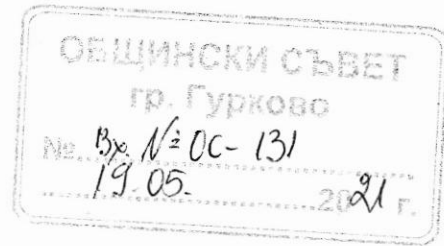




РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ  
Областна администрация  
Стара Загора

№АК-01-53  
18-05-2021  
.....



ДО  
Г-Н ГОЧО ГОЧЕВ  
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА  
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ ГУРКОВО  
БУЛ. „КНЯЗ АЛ. БАТЕНБЕРГ” №3

ДО  
МАРИАН ЦОНЕВ  
КМЕТ НА ОБЩИНА ГУРКОВО  
БУЛ. „КНЯЗ АЛ. БАТЕНБЕРГ” №3

КОПИЕ ДО:  
ОКРЪЖНА ПРОКУРАТУРА - СТАРА ЗАГОРА  
БУЛ. ” М. МЕТОДИЙ КУСЕВ” №33, ЕТ. 3  
ГР. СТАРА ЗАГОРА

УВАЖАЕМИ Г-Н ГОЧЕВ  
УВАЖАЕМИ Г-Н ЦОНЕВ,

Приложено изпращам Ви Заповеди №№АК-01-ЗД-<sup>4</sup>.... и АК-01-ЗД-<sup>5</sup>....  
...../18.05.2021г. на Областния управител на област Стара Загора, за сведение и  
изпълнение.

С уважение,  
КРЕМЕНА БУХЧЕВА  
Главен секретар



нт



**РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ**  
**Областен управител на област Стара Загора**

**ЗАПОВЕД**

№ АК-01-344

Стара Загора 18 05. 2021 г.

На основание чл. 32, ал.1 и ал. 2, чл. 31, ал. 1, т. 5 от Закона за администрацията, чл. 45, ал. 4 от Закона за местното самоуправление и местната администрация (ЗМСМА) във връзка с чл. 35, ал. 3 от Закона за общинската собственост (ЗОС)

**ВРЪЩАМ**

**Решение №251/29.04.2021 г. на Общински съвет Гурково за ново обсъждане от същия като незаконосъобразно.**

**МОТИВИ:**

В съответствие с чл. 22, ал. 1 от ЗМСМА в Областна администрация Стара Загора с вх. №АК-01-53/11.05.2021 г. са постъпили Решения по Протокол №20 от проведеното на 29.04.2021 г. заседание на Общински съвет Гурково.

Въз основа на извършения контрол по законосъобразност, на основание чл. 45, ал. 4, изречение второ, предложение първо от ЗМСМА, връщам Решение №251 прието на 29.04.2021 г. от Общински съвет Гурково като незаконосъобразно поради следните съображения:

Общински съвет Гурково на основание чл.21, ал.1, т. 8 от ЗМСМА, чл. 35, ал. 1 от ЗОС, чл. 45, ал.1 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с имоти и вещи – общинска собственост, във връзка с Заявление с Вх.№ К-494 от 08.02.2021 г. от Анчо Михайлов Стоянов, приема следното:

1. Дава съгласие за продажба чрез публичен търг с явно наддаване на недвижим имот – частна общинска собственост, представляващ:

- Поземлен имот с идентификатор 18157.501.1132 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Гурково, с площ 555 кв.м. /петстотин петдесет и пет кв.м./, с трайно предназначение на територията: Урбанизирана, Начин на трайно ползване: НТП: Ниско застрояване /до 10м./, Номер по предходен план: УПИ 670-VII по плана на гр. Гурково, при граници на целия имот, поземлени имоти с идентификатори: 18157.501.1133, 18157.98.722, 18157.91.481, 18157.501.801, 18157.501.2100 за който е съставен АОС № 1042/22.05.2017г., надлежно вписан в Служба по вписванията.

2. Одобрява предложената и приложена към настоящото решение пазарна оценка за ПИ с идентификатор 18157.501.1132 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Гурково, с площ 555 кв.м. /петстотин петдесет и пет кв.м./, с трайно предназначение на територията: Урбанизирана, Начин на трайно ползване: НТП: Ниско застрояване /до 10м./, Номер по предходен план: УПИ 670-VII по плана на гр. Гурково, при граници на целия имот, поземлени имоти с идентификатори: 18157.501.1133, 18157.98.722, 18157.91.481, 18157.501.801, 18157.501.2100, изготвена на 09.03.2021 год. от лицензирания оценител Стоянка Йорданова Манолчева-Николова, гр. Стара Загора. в размер на 4 970,00 лева /четири хиляди деветстотин и седемдесет лева/ без ДДС, която определя като първоначална тръжна цена за имота.

3. Определя стъпка за наддаване 10 %;

4. Упълномощава Кмета на Община Гурково да организира и проведе търга за продажба на описания в т.1 от това решение недвижим имот, както и да сключи договор за неговата продажба с лицето, спечелило търга и обявено за купувач.

При приемане на решението са присъствали 11 общински съветници, като с поименно гласуване „За” са гласували 10, „Против” – няма, „Въздържал се” – 1.

Във връзка с приетото Решение са представени следните документи: Заявление с Вх.№ К-494 от 08.02.2021г. от Анчо Михайлов Стоянов, съдържащо искане за закупуване на поземлен имот с идентификатор 18157.501.1132 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Гурково, Договор №52 за учредено право на строеж в полза на Анчо Михайлов Стоянов, АЧОС, Скица, Данъчна оценка и Пазарна оценка.

В правомощията на общински съвет по чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА е да приема решения за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, като

2

обаче тези действия следва да бъдат извършвани съобразно нормите, предписващи съответния ред за осъществяване на разпореждането, каквито се явяват тези, визирани в Закона за общинската собственост.

Видно от Заявление с Вх.№ К-494 от 08.02.2021г. от Анчо Михайлов Стоянов и от Договор №52 за учредяване на възмездно право на строеж върху земя общинска собственост, сключен между Община Гурково и Анчо Михайлов Стоянов на 12.12.2003 г. в полза на Заявителя е било учредено право на строеж върху поземлен имот с идентификатор 18157.501.1132 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Гурково. Съобразно представения Договор и посочената платена цена е изводим фактът, че правото на строеж е учредено върху целия поземлен имот.

На следващо място, предвид твърдението, съдържащо се в Заявлението за закупуване на общинския недвижим имот, в което е посочено, че правото на строеж е реализирано от суперфициарът, както и въз основа на факта, че на Скица № 15-268143-15.03.2021 са нанесени две сгради с идентификатори 18157.501.1132.1 и съответно 18157.501.1132.2, следва да се приеме извода, че учреденото право на строеж е реализирано и построените сгради са законни.

В полза на горното е и фактът, че суперфициантът не представя документи, свидетелстващи, че учреденото от него право е било погасено, прекратено или, че извършеното строителство е незаконно.

В мотивите си Общинския съвет сочи, че поради факта, че г-н Анчо Стоянов не предоставя строителна документация, доказваща законността на построеното от него, то не е налице предпоставка за продажба на поземления имот по облекчения ред, визиран в чл. 35, ал. 3 от Закона за общинската собственост и мотивиран от това приема решение да продаде въпросния имот по общата процедура, разписана в ал.1 на същия член.

Дори и да се приеме обаче, че е извършено незаконно строителство върху общинския поземлен имот, то този факт следва да бъде установен по реда и със средствата на закона, а не да се приеме за съднал се въз основа на твърдението на Общинския съвет.

Общински съвет Гурково не се е съобразил с императивно определения от закона ред и начин за продажба на земя – общинска собственост, като наред с това не е предприел необходимите действия за изясняване на обстановката и фактите въз основа на които приема своя акт.

В тази връзка, решението на общински съвет Гурково е прието в кръга на материалната компетентност на органа, но в нарушение на материалния закон, а именно: чл. 35, ал. 3 от Закона за общинската собственост (ЗОС).

С оглед гореизложеното, връщам Решение №251/29.04.2021 г. на Общински съвет Гурково за ново обсъждане от същия като незаконосъобразно.

Препис от настоящата заповед да се изпрати на Председателя на Общински съвет Гурково, Кмета на Община Гурково и на Окръжна прокуратура Стара Загора – за сведение.

ГЕРГАНА МИХАИЛОВА  
Областен управител



ит



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ  
Областен управител на област Стара Загора

ЗАПОВЕД

№ АК-О-ЗГ-5

Стара Загора 18.05. 2021 г.

На основание чл. 32, ал.1 и ал. 2, чл. 31, ал. 1, т. 5 от Закона за администрацията, чл. 45, ал. 4 от Закона за местното самоуправление и местната администрация (ЗМСМА), чл. 37 от Закона за общинската собственост във връзка с чл. 140, ал. 1 и ал. 3 от ЗУТ

ВРЪЩАМ

Решение №248/29.04.2021 г. на Общински съвет Гурково за ново обсъждане от същия като **незаконосъобразно**.

МОТИВИ:

В съответствие с чл. 22, ал. 1 от ЗМСМА в Областна администрация Стара Загора с вх. №АК-01-53/11.05.2021 г. са постъпили Решения по Протокол №20 от проведеното на 29.04.2021 г. заседание на Общински съвет Гурково.

Въз основа на извършения контрол по законосъобразност, на основание чл. 45, ал. 4, изречение второ, предложение първо от ЗМСМА, връщам Решение №248 прието на 29.04.2021 г. от Общински съвет Гурково като незаконосъобразно поради следните съображения:

С Решение №248/29.04.2021 г. Общински съвет Гурково на основание чл.21, ал.1, т.8 от ЗМСМА, чл.37, ал.1 от ЗОС и чл.43, ал. 1, т.3 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с имоти и вещи – общинска собственост и във връзка със Заявление с Вх.№ К-3335 от 09.10.2020г. от Румяна Красиминова Филипова Общински съвет – Гурково приема следното:

1. Дава съгласие да се учреди възмездно право на строеж, за построяване на едноетажна жилищна сграда със застроена площ до 100 кв.м./сто кв.м./ и разгъната застроена площ /РЗП/ до 100кв.м. /сто кв.м./, която сграда да се изгради върху имот – частна общинска собственост, описан по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Гурково, чрез публичен търг с явно наддаване, представляващ:

Поземлен имот с идентификатор 18157.501.2031 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД – 18-3 / 18.01.2010г. на Изпълнителния Директор на АГКК, с адрес на поземления имот: гр. Гурково, общ. Гурково, ул. „Равнец“ № 20 п.к. 6199, Площ на имота: 491кв.м. /четирисотин деветдесет и един кв.м./ Трайно предназначение на територията: Урбанизирана. Начин на трайно ползване: Ниско застрояване /до 10 м./, при граници и съседни на целия имот: 18157.501.2032, 18157.501.2812, 18157.501.2030, 18157.501.501

Номер по предходен план: квартал 69 /шестдесет и девет/, парцел: XVIII /осемнадесети/, при спазване условията на плана за застрояване /ПЗ/ и законоустановените правила за реализиране на строителството.

2. Определя изготвената пазарна цена от лицензиран оценител на имоти – Стоянка Йорданова Манолчева-Николова, гр. Стара Загора в размер на 1670,00 лв. /хиляда шестстотин и седемдесет лева/ без ДДС за първоначална тръжна цена, за учредяване възмездно право на строеж на жилищна сграда

3. Определя стъпка за наддаване 10 %;

4. Упълномощава Кмета на Община Гурково да организира и проведе публичен търг с явно наддаване за учредяване възмездно право на строеж, на жилищна сграда върху описания по-горе недвижими имот, след което да сключи договор с лицето, спечелило търга. При приемане на решението са присъствали 11 общински съветници, като с поименно гласуване „За“ са гласували 11, „Против“ – няма, „Въздържал се“ – 0.

Във връзка с приетото Решение са представени следните документи: Заявление с Вх.№ К-3335 от 09.10.2020г. от Румяна Красиминова Филипова, съдържащо молба за учредяване право на строеж в поземлен имот с идентификатор 18157.501.2031 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Гурково, Скица №20/15.03.2021г., издадена от Дирекция ОДУТИ, Община Гурково, Скица на поземлен имот № 15-268140-15.03.2021г., Договор №77 за учредено право на строеж в полза на Елка Атанасова Ангелова, Нотариален акт №185, т.2, рег.№ 3318, дело №385 от 2015г. за продажба на

недвижим имот с идентификатор 18157.501.2031.1, АЧОС, Данъчна оценка и Пазарна оценка.

От представения Договор №77 се установява, че Елка Атанасова Ангелова има учредено и реализирано право на строеж в УПИ частна общинска собственост. Видно от приложения Нотариален акт №185, т.2, рег.№ 3318, дело №385 от 2015г, построената сграда, ведно с отстъпеното право на строеж в имот с идентификатор 18157.501.2031, е била продадена на Анета Янакиева Иванова. В договора обаче няма изрично посочване на ЗП и РЗП на жилищната сграда, която следва да се изгради в упражняване на учреденото право на строеж, като само е посочена площта на общинската земя и вида и размера на дължимата от страна на носителя ограниченото вещно право престация. От тук следва извода, че правото на строеж е учредено върху целия общински имот.

От представените във връзка с приеманото решение документи е видно, че в имот с идентификатор 18157.501.2031 е изградена едноетажна жилищна сграда със ЗП и РЗП от 43 кв. м. В Скица №20/15.03.2021г., издадена от Главния архитект на община Гурково, се установяват допустимите параметри на застрояване, като е посочена и съществуващата жилищна сграда, но не обозначено местоположението на сградата, за чието изграждане е дадено съгласие за учредяване право на строеж от Общински съвет Гурково. Съгласно чл. 140 ал. 3 от ЗУТ в случаите по чл. 134 ал. 6 от същия закон издаването на виза за проектиране е задължително при прилагане на ПУП-ПЗ, в който не са конкретизирани строежите – сгради на основното и допълващото застрояване, съответно начина на застрояване, а са посочени само допустимите параметри.

Видно от гореизложеното сградата, за чието построяване Общински съвет дава съгласие да бъде учредено право на строеж, не е предвидена в ПЗ или във виза за проектиране. Наред с това възможността основното застрояване в общинския поземлен имот да бъде с по-голяма площ, чрез надстрояване или пристрояване, съответно изграждане на отделна сграда трябва да бъде конкретизирана с виза за проектиране по чл.140 ал. 3 от ЗУТ, която се съобщава на заинтересованите лица по чл. 131 от ЗУТ, сред които и собственика на законно построената сграда в имота. Едва след влизане в сила на горепосочената виза, ще бъдат ясни и предмета и параметрите на правото на строеж, за чието учредяване общинския съвет дава съгласие. От вида и начина на застрояването ще зависи дали е възможно прилагането на чл. 37 ал. 1 от ЗОС.

В тази връзка, с Решение №248/29.04.2021 г. общински съвет Гурково не е обосновал приложението на чл. 37, ал.1 от ЗОС, нито е изяснил фактическата обстановка



при която следва да се прави преценка и от която зависи правилното приложение на разпоредбите на ЗОС. От тук следва, че актът е приет в кръга на материалната компетентност на органа, но в нарушение на приложимия материален закон.

С оглед гореизложеното, връщам Решение №248/29.04.2021 г. на Общински съвет Гурково за ново обсъждане от същия като незаконосъобразно.

Препис от настоящата заповед да се изпрати на Председателя на Общински съвет Гурково, Кмета на Община Гурково и на Окръжна прокуратура Стара Загора – за сведение.

**ГЕРГАНА МИКОВА**

Областен управител



нт