



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ  
ОБЛАСТЕН УПРАВИТЕЛ НА ОБЛАСТ СЛИВЕН

**ЗАПОВЕД**

№ 72-09-16-011

Сливен, 04.09.2013 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. 41 с предложение за удължаване срока на договора за отстъпено право на строеж върху общинска земя, кв. „Стоян Заимов“ 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 № 892/31.07.2013 г., както следва:

1. Дава съгласие да бъде удължен с една година срокът за реализиране на учреденото право на строеж по договор за отстъпване право на строеж върху общинска земя от 07.07.2008 г., вписан в Агенцията по вписванията под № 96, том IV, рег. № 5096 от 10.07.2008 г., сключен между община Сливен и „Шаклиян Пастри“ ЕООД, по който правото на строеж е прехвърлено на „Керам Инвест“ АД с нотариални актове № 175, том IX, рег. № 14670 от 2008 г. и № 38, том VIII, рег. № 13700 от 2010 г.

2. Възлага на кмета на Община Сливен да сключи със суперфициара „Керам Инвест“ АД анекс към договора за отстъпено право на строеж в ПИ с идентификатор № 67338.562.36 по КК на гр. Сливен, с адрес: гр. Сливен, кв. „Стоян Заимов“, за срока по т. 1.

Решението е прието след поименно гласуване с 23 гласа „за“, 2 гласа „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-11-16-005/13.08.2013 г., върнах за ново обсъждане в Общински съвет Сливен решение 892. Видно от известието за доставяне, Заповед № РД-11-16-005/13.08.2013 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 892 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 договора с една година за отстъпено право на строеж върху общинска земя в ПИ идентификатор № 67338.562.36, кв. „Стоян Заимов“ гр. Сливен. С договор за отстъпено право на строеж върху общинска земя, община Сливен е учредила в полза на „Шаклиян Пастри“ ЕООД възмездно право на строеж за изграждането на едноетажна сграда със ЗП 300 кв.м., предназначена за търговия и обществено хранене, с адрес гр. Сливен, кв. „Стоян Заимов“ и същият е сключен след проведена тръжна процедура открита с Решение № 120/28.02.2008 г. на Общински съвет Сливен. Към него са

приложени: договор за отстъпване право на строеж върху общинска земя от 07.07.2008 г., нотариален акт № 175 от 21.10.2008г., нотариален акт № 32 от 30.12.2010 г. По това предложение общинският съвет приема решение № 892, с което е изразил воля да бъде удължен срока на договора за отстъпеното право на строеж върху общинска земя, с една година 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 „Шаклиян Пастри“ ЕООД 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 е констатирано наличие на подземни комуникации под терена, които възпрепятстват реализирането на учреденото право на строеж. Към решението на общинския съвет не са приложени доказателства в тази посока. Съгласно раздел III, т. 1 от договора по време на строителството собственикът има право да проверява изпълнението на договора във всеки момент, а суперфицияра – 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 суперфициярът – строител е длъжен да извърши строителството в петгодишния срок, считано от датата на подписване на договора – 07.07.2008 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. Суперфициярът – 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 № 892 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 № 892 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 № 892 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 № 892/31.07.2013 г. на Общинския съвет Сливен, както следва:

1. Дава съгласие да бъде удължен с една година срокът за реализиране на учреденото право на строеж по договор за отстъпване право на строеж върху общинска земя от 07.07.2008 г., вписан в Агенцията по вписванията под № 96, том IV, рег. № 5096 от 10.07.2008 г., сключен между община Сливен и „Шаклиян Пастри“ ЕООД, по който правото на строеж е прехвърлено на „Керам Инвест“ АД с нотариални актове № 175, том IX, рег. № 14670 от 2008 г. и № 38, том VIII, рег. № 13700 от 2010 г.

2. Възлага на кмета на Община Сливен да сключи със суперфициара „Керам Инвест“ АД анекс към договора за отстъпено право на строеж в ПИ с идентификатор № 67338.562.36 по КК на гр. Сливен, с адрес: гр. Сливен, кв. „Стоян Заимов“, 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 № 892/31.07.2013 г. на Общински съвет Сливен, като незаконосъобразно.

**КОРНЕЛИЙ ЖЕЛЯЗКОВ**  
Областен управител

