

№ В-00-472/11.09.2023г.

За свершение  
на открито  
за заседание  
М. 09.08.2023г.



РЕ  
ОБ  
БЛ

**БЛИКА БЪЛГАРИЯ**  
**ТЕН УПРАВИТЕЛ НА ОБЛАСТ**  
**ЕВГРАД**

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ ОБЛАСТ БЛАГОЕВГРАД п.к. 2700	3 14 16
РЕГИСТРАЦИОНЕН ИНДЕКС	ДАТА
1006.01-371	11.09.2023
Срок за изпълнение	

**А П О В Е Д**

№ 0А-АК-197

Благоевград, 08.09.2023 г.

В Областна администрация – Благоевград с писмо наш вх. № 10-01-27/01.09.2023 г. са получени актовете (решенията), приети с Протокол № 11 от редовно заседание на Общински съвет – Благоевград, проведено на 25 август 2023 г.

Общински съвет – Благоевград по **точка 33 (тридесет и трета)** от дневния ред е приел на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА, чл. 8, ал. 9, чл. 35, ал. 3, чл. 41, ал. 2 от ЗОС, чл. чл. 59, ал. 1 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество и чл. 27, ал. 4 и ал. 5 от ЗМСМА, **Решение №441** със следния текст:

„1. На основание чл. 8, ал. 9 от Закона за общинската собственост, Общински съвет Благоевград включва в Годишната програма за управление и разпореждане с имотите - общинска собственост за 2023 г., в Раздел I, точка 2 Приходи от продажба на общински имоти, със законно построени сгради, **подточка 2.16** - продажба на **поземлен имот с идентификатор 78464.501.103** /седемдесет и осем хиляди четиристотин шестдесет и четири точка петстотин и едно точка сто и три/ по ККРК на с. Церово, общ. Благоевград, одобрени със Заповед РД-18-87/26.11.2021 г. на ИД на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от 31.05.2023 г., целият с площ от 807 кв.м /осемстотин и седем квадратни метра/, с адрес на имота: с. Церово, ул. „Георги Измирлиев“ № 4, с трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: ниско застрояване /до 10 m/, представляващ УПИ IV-103 /четири - сто и три/, кв. 14 /четиринадесет/ по плана на с. Церово, общ. Благоевград, ЗРП одобрен със Заповед № 325/06.04.1982 г. на Кмета на Община Благоевград, на **Методи Росенов Христов и Бисер Росенов Христов**.

2. На основание чл. 41, ал. 2 от Закона за общинската собственост, във връзка с чл. 35, ал. 3 от Закона за общинската собственост и чл. 59, ал. 1 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, Общински съвет Благоевград **одобрява доклад за експертна оценка на поземлен имот с ид. 78464.501.103** /седемдесет и осем хиляди четиристотин шестдесет и четири точка петстотин и едно точка сто и три/ по ККРК на с. Церово, общ. Благоевград, одобрени със Заповед РД-18-87/26.11.2021 г. на ИД на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от 31.05.2023 г., целият с площ от 807 кв.м /осемстотин и седем квадратни метра/, с адрес на имота: с. Церово, ул. „Георги Измирлиев“ № 4, с трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: ниско застрояване /до 10 m/, представляващ УПИ IV-103 /четири - сто и три/, кв. 14 /четиринадесет/ по плана на с. Церово, общ. Благоевград, ЗРП одобрен със Заповед № 325/06.04.1982 г. на Кмета на Община Благоевград, на основание законно построена сграда в имота, с пазарна стойност **17132,00 лв. (седемнадесет хиляди сто тридесет и два лева) без ДДС**.



2700 Благоевград, пл. Георги Измирлиев № 9  
тел.: +359 (73) 88 14 01, факс: +359 (73) 88 14 03  
E-mail: Info@blagoevgrad.egov.bg  
Web: www.bl.government.bg

3. Упълномощава Кмета на Община Благоевград да издаде заповед и сключи договор за продажба с Методи Росенов Христов и Бисер Росенов Христов, на основание чл. 35, ал. 3 от ЗОС и чл. 59, ал. 1 от НРПУРОИП за продажба на поземлен имот с идентификатор 78464.501.103 по КККР на с. Церово, общ. Благоевград, одобрени със Заповед РД-18-87/26.11.2021 г. на ИД на АГКК, целият с площ от 807 кв.м /осемстотин и седем квадратни метра/, представляващ УПИ IV-103 /четири - сто и три/, кв. 14 /четиринадесет/ по плана на с. Церово, общ. Благоевград.“

След като се запознах с приетото Решение № 441 и с приложените материали към него, установих следното:

Решение № 441 е прието по повод на предложение от Илко Стоянов – кмет на Община Благоевград с изх. № 60-00-421/09.08.2023 г. до Общински съвет – Благоевград с вх. № П-00-427/09.08.2023 г. Същото решение е прието поименно с 34 гласа „ЗА”, 1 „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 № 441 по Протокол № 11 от редовно заседание на Общински съвет – Благоевград, проведено на 25 август 2023 г. за незаконосъобразно, по следните съображения:

С атакуваното Решение № 441, Общински съвет – Благоевград

„1. На основание чл. 8, ал. 9 от Закона за общинската собственост, Общински съвет Благоевград включва в Годишната програма за управление и разпореждане с имотите - общинска собственост за 2023 г., в Раздел I, точка 2 Приходи от продажба на общински имоти, със законно построени сгради, **подточка 2.16** - продажба на **поземлен имот с идентификатор 78464.501.103** /седемдесет и осем хиляди четиристотин шестдесет и четири точка петстотин и едно точка сто и три/ по ККРК на с. Церово, общ. Благоевград, одобрени със Заповед РД-18-87/26.11.2021 г. на ИД на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от 31.05.2023 г., целият с площ от 807 кв.м /осемстотин и седем квадратни метра/, с адрес на имота: с. Церово, ул. „Георги Измирлиев“ № 4, с трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: ниско застрояване /до 10 m/, представляващ УПИ IV-103 /четири - сто и три/, кв. 14 /четиринадесет/ по плана на с. Церово, общ. Благоевград, ЗРП одобрен със Заповед № 325/06.04.1982 г. на Кмета на Община Благоевград, на **Методи Росенов Христов и Бисер Росенов Христов**.

2. На основание чл. 41, ал. 2 от Закона за общинската собственост, във връзка с чл. 35, ал. 3 от Закона за общинската собственост и чл. 59, ал. 1 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, Общински съвет Благоевград **одобрява доклад за експертна оценка на поземлен имот с ид. 78464.501.103** /седемдесет и осем хиляди четиристотин шестдесет и четири точка петстотин и едно точка сто и три/ по ККРК на с. Церово, общ. Благоевград, одобрени със Заповед РД-18-87/26.11.2021 г. на ИД на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от 31.05.2023 г., целият с площ от 807 кв.м /осемстотин и седем квадратни метра/, с адрес на имота: с. Церово, ул. „Георги Измирлиев“ № 4, с трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: ниско застрояване /до 10 m/, представляващ УПИ IV-103 /четири - сто и три/, кв. 14 /четиринадесет/ по плана на с. Церово, общ. Благоевград, ЗРП одобрен със Заповед № 325/06.04.1982 г. на Кмета на Община Благоевград, на основание законно построена сграда в имота, с пазарна стойност **17132,00 лв. (седемнадесет хиляди сто тридесет и два лева) без ДДС**.

3. Упълномощава Кмета на Община Благоевград да издаде заповед и сключи договор за продажба с Методи Росенов Христов и Бисер Росенов Христов, на основание

чл. 35, ал. 3 от ЗОС и чл. 59, ал. 1 от НРПУРОИП за продажба на поземлен имот с идентификатор 78464.501.103 по КККР на с. Церово, общ. Благоевград, одобрени със Заповед РД-18-87/26.11.2021 г. на ИД на АГКК, целият с площ от 807 кв.м /осемстотин и седем квадратни метра/, представляващ УПИ IV-103 /четири - сто и три/, кв. 14 /четиринадесет/ по плана на с. Церово, общ. Благоевград..“

Към административната преписка по приемане на Решение № 441 от Протокол № 11 от заседание, проведено на 25 август 2023 г. на Общински съвет – Благоевград са приложени следните материали (документи) предложение от Илко Стоянов – кмет на Община Благоевград с изх. № 60-00-421/09.08.2023 г. до Общински съвет – Благоевград с вх. № П-00-427/09.08.2023 г.; Заявление с вх.№ОС-0207-6/03.05.2023 г. от Методи и Бисер Христови до кмета на Община Благоевград; Акт за частна общинска собственост №9934/22.04.2023г.; Констативен протокол №ВР-00-892/16.05.2023 г.; Скица на поземлен имот №15-609502-06.06.2023 г.; Скица на поземлен имот №510/10.05.2023 г. на УПИ IV-103, кв.14 по плана на село Церово, община Благоевград.; Удостоверение за данъчна оценка №ДО004867/01.08.2023 г.; Нотариален акт №9, том 4, рег.№5728, дело 565/2021 г.; Нотариален акт №10, том 4, рег.№5729, дело №565/2021 г.; Справка; Акт за държавна собственост 88/05.01.1986 г.; Договор за отстъпено право на строеж №1579/10.08.1967 г.; Пазарна оценка на поземлен имот №78464.501.103.

В настоящия случай се касае за акт (решение), с който Общински съвет – Благоевград се разпорежда с общинска собственост и който има белезите на индивидуален административен акт (чл. 21 от АПК).

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 № 441 по Протокол № 11/25 август 2023 г. на Общински съвет – Благоевград трябва да съответства на всички нормативни актове при строгото зачитане на тяхната взаимна обвързаност и йерархия.

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.

Съгласно чл. 35, ал.1 от Закона за общинската собственост продажба 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. Чл.41, ал.2 от същия закон определя, че разпоредителните сделки с имоти или с вещни права върху имоти - общинска собственост, се извършват по пазарни цени, но не по-ниски от данъчните им оценки. Пазарните цени на имотите и на вещните права се определят от общинския съвет въз основа на пазарни оценки, изготвени от оценители, определени по реда на чл. 22, ал. 3, освен ако в закон е предвидено друго. Началните цени при провеждане на търгове или конкурси за разпореждане с имоти или с вещни права върху имоти - общинска собственост, не могат да бъдат по-ниски от цените, определени от общинския съвет.

Чл.35, ал.1 от Закона за общинската собственост регламентира общо правило предвид особеното обществено значение на общинската собственост. Изключение от

това правило законодателят допуска с чл.35, ал.3 от същия закон, според която продажба на земя - частна общинска собственост, на собственика на законно построена върху нея сграда се извършва от кмета на общината без търг или конкурс по ред, определен в наредбата по чл. 8, ал. 2. Разпоредбата е съобразена с по-особения статут на собственика на законно построена върху общинската земя сграда, като потенциален купувач на земята, върху която е реализиран строежът. Само той може да закупи имота с директна сделка, за сключването на която не е необходим публичен търг или публично оповестен конкурс. Законът делегира на общинския съвет да определи с наредба реда, по който да се извърши продажбата на общинска собственост, като в случая това е Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на Общински съвет Благоевград. Според чл.59, ал.1 от Наредбата продажба на имот-частна общинска собственост се извършва от кмета на общината без публичен търг или публично оповестен конкурс на собственика на законно построена сграда или придобил право на строеж върху общинска земя. Ал.4 на чл.59 от същата постановява, че лицата по ал. 1 и ал. 2 могат да придобият имота-частна общинска собственост като подадат заявление-образец по чл. 35, ал. 3 от ЗОС до кмета на общината. Към молбата (заявлението) се прилагат следните документи:

- а) документ за собственост върху построена сграда;
- б) договор за учредено право на строеж, а в случаите на §6 от Преходните правила на Закона за собствеността - удостоверение за признато право на строеж;
- в) комбинирана скица на имота, в която са отразени данни от кадастралната карта и действащия регулационен план, а в случаите където няма одобрена кадастрална карта – скица от действащия кадастрален и регулационен план;
- г) разрешение за строеж или акт за узаконяване на строежа;**
- д) удостоверение от общинската администрация, че сградата е законно изградена и в имота няма друго незаконно строителство;.

Разписаната процедура и възможността за продажба на земя-частна общинска собственост на собственика на законно построена сграда върху нея по чл.35, ал.3 от Закона за общинската собственост е изключение от общото правило на чл.35, ал.1 от същия закон, като за извършването ѝ е поставено условие собственикът на сградата да докаже, че същата е законно построена. В конкретния случай обаче, собствениците не са приложили строително разрешение, чрез което да докажат законността на сградата. Това обстоятелство изключва приложението на чл.35, ал.3 от Закона за общинската собственост и води до незаконосъобразност на Решение №441 по Протокол №11/25.08.2023 г., с което Общински съвет Благоевград дава съгласие Община Благоевград да продаде на Методи Росенов Христов и Бисер Росенов Христов поземлен имот с идентификатор 78464.501.103.

Видно от гореизложеното Общински съвет Благоевград е приел решение, с което е нарушил чл.35, ал.3 от Закона за общинската собственост и чл. 59 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество 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.

Също така в случая, приетото Решение № 441 от Протокол № 11/25 август 2023 г. на Общински съвет – Благоевград е немотивирано и непълно и е взето в несъответствие със 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. 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. Цитираните мотиви обаче не могат да изпълнят предназначението си – да обосноват приемането на такова решение от общинския съвет, тъй като противоречат на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи . 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 № 441, 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 № 441 е незаконосъобразно и е постановено в нарушение на принципите за законност, и истинност на действията и актовете на администрацията, регламентирани в чл. 4 и чл. 7 от АПК.

Предвид гореизложеното в законоустановения 7-дневен срок от получаване на Протокол № 11 (вх. № 10-01-27/01.09.2023 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 № 441 от Протокол № 11 на Общински съвет – Благоевград от проведено редовно заседание на 25 август 2023 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

**МАРИЯ ДИМОВА**

Областен управител на  
административен център Благоевград



Заличено обстоятелство  
на основание ЗЗЛД