на актовете (решенията), тъй като изтичането на предвидения в закона срок за връщане за ново обсъждане в общинския съвет на незаконосъобразните актове и/или отнасяне на актовете на общинския съвет за съдебна проверка по законосъобразност, би преклудирал това право и би дал стабилност на решение, което въпреки че не завършва фактическия състав, създава реална възможност да бъдат засегнати интересите на определен кръг правни субекти.

Ето защо считам, че Решение № 470 по Протокол № 18/25.11.2022 г. на Общински съвет – Благоевград се явява незаконосъобразно, противоречащо на закона, поради което същото попада в границите на компетентността на Областния управител, визирана в чл. 32, ал. 2 от Закона за администрацията и чл. 45 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, във вр. с чл. 144 от Конституцията на Република България, а изрично в чл. 8, ал. 11 от Закона за общинската собственост (Доп. - ДВ, бр. 45 от 2012 г., в сила от 01.01.2013 г., изм. - ДВ, бр. 96 от 2017 г., в сила от 02.01.2018 г.) е регламентирано, че „Актовете на общинския съвет и на кмета за придобиване, управление и разпореждане с имоти и вещи - общинска собственост, подлежат на контрол и могат да бъдат оспорвани по реда на чл. 45 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, освен в случаите по Закона за концесиите.“. Областният управител осигурява провеждането на държавната политика, отговаря за защитата на националните интереси, на законността и на обществения ред и осъществява административен контрол (чл. 143, ал. 3 от Конституцията на Република България).

Към материалите по приетото решение са приложени следните документи: Предложение от Илко Стоянов – Кмет на община Благоевград с изх. № 60-00-394/25.10.2022 г. до Председателя на Общински съвет Благоевград с вх. № П-00-398/25.10.2022 г.; скица на поземлен имот № 15-1119777/28.09.2022 г., издадена от СГКК-Благоевград; заявление до Кмета на община Благоевград ; АЧОС 11360/29.09.2022 година; скица №1088/12.10.2022 година, издадена от община Благоевград; скица на ПИ № 15-1179131/11.10.2022 година,

издадена от СГКК-Благоевград; Удостоверение за данъчна оценка с № ДО005744/28.09.2022 година, издадено от община Благоевград; Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 148, том I, рег. № 1674, дело №116 от 2019 година; доклад за оценка от независим оценител на недвижими имоти.

Решение № 470 е прието с поименно гласуване, както следва: **34 гласа „За“, „Против“ – 0 и „Въздържали се“ – 1 гласа** от общ брой 41 общински съветници в Общински съвет – Благоевград.

Съгласно чл. 36, ал. 1, т. 2 от ЗОС прекратяването на съсобственост върху имоти между общината, държавата, физически лица или юридически лица се извършва след решение на общинския съвет по ред, определен с наредбата по чл. 8, ал. 2 от ЗОС чрез продажба на частта на общината.

Съгласно чл. 30, ал. 1 от Закона за собствеността правото на собственост може да принадлежи и общо на две или повече лица - държавата, общините и други юридически или физически лица.

В конкретния случай с Акт за частна общинска собственост № 11360 от 29.09.2022 година, Община Благоевград е удостоверила правото си на собственост за целия поземлен имот с идентификатор 04279.602.526, целият с площ 218 кв. м., с начин на трайно ползване-средно застрояване, с номер по предходен план 9025.

Видно от АЧОС № 11360/29.09.2022 година, в графа 7-съсобственици, няма данни за съсобственост за имота, няма опасани идеални част и не е видно от самия акт за частна общинска собственост, поземлен имот с идентификатор 04279.602.526 да е в режим на съсобственост.

От АЧОС № 11360/29.09.2022 година, в графа 8-номер и дата на съставени по рано актове също не са посочени такива.

Съгласно чл. 5 от ЗОС, Общината удостоверява възникването, изменението и погасяването на правото си на собственост върху имоти с акт за общинска собственост. Актът за общинска собственост е официален документ, съставен от длъжностно лице по ред и форма, определени в закона.

Съгласно чл. 59 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.

Като правно основание за съставяне на Акт за частна общинска собственост №11360/29.09.2022 година е чл. 56, ал. 1, чл. 2, т. 7, чл. 59, ал. 2 от ЗОС, **във връзка с § 42 от ПЗР на ЗИД НА ЗОС.**

Съгласно § 42 от ПЗР на ЗИД НА ЗОС, застроените и незастроените парцели и имоти-частна държавна собственост, отредени за жилищно строителство и за обществени и благоустройствени мероприятия на общините, съгласно предвижданията на действащите към датата на влизането в сила на този подробни градоустройствени планове, преминават в собственост на общините.

Кадастралната карта и кадастралните регистри за град Благоевград са одобрени със Заповед № РД-18-32/10.05.2006 година на Изпълнителния директор на АК, като последното изменение на КК И КР, засягащо поземления имот с идентификатор № **04279.602.526** е от 26.09.2022 година.

Заявителят Росен Асенов Йорданов е собственик на ПИ с идентификатор 04279.602.7820, с площ от 725 кв. м., видно от Нотариален акт за покупко-продажба № 148, Том I, рег. № 1674,

дело № 116 от 2019 година, като от текста на същия нотариален акт няма данни за съсобственост и идеални части в други имоти.

Съгласно чл. 19, ал. 1 от ЗУТ, при урегулиране на поземлени имоти за ниско жилищно застрояване, свободно или свързано в два имота, се спазват следните размери-в градовете - най-малко 14 м лице и 300 кв.м повърхност.

Не става ясно как имот с идентификатор № **04279.602.526** /нула четири хиляди двеста седемдесет и девет точка шестстотин и две точка петстотин двадесет и шест/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Благоевград, одобрени със Заповед № РД-18-32/10.05.2006 г. на Изпълнителния директор на АК, последното изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от 26.09.2022 г., целият с площ от **218 кв.м /двеста и осемнадесет квадратни метра/**, адрес на имота: гр. Благоевград, ул. „Иван Михайлов“, трайно предназначение на територията: урбанизирана, **е отреден с начин на трайно ползване: средно застрояване (от 10 до 15 m) от страна на Общинска администрация Благоевград, в несъответствие** с разпоредбите на чл. 19, ал. 1 от Закона за устройството на територията.

С нормата на чл. 36, ал. 1, т. 2 от ЗОС, законодателят е определил възможност при наличието на съсобственост, прекратяването на съсобственост върху имоти между общината, държавата, физически лица или юридически лица се извършва след решение на общинския съвет по ред, определен с наредбата по чл. 8, ал. 2, чрез продажба на частта на общината. Посочената законова възможност за прекратяване на съсобственост между общината и физически лица се прилага единствено тогава, когато между тях съществува такава в определен имот.

От предоставените скици за имотите, АЧОС № 11360 и Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 148, том I, рег. № 1674, дело № 116 от 2016 е видно, че гореописаните имоти са нанесени в кадастрална карта и кадастралните регистри на град Благоевград като самостоятелни поземлени имоти, без идеални части и без съсобственост помежду им. От така представените материали по приемане на процесното решение не може да се направи обоснован извод за налична съсобственост между ПИ с идентификатор 04279.602.526 и ПИ с идентификатор 04279.602.7820.

Общинският съвет следва да има предвид това, че от собствеността на Община Благоевград в ПИ с идентификатор 04279.602.526 и Росен Асенов Йорданов като собственик на ПИ с идентификатор 04279.602.7820 не води до възникване на съсобственост по отношение на УПИ VII-602.526 между тях като собственици на отделните имоти в него. Същите могат и както е видно в конкретния случай са обект на отделни самостоятелни права на собственост, принадлежащи на различни субекти, като не е налице съсобственост между тях.

Също така, видно от АЧОС 11360/29.09.2022 година, графа 3-вид и описание на имота става ясно, че имота, предмет на продажба от страна на общински съвет Благоевград, като съсобствен такъв е с номер по предходен план 9025 и не е участвал в образуването на УПИ VII-602.526.

В конкретния случай от преписката по приемане на решението се установява, че няма нито общо заявление на собствениците с нотариално заверени подписи, с което се определят идеалните части на съсобствениците, съответно липсва издадена заповед на кмета на общината с точно индивидуализиране на имота, нито има сключен договор за създаване на съсобствен урегулиран имот, в случая УПИ VII,-602.526, по плана на град Благоевград, между Община Благоевград, от една страна и Росен Асенов Йорданов, от друга.

С оглед гореизложеното, преди да пристъпи към прекратяване на съсобственост в гореописаните имоти чрез продажба на частта на общината по реда на чл. 36, ал. 1, т. 2 от ЗОС, общинският съвет следва да удостовери наличието на такава.

Доказателствената тежест, съгласно разпоредбата на чл. 170, ал. 1 от АПК е на Общински съвет Благоевград.

Също така в случая Решение № 470 по Протокол № 18/25.11.2022 г. на Общински съвет Благоевград, е немотивирано и непълно и е взето в несъответствие с чл. 11 от Закон за общинската собственост. Липсват правни основания за издаване на административния акт. Дори да приемем, че са цитирани правни основания, то изброяването на правните основания, въз основа на които е издаден административният акт не е достатъчно, за да се приеме, че органът на местното самоуправление е изпълнил задължението си да мотивира своя акт. Липсват и мотиви за приемане на решението. Посочването на мотиви е задължително условие за законността на административния акт, тъй като без тях не могат да се направят изводи относно съображенията, мотивирали органа да се произнесе с дадено решение и съответства ли решението на закона. Липсата на фактически основания е съществено нарушение на административнопроизводствените правила, водещо до незаконосъобразност, дори и само на това основание (чл. 59, ал. 2, т. 4 от АПК, във връзка с чл. 45, ал. 12 от ЗМСМА).

При приемане на процесното решение, Общински съвет Благоевград не е приложил нито една от горепосочените хипотези на закона, като е допуснал съществено нарушение на административнопроизводствените правила.

Несъобразяването с цитираните горе норми и констатирани факти, представлява съществено нарушение на процесуалните правила, поради което и приетото Решение № 470, е незаконосъобразно и е постановено в нарушение на принципите за законност, достъпност, публичност и прозрачност на действията и актовете на администрацията, регламентирани в чл. 4 и чл. 12 от АПК.

Предвид гореизложеното в законоустановения 7-дневен срок от получаване на Протокол № 18 (вх. № 10-01-43/01.12.2022 год.) на основание чл. 32, ал. 2, пр. 1-во, във връзка с чл. 31, ал. 1, т. 5 и чл. 32, ал. 1 от Закона за администрацията и чл. 45, ал. 4 и ал. 6 от ЗМСМА

В Р Ъ Щ А М :

Решение № 470 от Протокол № 18 на Общински съвет Благоевград от проведено редовно заседание на 25.11.2022 г., като незаконосъобразно за ново обсъждане в Общинския съвет.

Върнатият за ново обсъждане акт не влиза в сила, съгласно разпоредбата на чл. 45, ал. 7 от ЗМСМА и се разглежда от общинския съвет в 14-дневен срок от получаване на настоящата заповед.

Препис от настоящата заповед да се връчи на Председателя на Общински съвет Благоевград за изпълнение на процедурата по чл. 45, ал. 7 от ЗМСМА и за сведение на Кмета на Община Благоевград.

СТОЯН ХРИСТОВ

Областен управител на област с
административен център Благоевград



Заличено обстоятелство
на основание ЗЗЛД