



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ  
Областен управител на област Добрич

**ЗА П О В Е Д**

№ .....

**Добрич 03.08.2023 г.**

Във връзка с осъществявания по силата на чл.32, ал.2 от Закона за администрацията и чл.45, ал.4 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, контрол за законосъобразност на решенията на Общински съвет Шабла, констатирах незаконосъобразност на решение № 556 по Протокол № 61/27.07.2023 година.

Протокол № 61 е получен в Областна администрация – Добрич с писмо с вх. № АдК-01-64/27.07.2023 г., което обуславя срок за произнасяне на Областен управител по чл. 32, ал. 2, пр. 1-во от Закона за администрацията, във връзка с чл. 45, ал. 4 и ал. 6 от ЗМСМА до 03.08.2023 г., включително.

При приемане на въпросното решение, Общински съвет – Шабла се е позовал на разпоредби от Закона за местното самоуправление и местната администрация, Закона за устройство на територията, Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на Община Шабла.

Решението е прието поименно с 10 гласа - „за”, 0 „против” и 0 „въздържали се” и съгласно, което Общински съвет Шабла:

1. Дава съгласие Кмета на Общината да сключи предварителен договор по реда на чл.15, ал.3 и ал.5 от ЗУТ с „Пропърти бизнес сървисис“ ООД , а след влизане в сила на ПУП-ПУР и ПРЗ за кв.21 с.Тюленово и окончателен договор.

1.1.Одобрява пазарната оценка за придаваема част от общински имот ПИ 73780.501.292 с площ 1337кв.м. и придаваема част от ПИ 73780.501.256 с площ 29кв.м. по кадастралната карта на с.Тюленово в размер на 85 960,00 лева, без ДДС.

1.2.Не одобрява пазарната оценка за придаваема част от имот ПИ 73780.501.686 с площ 37 кв.м. към общински имот с проектен идентификатор ПИ 73780.501.714, идентичен с УПИ XI – за озеленяване, кв.21 с.Тюленово, и придаваема част от имот ПИ 73780.501.686 с площ 130 кв.м. към улица с идентификатор ПИ 73780.501.256 общинска собственост с.Тюленово в размер на 19 160,00 лева, съгласно оценка от лицензиран оценител без ДДС и предлага нова цена в размер на 10 508,00 лева , без ДДС.

1.3. Упълномощава Кмета да сключи с „Пропърти бизнес сървисис“ ООД Предварителен договор по чл.15, ал.3 от ЗУТ, а „Пропърти бизнес сървисис“ ООД следва да заплати 75 452,00 лв. без ДДС, представляващи разлика между описаните в т.1.1. и т.1.2. суми.

2. Възлага на Кмета на Община Шабла след сключване на договора по чл.15, ал.3 и ал.5 от ЗУТ да извърши последващите действия, съгласно закона.

Решението е незаконосъобразно, поради следните съображения:

С решение № 556, общински съвет Шабла дава съгласие кметът да сключи предварителен договор по реда на чл.15, ал.3 и ал.5 от ЗУТ с дружеството „Пропърти бизнес сървисис“ ООД, по силата на който идеална част от общински поземлен имот с ид. № 73780.501.256 по КККР на с.Тюленово, общ. Шабла с площ от 29,00 кв.м. да бъде придадена към ПИ с проектен ид. 73780.501.775. В замяна на което дружеството- заменител следва да прехвърли част от собствения си имот с ид. 73780.501.686 с площ от 37 кв.м. към общински имот с проектен идентификатор ПИ 73780.501.774.

По своето предназначение поземлен имот с ид. № 73780.501.256 по КККР на с.Тюленово, общ. Шабла е публична общинска собственост. Видно от приложените по преписката пазарна оценка на лицензирано вещо лице, скица - проект № 15-1219965/20.10.2022г. на СГКК гр. Добрич и Протокол № 45/ 28.06.2022г. на проведено редовно заседание на ОС Шабла, имотът е с начин на трайно ползване „за второстепенна улица“. С оглед на това и идеалната част, предмет на прехвърляне представлява път по смисъла на § 1, т. 1 от Допълнителните разпоредби на Закона за пътищата и чл. 8, ал. 3 от Закона за пътищата, съгласно който общинските пътища са винаги публична собственост. Следователно процесната идеална част от поземления имот е от имотите, посочени в чл. 3, ал. 2, т. 1 от Закона за общинската собственост, които са публична общинска собственост по силата на закона.

Тези разсъждения се повдигат във връзка с обстоятелството, че ОС Шабла с протокол № 45/28.06.2022г. разрешава изменение на ПУП-ПУР и ПРЗ за УПИ IX, в кв. 21 по плана на с.Тюленово, общ.Шабла по реда на чл.134, ал.2, т.6, чл.135, ал.1 и ал.2 от ЗУТ. Съгласно решение № 5795/19.05.2020г. по адм. дело № 14260/2019г., II отд. на ВАС това е първата стъпка към промяна предназначението на имота от публична към частна собственост. ОС е предприел тази стъпка по изменение на ПУП, но не уточнява дали основната цел е последващата промяна предназначението на имота. В докладната записка на кмета се обсъжда сключване на предварителен договор, а след влизане в сила на ПУП-ПУР и ПРЗ за УПИ IX, в кв. 21 по плана на с.Тюленово, общ.Шабла и окончателен договор. Това навежда на мисълта, че промяна в предназначението на имота, общински съвет Шабла не предвижда.

Процедурите по чл. 6 от ЗОБС и по ЗУТ са в съотношение на взаимна зависимост, като разпоредбите на ЗУТ се явяват специални по отношение процедурата на чл.6, ал.1 от ЗОБС, според който имотите и вещите- публична общинска собственост, които са престанали да имат предназначението по чл. 3, ал. 2, се обявяват от общинския съвет за частна общинска собственост. Текстът на закона е категоричен - само поземлени имоти, които са престанали да задоволяват трайно обществени потребности от местно значение, могат да бъдат предмет на промяна характера на собствеността. В тази връзка първо трябва да се промени предназначението на имота по ЗУТ, след което може да бъде изпълнена и процедурата по ЗОБС, възложена на Общинския съвет. (арг. Решение № 271/ 06.08.2021г. по адм. дело № 139/2021г. по описа на Административен съд Добрич).

От настоящото решение на ОС Шабла и от материалите, предоставени към него не става ясно дали се променя или дали ще бъде променен статутът на имота „за второстепенна улица“, или той просто ще бъде отделен и придаден към частен имот, собственост на дружеството „Пропърти бизнес сървисис“ ООД по силата на предстоящия на сключване предварителен договор по чл.15, ал.3 и ал.5 от ЗУТ.

Отделно от това, решението на ОС Шабла е взето на основание чл.21, ал.1, т.8 от ЗМСМА , във връзка с чл.15, ал.3 и ал.5 от ЗУТ, чл.73, ал.1 и ал.2 от НРПУРОИ, т.е. касае се за разпореждане с общинско имущество. В този случай е приложима разпоредбата на чл. 41, ал. 2 от Закона за общинската собственост, която гласи, че разпоредителните сделки с имоти или с вещни права върху имоти - общинска собственост, следва да се извършват по пазарни

цени, но не по-ниски от данъчните им оценки. 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. В т.1.2 от настоящото решение, общинският съвет не одобрява пазарната оценка на вещното лице за придаваемата част от имот ПИ с ид. № 73780.501.686 с площ от 37,00 кв.м. към общински имот с проектен ид. № 73780.501.774, като я намалява от 19160,00 лв. без ДДС на 10508,00 без ДДС. Това решение е взето без да са посочени никакви конкретни мотиви и без да е приложен критерият, посочен в чл. 41, ал. 2 от ЗОС. Общинският съвет не е имал право сам да определи цената, след като съгласно чл.15, ал.5 и чл.17, ал.5 от ЗУТ, предварителните договори се сключват „по пазарни цени“ (арг. Решение № 635/ 17.01.2008г. по адм. дело № 10300/2007г., II отд. на ВАС). Потвърждение за това е и разпоредбата на чл. 73, ал.1 и ал.2 от НРПУРОИ.

Във връзка с горното, в случай че предложената от независимия оценител оценка не удовлетворява титуляра на правото на собственост, общинският съвет има възможност да не я одобри, като се мотивира надлежно и възложи на кмета на общината изготвянето на нова оценка от оценител, определен по реда на чл. 22, ал. 3 от ЗОС. В конкретния случай, това не е направено.

Във връзка с горното, на основание чл.32, ал.1 от Закона за администрацията във връзка с чл. 45, ал.4 от Закона за местното самоуправление и местната администрация

### **Н А Р Е Ж Д А М:**

**ВРЪЩАМ ЗА НОВО ОБСЪЖДАНЕ** решение № 556 по Протокол № 61 от заседание на Общински съвет Шабла, проведено на 27.07.2023 година

Копие от настоящата заповед да се връчи на Председателя на Общински съвет Шабла, за сведение и изпълнение.

**ЙОРДАНКА КОСТАДИНОВА**

*Областен управител на област Добрич*