



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
Областен управител на област Пловдив

9.7.2024 г.

X АК-01-136 #10/09.07.2024 г.

Per. № / Дата

Подписано от: Tanya Velichkova Ilieva

TLP AMBER

ДО
Г-Н ДОНЬО ТОДОРОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ –
КАРЛОВО

КОПИЕ ДО:
Д-Р ЕМИЛ СТАНЕВ КАБАИВАНОВ
КМЕТ НА ОБЩИНА КАРЛОВО

На Ваш изх. № 00-75-24/03.07.2024 г.

Относно: Връщане за ново обсъждане и съобразяване със законите изисквания на Решения № 242, взето на заседание с Протокол №12/27.06.2024 г. на Общински съвет – Карлово

**УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,
УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН КМЕТ,**

На основание чл. 32, ал. 2 от Закона за администрацията и във връзка с осъществявания контрол за законосъобразност по чл. 45, ал. 4 от Закона за местното самоуправление и местната администрация (ЗМСМА) констатирах незаконосъобразност на Решение №242, взето с Протокол № 12 от 27.06.2024 г. на Общински съвет Карлово. Представям следните правни аргументи:

С т.1 от Решение №242/27.06.2024 г. общински съвет Карлово дава съгласие да се измени подробния устройствен план – план за регулация и застрояване частично за УПИ VI-2215 (ПИ с ИД 36498.503.2922 и ПИ с ИД 36498.503.2923 по КККР), УПИ V-2217 (ПИ с ИД 36498.503.2929 по КККР), УПИ VII-жилищен комплекс (ПИ с ИД 36498.503.2925 по КККР) в кв. 115, улица „Земеделска“ с о.т. 628-450а-450 (ПИ с ИД 36498.503.9523 по КККР) и улица „Васил Левски“ с о.т. 450-448-484 (ПИ с ИД 36498.503.9525 по КККР) по РП на гр. Карлово.

Предложението в част план за регулация предвижда регулационните граници на УПИ VI-2215 да преминат в съответствие с имотните по КККР, като съответно се изместват границите на урегулирани поземлени имоти УПИ VI-503.2988, УПИ V-503.2929 и УПИ VII-жилищен комплекс, съгласно нанесените надписи, зачерквания и шрихи със зелен и кафяв цвят в графичната част на проектното предложение.

Предложението в част план за застрояване предвижда основно, свободно, ниско застрояване за УПИ VI-503.2988, съгласно ограничителните линии на застрояване в червено, коти в черно и градоустройствени показатели по проект. Устройствена зона - Жм. С т.2 от решението общински съвет Карлово, на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА, чл. 41, ал. 2 от Закона за общинската собственост (ЗОС) одобрява пазарна оценка, за част от стара улица с о.т. 628-450а-450 (ПИ с ИД 36498.503.9523 по КККР), с площ от 6,00 кв. м., придаващ се по регулация към УПИ VI-503.2988 (ПИ с ИД 36498.503.2988 по КККР) в кв. 115 по РП на гр. Карлово, в размер на 301,00 лв. без ДДС, изготвена от независим лицензиран оценител. Данъчната оценка на горе описания имот е 78,00 лв.; с т.3.-одобрява пазарна оценка, за част от стара улица с о.т. 484-448-450 (ПИ с ИД 36498.503.9525 по КККР, с площ от 21,61 кв. м., придаващ се по регулация към УПИ VI-503.2988 (ПИ с ИД 36498.503.2988 по КККР) в кв.115 по РП на гр. Карлово, в размер на 1052,00 лв. без ДДС, изготвена от независим лицензиран оценител. Данъчната оценка на горе описания имот е 280,90 лв.; с т.4.- одобрява пазарна оценка, за част от ПИ с ИД 36498.503.2988 по КККР с площ от 0,72 кв. м., придаващи се към улица с о.т. 628-450а-450 по РП на гр. Карлово, като пазарната цена възлиза на 36,00 лв. без ДДС, изготвена от независим лицензиран оценител. Данъчната оценка на горе описания имот е 9,40 лв.; с т.5 - на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА, § 8, ал.2, т.1 от ПР на ЗУТ, чл. 34, ал. 4 и ал. 7 от ЗОС, дава съгласие да се сключи договор за продажба на част от общински терен с площ от 6,00 кв. м., представляващ част от стара улица с о.т. 628-450а-450 (ПИ с ИД 36498.503.9523 по КККР), придаващи се по регулация към УПИ VI-503.2988 в кв. 115 по РП на гр. Карлово, като упълномощава кмета на община Карлово да сключи договор за продажба с физически лица, при продажна цена 301,00 лв. без ДДС, определена с пазарна оценка, изготвена от независим лицензиран оценител, след влизане в сила на настоящото решение и изплащане на всички дължими суми; с т.6 - на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА, параграф 8, ал. 2, т. 1 от ПР на ЗУТ, чл. 34, ал. 4 и ал. 7 от ЗОС, дава съгласие да се сключи договор за продажба на част от общински терен с площ от 21,61 кв. м, представляваща част от стара улица с о.т. 484-448-450 (ПИ с ИД 36498.503.9525 по КККР), придаващи се по регулация към УПИ VI-503.2988 в кв. 115 по РП на гр. Карлово като упълномощава кмета на община Карлово да сключи договор за продажба с физически лица, при продажна цена 1052,00 лв. без ДДС, определена с пазарна оценка, изготвена от независим лицензиран оценител, след влизане в сила на настоящото решение и изплащане на всички дължими суми; с т.7.- на основание чл.21, ал.1, т.8 от ЗМСМА, §8, ал.2, т.1 от ПР на ЗУТ, чл.34, ал.7 от ЗОС, дава съгласие да се сключи договор за закупуване на частен терен представляващ 0,72 кв. м., част от ПИ с ид. 36498.503.2988 по КККР на гр. Карлово, придаващи се към улица с о.т. 628-450а-450 по регулационния план на гр. Карлово, като упълномощава кмета на община Карлово да сключи договор за продажба с физически лица, при продажна цена 36,00 лв. без ДДС, определена с пазарна оценка, изготвена от независим лицензиран оценител, след влизане в сила на настоящото решение и изплащане на всички дължими суми; с т.8 – се приема в двуседмичен срок от влизане в сила на настоящето решение, кметът на община Карлово да определи със заповед всички дължими суми от страна на купувача; с т.9 –приема с едномесечен срок от влизане в сила на заповедта по т.8 физическите лица да заплатят на Община Карлово всички дължими суми; с т.10 - на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА и във връзка с чл.6, ал.1 от ЗОС, обявява 6,00 кв.м. част от улица, приобщени към УПИ VI-503.2988 в кв.115 по РП на гр. Карлово, от публична общинска собственост в частна общинска собственост, след влизане в сила на настоящето решение и изплащане на дължимите суми; с т.11 - на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА и във връзка с чл.6, ал.1 от ЗОС, обявява 21,61 кв.м. част от улица, приобщени към УПИ VI-503.2988 в кв.115 по РП на гр. Карлово, от публична общинска собственост в частна общинска собственост, след влизане в сила на настоящето решение, влизане в сила изменението на ПУП-ПРЗ и изплащане на дължимите суми; с т.12 - на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА и във връзка с чл. 6, ал. 2 от ЗОС обявява 0,72 кв. м. от ПИ с ИД 36498.503.2988 по КККР на гр. Карлово, частна собственост на физическо лице, за публична общинска собственост, придаващи се към улица с о.т. 628-450а-450 по РП на гр. Карлово, след влизане в сила на настоящето решение, влизане в сила изменението на ПУП-ПРЗ и изплащане на дължимите суми.

Освен посочените по отделните точки от решението правни основания, административният акт е приет и на основание чл. 21, ал. 1, т. 11 от ЗМСМА във връзка с §8, ал. 2, т. 2 и т. 3 от ПР на ЗУТ.

При съвкупна преценка на представените фактически доводи, подведени под действието на посочените като правни основания на решението разпоредби от Закона за устройство на територията и Закона за общинската собственост, се констатира, че Р.№242 е прието от компетентен по материя, място

и степен административен орган, при спазване на административно производствените правила, но при необоснованост, и съществено нарушение на материалния закон и несъответствие с целта на закона – основания за незаконосъобразност по см. на чл.146, т.1,т.2, т.4 и т.5 от АПК.

Според § 8, ал.1 от ПЗР на ЗУТ, след изтичане на сроковете по § 6, ал. 2 и 4 отчуждителното действие на влезлите в сила, но неприложени дворищнорегулационни планове (ДРП) за изравняване на частите в образувани съсобствени дворищнорегулационни парцели и за заемане на придадени поземлени имоти или части от поземлени имоти се прекратява, а според §8, ал.2 от ПЗР на ЗУТ, собствениците на поземлени имоти по ал. 1 могат да: 1.) приложат влезлите в сила неприложени ДРП с договор за прехвърляне на собственост в нотариална форма;2.)поискат изменение на ДРП планове при условията и по реда на този закон;3.) поискат вътрешните регулационни линии на техните имоти да бъдат поставени в съответствие със съществуващите граници на поземлените имоти.

Посочените като правни основания на решението разпоредби на §8, ал.2, т.2 и т.3 от ПР на ЗУТ, по силата на които собствениците на поземлени имоти по ал.1 (в случая собствениците на ПИ с ИД 36498.503.2922 и ПИ с ИД36498.503.2923 по КККР на гр. Карлово) мога да поискат поставяне в съответствие на вътрешните регулационни линии на недвижими имоти – частна собственост със съществуващите им материални граници чрез процедиране изменение на дворищно регулационния план по см. на §8, ал.4 от ПР на ЗУТ се реализира принципно чрез приемане проект за изменение на ПУП –ПРЗ, но съобразно § 8, ал. 7 от ПЗР на ЗУТ, алинеи 1 и 2 не се прилагат за действащите регулационни планове за обекти на публичната собственост (в т. см. *СП №6627/05.07.2022 г. по адм.д.№2194/2022 г. на ВАС*). С т.1 от Р.№242 изрично се посочва, че се дава съгласие за изменение на подробен устройствен план – план за регулация и застрояване по см. на чл.110, ал.1, т.1 от ЗУТ, частично за улица „Земеделска“ с о.т.628-450а-450 (ПИ с ИД 36498.503.9523 по КККР) и улица „Васил Левски“ с о.т.450-448-464 (ПИ с ИД 36498.503.9525 по КККР). Следователно с проекта за изменение на ПУП –ПРЗ по т.1 от решението се нарушава императивната забрана по §8, ал.7 от ПЗ на ЗУТ, защото улиците са публична общинска собственост, част от общинската техническа инфраструктура.

В тази връзка следва изрично да се посочи, че изменението на подробния устройствен план – план за регулация и застрояван, при действието на ЗУТ, се процедира по реда на чл.15 във вр. с чл.134 от ЗУТ, като с решение на общинския съвет първоначално се разрешава изработването на проект за изменение на ПУП – ПРЗ по чл.124а от ЗУТ и се одобрява техническо задание по чл.125 от ЗУТ.

Правен аргумент в подкрепа на формирания извод представлява и недопустимото „отъждествяване“ от страна на местния орган на самоуправление на хипотезите по §8, ал.2, т.1 – т.3 от ПР на ЗУТ. Така в т. 5, т.6 и т.7 от решението се посочва като правно основание §8, ал.2, т.1 от ПР на ЗУТ. Съгласно тази правна възможност собствениците на ПИ с ИД 36498.503.2922 и ПИ с ИД36498.503.2923 по КККР на гр. Карлово могат да приложат влезлия в сила ДРП с договор да прехвърляне на собственост, при приложение на т.нар. „принцип на доброволна регулация“. Според §8,ал.3 от ПР на ЗУТ договорите с общината се сключват във формата, при условията и по реда на чл.15,ал.4 и ал.5 от ЗУТ. Продажбата на придаваеми по регулация части от терени, с отреждане „за улица“ към недвижими имоти – частна собственост не се реализира чрез изменение на ДРП по см. на §8, ал.2, т.3 и ал.4 от ПР на ЗУТ. Касае се за две коренно различни правни възможности - по ал.2, т.1 и т.3 на §8 от ПР на ЗУТ, които се реализират по различен ред и условия, т.е. не са тъждествени, както незаконосъобразно приема местният орган на самоуправление.

В този смисъл решението е необосновано, прието при противоречиви фактически и правни мотиви, което съществено рефлектира върху законосъобразността на приетия административен акт и това несъответствие не може да бъде преодоляно 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 год. на ОС на ВАС, ТР №1/18.04.2006 г. на ВАС*.

За пълнота на изложението относно констатирани пороци на Р.№242, следва изрично да се посочи, че съотношението на ЗУТ към ЗОС е на специален към общ закон и е в сила правилото, че специалният закон изключва приложението на общия закон. Този извод обуславя неприложимост на чл.41,ал.2 от ЗОС в т.2,т.3 и т.4 от решението, т.к. приложими са чл.15, ал.3-ал.5 от ЗУТ. Налице е и порок при формиране на волеизявлението по т.10, прието на основание чл.6,ал.1 ЗОС, за промяна характера на собствеността от публична в частна общинска собственост на 6 кв.м. от улица, приобшени към УПИ VI-503.2988 в

кв.115 по РП на гр.Карлово, след влизане в сила на решението, защото правно релевантният юридически факт за промяна характера на собствеността е влизане в сила на изменението на ПУП – ПРЗ.

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 Решение №242, прието на заседание на общински съвет Карлово, с Протокол №12 от 27.06.2024 г., като незаконосъобразно.

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

С уважение:

9.7.2024 г.

X НУ

ПРОФ.Д-Р ХРИСТИНА ЯНЧЕВА
Областен управител на област Пловдив
Подписано от: Hristina Georgieva Yancheva

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