



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
Областен управител на област Пловдив

Изм. № АК-01-249/01.11.2018 г.

ДО
Г-Н ДРАГОМИР ГЕОРГИЕВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА ОБЩНСКИ
СЪВЕТ АСЕНОВГРАД

КОПИЕ ДО
Г-Н ЕМИЛ КАРАИВАНОВ
КМЕТ НА ОБЩИНА АСЕНОВГРАД

На Ваш изх. № 312/25.10.2018 год.

**УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,
УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН КМЕТ,**

I. 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 частична незаконосъобразност на Решение № 1620, взето с Протокол № 48 от редовно заседание на Общински съвет – Асеновград, проведено на 24.10.2018 г., в частта му по т. 2 и 3.

Решение № 1620, взето с Протокол № 48 от редовно заседание на Общински съвет – Асеновград е частично незаконосъобразно поради съществено противоречие с материалноправните разпоредби, разписани в Закона за устройство на територията (ЗУТ).

Решението е прието на правно основание разпоредбите на чл. 21, ал. 2 във вр. с чл. 45, ал. 9 от ЗМСМА, чл. 15, ал. 3 и 5, чл. 134, ал. 2, т. 6 ЗУТ и чл. 19 от ЗЗД. С т. 2 на решението Общински съвет – Асеновград приема предложената от лицензиария оценител оценка и определя цена за продажба на поземлен имот с кадастрален идентификатор № 00702.515.439 по КККР на гр. Асеновград, одобрени със Заповед № 300-5-52/08.07.2004 г. на Изпълнителния директор на АК, целият с площ от 98 кв. м., урбанизирана територия, НТП – за второстепенна улица, в размер на 11 760 лв. без ДДС. С т. 3 на решението Общински съвет – Асеновград одобрява проект за предварителен договор и упълномощава кмета да сключи същия (Приложение № 1 - част от решението).

Решението е взето при спазване изискванията за мнозинство, с 27 гласа „ЗА“, 0 „Против“ и 4 „Вздържал се“ от общ брой на общинските съветници – 33, при присъстващи – 32. Приложен е списък от проведено поименно гласуване. Актът е взет във връзка с Докладна записка вх. № С-56/17.10.2018 г. с вносител – председателят на ПК по ПРАВНА.

Решението е прието във връзка с писмо от Областен управител на област с административен център гр. Пловдив изх. № АК-01-215/04.10.2018 г., с което е върнато за преразглеждане Решение № 1589, същото взето с Протокол № 46 от 26.09.2018 г. на Общински съвет – Асеновград. Видно от известието за състояние (електронен обмен), писмото е получено в Община Асеновград на 04.10.2018 г.

Съгласно правилото на чл. 45, ал. 7 от ЗМСМА, върнатият за ново обсъждане акт не влиза в сила и се разглежда от общинския съвет в 14-дневен срок от получаването му. Общински съвет може да се произнесе по него - да отмени, измени или да приеме повторно върнатия за ново обсъждане акт (чл. 45, ал. 9 ЗМСМА). Срокът се изчислява от датата на получаване на писмото, с което е върнато решението - от 04.10.2018 г., т.е. е изтекъл на 18.10.2018 г. Актът е приет на сесия, състояла се на 24.10.2018 г. Предвид изложеното, явява се неприложима хипотезата на чл. 45, ал. 11 ЗМСМА, съгласно която измененият или повторно приетият акт на общинския съвет може да бъде оспорван пред административен съд по реда на Административнопроцесуалния кодекс.

С т. 2 на решението се приема цената, предложена от лицензиран оценител и се определя цена за продажба на поземлен имот с кадастрален идентификатор 00702.515.439 в размер на 11 760 лв. С т. 3 е одобрен проект за предварителен договор (неразделна част от решението), в който е нанесена определената цена от общински съвет. Изготвеният от лицензиран оценител актуален Доклад за пазарна оценка е за частта от ПИ 00702.515.408 по КК на гр. Асеновград с площ 97,91 кв. м., която съответства на ПИ 00702.515.439 (съобразно влязла в сила Заповед № А-1343/14.08.2018 г., с която е одобрен ПУП-ПР). Определената пазарна стойност на имота е в размер на 7 700 лв. без ДДС.

Видно от изложената фактическа обстановка, определената цена от общински съвет е различна от пазарната стойност, изготвена от лицензиран оценител. Решението е прието с правно основание разпоредбите на чл. 15, ал. 3 и 5 от ЗУТ. Съгласно ал. 5, когато с план за регулация се променят граници на урегулирани поземлени имоти - общинска собственост, договърът по ал. 3 (предварителният договор) се сключва по пазарни цени от кмета на общината в писмена форма. Общински съвет няма право да променя определената от лицензиран оценител пазарна цена. Посоченото правило се явява специално и изключва приложението на чл. 41, ал. 2 от Закона за общинската собственост (ЗОС), където е посочено, че пазарните цени на имотите и на вещните права се определят *от общинския съвет въз основа на пазарни оценки*, изготвени от оценители, определени по реда на чл. 22, ал. 3, **освен ако в закон е предвидено друго**.

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 - Решение № 1620, взето с Протокол № 48 от редовно заседание на Общински съвет – Асеновград, проведено на 24.10.2018 г, като незаконосъобразно в частта по т. 2 и т. 3.

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

II. 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 на Решение № 1627, взето с Протокол № 48 от редовно заседание на Общински съвет – Асеновград, проведено на 24.10.2018г.

Решение № 1627, взето с Протокол № 48 от редовно заседание на Общински съвет – Асеновград е незаконосъобразно поради съществено противоречие с материалноправните разпоредби, разписани в Закона за устройство на територията (ЗУТ).

Решение № 1627 е взето при посочени правни основания чл. 21, ал. 1, т. 8 ЗМСМА, § 8, ал. 2, т. 1 от ПР на ЗУТ, чл. 43, ал. 1, т. 3 от НРПУРОИ на Община Асеновград. С т. 1 се дава съгласие да бъде приложен влязъл в сила неприложен *дворищнорегулационен* план, одобрен със Заповед № А-116/27.01.2017 год. на кмета на Община Асеновград за УПИ XIV-511.339, жил. застрояване, кв.26 по плана на гр. Асеновград чрез продажба на: Поземлен имот с кадастрален идентификатор 00702.511.344 по КК на гр. Асеновград, ТП: урбанизирана територия, НТП: ниско застрояване, целия с площ 23 кв. м. при граници 511.346, 511.345, 511.4, 511.343, на лицето Иван Неделчев Найденов. В замяна същият прехвърля в собственост на Община Асеновград, представлявана от Д-р Емил Викторов Караиванов - кмет: Поземлен имот с кадастрален идентификатор 00702.511.347 по КК на гр. Асеновград, ТП: урбанизирана територия, НТП: ниско застрояване, целия с площ 18 кв. м. при граници 511.346, 511.155, 24.155, 511.345, попадащ в улица с о. т. 30-33а. С т. 2 е определена цена за продажба в размер на 1800 лв. /хиляда и осемстотин лева/, без ДДС за недвижим имот с КИ № 00702.511.344 и 1400/ хиляда и четиристотин/ лв. цена за придобиване на поземлен имот 00702.511.347. Разликата в сумите в размер на 400 /четиристотин/ лв. следва да бъде внесена по сметка на Община Асеновград. С т. 3 и 4 се определя за чия сметка са разноските по сделката и се упълномощава кмета на община Асеновград да подготви и случи договор за продажба.

Решението е взето при спазване изискванията за мнозинство, с 28 гласа „ЗА“, 1 „Против“ и 0 „Вздържал се“ от общ брой на общинските съветници – 33, при присъстващи – 32. Приложен е списък от проведено поименно гласуване. Актът е взет във връзка с Докладна записка вх. № ДЗ-481/05.10.2018 г. с вносител – заместник-кмет на община Асеновград.

В разпоредителната част на решението е посочено, че следва да бъде приложен влязъл в сила дворищнорегулационен план, същия одобрен със Заповед № А-116/27.01.2017 г. на кмета на община Асеновград. С влязлата в сила Заповед № А-116/27.01.2017 г. (допълнително изискана) се одобрява подробен устройствен план (ПУП) - за регулация и застрояване (ПРЗ) на поземлен имот с КИ 00702.24.112 по КК на гр. Асеновград за включването му в урбанизираната територия на гр. Асеновград и обединяването му с УПИ XIV-561, кв. 26 по РП на гр. Асеновград. Със същата **не се одобрява** дворищнорегулационен план.

Урегулирането на населените места с дворищнорегулационни планове (планът, с който се създават дворищнорегулационни парцели за жилищно и вилно застрояване) е релевантно към вече отменените Закон за планово изграждане на населените места (ЗПИНМ) - отм. 01.06.1973 г. и Закона за териториалното и селищно устройство (ЗТСУ) – отм. 31.03.2001 г. С приемането на ЗУТ (влязъл в сила от 31.03.2001 г.) е въведен новият и единствен принцип на „доброволна регулация“, като разпоредбите на § 8 ПР на ЗУТ уреждат единствено хипотези за изменение на действащи дворищнорегулационни планове, които не са приложени в сроковете и при условията на § 6 ПР на ЗУТ.

Извършването на последваща регулация на веднъж урегулиран поземлен имот е допустимо само в нормативно предвидените случаи. Съгласно чл. 15, ал. 2, 3, 4 и 5 ЗУТ, изменението на подробен устройствен план, касаещо промяна на границите на урегулирани поземлени имоти /тоест придаването на части от един имот към съседен нему имот и образуването на общ урегулиран поземлен имот от два маломерни имота/, се допуска само със съгласието на собствениците на двата имота, изразено със

заявление и предварителен договор за прехвърляне на собственост. Принудително, без съгласието на собствениците, изменение на границите на урегулираните поземлени имоти при действието на ЗУТ се допуска само по изключение – например в хипотезата на чл. 16 ЗУТ (*Тълкувателно решение № 3 от 28.03.2010 г. на ОСГК на ВКС*).

Извън случаите по чл. 16 с подробен устройствен план за населено място или за част от него се урегулират *неурегулирани дотогава* (първа регулация) поземлени имоти, като вътрешните им регулационни линии съвпадат с имотните граници, съгласно разпоредбата на чл. 17, ал. 1 ЗУТ. И в този случай, когато с план за регулация по чл. 17, ал. 2, т. 2 и 3 ЗУТ се засягат поземлени имоти - общинска собственост, договорът по ал. 3 се сключва по пазарни цени от кмета на общината в писмена форма (правило, което има специално приложение по отношение чл. 41, ал. 2 от ЗОС). В тази връзка разпоредбата на чл. 200, ал. 2 ЗУТ, която е релевантна към очертаната фактическа обстановка, предвижда че правилото на чл. 200, ал. 1 ЗУТ не се прилага в случаите, когато частта от поземления имот се присъединява към съседен имот при условията на чл. 17 (т.е. при първа регулация), а оставащата част отговаря на изискванията на чл. 19 или се присъединява към съседен. За изрядност е удачно цитираната норма да бъде отразена като правно основание при приемане на акта.

На следващо място, лицето Иван Неделчев Найденов е посочен в докладната записка като собственик на ПИ 511.347 (съобразно НА № 1554, т. VIII, д. № 2412/94 г. и НА № 132, т. IV, д. 820/99 г.), а съгласно приложеното актуално Удостоверение за данъчна оценка на цитирания имот, същият е съсобственик при равни квоти с Елена Христова Найденова. Видно от изложеното съществува противоречие, което следва да бъде отстранено.

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 - Решение № 1627, взето с Протокол № 48 от редовно заседание на Общински съвет – Асеновград, проведено на 24.10.2018 г, като незаконосъобразно.

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

С уважение,

ЗДРАВКО ДИМИТРОВ

Областен управител на област Пловдив

/П/