5

ОБЩИНА ПЕРУЩИЦА
гр. Перущица, ул. Отец Паисий №2, тел.03143 2786
obshtina@perushtitsa.egov.bg, https://perushtitsa.egov.bg

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ-
ОБЩИНА ПЕРУЩИЦА
Вх. № 213
19.06. 2024 г.

ОБЩИНА ПЕРУЩИЦА
гр. Перущица - Пловд. обл.
Изх. № 1967
19.06.2024 г.

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ПЕРУЩИЦА

П Р Е Д Л О Ж Е Н И Е

Вносител: НИКОЛАЙ БАКОВ – Кмет на Община Перущица
Относно: Отмяна на Решение № 62, взето с Протокол № 7 от 30.05.2024 г. от Общински съвет – Перущица, относно Прилагане на влязъл в сила неприложен дворищно регулационен план, одобрен одобрен със Заповед № 509 /1989 г., чрез отделяне на придаваема част по регулация от ПИ 55909.501.2022 към УПИ XII-374 от квартал 32 /ПИ 55909.501.374/ по КК и КР на гр. Перущица, общ Перущица.

Правно основание: чл.21, ал.1, т.8 от ЗМСМА, чл. 31, ал. 1 т. 5 от Закон за администрацията и чл. 45, ал. 4 от и чл. 5, ал.(1) т. 7 от от правилник за организация и дейността на Общински съвет- Перущица, неговите комисии и взаимодействието му с общинската администрация

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,
УВАЖАЕМИ ГОСПОЖИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

С Решение № 62, взето с Протокол № 7 от 30.05.2024 г. на Общински съвет – гр. Перущица е прието да се приложи влязъл с сила неприложен дворищно регулационен план, одобрен със Заповед № 509 /1989 г., чрез отделяне на придаваема част по регулация от ПИ 55909.501.2022 към УПИ XII-374 от квартал 32 /ПИ 55909.501.374/ по КК и КР на гр. Перущица, общ Перущица съгласно проект за изменение на КК и КР, изработена от арх. Петко Маргаритов.

С писмо изх. № АК-01-114#5/10.06.2024 г.на Областен управител на област Пловдив, заведено в деловодството на Община Перущица с наш вх. № 1881/10.06.2024 г. е констатирана фактическа непълнота в приложените доказателства, довели до вземане на посоченото по- горе решение.

Лицето Рангел Витанов с ЕГН: с постоянен адрес гр. Перущица, ул. е собственик на ½ ид. ч от дворно място, находящо се в град Перущица, ул. „ Спас Гълъбов ‘‘ № 15, съставляващо ПИ № 374 (триста седемдесет и четири) със застроена и незастроена площ от 205 кв. м, за които ПИ е отредено УПИ XII-374 от квартал 32 по застроително – регулационния план на града. съгласно нотариален акт за право на собственост на недвижим имот, издаден на основание обстоятелствена проверка № 25, том 7, рег. № 7556, нот дело 1171/2016 г.

За имотът има издадена комбинирана скица относно ПИ 501.374 по Кадастралната карта, одобрена със Заповед № РД -18-270/02.05.2019 г. и УПИ XII-374 от квартал 32 по действащ Регулационен план, одобрен със Заповед № 509 /1989 г.

Съгласно § 8. От ЗУТ (1) След изтичане на сроковете по § 6, ал. 2 и 4 отчуждителното действие на влезлите в сила, но неприложени дворищнорегулационни планове за изравняване на частите в образувани съсобствени дворищнорегулационни парцели и за заемане на придадени поземлени имоти или части от поземлени имоти се прекратява.

Съгласно цитираната по- горе разпоредба на §8 , ал. 2 т. 1 от ДР на ЗУТ, се предоставя възможност н собствениците на поземлени имоти с неуредени регулационни отношения да

придобият право на собственост чрез сключване на договор с кмета на общината по пазарни цени, т.е чрез прилагане на принципа на „ доброволна регулация ‘‘. Предоставената по §8, ал. 2, т. 1 от ДР на ЗУТ правна възможност за прилагане на принципа на доброволна регулация изключва възможността за отделяне на придаваема част от поземлен имот частна общинска собственост, тъй като съгласно §8, ал. 3 във връзка с чл. 15, ал. 5 от ЗУТ, се сключва договор в писмена форма от кмета на общината по пазарни цени. За целта Рангел Георгиев Витанов е подал заявление с вх. № ТСУ -557/08.12.2023 г. до Община Перущица за закупуване на част от ПИ 55909.501.2022 – частна общинска собственост. Но в ЗУТ или в друг действащ нормативен акт липсва правна норма, по силата на която подадено заявление от един от съсобствениците за закупуване на идеална част от ПИ може да се ползва от всички останали съсобственици.

Предвид гореизложеното и на основание чл. 45, ал. 4 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, Решение № 62 на Общински съвет – гр. Перущица, взето с протокол № 7 от 30.05.2024 г следва да бъде преразгледано в законовия срок

Тъй като лицето Рангел Витанов с ЕГН: с постоянен адрес гр. Перущица, ул. е собственик на ½ ид. ч от дворно място, то следва заявлението за прилагане на неприложен дворищно – регулационен план да бъде подадено едновременно от двамата съсобственици в указания от Областния управител законов четиринадесет дневен срок съгласно чл. 45, ал. 7 от ЗМСМА.

Посоченият законов четиринадесет дневен срок е прекалено кратък, за да бъде изменено взетото решение съгласно изискванията на на §8 , ал. 2 т. 1 от ДР на ЗУТ, при наличие на съсобственик

С оглед гореизложеното предлагам на Общински съвет да вземе следното :

Р Е Ш Е Н И Е :

I. Отмяна на Решение № 62, взето с Протокол № 7 от 30.05.2024 г. от Общински съвет – Перущица, относно Прилагане на влязъл в сила неприложен дворищно регулационен план, одобрен одобрен със Заповед № 509 /1989 г., чрез отделяне на придаваема част по регулация от ПИ 55909.501.2022 към УПИ XII-374 от квартал 32 /ПИ 55909.501.374/ по КК и КР на гр. Перущица, общ Перущица.

Приложение:Писмо изх. № АК-01-114#5/10.06.2024 г.на Областен управител на област Пловдив, заведено в деловодството на Община Перущица с наш вх. № 1881/10.06.2024 г

Мотиви: чл.21, ал.1, т.8 от ЗМСМА, чл. 31, ал. 1 т. 5 от Закон за администрацията и чл. 45, ал. 4 от и чл. 5, ал.(1) т. 7 от от правилник за организация и дейността на Общински съвет- Перущица, неговите комисии и взаимодействието му с общинската администрация

НИКОЛАЙ БАКОВ
Кмет на Община Перущица

Изготвил:
Добрияна Караджова
Юрисконсулт на община Перущица

прх. Иванов
13.06.24

ОБЩИНА ПЕРУЩИЦА
гр. Перущица - Пловд. обл.
Вх. № 1881
10.06.2024 г.

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
Областен управител на област Пловдив

юрк. Карадимов
13.06.2024 г.

Възстановим подпис

X АК-01-114 #5/10.06.2024 г.

Рег. № / Дата

Подписано от: Tanya [redacted] Ilieva

TLP AMBER

ДО
Г-Н КОНСТАНТИН ВИТАНОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ –
ПЕРУЩИЦА

КОПИЕ ДО:
Г-Н НИКОЛАЙ БАКОВ -
КМЕТ НА ОБЩИНА ПЕРУЩИЦА

На Ваш изх.№193/31.05.2024 г.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,
УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН КМЕТ,

На основание чл.31, ал.1, т.5 от Закона за администрацията и по повод на осъществявания контрол за законосъобразност по чл.45, ал.4 от Закона за местното самоуправление и местната администрация (ЗМСМА) констатирах незаконосъобразност на решение №62, взето с Протокол №7 на 30.05.2024 г. от общински съвет Перущица.

Представям следните правни аргументи:

С Решение №62, прието по Протокол №7 от заседание на 30.05.2024г., общински съвет Перущица решава да се приложи влязъл в сила неприложен дворищно регулационен план, одобрен със Заповед №509/1989 г., чрез отделяне на придаваема част по регулация от ПИ 55909.501.2022 към УПИ XII-374 от квартал 32 (ПИ 55909.501.374) по КК и КР на гр. Перущица съгласно проект за изменение на КК и КР, изработена от арх. П.Г.М. – т.1, с т.2 – възлага на кмета на общината да бъде изготвена пазарна оценка за 51 кв.м. от имот с ИД 55909.501.2022 след отделяне на придаваема част. Решението е прието с правни основания чл.21,ал.1, т.8 и ал.2 от ЗМСМА, чл.34,ал.4, чл.35,ал.4 от Закона за общинската собственост (ЗОС) във връзка с §8,ал.2,т.1 от ДР на ЗУТ и въз основа на фактически мотиви, изложени в предложение вх.№185/23.05.2024 г. от кмета на общината.

Решението е прието от материално компетентен по материя, място и степен административен орган, при спазване на административно производствените правила за приемането му – при наличие на законоустановен кворум и мнозинство повече от половината от общия брой на всички общински съветници, но при неспазване на установената от закона форма, съществено противоречие с материално правни разпоредби от специалния Закон за устройство на територията и несъответствие с целта на закона - самостоятелни основания за незаконосъобразност по смисъла на чл.146, т.2, т.4 и т.5 от АПК.

Съгласно разпоредбата на чл.21,ал.1, т.8 от общия ЗМСМА, местният орган на самоуправление приема решения за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, каквото безспорно представлява настоящото решение за разпореждане с 51 кв.м. идеална част от ПИ с ИД 55909.501.2022, с обща площ 667 кв.м., вид територия урбанизирана, НТП За друг обществен обект, комплекс, с граници:

ПИ с ИД №№ 55909.501.373, ….9589,….9588,…..9627,……374, за който е съставен Акт за частна общинска собственост №420/06.04.2023 г., с квалифицирано мнозинство и списък с поименно гласуване по чл.27, ал.4 и ал.5 от ЗМСМА.

Според §8, ал.1 от ДР на ЗУТ, след изтичане на сроковете по § 6, ал. 2 и 4 отчуждителното действие на влезлите в сила, но неприложени дворищнорегулационни планове за изравняване на частите в образувани съсобствени дворищнорегулационни парцели и за заемане на придадени поземлени имоти или части от поземлени имоти се прекратява. По силата на §8, ал.2, т.1 от ДР на ЗУТ собствениците на поземлени имоти по ал.1 могат да приложат влезлите в сила неприложени дворищнорегулационни планове с договор за прехвърляне на собственост в нотариална форма. Договорите с общината по ал. 2, т. 1 се сключват във формата, при условията и по реда на чл. 15, ал. 4 и 5 от ЗУТ (аргумент от §8, ал.3 от ДР на ЗУТ). Видно от приложените към решението писмени доказателства, се констатира, че физическото лице Р.Г.В. се легитимира като собственик само на ½ идеална част от дворно място, находящо се в гр. Перущица, ул. „Спас Гълъбов“ №15, съставляващо ПИ №374, с обща площ от 205 кв.м., за който е отреден УПИ XII-374 от квартал 32 по ЗРП, одобрен със Заповед №509/1989 г., съгласно Нотариален акт за право на собственост на недвижим имот, издаден на основание обстоятелствена проверка №25, том7, рег.№7556, нот.д.№1171 от 2016 г.

Съгласно цитираната по-горе правна разпоредба на §8, ал.2, т.1 от ДР на ЗУТ се предоставя възможност на **собствениците** на поземлени имоти с неуредени регулационни отношения да придобият право на собственост чрез сключване на договор с кмета на общината по пазарни цени, т.е. чрез прилагане на т.нар. принцип на „доброволна регулация“. Предоставената по §8, ал.2, т.1 от ДР на ЗУТ правна възможност за прилагане на принципа на доброволна регулация изключва възможността за „отделяне на предаваема част“ от поземлен имот, частна общинска собственост, тъй като съгласно §8, ал.3 във вр. с чл.15,ал.5 от ЗУТ се сключва договор в писмена форма от кмета на общината по пазарни цени. За целта Р.Г.В. е подал заявление вх.№ТСУ-557/08.12.2023 г. до община Перущица за закупуване на част от ПИ №55909.501.2022 - частна общинска собственост. Но в специалния ЗУТ или в друг действащ нормативен акт липсва правна норма по силата на която подадено заявление от един от съсобствениците за закупуване на идеална част от ПИ - частна общинска собственост, да ползва всички останали съсобственици, по аргумент от противното (както чл.14 от ППЗСПЗЗ). Разпоредбата на §8, ал.2, т.1 е императивна и има за свой адресат само носителите на абсолютното вещно право на собственост, което означава, че подадено заявление само от един от съсобствениците не изпълнява изискванията на закона.

Допълнителен аргумент в подкрепа на извода за съществено нарушение на материалния закон и необоснованост на приетото решение представляват и следните фактически обстоятелства:

Към решението липсва приложена скица от СГКК-Пловдив, като официален свидетелстващ документ, удостоверяващ фактическите мотиви в предложението на вносителя, а от приложената комбинирана скица към проект за изменение на КК и КР, изработена от арх. П.Г.М., се констатират съществени разлики в квадратурата – площ на ПИ 501.374 по КК **-225 кв.м**., площ на УПИ XII-374-**276** кв.м., а по НА №25 от 05.12.216 г. площта на ПИ №374, за който е отреден УПИ XII-374 е **205 кв.м**.

Действащият ЗРП е от 1989г., одобрен по реда на ЗТСУ (отм.);, а не при условията на ЗУТ. Подробните устройствени планове по ЗУТ нямат отчуждително действие. В документа за собственост – НА №25 от 05.12.2016г. границите са описани като парцелни, а не имотни. Не са представени доказателства за последваща промяна на регулационния план, след 1989 г., имайки предвид, че ЗУТ запазва действието на съществуващите към момента на влизането му в сила регулационни отреждания, т.е. към 2001 г. Съобразно разпоредбата на §22 ПР ЗУТ, ПУП по отношение на регулацията се счита за приложен, когато са налице и трите предпоставки - да се изплатени дължимите суми по сключените между съсобствениците договори, когато се предвижда заплащането на такива; имотът да е нанесен в кадастъра, както и извършеното прехвърляне на части от имотите да е вписано в имотния регистър.

Дворищната регулация има отчуждително действие само по отношение собствеността на предадени към парцела имоти, но не въобще към собствеността на парцела. Собственик на парцела е собственикът на имота, за който той се отрежда, тъй като собствеността на ДРП произтича от тази върху имота, за който е отреден. По силата на чл. 110 ЗТСУ (отм.) придадените по ДРП места се считаха отчуждени с влизане в сила на този план, но след изтичане на срока по §6, ал.4 ПР ЗУТ това отчуждително действие се отменя, ако собственикът на приемащия имот не е подал молба за приложение на плана. Следователно, собствеността върху придаденото място се възстановява по силата на законовата норма и това е основанието по § 8, ал.1 ЗУТ за иницииране изменение на ПУП и регулиране на ПИ по кадастралните им граници. Фактическият състав на разпоредбата - §8, ал.1 от ПР на ЗУТ-след изм. с ДВ, бр.61 от 2007 г. обхваща именно ДРП за съсобствени парцели и придаваеми места. Собствениците на ПИ по ал.1 от §8 разполагат с възможностите, установени в ал.2 от същата разпоредба.

Липсата на конкретни доказателства по посочените по-горе фактически обстоятелства не обуславя приложимост на цитираните правни основания в приетия административен акт, а това от своя страна предпоставя необоснованост между фактически и правни мотиви, в нарушение на чл.59,ал.2, т.4 от АПК.

Констатира се съществено противоречие, фактическа непълнота и необоснованост в приложените официални писмени доказателства, която необоснованост не може да бъде преодоляна по тълкувателен път. Тази непълнота се отразява съществено върху законосъобразността на приетия административен акт и не може да бъде преодоляна по тълкувателен път. Аргумент в подкрепа на изразената позиция се съдържа и в константната практика на Върховен съд и Върховния административен съд -в този смисъл са мотивите на *ТР №16/31.03.1975 г., ОСГК на ВС; ТР №4 от 2004 г. на ОС на ВАС, ТР №1/18.04.2006 г. на ВАС.*

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 Перущица, Решение №62, взето с Протокол №7 от 30.05.2024 г. от общински съвет Перущица, като незаконосъобразен нормативен административен акт.

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

С уважение:

Възстановим подпис

X

Д-Р ИНЖ. ИЛИЯ ЗЮМБИЛЕВ
Областен управител на област Пловдив
Подписано от: Iliya [redacted] Zyumbilev

Забележка: Този документ е подписан с квалифициран електронен подпис.

4002 Пловдив, пл. Никола Мушанов 1,
тел.: +359 32 605 511, факс: +359 32 625 719
e-mail: governor@pd.government.bg , web: pd.government.bg