



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
Областен управител на област Шумен

ЗАПОВЕД
РД-15-120
от 06.10.2016г., гр. Шумен

След извършена служебна проверка, относно законосъобразността на решенията по Протокол № 15 от заседание на Общински съвет (ОБС) – Велики Преслав, проведено на 20.09.2016г. (депозирани в Областна администрация Шумен с вх. № 61-02-15 от 29.09.2016г.) се установи, че Решение № 204 е прието в противоречие с разпоредби на Закона за собствеността и Закона за устройство на територията, поради което същото е незаконосъобразно.

С Решение № 204/20.09.2016 г., ОБС – Велики Преслав е приел:

„ 1. Подкрепя НЧ „Развитие 1874“ да кандидатства по посочената финансираща програма, включително за извършване на всякакви по вид подобрения, реконструкция основен ремонт и други дейности, каквито председателя на читалищното настоятелство намери за добре.

2. Общински съвет на Община Велики Преслав удостоверява, че реализирането на проекта на НЧ „Развитие 1874“, чрез включените в него дейности, са в съответствие с основните приоритети, заложи в Общинския план за развитие на община Велики Преслав за периода 2014-2020.

3. **Възлага на кмета на община Велики Преслав да сключи договор за учредяване на безвъзмездно право на строеж на имота частна общинска собственост – читалищна сграда УПИ I кв. 64, с административен адрес ул. „Борис Спиров“ 61, за срок от 10 г. считано от датата на подаване на заявлението за подпомагане, с НЧ „Развитие 1874“, във връзка с подаване на Заявление за подпомагане по подмярка 7.2 „Инвестиции в създаването, подобряването или разширяването на всички видове малки по мащаби инфраструктура“ по Мярка 7 „Основни услуги и обновяване на селата в селските райони“ от Програма за развитие на селските райони (2014-2020).**

4. Дава съгласие и възлага на кмета на община Велики Преслав да предостави на читалището изготвен Инвестиционен проект „Реконструкция и енергоспестяващи мерки на общинската читалищна сграда УПИ I кв. 64 “ с цел кандидатстване по Наредба 12 от 25 юли 2016г. за прилагане на подмярка 7.2 „Инвестиции в създаването, подобряването или разширяването на всички видове малки по мащаби инфраструктура“ по Мярка 7 „Основни услуги и обновяване на селата в селските райони“ от Програма за развитие на селските райони (2014-2020).

5. Възлага на кмета на община Велики Преслав да извърши необходимите правни и други действия по прилагане и осъществяване на горните решения.“

Така прието Решението № 204 е в противоречие със Закона за собствеността поради което същото е незаконосъобразно и следва да бъде върнато за ново обсъждане от ОБС – Велики Преслав. Правото на строеж е нормативно уредено в Закона за собствеността (ЗС), Закона за общинската собственост, Закона за устройство на територията (ЗУТ) и в съответната наредба на общински съвет.

Суперфицията представлява правото на едно лице да **построи сграда върху чужда земя и да стане собственик на постройката.** Въвежда се изключение от

правилото, че собственикът на земята е собственик и на всичко трайно прикрепено към нея. Правото на строеж е сложно субективно право, което включва правото на приемателя да построи сграда в чужд поземлен имот. От т. 3 на Решение № 204 от 20.09.2016г., Докладна записка с вх. № 444 от 16.09.2016г. и Протокол № 15 става ясно, че Общински съвет Велики Преслав учредява право на строеж върху имот частна общинска собственост – читалищна сграда УПИ I кв. 64, **който представлява вече съществуваща сграда**. Съгласно чл. 63 собственикът на земята може да прехвърли отделно от земята собствеността върху вече съществуваща постройка. Тази постройка обаче ще е предмет на прехвърлителна, а не на учредителна сделка. Върху съществуваща сграда (каквато е читалищната) може да се учреди само право на надстрояване и право на пристрояване, съгласно разпоредбата на чл. 66 от Закона за собствеността.

От обсъжданията по т. 22 на Протокол № 15 за приемане на Решение № 204 от 20.09.2016г. става ясно, че със средствата от финансовата помощ за която се кандидатства, читалищното настоятелство ще подмени „цялата желязна дограма на сградата на читалището и голямата кула където е сцената“, от което може да се направи извод, че ще бъде извършен текущ ремонт на сградата. Съгласно § 5, т. 43 от Закона за устройство на територията "Текущ ремонт" е подобряването и поддържането в изправност на сградите, постройките, съоръженията и инсталациите, както и вътрешни преустройства, при които не се: а) засяга конструкцията на сградата; б) извършват дейности като премахване, преместване на съществуващи зидове и направа на отвори в тях, когато засягат конструкцията на сградата; в) променя предназначението на помещенията и натоварванията в тях. В този смисъл подмяна на дограма на сграда се категоризира като текущ, а не основен ремонт. За извършването на текущ ремонт не е необходимо нито разрешително за строеж (чл. 151, ал. 1, т. 1 от ЗУТ), нито учредяване на вещно право на ползвателя.

Във връзка с гореизложеното противоречие на Решение 204 с разпоредби от Закона за собствеността и несъответствието с разпоредби на Закона за устройство на територията

Н А Р Е Ж Д А М :

Връщам за ново обсъждане Решение № 204 по Протокол № 15 от заседание на Общински съвет Велики Преслав, проведено на 20.09.2016 г.

Препис от заповедта да се връчи на Председателя на Общински съвет – Велики Преслав за сведение и изпълнение.

ПЕТКО ШАРЕНКОВ (II) СЪГЛ. ЗЗЛД

Заместник областен управител

(Заповед № РД-15-119 от 04.10.2016г.)