

№ В-00-645 / 09.12.2022

ЛИКА БЪЛГАРИЯ
ГЕН УПРАВИТЕЛ НА ОБЛАСТ
БЛАГОВЕГРАД

За на сверенне
за засяване
09.12.2022



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
ОБЩИНА БЛАГОВЕГРАД
тел. 073/88 4 4 3
РЕГИСТРАЦИОНЕН ИНДЕКС И ДАТА
06-01-351091204
Срок за изпълнение

З А П О В Е Д

№ 0А-АК-402

Благоевград, 08.12.2022 г.

В Областна администрация – Благоевград с писмо наш вх. № 10-01-43/01.12.2022 г. са получени актовете (решенията), приети с Протокол № 18 от заседание на Общински съвет – Благоевград, проведено на 25.11.2022 г.

Общински съвет – Благоевград по **точка 12 (дванадесета)** от дневния ред е приел на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА, чл. 42, ал. 1, т. 2, ал. 2, чл. 47, ал. 1, т. 3, чл. 41, ал. 2 от Закона за общинската собственост, чл. 34, ал. 1, т. 1, чл. 38, ал. 3, чл. 3, ал. 1, т. 2 от Наредбата за реда и условията за установяване на жилищните нужди на граждани, ползване и управление на общински жилища и чл. 27, ал. 4 и ал. 5 от ЗМСМА, след проведено поименно гласуване, **Решение № 459**, със следния текст:

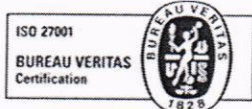
I. На основание чл. 42, ал. 1, т. 2 и ал. 2 от Закона за общинската собственост, чл. 47, ал. 1, т. 3 от Закона за общинската собственост и във връзка с чл. 34, ал. 1, т. 1 от Наредбата за реда и условията за установяване на жилищните нужди на граждани, ползване и управление на общински жилища, Общински съвет Благоевград, включва жилище с административен адрес: гр. Благоевград, ж.к. „Ален мак“ бл. 2, ет. 7, ап. 21, адрес по кадастралната карта на гр. Благоевград: ж.к. „Ален мак“ бл. 2, ет. 7, ап. 21 и идентификатор № 04279.625.111.6.21 по Кадастралната карта на гр. Благоевград в списъка по чл. 3, ал. 1, т. 2 от Наредбата за реда и условията за установяване на жилищните нужди на граждани, ползване и управление на общински жилища.

II. На основание чл. 47, ал. 1, т. 3 от Закона за общинската собственост, във връзка с чл. 34, ал. 1, т. 1 и чл. 38, ал. 3 от Наредбата за реда и условията за установяване на жилищните нужди на граждани, ползване и управление на общински жилища, Общински съвет Благоевград дава съгласие жилището по т. I да бъде продадено на наемателя Иван Атанасов Терзиев, с подадено заявление вх. № 91-00-135/03.06.2022 г.

III. На основание чл. 41, ал. 2 от Закона за общинската собственост, във връзка с чл. 34, ал. 1, т. 1 и чл. 38, ал. 3 от Наредбата за реда и условията за установяване на жилищните нужди на граждани, ползване и управление на общински жилища, упълномощава Кмета на Община Благоевград да възложи на оценител да изготви пазарна оценка на жилището по т. I, след което същата да се внесе в Общински съвет Благоевград за приемане.

След като се запознах с приетото Решение № 459 и с приложените материали към него, установих следното:

Решение № 459 е прието по повод на Предложение от Илко Стоянов-Кмет на Община Благоевград с № 60-00-393/25.10.2022 година. Същото решение е прието поименно с **38 гласа „ЗА“**, **0 „ПРОТИВ“** и **0 „ВЪЗДЪРЖАЛ СЕ“** от общ брой 41 общински съветници в Общински съвет – Благоевград.



С оглед на установеното от правна и фактическа страна, считам така приетото Решение № 459 по Протокол № 18 от заседание на Общински съвет – Благоевград, проведено на 25 Ноември 2022 г. за незаконосъобразно, по следните съображения:

С атакуваното Решение № 459, Общински съвет – Благоевград:

I. На основание чл. 42, ал. 1, т. 2 и ал. 2 от Закона за общинската собственост, чл. 47, ал. 1, т. 3 от Закона за общинската собственост и във връзка с чл. 34, ал. 1, т. 1 от Наредбата за реда и условията за установяване на жилищните нужди на граждани, ползване и управление на общински жилища, **включва** жилище с административен адрес: гр. Благоевград, ж.к. „Ален мак” бл. 2, ет. 7, ап. 21, адрес по кадастралната карта на гр. Благоевград: ж.к. „Ален мак” бл. 2, ет. 7, ап. 21 и идентификатор № 04279.625.111.6.21 по Кадастралната карта на гр. Благоевград в списъка по чл. 3, ал. 1, т. 2 от Наредбата за реда и условията за установяване на жилищните нужди на граждани, ползване и управление на общински жилища.

II. На основание чл. 47, ал. 1, т. 3 от Закона за общинската собственост, във връзка с чл. 34, ал. 1, т. 1 и чл. 38, ал. 3 от Наредбата за реда и условията за установяване на жилищните нужди на граждани, ползване и управление на общински жилища, **дава** съгласие жилището по т. I да бъде продадено на наемателя Иван Атанасов Терзиев, с подадено заявление вх. № 91-00-135/03.06.2022 г.

III. На основание чл. 41, ал. 2 от Закона за общинската собственост, във връзка с чл. 34, ал. 1, т. 1 и чл. 38, ал. 3 от Наредбата за реда и условията за установяване на жилищните нужди на граждани, ползване и управление на общински жилища, **упълномощава** Кмета на Община Благоевград да възложи на оценител да изготви пазарна оценка на жилището по т. I, след което същата да се внесе в Общински съвет Благоевград за приемане.

Към административната преписка по приемане на Решение № 459 от Протокол № 18/25.11.2022 г. на Общински съвет – Благоевград са приложени следните материали (документи): Предложение от Илко Стояно-Кмет на Община Благоевград с № 60-00-393/25.10.2022 година; заявление до Кмета на община Благоевград с № 91-00-135/03.06.2022 година; декларация за имотно състояние; Декларация-Приложение №3; Декларация-Приложение № 8; удостоверение за деклариранни данни; Удостоверения за вписвания и отбелязвания, издадено от Служба по вписванията към Агенция по вписванията-гр. Благоевград; Удостоверение за деклариранни данни, издадено от Община Благоевград; Настанителна Заповед №37/19.07.2012 година на Кмета на Община Благоевград; Настанителна Заповед № 9/04.05.2022 година на Кмета на Община Благоевград; договор № 7022006/17.05.2022 година.

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 № 459 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 № 459 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).

Решение № 459 по Протокол № 18/25.11.2022 г. на Общински съвет – Благоевград е прието на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА, чл. 42, ал. 1, т. 2, ал. 2, чл. 47, ал. 1, т. 3, чл. 41, ал. 2 от Закона за общинската собственост, чл. 34, ал. 1, т. 1, чл. 38, ал. 3, чл. 3, ал. 1, т. 2 от Наредбата за реда и условията за установяване на жилищните нужди на граждани, ползване и управление на общински жилища и чл. 27, ал. 4 и ал. 5 от ЗМСМА.

Общинският съвет, съгласно разпоредбите на чл. 42, чл. 43, чл. и чл. 45 а от Закона за общинската собственост има правомощията да определя кои общински жилища да бъдат предмет на разпоредителна сделка (**продажба**), замяна и обезщетяване на бивши собственици, чиито имоти са отчуждени за общински нужди, както и да приема решения за продажба на общинските жилища в предвидените от закона случаи, съгласно чл. 45а от ЗОС, като Общинският съвет определя този ред с наредба на общинския съвет.

В конкретният случай и съгласно чл. 42 от ЗОС:

По своето предназначение общинските жилища са:

1. за настаняване под наем на граждани с установени жилищни нужди;
2. **за продажба**, замяна и обезщетяване на бивши собственици, чиито имоти са отчуждени за общински нужди;
3. ведомствени;
4. резервни.

Жилищата по ал. 1 се определят от общинския съвет по предложение на кмета на общината и могат да се променят съобразно потребностите в общината.

Предоставянето и използването на общински жилища за нежилищни нужди се забранява.

Забраната по ал. 3 не се прилага в случаите, когато общината разполага със свободни жилища за настаняване, за които няма нуждаещи се граждани, отговарящи на условията по чл. 43 и 45. В тези случаи използването на общински жилища за нежилищни нужди е допустимо след промяна на предназначението им по реда на Закона за устройство на територията.

Видно от нормата на чл. 45а от ЗОС, Условията и редът за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем в жилищата по чл. 43 и 45 се определят с наредба на общинския съвет.

В наредбата по ал. 1 се определят и условията и редът за настаняване във ведомствените жилища на общината.

Съгласно чл. 34, от Наредба за реда и условията за установяване на жилищните нужди на граждани, ползване и управление на общински жилища на Общински съвет-Благоевград, общинските жилища, предназначени за **продажба**, могат да се продават по предложение на Кмета, след Решение на Общински съвет-Благоевград на:

1. Наематели, настанени в тях по административен ред;

2. Правоимащи по Закона за уреждане правата на граждани с многогодишни жилищноспестовни влогове;

3. Лица, чиито жилища се предвижда да бъдат отчуждени за общински нужди по реда на Глава трета от ЗОС;

Видно от нормата на чл. 36 от същата наредба, наемател на общинско жилище може да го закупи, ако са налице следните условия:

1. да е подал писмено заявление за закупуване на жилището до Кмета на общината;

2. да отговаря на условията за настаняване в общинско жилище, установени с чл. 5, ал. 1 от Наредбата за реда и условията за установяване на жилищните нужди на граждани, ползване и управление на общински жилища, с изключение на чл. 5, ал. 1, т. 5 от Наредбата;

3. Да е наемател на общинско жилище, на основание на настанителна заповед, не по-малко от шест години.

От така приложените документи по административната преписка по приемане на Решение № 459 по Протокол № 18 от заседание на Общински съвет-Благоевград, проведено на 25.11.2022 година и по конкретно в настанителна Заповед № 37/19.07.2012 година е видно, че лицето Иван Атанасов Терзиев е настанен в общинско жилище находящо се в гр. Благоевград, ж.к. „Еленово“ бл. 43, вх. В, ет. 4, ап. 22 и мазе 22, а от настанителна Заповед № 9/04.05.2022 година, с която се отменя Заповед № 37/19.07.2012 година на Кмета на Община Благоевград е видно, че лицето Иван Атанасов Терзиев е настанен в общинско жилище, находящо се в гр. Благоевград, ж.к. „Ален мак“, бл. 2, ет. 7, ап. 21 и мазе № 21.

Предмет на разпоредителната сделка (в случая продажбата на недвижимия имот-общинско жилище) е жилище с административен адрес: гр. Благоевград: ж.к. „Ален мак“ бл. 2, ет. 7, ап. 21 и мазе №21 и идентификатор № 04279.625.111.6.21 по Кадастралната карта на гр. Благоевград, като лицето Иван Атанасов Терзиев е настанен в същото общинско жилище, със Заповед № 9/04.05.2022 година.

Така приетото Решение № 459 по Протокол № 18 от заседание на Общински съвет-Благоевград, проведено на 25.11.2022 година противоречи на нормата на чл. 36, ал. 1, т. 3 от Наредба за реда и условията за установяване на жилищните нужди на граждани, ползване и управление на общински жилища на Общински съвет-Благоевград, в която е записано, че наемател на общинско жилище може да го закупи, **само ако е наемател на общинско жилище на основание настанителна заповед, но не по-малко от шест години.**

Така приетото решение е незаконосъобразно прието, в разрез с чл. 36, ал. 1, т. 3 от Наредба за реда и условията за установяване на жилищните нужди на граждани, ползване и управление на общински жилища на Общински съвет-Благоевград, тъй като предвидения срок в цитираната наредба (в случая шест годишен) не е спазен в конкретния случай и за конкретния недвижим имот-общинско жилище.

Съгласно чл. 7, ал. 2 от Закона за нормативните актове, Наредбата е нормативен акт, който се издава за прилагане на отделни разпоредби или подразделения на нормативен акт от по-висока степен.

С така приетото решение от Общински съвет-Благоевград, същият е приел решение, противоречащо на приетия от него текст в чл. 36, ал. 1, т. 3 от Наредба за реда

и условията за установяване на жилищните нужди на граждани, ползване и управление на общински жилища на Общински съвет-Благоевград.

Съгласно чл. 8 от ЗОС, Придобиването, управлението и разпореждането с имоти и вещи - общинска собственост, се извършват под общото ръководство и контрол на общинския съвет. Редът за придобиване на право на собственост и на ограничени вещни права, за предоставяне за управление, под наем и за разпореждане с имоти и вещи - общинска собственост, и правомощията на кмета на общината, на кметовете на райони, на кметовете на кметства и на кметските наместници се определят с наредба на общинския съвет при спазване на разпоредбите на този закон и на специалните закони в тази област.

Съгласно чл. 11, ал. 1 от ЗОС, имоти и вещи - общинска собственост, се управляват в интерес на населението в общината съобразно разпоредбите на закона и с грижата на добър стопанин.

В настоящият случай се касае за акт (решение), с който Общински съвет – Симитли се разпорежда с общинско собственост (продажба на общински имот) и който има белезите на индивидуален административен акт (чл. 21 от АПК).

С оглед на това, не са налице в случая материалноправните предпоставки по приемане на Решение № 459 по Протокол № 18 от заседание на Общински съвет-Благоевград, проведено на 25.11.2022 година на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА, чл. 42, ал. 1, т. 2, ал. 2, чл. 47, ал. 1, т. 3, чл. 41, ал. 2 от Закона за общинската собственост, чл. 34, ал. 1, т. 1, чл. 38, ал. 3, чл. 3, ал. 1, т. 2 от Наредбата за реда и условията за установяване на жилищните нужди на граждани, ползване и управление на общински жилища на общински съвет-Благоевград.

С представените към административната преписка и описани по-горе материали (документи), както и с така приетото Решение № 459 от Протокол № 18/25 ноември 2022 г. на Общински съвет – Благоевград, не може да се приеме, че са изпълнени особените изисквания на Закона за общинската собственост, Наредбата за реда и условията за установяване на жилищните нужди на граждани, ползване и управление на общински жилища на Общински съвет-Благоевград и др.

С оглед на гореизложеното следва извода, че не са налице в случая материалноправните предпоставки за приемане на Решение № 459 от Протокол № 18/25 ноември 2022 г. на Общински съвет – Благоевград.

Доказателствената тежест, съгласно разпоредбата на чл. 170, ал. 1 от АПК е на Общински съвет – Благоевград да докаже наличието на относимите горе факти и обстоятелства.

Отделно от това, позоваването на самите разпоредби на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА, чл. 42, ал. 1, т. 2, ал. 2, чл. 47, ал. 1, т. 3, чл. 41, ал. 2 от Закона за общинската собственост, чл. 34, ал. 1, т. 1, чл. 38, ал. 3, чл. 3, ал. 1, т. 2 от Наредбата за реда и условията за установяване на жилищните нужди на граждани, ползване и управление на общински жилища на общински съвет-Благоевград, не е достатъчно, за да се обоснове фактическото и правно основание за приемане на Решение № 459 от Протокол № 25/11 ноември 2022 г. на Общински съвет – Благоевград.

Също така в случая, приетото Решение № 459 от Протокол № 18/25 ноември 2022 г. на Общински съвет – Благоевград е немотивирано и непълно и е взето в несъответствие с чл. 11 от Закона 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 административния акт не е достатъчно, за да се приеме, че органа 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 и т. 7 от АПК, във връзка с чл. 45, ал. 12 от ЗМСМА).

При приемане на процесното Решение № 459, Общински съвет – Благоевград не е приложил нито една от горепосочените хипотези на закона, като е допуснал съществено нарушение на административнопроизводствените правила.

Допуснати са нарушения и по чл. 6, чл. 7 и чл. 13 от АПК, доколкото с приемането на Решение № 459, правомощията на органа не са упражнени по разумен начин, добросъвестно и справедливо, относно истинността, която се основава при приемането на административните актове, относима към действителните факти от значение за случая, както и не са огласени критериите, вътрешните правила и установената практика при упражняване на оперативната самостоятелност на органа по прилагане на закона и постигане на целите му.

Несъобразяването с цитираните горе норми и констатирани факти, представлява съществено нарушение на процесуалните правила, поради което и приетото Решение № 459 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 № 459, по т. 12 от Протокол № 18 на Общински съвет – Благоевград от проведено извънредно заседание на 25 ноември 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 облас...
административен център Благоевград



Заличено обстоятелство
на основание ЗЗЛД