



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
ОБЛАСТЕН УПРАВИТЕЛ НА ОБЛАСТ ДОБРИЧ

З А П О В Е Д

№ АдК-04-1

Добрич 06.02. 2015 г.

Във връзка с упражнениия контрол за законосъобразност на актовете на общински съвет – Каварна по Протокол №38 от заседание, проведено на 27.01.2015 г., установих следното:

С РЕШЕНИЕ № 7, на основание чл.21, ал.1, т.8 от ЗМСМА, чл.6, ал.1 и ал.3 от ЗОС, Общинският съвет – Каварна обявява от публична в частна общинска собственост следните имоти:

1. ПИ №12173.20.145 по КККР на с. Вранино, община Каварна, с площ от 190,838 дка;
2. ПИ №35064.50.81 по КККР на гр. Каварна, община Каварна, с площ от 57,589 дка;
3. ПИ №51408.18.84 по КККР на с. Нейково, община Каварна, с площ от 132,075 дка.

Решението е незаконосъобразно, поради следните съображенията:

Съгласно чл.6, ал.1 от Закона за общинската собственост, 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. На основание чл.4, ал.3 от Наредба №2 за реда на придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, приета от общински съвет – Каварна, предложенията за промяна на собствеността от публична в частна, съдържат описание на имота, предназначение, начин на използване и мотиви, обосноваващи предложението. Абсолютна предпоставка за законосъобразност на административния акт е – наличието на фактически и правни основания за издаването му. В този смисъл, мотиви за приемане на решението на колективния орган се откриват в докладна записка с вх.№18/14.01.2015г. на кмета на община Каварна. Като основание за промяна на предназначението на имотите е посочено изпълнението на решение №113 по протокол №35/06.08.2014г. на общински съвет Каварна, което има за последица – промяна на начина на трайно ползване на имотите.

Служебно известен на Областния управител на област Добрич факт е, че решение №113 по протокол №35/06.08.2014г. на общински съвет Каварна, е отменено с решение №126 по протокол №36/28.10.2014г. на общински съвет Каварна. Последното е прието на основание чл.25, ал.9 от ЗСПЗЗ, съгласно който редът и основанията за промяна на начина на трайно ползване на земеделските земи се урежда с правилника за прилагане на закона. Чл.45и, ал.1 от ППЗСПЗЗ предвижда, че *начинът на трайно ползване на мери и пасища - общинска собственост*, или на части от тях *може да се променя за други земеделски нужди* по решение на общинския съвет, прието с мнозинство две трети от общия брой на съветниците. Съгласно ал.2 на същия текст, решението се приема въз основа на скица проект с нанесени граници на площите, за които се предвижда промяна в начина на трайно ползване. Скицата проект представлява неразделна част от решението на общинския съвет по ал.1. Следователно начинът на трайно ползване на земеделските земи може да бъде променян за задоволяване на други земеделски нужди на техния собственик.

Решение №126 по протокол №36/28.10.2014г. на общински съвет Каварна, макар и неоспорено и влязло в сила, е прието в нарушение на процедурата по чл.25 от ЗСПЗЗ, затова не може да послужи като основание за приемане на решение №7 по протокол №38/27.01.2015г. на общински съвет Каварна, съответно да опосредства неговата законосъобразност. Изрично в решение №126/28.10.2014г. е посочено, че то е прието на основание чл.25, ал.9 от ЗСПЗЗ, във връзка с чл.45и от ППЗСПЗЗ, поради което разпоредбите на чл.25, ал.3 и ал.5-7 от ЗСПЗЗ и ЗОЗЗ не са приложени, като е променен начинът на трайно ползване на имотите, а не тяхното предназначение.

Трансформацията на собствеността от публична в частна общинска е допустима само в случаите на промяна на предназначението на имотите по специалния ред и на основанията по чл.25 от ЗСПЗЗ. С промяната на начина на трайно ползване на земите, на практика е заобиколена процедурата по промяна на предназначението им, тъй като имотите не запазват статута си на земеделски територии по смисъла на чл.2 от ЗОЗЗ, във връзка с чл.8 от ЗУТ. Целта на промяната на трайно ползване, регламентирана в ППЗСПЗЗ, е да се задоволят други земеделски нужди, което в случая не е налице. Общински съвет Каварна е следвало да приеме решение, с което да изрази предварително съгласие за промяна на предназначението на земите, а не за промяна на начина на трайно ползване. *Изрично в чл.45и от ППЗСПЗЗ е предвидено, че възможността за промяна на начина на трайно ползване на мери и пасища - общинска собственост или на части от тях е само за други земеделски нужди.* Съгласно чл.7, ал.1 от ЗУТ, според основното им предназначение, териториите в страната са: урбанизирани територии (населени места и селищни образувания), земеделски територии, горски територии, защитени територии и нарушени територии за възстановяване. В чл.8 от ЗУТ пък е дефинирано конкретното предназначение на имотите и за урбанизираните територии то е за жилищни, обществени, производствени и др. функции, *за земеделските територии - за обработваеми земи (ниви, овощни и зеленчукови градини, лозя, ливади и други) и необработваеми земи (пасища, скатове, дерета, оврази и други), а за горските територии - за гори и горски земи.* Съгласно чл.2 от ЗСПЗЗ, земеделски земи са тези, които са предназначени за земеделско производство. Аналогична е и уредбата в ЗОЗЗ, чл.2, ал.1 от който гласи, че земеделските земи се използват само за земеделски цели, а ал.2 на същия текст, че предназначението на земеделските земи е за производство на растителна продукция и паша на добитък по начин, неувреждащ почвеното плодородие и здравето.

Очевидно е, че за да бъде променена собствеността от публична в частна, следва да е налице процедура по промяна на предназначението на имотите, тъй като промяна в начина на трайно ползване, не може да бъде приложена в конкретния случай. Това е така, защото възможността за промяна на начина на трайно ползване на мери и пасища - общинска собственост е само за други земеделски нужди, а отреждането на имотите, предмет на решение №7 по протокол №38/27.01.2015г. не е за земеделски цели, а за горска територия-смесени гори, което на практика означава изменение на предназначението на имотите. С оглед на това, неправилно и незаконосъобразно общинският съвет е променил начина на трайно ползване на земите по реда на чл.25, ал.9 от ЗСПЗЗ, заобикаляйки по този начин изискванията на чл.25 от ЗСПЗЗ. Според последния, собствеността на общините върху мерите и пасищата е публична и може да се обявява за частна общинска собственост при промяна на предназначението на мерите и пасищата по реда на ЗОС в определените в ал.3 случаи. Съгласно ал.5 на същата правна норма, ОбС приема решение за изразяване на предварително съгласие за промяна на предназначението по ал.3 с мнозинство две трети от общия брой на общинските съветници при спазване на специалните закони и на нормативите за поддържане на резерв от постоянно затревени площи, както и при условие, че не е налице недостиг от земи за нуждите на животновъдството. Според ал.6, промяната на предназначението на мерите и пасищата се извършва при спазване на условията и реда на ЗОЗЗ. *Следователно промяната на предназначението на имотите е различна самостоятелна процедура от промяната на начина на трайно ползване, която се осъществява по друг ред и при други изисквания на закона.* Оттук промяната на вида на собствеността, поради промяна на предназначението на имотите може да стане само при

спазване на специалния ред и на основанията по чл.25 от ЗСПЗЗ. Като не е сторил това, общинският съвет е действал в нарушение на процесуалния и материалния закон и в несъответствие с целта на закона, поради което решението му е незаконосъобразно.

Предвид изложеното, решението, следва да бъде върнато за ново обсъждане, с указание за неговата отмяна.

С оглед на горепосоченото и 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 №7 по Протокол №38 от заседание на Общински съвет Каварна, проведено на 27.01.2015 г., с указание за неговата отмяна.

Настоящата заповед да се изпрати на Председателя на общински съвет Каварна, чрез отправяне на писмено съобщение с известие за доставяне.

ОБЛАСТЕН УПРАВИТЕЛ:.....(п).....
(Д-Р МАРГАРИТА НОВОСЕЛСКА)