



О Б Щ И Н А Ш У М Е Н

9700 гр. Шумен, бул. "Славянски" № 17, тел./факс: 054/800400,
e-mail: mayor@shumen.bg, <http://www.shumen.bg>
ISO 9001:2008 ISO 14001:2004 OHSAS 18001:2007

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ-ШУМЕН

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

от проф. ХРИСТО ХРИСТОВ – КМЕТ НА ОБЩИНА ШУМЕН

ОТНОСНО: молба на „Глоб строй“ ЕООД за придобиване на имот, частна общинска собственост по реда на чл. 35 ал.3 от ЗОБС

УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

На 09.02.2024 г. „Глоб строй“ ЕООД, е депозирало заявление с вх. № ОС-08-001/09.02.2024 год. за придобиване **право на собственост** на основание чл. 35, ал. 3 от ЗОС и чл. 48, ал. 1 от *Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество*, върху общинска земя, представляваща поземлен имот с идентификатор 83510.662.526 по кадастралната карта на гр. Шумен с площ 1784 кв.м., като собственик сграда с идентификатор 83510.662.526.7, със застроена площ 655 кв.м., брой етажи 1, с предназначение: Сграда за обществено хранене, построена в поземления имот. Представил е следните документи:

Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 200, том 19, дело № 4071/2023 г., вх. рег. № 6639 от 25.10.2023 г. на Служба по вписванията – гр. Шумен към Агенция по вписванията – гр. София за собственост на сграда с идентификатор 83510.662.526.7 по кадастралната карта на гр. Шумен, на един етаж, със застроена площ 655 кв.м, с предназначение: Сграда за обществено хранене, построена по силата на отстъпено право на строеж в общински поземлен имот с идентификатор 83510.662.526 по кадастралната карта на гр. Шумен.

Скица поземлен имот с идентификатор 83510.662.526 по кадастралната карта на гр. Шумен, издадена от АГКК гр. Шумен.

За имота е съставен Акт за частна общинска собственост № 2595/2007 год., на основание чл. 59, ал. 1 от ЗОС.

Със Заповед №РД-25-999/19.04.2024 г. на Кмета на община е назначена комисия, която да разгледа заявлението и представените документи. Възложена е и е изготвена пазарна оценка за имота от лицензиран оценител.

Въз основа на представените документи, комисията е констатирала следното:

Поземлен имот с идентификатор 83510.662.526 по кадастралната карта на гр. Шумен, с площ 1784 кв. м, за който е отреден УПИ IX –“ООД“ в кв. 513 по действащия регулационен план на гр. Шумен, в който попада построената сграда, собственост на молителя, е собственост на Община Шумен, с АОС № 2595/2007 г.

Същият е заведен в счетоводно-отчетния баланс на Община Шумен на данъчната си стойност.

Пазарната цена на поземления имот е определена с експертна оценка на независим оценител, формирана на базата на очаквана справедлива пазарна стойност, като резултат от наблюдения на пазарното търсене на подобни имоти с подобно разположение и в подобно състояние, и е в размер на **535 200.00 /петстотин тридесет и пет хиляди и двеста/ лева без ДДС.**

Съгласно представеният документ за собственост - Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 200, том 19, дело № 4071/2023 г., вх. рег. № 6639 от 25.10.2023 г. на Служба по вписванията – гр. Шумен към Агенция по вписванията – гр. София, заявителят е собственик на сграда с идентификатор 83510.662.526.7 по кадастралната карта на гр. Шумен, на един етаж, със застроена площ 655 кв.м, с предназначение: Сграда за обществено хранене, построена в общински поземлен имот с идентификатор 83510.662.526 по КК на гр. Шумен, целият с площ 1784 кв. м, за който е отреден УПИ IX – “ООД“ в кв. 513 по действащия регулационен план на гр. Шумен. **Към заявлението не са приложени строително разрешение или акт за узаконяване на сградата. Към приложения нотариален акт е описано Разрешение за строеж № 176/27.05.2008 г. При служебната проверка се установи, че посоченото разрешение за строеж е за остъкляване на покрита тераса на комплекс „Стария орех“, което не е самостоятелен обект.**

За да се извърши продажбата по привилегирования ред на чл. 35, ал. 3 от Закона за общинската собственост, е необходимо сградата да бъде законно построена. Законно построена по смисъла на чл. 35, ал. 3 от Закона за общинската собственост е сграда, за която са налице всички издадени по съответния ред строителни книжа или за която е налице документ за узаконяване. Нотариалният акт сам по себе си не доказва обстоятелството, че сградата е законно построена.

Комисията е приела, че за да продължи процедурата по чл. 35, ал. 3 от Закона за общинската собственост, е необходимо заявителят „ГЛОБ СТРОЙ“ ЕООД да представи Разрешение за строеж на сграда с идентификатор 83510.662.526.7 по кадастралната карта на гр. Шумен или акт за узаконяване на същата сграда.

С писмо изх.№ОС-08-001/08.05.2024 г. община Шумен е уведомила молителя „Глоб строй“ ЕООД, че следва да представи необходимите документи, установяващи законността на сградата. Такива не са представени. Независимо от това, е извършена и служебна проверка в архива на община Шумен за

наличие на Разрешение за строеж или Акт за узаконяване на сградата, но такива не са открити.

Междувременно, „Глоб строй“ ЕООД е счел, че е налице мълчалив отказ на кмета на община Шумен да се произнесе по молбата му и е го обжалвал пред Шуменския административен съд. С определение от 14.05.2024 г. по адм.д. № 144/2024 г. Шуменският административен съд е оставил без разглеждане жалбата и е прекратил производството по делото. Това определение е оставено в сила с определение от 12.06.2024 г. по адм.д. № 5704/2024 г. на ВАС. Съдът е приел, че преди кмета да се произнесе по молбата, е необходимо решение на Общинския съвет, което е първата част от сложния фактически състав по придобиване на общински имот по реда на чл. 35 ал.3 от ЗОБС.

От изложините по-горе обстоятелства е видно, че в конкретния случай не е налице абсолютно изискуемата предпоставка сградата, собственост на трето лице и изградена върху имот, частна общинста собственост, да е законно построена. Молителят не е представил доказателства, установяващи това обстоятелство. Поради това, привилегираният ред по чл. 35 ал.3 от ЗОБС за придобиване на общинска земя е неприложим.

При вземане на решения за отчуждаване на имоти, общинска собственост, Общинският съвет преценява както тяхната законосъобразност, така и целесъобразността на такава сделка. Независимо дали е законосъобразна, такава сделка би била и в ущърб на гражданите на община Шумен.

Имотът се намира на терена на Централния кооперативен пазар в гр. Шумен. С оглед трайното задоволяване на обществените потребности и запазване на традиционните места за търговия и социален живот в града е целесъобразно собствеността върху поземления имот да остане общинска. Така ще се избегне рискът от презастрояване и „задушаване“ на пазара. Освен това предстои изготвяне на проект за развитие на общинския пазар, за подобряване условията за търговците и гражданите посещаващи пазара, за неговото по-добро функционално състояние.

Ефективното управление на общинската недвижима собственост е важен инструмент за осъществяване на политиката на общината за устойчиво местно развитие. Поради тази причина и отчитайки обществения интерес, който е основен принцип при управление и разпореждане с общинска собственост по целесъобразност имота не трябва да бъде обект на разпоредителна сделка.

Предвид на изложеното и на осн. чл. 21 ал1 т.8 от ЗМСМА, чл. 35 ал.3 от ЗОБС и чл. 48, ал. 1 от *Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество*, предлагам Общинският съвет да вземе следното

РЕШЕНИЕ:

Не дава съгласие на Кмета на Община Шумен да продаде на „Глоб строй“ ЕООД гр. Шумен без търг или конкурс по реда на чл. 35 ал.3 от ЗОБС следния недвижим имот:

Поземлен имот с идентификатор 83510.662.526 по кадастралната карта на гр. Шумен, с площ 1784 кв. м, за който е отреден УПИ IX –“ООД“ в кв. 513 по действащия регулационен план на гр. Шумен.

Неразделна част от това решение е Докладна записка вх.№.....на Кмета на община Шумен, която да се счита за мотиви.

С уважение,

Доц. д-р ВИКТОРИЯ КОВЧАЗОВА
Заместник-кмет „Образование и култура“
заместващ проф. Христо Христов – кмет на община Шумен
на основание Заповед № РД-25-2433 от 12.09.2024г.

Изготвили:

Николай Колев, Заместник-кмет „ ИР“

Адв. Валентина Велева

