



Изх. № 61-00-137  
21.06.2024 г.

ДО  
ОБЩНСКИ СЪВЕТ  
Х И С А Р Я

## ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

от Ива Вълчева – Кмет на Община Хисаря

**ОТНОСНО:** Предложение за отмяна на Решение № 100 на Общински съвет Хисаря, взето с Протокол №8/25.04.2024 год.

**Уважаеми госпожи и господа общински съветници,**

С Протокол № 8/25.04.2024 год., Общинският съвет е взел Решение № 100 да се извърши продажба чрез публичен явен търг на Поземлен имот с идентификатор 77270.502.2861, по КККР на гр. Хисаря, общ. Хисаря, обл. Пловдив, одобрени със Заповед за одобрение на КККР №РД-18-218/24.11.2022 год. на ИД на АГКК, с адрес на поземления имот гр. Хисаря, ул. „Априлци“ №21-И, с площ от 282 кв. метра, трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: ниско застрояване (до 10 м.), предишен идентификатор няма, стар номер 2514, кв.27, парцел V. Със същото решение е определена начална тръжна цена и е възложено на кмета на общината да организира и проведе публичен търг.

В изпълнение на цитираното решение Кметът на Община Хисаря е издал Заповед № РД-05-395 от 17.05.2024 год., с която е определил комисия за провеждането на търг за продажба на цитирания в заповедта недвижим имот.

В хода на провеждане на процедурата се установиха данни за евентуално наличие на чужди вещни права върху недвижимия имот, а именно изградена жилищна сграда, попадаща в границите на продаваемия недвижим имот. Към настоящия момент са неясни собствеността и статутът на сградата, предвид, че липсата на информация за отстъпено право на строеж, одобрени строителни книжа или съставен АЧОС за сградата.

Комисия, определена със Заповед №РД-05.431/31.05.2024 год. извърши проверка на продаваемия недвижим имот „на терен“, както и по документи в архива на Община Хисаря и по данни от Кадастрална карта и кадастрални регистри /КККР/ на урбанизираната територия на гр. Хисаря, одобрена със Заповед № РД-18-218/24.11.2022 г. на Изпълнителен Директор на АГКК. Констатираха се следните обстоятелства:

За ПИ 77270.502.2861 (УПИ V – 2514), като собственик се легитимира Община Хисаря с Акт за частна общинска собственост № 135 том 60 рег. 21790 от 31.07.2019 г., издаден от Служба по вписванията Пловдив. В имота по данни на КККР на гр. Хисаря е отразена жилищна сграда - еднофамилна, брой етажи 1, застроена площ 50 кв. м., собственост – няма данни. За ПИ 77270.502.2862, като собственик се легитимира Албена



Асенова Михайлова, съгласно договор за продажба на недвижим имот № 127 том 22 рег. 8281 от 13.04.2020 г., издаден от Служба по вписванията Пловдив. В ПИ с идентификатор 77270.502.2862 по данни от КККР на гр. Хисаря е отразена жилищна сграда - еднофамилна, брой етажи 1, застроена площ 42 кв. м., собственост на Албена Асенова Михайлова, съгласно договор за продажба на недвижим имот № 127 том 22 рег. 8281 от 13.04.2020 г., издаден от Служба по вписванията Пловдив. При проверката на място се констатира, че е построена двуетажна масивна жилищна сграда разположена в два имота - ПИ 77270.502.2861 и ПИ 77270.502.2862 по КККР на гр. Хисаря. Изградената в ПИ 77270.502.2861 и ПИ 77270.502.2862 двуетажна жилищна сграда е монолитна, изградена от стоманобетонени колони, греди и тухлени оградащи зидове. Покривът е четирикатен от дървена покривна конструкция, покрит с керемиди. На първия етаж от жилищната сграда са монтирани прозорци и врати от PVC дограма и е пригоден за обитаване. На втория етаж от жилищната сграда не са монтирани прозорци и врати. В архива на Община Хисаря не се откриват одобрен технически инвестиционен проект и разрешение за строеж за изградената двуетажна жилищна сграда, разположена в ПИ 77270.502.2861 и ПИ 77270.502.2862 по КККР на гр. Хисаря.

Предвид горното, считам, че продължаване на процедурата и извършване на продажбата на Поземлен имот с идентификатор 77270.502.2861 би създала възможни негативни последици за Община Хисаря, като например съдебни производства, които могат да бъдат инициирани от купувача. Сградата, която попада в границите на продаваемия имот ще попречи на купувача да упражнява в пълен обем правото си на собственост, като ще бъдат засегнати два от основните признака – владение и ползване. Както вече посочих, предвид неизясненото положение, при евентуално успешно проведен търг Община Хисаря като продавач, ще се намира в невъзможност да предаде владението на продаваемия недвижим имот, евентуално да го продаде с вещни тежести. Следва да бъдат установени всички факти и обстоятелства относно наличието на отстъпено, респ. учредено право на строеж върху продаваемия недвижим имот, законността на изградената сграда и съответствието ѝ с правилата и нормативите на застрояване, респ. налице ли са основания за издаване на Констативен акт по чл.223, ал.2 от Закон за устройство на територията, както и съответната Заповед по чл.225а, ал.1 Закон за устройство на територията. Следва да се установи принципала на правото на собственост върху изградената в имота сграда, както и владението/ползването на същата и върху поземления имот.

Правото на собственост е абсолютно вещно право, негови елементи са: владението, ползването и разпореждането. Новият собственик ще получи правото на собственост, което противно на закона няма да е абсолютно, тъй като няма да може да владее и ползва изцяло имота, да го държи и да си служи с него в пълен обем.

Предвид описаната фактическа обстановка, Община Хисаря не може да гарантира напълно елементите на правото на собственост, като ще е застрашена от съдебни производства, които ще са в тежест на общинския бюджет и гражданите, които от своя страна ще понесат финансовата тежест, в случай че Общинският съвет не отмени своето решение. В ЗОБС и Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество в Община Хисаря не е уреден въпросът как се процедира, когато при провеждането на търга, но преди изтичане на срока за депозиране на заявления, се установят обстоятелства, попадащи в описаната по-горе фактическа обстановка. Ето защо, считам че именно Общинският съвет е компетентия орган да постанови акт с



# ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ ХИСАРЯ

Град Хисаря, бул. „Генерал Гурко“ 14 +359 337 6 21 80 contacts@hisarya.bg www.hisarya.bg

---

реципрочна насоченост на акт, с който е взето решение за продажба чрез публичен търг и утвърдена е начална тръжна цена, а именно да отмени цитираното решение за продажба до изясняване на юридическото и фактическо положение по съществуващия казус и предприемане на действия за решаването му, за да може Община Хисаря да проведе законосъобразна процедура за продажбата на недвижим имот, чист от вещни тежести с ясен юридически и фактически статут.

Във връзка с горното, на основание чл.8, ал.1 вр. чл. 35, ал. 1 от ЗОБС, чл.17, ал.1, т.1 вр. чл.21, ал.1, т.8 от ЗМСМА и чл.68, ал.1, т.1 от Наредба за реда за придобиване , управление и разпореждане с общинско имущество в Община Хисаря, област Пловдив, предлагам на Общински съвет Хисаря да вземе следното:

## **РЕШЕНИЕ :**

Общински съвет – Хисаря отменя Решение № 100 на Общински съвет Хисаря, взето с Протокол № 8/25.04.2024 год.

**Ива Вълчева/п/**  
*Кмет на Община Хисаря*