



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
ОБЛАСТЕН УПРАВИТЕЛ НА ОБЛАСТ СЛИВЕН

ЗАПОВЕД

№ РД-11-16-001

Сливен, 07.01.2022 г.

С писмо вх. № ОА21-06229/29.12.2021. г., в изпълнение на чл. 22, ал. 1 Закона за местното самоуправление и местната администрация (ЗМСМА), получих Протокол № 28 от заседанието на Общински съвет Сливен, проведено на 20 декември 2021 г. заедно с разгледаните материали. В дневния ред на заседанието на основание чл. 38, ал. 3 от Правилника за организацията и дейността на Общински съвет Сливен, неговите комисии и взаимодействието му с общинската администрация е включена т. 5. Посочената норма от подзаконовия нормативен акт предвижда възможност за включване в дневен ред на предложения за решения, продиктувана от неотложни обстоятелства. В материалите представени в Областна администрация или в протокола от заседанието не са посочени мотиви или доказателства за тези неотложни обстоятелства. Предложението е с предмет: учредяване право на строеж за срок от 30 години върху имоти - частна общинска собственост с идентификатори № 67338.601.219, № 67338.601.218, № 67338.601.257 и № 67338.601.258 по КККР на гр. Сливен, находящи се в кв. "Промислена зона", за изграждане на фотоволтаична централа и съпътстващите я съоръжения и техническа инфраструктура.

По тази точка от дневния ред, на основание чл.21, ал. 1, т.8 от ЗМСМА, във връзка с чл. 37, ал. 1 и ал. 3 от Закона за общинската собственост (ЗОС) и чл.34, ал.1 и ал.3 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество (НРПУРОИ) Общински съвет Сливен приема решение № 830 от 20 декември 2021 г., както следва:

I. Допълва Раздел II - „Отстъпено право на строеж” в Годишната програма за управление и разпореждане с имотите - общинска собственост за 2021 год., приета с Решение №472/28.01.2021 г., на Общински съвет-Сливен, с учредяване право на строеж за срок от 30 години върху имоти- частна общинска собственост с идентификатори №№ 67338.601.219, 67338.601.218, 67338.601.257 и 67338.601.258 по КККР на гр. Сливен.

II. Да се проведе публичен търг с тайно наддаване за учредяване право на строеж за срок от 30 години върху имоти - частна общинска собственост:

-Поземлен имот 67338.601.219 с площ 276 034 кв.м., трайно предназначение на територията: урбанизирана и начин на трайно ползване: за друг вид производствен, складов обект, гр.Сливен, кв.,„Промислена зона”, (УПИ I, кв.58). Имотът е актуван с АОС № 2558/14.07.2009 г.;

-Поземлен имот 67338.601.218 с площ 114 623 кв.м., трайно предназначение на територията: урбанизирана и начин на трайно ползване: за друг вид производствен, складов обект, гр.Сливен, кв.,„Промислена зона”, (УПИ I, кв.2). Имотът е актуван с АОС № 2557/14.07.2009 г.;

-Поземлен имот 67338.601.257 с площ 60 036 кв.м., трайно предназначение на територията: урбанизирана и начин на трайно ползване: за друг вид производствен, складов обект, гр.Сливен, кв.,„Промислена зона“, (кв.8, УПИ 1). Имотът е актуван с АОС 2936/15.08.2012 г.;

-Поземлен имот 67338.601.258 с площ 7 815 кв.м., трайно предназначение на територията: урбанизирана и начин на трайно ползване: за друг вид производствен, складов обект, гр.Сливен, кв.,„Промислена зона“, (кв.8, УПИ VIII). Имотът е актуван с АОС 2939/20.08.2012 г.;

за изграждане на фотоволтаична/и централа/и и съпътстващите съоръжения и техническа инфраструктура.

Началната тръжна цена на правото на строеж за всички имоти заедно е 4 465 000 (четири милиона шестотин шестдесет и пет хиляди) лева без ДДС.

III. Ако е необходимо изработване и процедуриране на подробен устройствен/и план/ове за изграждане на фотоволтаична/и централа/и и съпътстващите съоръжения и техническа инфраструктура в имотите по т. II, както и одобряването на инвестиционни проекти и издаване на разрешение/я за строеж, същите са за сметка на участника, спечелил търга.

IV..Възлага на Кмета на общината да организира провеждането на търга и да сключи договор със спечелилия участник за учредяване срочно право на строеж за срок от 30 години при условията на настоящото решение.

Решението е прието след явно гласуване с 24 гласа „за”, 9 гласа „против“ и 7 гласа „въздържали се“.

В изпълнение на правомощията на областния управител по чл. 31, ал. 1, т. 5 от Закона за администрацията се извърши контрол за законосъобразност на горесцитираното решение, като се установи следното от фактическа страна:

Приложени са: предложение от Стефан Радев-кмет на община Словен с изх. № 6101-1045/16.12.2021 г.; Акт за частна общинска собственост (АОС) № 2557/14.07.2009 г.; АОС 2939/20.08.2012 г.; АОС 2936/15.08.2012 г.; АОС № 2558/14.07.2009 г.; скици и резюмета на изготвени пазарни оценки за определяне пазарната стойност на право на строеж за всеки от имотите; инвестиционно намерение вх. № 4704-3964/26.11.2021 г.; писмо за заявяване на инвестиционно намерение вх. № 4704-4063/03.12.2021 г.

Проведеното заседание на Общински съвет Сливен е обективизирано в протокол № 28 от 20 декември 2021 г., който представлява писмен свидетелстващ акт, отразяващ реда на провеждане на заседанието и съдържанието на взетите на това заседание решения.

Предложението е прието след поименно гласуване с 24 гласа „за”, 9 гласа „против“ и 7 гласа „въздържали се“, което означава, че е налице необходимото мнозинство повече от половината от общия брой на съветниците – чл. 27, ал. 4 от ЗМСМА.

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

Предмет на визираното решение е учредяване право на строеж за срок от 30 години върху имоти - частна общинска собственост с идентификатори № 67338.601.219, 67338.601.218, 67338.601.257, 67338.601.258 по КККР на гр. Сливен, находящи се в кв. ”Промислена зона”, за изграждане на фотоволтаична централа и съпътстващите я съоръжения и техническа инфраструктура.

Приложими са разпоредбите на ЗМСМА, ЗОС и Закон за енергетиката (ЗЕ).

Решението е прието от материално и териториално компетентен орган, в писмена форма, при спазване изискването за кворум, съобразно разпоредбата на чл.27, ал.4 и 5, във вр. с чл.21, ал.1, т.8 от ЗМСМА.

Като правно основание за приемането на Решението са посочени нормите на чл. 21, ал.1, т. 8 от ЗМСМА, чл. 37, ал. 1 и ал. 3 от ЗОС и чл.34, ал.1 и ал.3 от НРПУРОИ.

В точка I-ва от решението си, Общинският съвет Сливен допълва Раздел II - „Отстъпено право на строеж” в Годишната програма за управление и разпореждане с имотите - общинска собственост за 2021 год. с учредяване право на строеж за срок от 30 години върху горе посочените имоти. Съгласно чл. 8, ал. 9 от ЗОС в изпълнение на стратегията по чл. 8, ал. 8 от ЗОС общинският съвет приема годишна програма за управление и разпореждане с имотите - общинска собственост, по предложение на кмета на общината. Програмата се приема най-късно до приемането на бюджета на общината за съответната година и може да бъде актуализирана през годината. В конкретния случай с решение № 380 от 20 декември 2021 г. Общински съвет Сливен включва учредяване право на строеж в годишната програма за управление и разпореждане. Това е от компетентността на органа посочена в чл. 8, ал. 9 от ЗОС, но именно този текст на закона не е включен в правните основания за вземане на решението.

В точки II.-IV. Общински съвет Сливен определя параметрите на учреденото право и възлага на кмета на общината да изпълни решението. Не става ясно дали учреденото право е съобразено с предвижданията на влязъл в сила подробен устройствен план, каквото е изискването на чл. 37, ал. 1 от ЗОС.

С разпоредбата на чл.21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА е дадено правомощие на общински съвет да приема решения за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество и да определя конкретните правомощия на кмета на общината и кметовете на райони и кметства.

В ЗОС се уреждат придобиването, управлението и разпореждането с имоти и вещи - общинска собственост, освен ако в специален закон е предвидено друго – по арг. от чл. 1 от ЗОС. В чл. 37 от ЗОС са разписани правилата за учредяване право на строеж върху имоти частна общинска собственост. Разпоредбата на чл. 37, ал. 1 от ЗОС предвижда право на строеж върху имот - частна общинска собственост, да се учредява след решение на общинския съвет от кмета на общината чрез публичен търг или публично оповестен конкурс и съобразно предвижданията на влязъл в сила подробен устройствен план. Съгласно чл. 37, ал. 4, т. 4 от ЗОС такова право на строеж е допустимо да се учреди без търг или конкурс при мнозинство повече от половината от общия брой на съветниците, по ред, определен в наредбата по чл. 8, ал. 2, когато това е предвидено в закон.

От описаното в мотивите за вземане на решение става ясно, че се предвижда изграждане на обекти и съоръжения за производство на електрическа енергия. Обществените отношения свързани с дейностите по производство на електрическа енергия се уреждат от ЗЕ-арг. чл. 1 от ЗЕ. Специалните условия и ред, по които се извършва учредяване право на строеж върху имоти частна общинска собственост за изграждане на обекти, свързани с производство на електрическа енергия е регламентиран в чл. 62, ал. 2 вр. ал. 1 от ЗЕ. Според една от хипотезите на чл. 62, ал. 1 от ЗЕ, учредяването на право на строеж по този специален ред се прилага за изграждане на площадкови енергийни обекти. Понятието площадков енергиен обект е легално дефинирано в текста на § 1, т. 41 от ДР на ЗЕ. Такива обекти са сгради и трайно прикрепените към тях или към поземлен имот енергийни съоръжения, предназначени за осъществяване на дейностите по производство, пренос и разпределение на електрическа енергия. Това е и предметът на правото на строеж, което Общински съвет Сливен взема решение да учреди.

Нормата на чл. 62, ал. 2 от ЗЕ предвижда различен от ЗОС ред за учредяване право на строеж върху имот-частна общинска собственост. Очертаният предмет на регулиране на обществените отношения в двата закона-ЗОС и ЗЕ определя чл. 62, ал. 2 от ЗЕ като специална норма по отношение на чл. 37, ал. 1 от ЗОС. В правилото *lex specialis* винаги е регламентирана някаква допълнителна особеност на фактическия състав спрямо

общото правило. Както вече бе посочено, от мотивите за внасяне на предложението за решение става ясно, че се предвижда изграждане на фотоволтаична централа за производство на електрическа енергия, както и съпътстващи съоръжения и техническа инфраструктура. Предвид факта, че ЗЕ изрично предвижда хипотеза в която в имот – общинска собственост може да бъде учредено възмездно право на строеж за изграждане на площадкови енергийни обекти, то такова е следвало да се учреди от Общински съвет Сливен на основание чл. 62, ал. 2 във вр. ал. 1 от ЗЕ, във вр. чл. 37, ал. 1, 3 и 4, т. 4 и чл. 41, ал 2 от ЗОС. При наличие на общ и специален закон, регламентиращи една и съща материя, се прилага специалният (*lex specialis derogate legi generali*), по арг. от чл. 11, ал. 2 от Закон за нормативните актове.

Видимо от горното, решението на Общински съвет Сливен е прието в кръга на материалната и териториална компетентност на органа, но в нарушение на материалния закон, а именно: чл. 62, ал. 2 във вр. ал. 1 от ЗЕ.

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. 4 от ЗМСМА.

ЗАПОВЯДВАМ:

Оспорвам решение № 830 от 20 декември 2021 г. на Общински съвет Сливен, както следва:

I. Допълва Раздел II - „Отстъпено право на строеж” в Годишната програма за управление и разпореждане с имотите - общинска собственост за 2021 год., приета с Решение №472/28.01.2021 г., на Общински съвет-Сливен, с учредяване право на строеж за срок от 30 години върху имоти- частна общинска собственост с идентификатори №№ 67338.601.219, 67338.601.218, 67338.601.257 и 67338.601.258 по КККР на гр. Сливен.

II. Да се проведе публичен търг с тайно наддаване за учредяване право на строеж за срок от 30 години върху имоти - частна общинска собственост:

-Поземлен имот 67338.601.219 с площ 276 034 кв.м., трайно предназначение на територията: урбанизирана и начин на трайно ползване: за друг вид производствен, складов обект, гр.Сливен, кв.„Промислена зона”, (УПИ I, кв.58). Имотът е актуван с АОС № 2558/14.07.2009 г.;

-Поземлен имот 67338.601.218 с площ 114 623 кв.м., трайно предназначение на територията: урбанизирана и начин на трайно ползване: за друг вид производствен, складов обект, гр.Сливен, кв.„Промислена зона”, (УПИ I, кв.2). Имотът е актуван с АОС № 2557/14.07.2009 г.;

-Поземлен имот 67338.601.257 с площ 60 036 кв.м., трайно предназначение на територията: урбанизирана и начин на трайно ползване: за друг вид производствен, складов обект, гр.Сливен, кв.„Промислена зона“, (кв.8, УПИ I). Имотът е актуван с АОС 2936/15.08.2012 г.;

-Поземлен имот 67338.601.258 с площ 7 815 кв.м., трайно предназначение на територията: урбанизирана и начин на трайно ползване: за друг вид производствен, складов обект, гр.Сливен, кв.„Промислена зона“, (кв.8, УПИ VIII). Имотът е актуван с АОС 2939/20.08.2012 г.;

за изграждане на фотоволтаична/и централа/и и съпътстващите съоръжения и техническа инфраструктура.

Началната тръжна цена на правото на строеж за всички имоти заедно е 4 465 000 (четири милиона шестотин шестдесет и пет хиляди) лева без ДДС.

III. Ако е необходимо изработване и процедиране на подробен устройствен/и план/ове за изграждане на фотоволтаична/и централа/и и съпътстващите съоръжения и техническа инфраструктура в имотите по т. II, както и одобряването на инвестиционни проекти и издаване на разрешение/я за строеж, същите са за сметка на участника, спечелил търга.

IV. Възлага на Кмета на общината да организира провеждането на търга и да сключи договор със спечелилия участник за учредяване срочно право на строеж за срок от 30 години при условията на настоящото решение.

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 № 830/20.12.2021 г. на Общински съвет Сливен като незаконосъобразно.

С уважение,

МИНЧО АФУЗОВ

Областен управител / П/