

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
ОБЛАСТЕН УПРАВИТЕЛ НА ОБЛАСТ СЛИВЕН

ЗАПОВЕД

№ РА-М-16-005

Сливен, 23.08.2013 г.

С писмо вх. № 61-00233/07.08.2013 г. получих Протокол № 29 от заседанието на Общински съвет Сливен, проведено на 31 юли 2013 г. заедно с разгледаните материали. На заседанието е приет дневен ред включващ т. 41 с предложение за удължаване срока на договора за отстъпено право на строеж върху общинска земя, кв. „Стоян Заимов“ гр. Сливен.

По тази точка от дневния ред, на основание чл. 21, ал. 2 във връзка с чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА, Общински Съвет Сливен приема решение № 892/31.07.2013 г., както следва:

1. Дава съгласие да бъде удължен с една година срокът за реализиране на учреденото право на строеж по договор за отстъпване право на строеж върху общинска земя от 07.07.2008 г., вписан в Агенцията по вписванията под № 96, том IV, рег. № 5096 от 10.07.2008 г., сключен между община Сливен и „Шаклиян Пастри“ ЕООД, по който правото на строеж е прехвърлено на „Керам Инвест“ АД с нотариални актове № 175, том IX, рег. № 14670 от 2008 г. и № 38, том VIII, рег. № 13700 от 2010 г.

2. Възлага на кмета на Община Сливен да сключи със суперфициара „Керам Инвест“ АД анекс към договора за отстъпено право на строеж в ПИ с идентификатор № 67338.562.36 по КК на гр. Сливен, с адрес: гр. Сливен, кв. „Стоян Заимов“, за срока по т. 1.

Решението е прието след поименно гласуване с 23 гласа „за“, 2 гласа „против“ и 3 гласа „въздържали се“.

В изпълнение на правомощията на Областния управител по чл. 31, ал.1, т. 5 от Закона за администрацията се извърши контрол по законосъобразност на горецитираното решение.

На проведеното на 31.07.2013 г. заседание на Общински съвет Сливен, инж. Кольо Милев кмет на община Сливен внася предложение за удължаване срока на договора с една година за отстъпено право на строеж върху общинска земя в ПИ идентификатор № 67338.562.36, кв. „Стоян Заимов“ гр. Сливен. С договор за отстъпено право на строеж върху общинска земя, община Сливен е учредила в полза на „Шаклиян Пастри“ ЕООД възмездно право на строеж за изграждането на едноетажна сграда със ЗП 300 кв.м., предназначена за търговия и обществено хранене, с адрес гр. Сливен, кв. „Стоян Заимов“ и същият е сключен след проведена тръжна процедура открита с Решение № 120/28.02.2008 г. на Общински съвет Сливен. Към него са приложени: договор за отстъпване право на строеж върху общинска земя от 07.07.2008 г., нотариален акт № 175 от 21.10.2008г., нотариален акт № 32 от 30.12.2010 г. По това предложение общинският съвет приема решение № 892, с което е изразил воля да бъде удължен срока на договора за отстъпеното право на строеж върху общинска земя, с една година и е възложил на кмета да сключи анекс към договора.

Това решение е подкрепено от 23 общински съветници, което означава, че същото е взето при необходимото мнозинство от повече от половината от общия брой на съветниците – чл. 27, ал.4 от ЗМСМА. Гласуването е извършено поименно.

Въз основа на така приетото за установено от фактическа страна налагат следните правни изводи:

Предмет на визираното решение е разпореждане (отстъпено право на строеж) с общинска собственост, поради което приложими са разпоредбите на Закона за местното самоуправление и местната администрация (ЗМСМА), Закона за общинската собственост (ЗОС) и Закона за собствеността (ЗС).

Съгласно чл. 67 от Закона за собствеността и раздел V, т. 1 от Договора сключен между община Сливен и „Шаклиян Пастри“ ЕООД правото на строеж се погасява в полза на собственика на земята по давност, ако не се упражни в продължение на 5 години. Срокът за реализиране правото на строеж не е спасен. За да направи своето предложение кмета на община Сливен се е аргументирал, че е констатирано наличие на подземни комуникации под терена, които възпрепятстват реализирането на учреденото право на строеж. Към решението на общинския съвет не са приложени доказателства в тази посока. Съгласно раздел III, т. 1 от договора по време на строителството собственикът има право да проверява изпълнението на договора във всеки момент, а суперфицияра – строител се задължава да завърши и въведе в експлоатация обекта в петгодишен срок от подписването на договора – аргумент раздел IV, т. 1 от същия. Това означава, че суперфициарът – строител е длъжен да извърши строителството в петгодишния срок, считано от датата на подписване на договора – 07.07.2008 г. и неизпълнението на задължението не обосновава възможността за удължаване на срока. В клаузите на подписания от страните договор не е предвидена преценка на причините, поради които не се изпълняват поетите от страните задължения. Суперфициарът – строител следва стриктно да спазва договорните задължения, а прерогатив на кмета на община Сливен, предвид раздел III, т. 2 от договора, е упражняването на контрол за изпълнението на договора.

Хипотезите за учредяване на право на строеж върху имот – частна общинска собственост са уредени в чл. 37 от ЗОС.

Съгласно разпоредбата на чл. 37, ал. 4 от ЗОС, право на строеж без търг или конкурс се учредява след решение на Общински съвет, прието с мнозинство повече от половината от общия брой на съветниците, по ред, определен и в наредбата по чл. 8, ал. 2 от ЗОС. В чл. 46, ал. 5 от НРПУРОИ на община Сливен действително нормата на закона е доразвита, като са предвидени няколко възможности за учредяване право на строеж върху имот - частна общинска собственост без търг или конкурс. Решение № 892 на Общински съвет Сливен обаче не може да бъде причислено към нито една от тях. Имотите общинска собственост, се управляват в интерес на населението на общината, съобразно разпоредбите на закона и с грижата на добър стопанин, като общинския съвет и кметът на общината следва да създават и гарантират на всички граждани еднакви правни възможности за стопанска дейност в общината и да ползват услугите ѝ.

В този смисъл решение № 892 на Общински съвет Сливен ограничава възможността голям кръг от хора да могат да кандидатстват за участие в публичен търг/конкурс за право на строеж върху имот - частна общинска собственост, с което е и свързана основната идея на законодателя при предвиждането на определен ред за разпоредителни сделки с общинско имущество, който пък ред от своя страна максимално защитава интересите на общината и нейните граждани.

В този смисъл Решение № 892 на Общински съвет Сливен е незаконосъобразно, като противоречащо на принципа на свободна стопанска инициатива, прогласен още в чл. 19, ал. 2 от Конституцията на РБ, на процедурата за учредяване право на строеж върху имот – частна общинска собственост, уредена в чл. 37 от ЗОС и на целта на закона.

С оглед гореизложеното и на основание чл.32, ал.1 и ал.2, във връзка с чл.31, ал.1 т.5 от Закона за администрацията и чл. 45, ал. 4 от ЗМСМА

ЗА П О В Я Д В А М:

Връщам за ново обсъждане в Общинския съвет Сливен Решение № 892/31.07.2013 г., както следва:

1. Дава съгласие да бъде удължен с една година срокът за реализиране на учреденото право на строеж по договор за отстъпване право на строеж върху общинска земя от 07.07.2008 г., вписан в Агенцията по вписванията под № 96, том IV, рег. № 5096 от 10.07.2008 г., сключен между община Сливен и „Шаклиян Пастри“ ЕООД, по който правото на строеж е прехвърлено на „Керам Инвест“ АД с нотариални актове № 175, том IX, рег. № 14670 от 2008 г. и № 38, том VIII, рег. № 13700 от 2010 г.

2. Възлага на кмета на Община Сливен да сключи със суперфициара „Керам Инвест“ АД анекс към договора за отстъпено право на строеж в ПИ с идентификатор № 67338.562.36 по КК на гр. Сливен, с адрес: гр. Сливен, кв. „Стоян Заимов“, за срока по т. 1, поради изложените по - горе мотиви.

Заповедта да се сведе до знанието на Общински съвет Сливен и на Кмета на Община Сливен за сведение и изпълнение.

Настоящата заповед не подлежи на оспорване.

КОРНЕЛИЙ ЖЕЛЯЗКОВ
Областен управител