



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
ОБЛАСТЕН УПРАВИТЕЛ НА ОБЛАСТ СЛИВЕН

ЗАПОВЕД

№ РД-11-16-010

Сливен, 14.08.2013 г.

С писмо вх. № 61-00233/07.08.2013 г. получих Протокол № 29 от заседанието на Общински съвет Сливен, проведено на 31 юли 2013 г. заедно с разгледаните материали. На заседанието е приет дневен ред включващ т. 42 с предложение за удължаване срока на договора за отстъпено право на строеж върху общинска земя, кв. „Надежда“ гр. Сливен.

По тази точка от дневния ред, на основание чл. 21, ал. 2 във връзка с чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА, Общински Съвет Сливен приема решение № 893/31.07.2013 г., както следва:

1. Дава съгласие да бъде удължен с две години срокът за реализиране на учреденото право на строеж по договор за отстъпване право на строеж върху общинска земя от 13.06.2008 г., вписан в Агенцията по вписванията под № 299, том III, рег. № 4337 от 06.06.2008 г. Община Сливен е учредила в полза на Стела Стефанова Костова, с ЕГН 6802125774, живуща в гр. Сливен, ул. „Чаталджа“ № 29.

2. Възлага на кмета на Община Сливен да сключи със суперфициара Стела Стефанова Костова с ЕГН 6802125774 анекс кум договора за отстъпено право на строеж в ПИ с идентификатор № 67338.605.40, в УПИ I, кв. 40, кв. „Надежда“ в гр. Сливен за срока по т. 1.

Решението е прието след поименно гласуване с 23 гласа „за“, 1 глас „против“ и 3 гласа „въздържали се“.

В изпълнение на правомощията на Областния управител по чл. 31, ал.1, т. 5 от Закона за администрацията се извърши контрол по законосъобразност на горесцитираното решение.

В законоустановения срок на разпоредбата на чл. 45, ал. 6 от ЗМСМА, със Заповед № РД-11-16-006/13.08.2013 г., върнах за ново обсъждане в Общински съвет Сливен решение 893. Видно от известието за доставяне, Заповед № РД-11-16-006/13.08.2013 г. на областен управител е получена в Общински съвет Сливен на 15.08.2013 г. Върнатият за ново обсъждане акт не е разгледан в 14 дневен срок от получаването му, съгласно чл. 45, ал. 7 от ЗМСМА. В тази връзка, на основание чл. 45, ал. 8 от ЗМСМА оспорвам решение 893 на Общински съвет Сливен. При извършването на контрол по законосъобразност на решението се установи, че то е незаконосъобразно, поради следните съображения:

На проведеното на 31.07.2013 г. заседание на Общински съвет Сливен, инж. Красимир Башлиев общински съветник внася предложение за удължаване срока на договора с две години за отстъпено право на строеж върху общинска земя в ПИ идентификатор № 67338.605.40, кв. „Надежда“ гр. Сливен. С договор за отстъпено право на строеж върху общинска земя, община Сливен е учредила в полза на Стела Стефанова Костова възмездно право на строеж за изграждането на едноетажна сграда А със ЗП 467 кв.м., с адрес гр. Сливен, кв. „Надежда“ и същият е сключен след проведена тръжна процедура открита с Решение № 63/31.01.2008 г. на

Общински съвет Сливен. Към него са приложени: заявление от Стела Стефанова Костова от 09.07.2013г. и договор за отстъпване право на строеж върху общинска земя от 13.06.2008 г. По това предложение общинският съвет приема решение № 893, с което е изразил воля да бъде удължен срока на договора за отстъпеното право на строеж върху общинска земя, с две години и е възложил на кмета да сключи анекс към договора.

Това решение е подкрепено от 23 общински съветници, което означава, че същото е взето при необходимото мнозинство от повече от половината от общия брой на съветниците – чл. 27, ал.4 от ЗМСМА. Гласуването е извършено поименно.

Въз основа на така приетото за установено от фактическа страна се налагат следните правни изводи:

Предмет на визираното решение е разпореждане (отстъпено право на строеж) с общинска собственост, поради което приложими са разпоредбите на Закона за местното самоуправление и местната администрация (ЗМСМА), Закона за общинската собственост (ЗОС) и Закона за собствеността (ЗС).

Съгласно чл. 67 от Закона за собствеността и раздел V, т. 1 от Договора сключен между община Сливен и Стела Стефанова Костова правото на строеж се погасява в полза на собственика на земята по давност, ако не се упражни в продължение на 5 години. Срокът за реализиране правото на строеж не е спазен. За да направи своето предложение общинският съветник се е аргументирал, че от лицето суперфициар е постъпил сигнал, че поради възникнало напрежение в кв. „Надежда” няма да може да се реализира правото на строеж, които възпрепятстват реализирането на учреденото право на строеж. Към решението на общинския съвет не са приложени доказателства в тази посока. Съгласно раздел III, т. 2 от договора по време на строителството собственикът има право да проверява изпълнението на договора във всеки момент, а суперфициара – строител се задължава да завърши и въведе в експлоатация обекта в петгодишен срок от подписването на договора – аргумент раздел IV, т. 1 от същия. Това означава, че суперфициарът – строител е длъжен да извърши строителството в петгодишния срок, считано от датата на подписване на договора – 13.06.2008 г.и неизпълнението на задължението не обосновава възможността за удължаване на срока. В клаузите на подписания от страните договор не е предвидена преценка на причините, поради които не се изпълняват поетите от страните задължения. Суперфициарът – строител следва стриктно да спазва договорните задължения, а прерогатив на кмета на община Сливен, предвид раздел III, т. 2 от договора, е упражняването на контрол за изпълнението на договора. Непо повече, заявление вх. № 94 00-11586 до кмета на община Сливен от г-жа Костова, в качеството ѝ на суперфициар – строител по Договор от 13.06.2008 г., е подадено на 09.07.2013 г., т.е. след изтичане на срока, уговорен в договора.

Хипотезите за учредяване на право на строеж върху имот – частна общинска собственост са уредени в чл. 37 от ЗОС.

Съгласно разпоредбата на чл. 37, ал. 4 от ЗОС, право на строеж без търг или конкурс се учредява след решение на Общински съвет, прието с мнозинство повече от половината от общия брой на съветниците, по ред, определен и в наредбата по чл. 8, ал. 2 от ЗОС. В чл. 46, ал. 5 от НРПУРОИ на община Сливен действително нормата на закона е доразвита, като са предвидени няколко възможности за учредяване право на строеж върху имот - частна общинска собственост без търг или конкурс, по предложение на кмета на общината. Решение № 893 на Общински съвет Сливен обаче не може да бъде причислено към нито една от тях. Имотите общинска собственост, се управляват в интерес на населението на общината, съобразно разпоредбите на закона и с грижата на добър стопанин, като общинският съвет и кметът на общината следва да създават и гарантират на всички граждани еднакви правни възможности за стопанска дейност в общината и да ползват услугите ѝ.

В този смисъл решение № 893 на Общински съвет Сливен ограничава възможността голям кръг от хора да могат да кандидатстват за участие в публичен търг/конкурс за право на строеж върху имот - частна общинска собственост, с което е и свързана основната идея на законодателя при предвиждането на определен ред за разпоредителни сделки с общинско

имущество, който пък ред от своя страна максимално защитава интересите на общината и нейните граждани.

В този смисъл Решение № 893 на Общински съвет Сливен е незаконосъобразно, като противоречащо на принципа на свободна стопанска инициатива, прогласен още в чл. 19, ал. 2 от Конституцията на РБ, на процедурата за учредяване право на строеж върху имот – частна общинска собственост, уредена в чл. 37 от ЗОС и на целта на закона.

С оглед гореизложеното и на основание чл.32, ал.1 и ал.2, във връзка с чл.31, ал.1 т.5 от Закона за администрацията и чл. 45, ал. 8 от ЗМСМА

ЗАПОВЯДВАМ:

Оспорвам Решение № 893/31.07.2013 г. на Общинския съвет Сливен, както следва:

1. Дава съгласие да бъде удължен с две години срокът за реализиране на учреденото право на строеж по договор за отстъпване право на строеж върху общинска земя от 13.06.2008 г., вписан в Агенцията по вписванията под № 299, том III, вх. № 4337 от 06.06.2008 г. Община Сливен е учредила в полза на Стела Стефанова Костова, с ЕГН 6802125774, живуща в гр. Сливен, ул. „Чаталджа“ № 29.

2. Възлага на кмета на Община Сливен да сключи със Стела Стефанова Костова с ЕГН 6802125774 анекс към договора за отстъпено право на строеж в III с идентификатор № 67338.605.40, в УИИ I, кв. 40, кв. „Надежда“ в гр. Сливен за срока по т. 1 поради изложените по - горе мотиви.

Заповедта да се сведе до знанието на Общински съвет Сливен и на Кмета на Община Сливен за сведение и изпълнение.

С настоящата заповед сезирам Административен съд Сливен, с искане за отмяна на Решение № 893/31.07.2013 г. на Общински съвет Сливен, като незаконосъобразно.

КОРНЕЛИЙ ЖЕЛЯЗКОВ
Областен управител

