



ОБЩИНА СОПОТ
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ВХОДЯЩ №: 8-10911
ДАТА: 07.05.2014г.

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
Областен управител на област Пловдив

Изх. № АК-01-98

...04.2014 г.

ДО

Г-ЖА МАРИАНА КАЦАРОВА

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ – СОПОТ

КОПИЕ:

Г-Н ВЕСЕЛИН ЛИЧЕВ –

КМЕТ НА ОБЩИНА СОПОТ

На Ваш изх.№И-109/28.04.2014 г.

УВАЖАЕМА ГОСПОЖО КАЦАРОВА,

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ЛИЧЕВ,

На основание чл.32, ал.2 от Закона за администрацията и във връзка с осъществявания контрол за законосъобразност по чл.45, ал.4 от Закона за местното самоуправление и местната администрация /ЗМСМА/ констатирах незаконосъобразност Решение № 206, взето с Протокол № 32 от заседание на общински съвет–Сопот, проведено на 23.04.2014 г. Излагам следните правни аргументи:

С Решение №206 общински съвет Сопот открива процедура за провеждане на публичен търг с явно наддаване за продажба на поземлени имоти по КККР – частна общинска собственост с ТП – „зеделска земя“ извън урбанизирана територия в м.“Бозалан“, землище на гр.Сопот - КИ №68080.398.191; №.....198; №...240; №.....177; №.....241; №.....324; №.....480; приема като начална тръжна цена определената от независим оценител пазарна оценка за всеки един от имотите, в съответствие с чл.41, ал.2 от ЗОС; определя депозит за участие в тръжната процедура и възлага правомощия на кмета на общината по изпълнение на решението.

Решението е незаконосъобразно поради съществено противоречие с материалния закон и необоснованост, водеща до неспазване на установената от закона форма. Като правни основания за приемането му са посочени чл. чл.21, ал.1, т.8 и ал.2 от ЗМСМА, чл.35, ал.1 от ЗОС и чл.80, ал.1, т.1 от НРПУРОИ, които обосновават продажба чрез публичен търг с явно наддаване или конкурс на имоти – частна общинска собственост, с мнозинство от повече от половината от общия брой на общинските

съветници, с поименно гласуване по см. на чл.27, ал.4 и ал.5 от ЗМСМА. Формално тези изисквания на закона са изпълнени, но местният орган на самоуправление не е изследвал наличието на специални законови предпоставки за продажба на имоти – частна общинска собственост „земеделска земя“ с НТП „за земеделски труд и отдих“ съгласно &4 от ПЗР на ЗСПЗЗ, включително и с режим на застрояване от трети лица. В предложението на вносителя №185/14.03.2014 г. липсват фактически и правни основания дали са изпълнени изискванията за липса на реституционни претенции от бивши собственици на земеделски земи за обезщетяване по см. на чл.106 от ЗСПЗЗ във връзка с &27ал.2, т.1-т.3 от ПЗР на ЗИД ЗСПЗЗ, които се издават от Общинска служба по земеделие.

Конкретно по отношение на всеки един от недвижимите имоти – частна общинска собственост, предмет на продажба се констатира следното:

- за ПИ с КИ №...191, площ от 677 кв.м., ТП-земеделска земя, НТП „лозе“ се установява наличието на две постройки –с КИ №...191.1 /еднофамилна вилна сграда/ и с КИ №...191.2 /селскостопанска постройка/ на трето лице, без строителна документация. Тези фактически данни се извличат от представените към решението писмени документи АЧОС № 97/30.11.2012 г. и Скица №15-57492/13.03.2014 г. от СГКК-Пловдив.
- ПИ с КИ №...198, площ от 530 кв.м., ТП –земеделска земя, НТП „лозе“, без режим на застрояване - АЧОС №98/30.11.2012 г. и Скица № 15-57497/13.03.2014 г.;
- за ПИ №...240, с площ от 1006 кв.м., ТП –земеделска, НТП –за земеделски труд и отдих, съгласно &4 от ПЗР на ЗСПЗЗ са налице изградени 2 самостоятелни постройки с КИ №...240.1 /еднофамилна вилна сграда/ и КИ №...240.2 /селскостопанска сграда/, собственост на трето лице, без строителни книжа. Тези данни се извличат от АЧОС № 117/12.12.2012 г. и Скица №15-57499/13.03.2014 г. на СГКК-Пловдив.
- за ПИ с КИ №...177, площ от 561 кв.м., ТП –земеделска, НТП –за земеделски труд и отдих, съгласно &4 от ПЗР на ЗСПЗЗ е налице изградена еднофамилна жилищна сграда, собственост на трето лице, без строителни книжа – КИ №...177.1, видно от АЧОС №118/12.12.2012 г. и Скица №15-57504/13.03.2014 г. от СГКК-Пловдив.
- За ПИ с КИ №...241, площ от 994 кв.м., ТП –земеделска, НТП –за земеделски труд и отдих, съгласно &4 от ПЗР на ЗСПЗЗ е налице изградена еднофамилна жилищна сграда, собственост на трето лице, без строителни книжа – КИ №...241.1, видно от АЧОС №174/28.10.2013 г. и Скица №15-57512/13.03.2014 г. от СГКК-Пловдив.
- ПИ с КИ №...324, площ от 448 кв.м., ТП –земеделска, НТП –за земеделски труд и отдих, съгласно &4 от ПЗР на ЗСПЗЗ, без режим на застрояване, видно от АЧОС №182/28.10.2013 г. и Скица №15-57514/13.03.2014 г. от СГКК-Пловдив.
- ПИ с КИ №...480, площ от 363 кв.м., ТП –земеделска, НТП –за земеделски труд и отдих, съгласно &4 от ПЗР на ЗСПЗЗ, без режим на застрояване, видно от АЧОС №183/28.10.2013 г. и Скица №15-57515/13.03.2014 г. от СГКК-Пловдив.

Като правно основание на съставените АЧОС е посочено решение №24/15.02.2012 г. на общински съвет Сопот, с което се определят като „частна общинска собственост – временно стопанисвани от общината“ имотите в м.„Бозалан“ по одобрен ПНИ по &4к, ал.1 от ПЗР на ЗСПЗЗ, с влязла в сила Заповед №ЗД-00-80/18.05.2009 г. на областен управител на област Пловдив, т.е. включените в предмета на продажба недвижими имоти се водят като ОПФ по чл.19, ал.1 от ЗСПЗЗ. Но до приключване на евентуални висящи производства по обезщетения на бивши собственици по чл.106 от ЗСПЗЗ и предлагането им на търг на общо основание, доказано чрез представено Удостоверение за липса на реституционни претенции от ОСЗ, е налице съществено нарушение на закона и самостоятелно

основание за незаконосъобразност на решението /в т.см. СР №1370/29.01.2013 г. по ах.д.№9997/12 г. на ВАС/.

Приетият административен акт, в условията на неизяснена фактическа обстановка, освен правото на собственост на бивши собственици на земеделски земи, накърнява правата и на т.нар. „ползватели“ , изградили постройки като еднофамилни жилищни сгради или селскостопански, без строителна документация в ПИ с НТП –„за земеделски труд и отдых съгласно &4 от ПЗР на ЗСПЗЗ“. В този смисъл местният орган на самоуправление не се е съобразил с ТР №2/13.09.2011 г. по т.д.№2/2011 год., ОСГК на ВКС, с което се приема, че в полза на ползвателите възниква правото да придобият собствеността по реда на &4а от ПЗР на ЗСПЗЗ, когато сградата отговаря на изискванията а постройка, отразено в тълкувателната норма на &1в, ал.3 от ДР на ППЗСПЗЗ да е трайно прикрепена към терена, без да е необходимо същата да отговаря и на изискванията на строителните правила и норми, установени в действащите към момента на построяването й нормативни актове. Следователно наличието на изградени еднофамилни жилищни сгради от трети лица, макар и без строителна документация, в ПИ, предназначени за продажба чрез публичен търг с явно наддаване, представлява само по себе си специфично ограничително условие за евентуалния бъдещ приобретател. Към това условие се добавя и правната възможност на тези лица да ползват прилежащ терен към сградите си, а по см. на &1, т.12 от ДР на ЗМДТ „прилежащ терен“ е застроеният двор, като не се включва застроената площ, а в случаите, когато такъв не е определен по изисквания от закона ред, застроената площ и прилежащият терен са равни на 10 на сто от площта на имота. При евентуални права на ползвателите местният орган на самоуправление ще се окаже и в нарушение на начина, по който е решил да се осъществи продажбата, тъй като наличието на специфични изисквания към купувачите на земеделски земи по &4 от ПЗР на ЗСПЗЗ обуславя конкурсна , а не тръжна процедура съгласно НРПРУРОИ на община Сопот.

В контекста на изложените правни и фактически съображения, липсата на изяснена фактическа обстановка за това как за изградени съществуващите постройки, дали лицата, претендиращи за техни собственици могат да се легитимират като такива и дали тези лица притежават качеството на „ползватели“ на земеделски земи по &4 от ПЗР на ЗСПЗЗ, води до необоснованост и немотивираност на приетото решение. Изискването за мотивираност на индивидуалния административен акт е регламентирано в чл.59, ал.2, т.4 АПК и неспазването му също е самостоятелно основание за незаконосъобразност на приетото решение.

Предвид гореизложените фактически и правни съображения и на основание чл.45, ал.4 от Закона за местното самоуправление и местната администрация /ЗМСМА/ връщам в законовия 7-дневен срок за ново обсъждане, респ. отмяна в общински съвет Сопот Решение №206, взето с Протокол № 32 на 23.04.2014 г. на редовна сесия на общински съвет Сопот, като незаконосъобразно.

На основание чл.45, ал.7 от ЗМСМА следва да преразгледате в 14-дневен срок от получаване на настоящото писмо приетото решение, в противен случай ще са налице основания да оспорим същото по съдебен ред.

С уважение

ИНЖ. ВЕНЦИСЛАВ КАЙМАКАНОВ

Областен управител на област Пловдив

