



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
ОБЛАСТЕН УПРАВИТЕЛ НА ОБЛАСТ СЛИВЕН

ЗАПОВЕД

№ РЗ-М-16-002

Сливен, 12.09 2019 г.

С писмо вх. № ОА21-03916/05.09.2019 г. получих Протокол № 58 от заседанието на Общински съвет Нова Загора, проведено на 29 август 2019 г. заедно с разгледаните материали. На заседанието е приет дневен ред включващ т. 11 с предложение за продажба чрез публичен търг на общински поземлен имот с идентификатор 27111.44.90 по КККР на с. Езеро.

По тази точка от дневния ред, на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА, чл. 8, ал. 9, чл. 35, ал. 1 и чл. 41, ал. 2 от ЗОС, чл. 24 от НРПУРОИ Общински Съвет Нова Загора приема решение № 846/29.08.2019 г., както следва:

1. На основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА и чл. 8, ал. 9 от ЗОС, Общински съвет – Нова Загора допълва приложение № 2 към програмата за управление и разпореждане с имоти, общинска собственост в Община Нова Загора за 2019 г. – описание на имотите, които Община Нова Загора възнамерява да предложи за продажба, като създава точка 29 – поземлен имот с идентификатор 27111.44.90 по КККР на с. Езеро (стар № 000090), с площ 28 803 кв.м., начин на трайно ползване „друг вид земеделска земя“, кат. IV, м. „Новият кладенец“, актуван с Акт за частна общинска собственост 2857/23.04.2014 г.

2. На основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА, чл. 35, ал. 1 от ЗОС и чл. 24, ал. 1 от НРПУРОИ, Общински съвет – Нова Загора разрешава продажба чрез публичен търг на общински поземлен имот с идентификатор 27111.44.90 по КККР на с. Езеро (стар № 000090), с площ 28 803 кв.м., начин на трайно ползване „друг вид земеделска земя“, кат. IV, м. „Новият кладенец“.

3. На основание чл. 41, ал. 2 от ЗОС и чл. 24, ал. 3 от НРПУРОИ, Общински съвет – Нова Загора одобрява първоначалната цена в размер на 31 110,00 (тридесет и една хиляди сто и десет) лв. за продажба чрез публичен търг на поземлен имот с идентификатор 27111.44.90 по КККР на с. Езеро (стар № 000090), с площ 28 803 кв.м., начин на трайно ползване „друг вид земеделска земя“, кат. IV, м. „Новият кладенец“.

4. Общински съвет – Нова Загора възлага на Кмета на Общината да организира и проведе публичен търг за продажба, след което да сключи договор със спечелилия търга участник.

Решението е прието след поименно гласуване с 17 гласа „за“, 0 гласа „против“ и 2 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 горе цитираното решение.

На проведеното на 29.08.2019 г. заседание на Общински съвет Нова Загора, Светла Стоянова - заместник кмет на община Нова Загора внася предложение за продажба чрез публичен търг на общински поземлен имот с идентификатор 27111.44.90 по КККР на с. Езеро. Към него са приложени: Скица на поземлен имот издадена от Служба по геодезия, картография и кадастър – гр. Сливен с № 15-640993/16.07.2019 г. на имота, акт № 2857/23.04.2014 г. за частна общинска собственост, Удостоверение за данъчна оценка по чл. 264, ал. 1 от ДОПК №:

7002028763/23.07.2019 г., Заявление с вх. № 9400-6286/15.07.2019 г., становище от кмета на с. Езеро, оценка на поземления имот от независим оценител от 16.08.2019 г., становище от Постоянната комисия по общинска собственост, стопанска и инвестиционна политика и екология на Общински съвет Нова Загора. По това предложение общинският съвет приема решение № 846, с което е изразил воля да бъде допълнено приложение № 2 към програмата за управление и разпореждане с имоти, общинска собственост в Община Нова Загора за 2019 г., с включване на поземлен имот с идентификатор 27111.44.90 към имотите, които община Нова Загора възнамерява да предложи за продажба, разрешава продажбата му чрез публичен търг, одобрява първоначална цена и възлага на кмета на общината да проведе търга и да сключи договор със спечелилия търга участник.

Това решение е подкрепено от 17 общински съветници, което означава, че същото е взето при необходимото мнозинство - броят на гласувалите „за“ общински съветници е по-голям от останалата част от общия брой на общинските съветници – 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 (продажба) с поземлен имот – 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 и ползване на земеделските земи (ЗСПЗЗ).

От предложението е видно, че поземлен имот с идентификатор 27111.44.90 по КККР на с. Езеро е със стар № 000090. Видно от акт № 2857/23.04.2014 г. поземлен имот с идентификатор № 000090 с начин на трайно ползване „друга селскостопанска територия“ е образуван от имот с № 000078 и е актуван като частна общинска собственост. Към датата на придобиване от общината, поземленият имот е с начин на трайно ползване – пасище, мера, а съгласно чл. 25, ал.1 от ЗСПЗЗ - собствеността на общините върху мерите и пасищата е публична. Като едно от правните основания за съставяне на акта за ЧОС е посочено решение № 542/21.12.2012 г. на Общински съвет Нова Загора. С това решение Общински съвет Нова Загора е дал съгласие за промяна на начина на трайно ползване на общински поземлен имот № 000078 с площ 42,141 дка, IV кат., м. „Новия кладенец“, с. Езеро от „пасище, мера“ на „др. селскост. тер“. Законодателят е предвидил, че когато земеделската земя е „мера или пасище“ задължително общинската собственост публична, когато обаче земеделската земя вече не е „пасище, мера“, начина на трайно ползване е променен – законосъобразно, то тогава тази земеделска земя е общинска, но не е публична общинска собственост, и тази промяна с оглед разпоредбата на чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА във връзка с чл. 6, ал. 1 от ЗОС следва да бъде извършена от Общински съвет с нарочно решение.

Съгласно разпоредбата на чл. 25, ал.1 от ЗСПЗЗ, правно основание за съставяне на акта за частна общинска собственост, собствеността на общините върху мерите и пасищата е публична и може да се обявява за частна общинска собственост при промяна на предназначението по реда на Закона за общинската собственост в определените в ал. 3 на чл. 25 от ЗСПЗЗ случаи. Освен наличие на някоя от хипотезите, е необходимо и решение на Общински съвет за изразяване на предварително съгласие за промяна (чл. 25, ал. 5 от ЗСПЗЗ), и промяната на предназначението на мерите и пасищата следва да бъде извършена при спазване на условията и реда на ЗОЗЗ (чл. 25, ал. 6 от ЗСПЗЗ). По отношение на поземления имот с идентификатор 27111.44.90 по КККР не е извършена промяна на предназначението при условията и по реда, предвидени в ЗСПЗЗ и ЗОЗЗ, и същият е с непроменено предназначение на публична общинска собственост. В тази връзка следва да се посочи, че е необходимо да се прави разграничение между понятията „предназначение“ и „начин на трайно ползване“. Промяната в начина на трайно ползване от „пасище, мера“ на „др. селскост. тер“, извършена с решение № 542/21.12.2012 г. на Общински съвет Нова Загора сам по себе си не води до промяна на предназначението на земята и не може да замести липсващите процедури, изискуеми от ЗСПЗЗ и ЗОЗЗ. Горепосочените законоустановени и непроведени процедури не мога да бъдат преодолени със съставения Акт за частна общинска собственост № 2857/23.04.2014 г., тъй като

съгласно чл. 5, ал. 3 от ЗОС, актът за общинска собственост няма правопожращащо действие. Още повече, че АОС е съставен, без провеждане на процедура по издаване на решение от Общински съвет Нова Загора по чл. 6, ал. 1 от ЗОС.

Предвид гореизложеното, взетото Решение № 542/21.12.2012 г. на Общински съвет Нова Загора не е достатъчно основание за преобразуване на имот № 000090 от публична в частна общинска собственост. ЗСПЗЗ е специален закон по отношение на ЗОС, но самата разпоредба на чл. 25, ал. 1 от ЗСПЗЗ препраща към реда за преобразуване от публична в частна общинска собственост към ЗОС. В настоящия случай, съставянето на акт за частна общинска собственост на имот № 000090 е извършено без да са спазени императивните разпоредби на чл. 6 от ЗОС и чл. 25 от ЗСПЗЗ.

За имотите публична общинска собственост е наложена забрана за разпореждане. Съгласно чл. 7, ал. 2 от ЗОС имотите и вещите – публична общинска собственост, не могат да се отчуждават и да се прехвърлят в собственост на трети лица. Имоти – публична общинска собственост, могат да се обременяват с ограничени вещни права само в случаите, определени със закон. Решение № 846/29.08.2019 г. противоречи на императивна правна норма - чл.7, ал. 2 ЗОС, забраняваща разпореждане с публична общинска собственост, и е прието без спазване на каквато и да е законоустановена процедура по промяна на статута на имота. От друга страна приетото от Общинския съвет решение за разпореждане с имот - публична общинска собственост, следва да се приеме и като постановено при липса на компетентност на Общинския съвет да извърши такова разпоредително действие. С изрична правна норма имотите - публична общинска собственост са изключени от гражданския оборот и се установява забрана за притежаването им от други правни субекти, различни от Общината, поради което Общински съвет Нова Загора е превишил правомощията си и е излязъл извън компетентността си като е включил имота в гражданския оборот при изрична законова забрана за това.

В този смисъл Решение № 846 на Общински съвет Нова Загора е незаконосъобразно, като противоречащо на материалния закон.

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

ЗА П О В Я Д В А М:

Връщам за ново обсъждане Решение № 846/29.08.2019 г. на Общинския съвет Нова Загора, както следва:

1. На основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА и чл. 8, ал. 9 от ЗОС, Общински съвет – Нова Загора допълва приложение № 2 към програмата за управление и разпореждане с имоти, общинска собственост в Община Нова Загора за 2019 г. – описание на имотите, които Община Нова Загора възнамерява да предложи за продажба, като създава точка 29 – поземлен имот с идентификатор 27111.44.90 по КККР на с. Езеро (стар № 000090), с площ 28 803 кв.м., начин на трайно ползване „друг вид земеделска земя“, кат. IV, м. „Новият кладенец“, актуван с Акт за частна общинска собственост 2857/23.04.2014 г.

2. На основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА, чл. 35, ал. 1 от ЗОС и чл. 24, ал. 1 от НРПУРОИ, Общински съвет – Нова Загора разрешава продажба чрез публичен търг на общински поземлен имот с идентификатор 27111.44.90 по КККР на с. Езеро (стар № 000090), с площ 28 803 кв.м., начин на трайно ползване „друг вид земеделска земя“, кат. IV, м. „Новият кладенец“.

3. На основание чл. 41, ал. 2 от ЗОС и чл. 24, ал. 3 от НРПУРОИ, Общински съвет – Нова Загора одобрява първоначалната цена в размер на 31 110,00 (тридесет и една хиляди сто и десет) лв. за продажба чрез публичен търг на поземлен имот с идентификатор 27111.44.90 по КККР на с. Езеро (стар № 000090), с площ 28 803 кв.м., начин на трайно ползване „друг вид земеделска земя“, кат. IV, м. „Новият кладенец“.

4. Общински съвет – Нова Загора възлага на Кмета на Общината да организира и проведе публичен търг за продажба, след което да сключи договор със спечелилия търга участник, поради изложените по - горе мотиви.

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

Заповедта не подлежи на оспорване.

ЧАВДАР БОЖУРСКИ

Областен управител

