



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
ОБЛАСТЕН УПРАВИТЕЛ НА ОБЛАСТ СЛИВЕН

ЗАПОВЕД

№ РД-11-16-007

Сливен, 14.09.2013 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. 43 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 № 894/31.07.2013 г., както следва:

1. Дава съгласие да бъде удължен с по една година срокът за реализиране на учредените право на строеж по всеки от договорите, както следва:

- договор за отстъпване право на строеж върху общинска земя от 11.07.2008 г., вписан в Агенцията по вписванията под № 115, том IV, вх. № 5227 от 15.07.2008г., сключен между Община Сливен и „Дени 2003“ ООД, по който правото на строеж е прехвърлено на „РЕК-АРТ“ ЕООД с нотариален акт № 186, том XXIV, дело № 4289/2011г.;

- договор за отстъпване право на строеж от 23.09.2008 г., вписан в Агенцията по вписванията под № 57, том V, вх. № 7109 от 24.09.2008г., сключен между Община Сливен и „Елиат“ ООД, по който правото на строеж е прехвърлено на „РЕК-АРТ“ ЕООД с нотариален акт № 154, том XXV, дело № 4834/2009г.;

- договор за отстъпване право на строеж от 07.07.2008 г., вписан в Агенцията по вписванията под № 224, том IV, вх. № 6070 от 18.08.2008 г., сключен между Община Сливен и ЕТ „Д-р Диан Колев- индивидуална практика за ПМП“;

- договор за отстъпено право на строеж от 30.06.2008 г., вписан в Агенцията по вписванията под № 64, том IV, вх. № 4972 от 07.07.2008г. и Сами Ахмед Камбуров и

- договор за отстъпване право на строеж от 26.06.2008 г., вписан в Агенцията по вписванията под № 87, том IV, вх. № 5061 от 09.07.2008г., сключен между Община Сливен и Румен Иванов Бозуков.

2. Възлага на кмета на Община Сливен да сключи със суперфициарите „РЕК-АРТ“ ЕООД, Едноличен търговец „Д-р Диан Колев- индивидуална практика за ПМП“, Сами Мехмедов Камбуров и Румен Иванов Бозуков анекси към договорите за отстъпено право на строеж в ПИ с идентификатор № 67338.607.199, в УПИ I, кв. 14, 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-11-16-007/13.08.2013 г., върнах за ново обсъждане в Общински съвет Сливен

решение 894. Видно от известието за доставяне, Заповед № РД-11-16-007/13.08.2013 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 894 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. Кольо Милев - кмет на община Сливен внася предложение за удължаване срока на договори с една година за отстъпено право на строеж върху общинска земя в ПИ идентификатор № 67338.607.199, кв. „Надежда“ гр. Сливен. По това предложение са приложени следните материали: молба от Румен Бозуков, молба от Сами Мехмедов Камбуров, молба от управителя на „ДЕНИ 2003 – заложна къща“ ООД, молба от „РЕК-АРТ“ ЕООД, договор за отстъпено право на строеж от 11.07.2008 г. и анекс към него, договор за отстъпено право на строеж от 07.07.2008 г., договор за отстъпено право на строеж от 26.06.2008г. и анекс към него, договор за отстъпено право на строеж от 30.06.2008 г., договор за допълнително възмездно право на строеж от 12.10.2010 г., договор за отстъпване право на строеж от 23.09.2008 г., нотариален акт № 154, том XXV, дело № 4834/2009 г., нотариален акт № 186, том XXIV, дело № 4289/2011 г., договор за отстъпване на право на строеж от 11.07.2008 г.

По това предложение общинският съвет приема решение № 894, с което е изразил воля да бъде удължен с по една година срока на договорите за отстъпеното право на строеж върху общинска земя и е възложил на кмета да сключи анекси към договорите.

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, раздел V, т. 1 от приложените договори 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 кмета на община Сливен се е аргументирал, че са постъпили сигнали, че част от имота, върху който следва да бъде реализирано строителство, е зает от междуременно изградени благоустройствени елементи - алеи, градинки, чешма. Към решението на Общинския съвет не са приложени доказателства в тази посока. Съгласно раздел III, т. 1 от подписаните договори по време на строителството собственикът има право да проверява изпълнението на договора във всеки момент, а суперфициарите – строители се задължават да завършат и въведат в експлоатация обектите в петгодишен срок от подписването на договорите – аргумент раздел IV, т. 1 от същите. Това означава, че суперфициарите – строители са длъжни да извършат строителството в петгодишния срок, считано от датата на подписване им и неизпълнението на задълженията им не обосновава възможност за удължаване на срока. В клаузите на подписаните от страните договори 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.

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. Решение № 894 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 общинския 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 № 894 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 № 894 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 № 894/31.07.2013 г. на Общинския съвет Сливен, както следва:

1. Дава съгласие да бъде удължен с по една година срокът за реализиране на учредените право на строеж по всеки от договорите, както следва:

- договор за отстъпване право на строеж върху общинска земя от 11.07.2008г., вписан в Агенцията по вписванията под № 115, том IV, вх. № 5227 от 15.07.2008г., сключен между Община Сливен и „Дени 2003” ООД, по който правото на строеж е прехвърлено на „РЕК-АРТ” ЕООД с нотариален акт № 186, том XXIV, дело № 4289/2011 г.;

- договор за отстъпване право на строеж от 23.09.2008г., вписан в Агенцията по вписванията под № 57, том V, вх. № 7109 от 24.09.2008г., сключен между Община Сливен и „Елиат” ООД, по който правото на строеж е прехвърлено на „РЕК-АРТ” ЕООД с нотариален акт № 154, том XXV, дело № 4834/2009 г.;

- договор за отстъпване право на строеж от 07.07.2008г., вписан в Агенцията по вписванията под № 224, том IV, вх. № 6070 от 18.08.2008г., сключен между Община Сливен и ЕТ „Д-р Диан Колев- индивидуална практика за ПМП”;

- договор за отстъпено право на строеж от 30.06.2008г., вписан в Агенцията по вписванията под № 64, том IV, вх. № 4972 от 07.07.2008г. и Сами Ахмед Камбуров и

- договор за отстъпване право на строеж от 26.06.2008г., вписан в Агенцията по вписванията под № 87, том IV, вх. № 5061 от 09.07.2008г., сключен между Община Сливен и Румен Иванов Бозуков.

2. Възлага на кмета на Община Сливен да сключи със суперфициарите „РЕК-АРТ” ЕООД, Едноличен търговец „Д-р Диан Колев - индивидуална практика за ПМП”, Сами Мехмедов Камбуров и Румен Иванов Бозуков анекси към договорите за отстъпено право на строеж в ПИ с идентификатор № 67338.607.199, в УПИ I, кв. 14, 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 № 894/31.07.2013 г. на Общински съвет Сливен, като незаконосъобразно.

КОРНЕЛИЙ ЖЕЛЯЗКОВ
Областен управител