

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ - БОЖУРИЩЕ – СОФИЙСКА ОБЛАСТ

2227 Божурище, бул. Европа № 85,
e-mail: bojur_obs@abv.bg

ДО

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ-БОЖУРИЩЕ

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

От Веселка Симова – *Председател* на Общински съвет – Божурище

ОТНОСНО: Ново обсъждане на Решение № 139, взето по Протокол № 10 от заседание на Общински съвет – Божурище, провело се на 25.09.2026 г., върнато със Заповед № ВР-88/09.10.2026 г. на Областния управител на Софийска област като незаконосъобразно.

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

На редовно заседание на Общински съвет – Божурище, провело се на 25.09.2026 г., бе прието Решение № 139, с което е дадено съгласие за прекратяване на съсобственост между Община Божурище и „МЕТАЛНИ КАПАЧКИ – ЕКСПРЕС“ ООД чрез продажба на 233 кв.м, представляващи неуредени сметки по регулация, придаваеми към УПИ III-895, кв. 79 по действащия регулационен план на гр. Божурище – проектен поземлен имот с идентификатор 05027.601.667. Решението е прието след поименно гласуване с мнозинство от 8 гласа „за“, 4 гласа „против“ и 1 глас „въздържал се“.

В законоустановения срок постъпи Заповед № ВР-88/09.10.2026 г. на Областния управител на Софийска област, с която горепосоченото решение се връща за ново обсъждане в Общинския съвет като незаконосъобразно. Основният мотив на Областния управител е, че поземленият имот – предмет на прекратяването на съсобствеността, не е включен в Годишната програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост за 2026 г., и че Общинският съвет следва първо да актуализира програмата и едва след това да вземе решение за продажбата.

След правен анализ на мотивите в заповедта считам същите за **неоснователни** по следните съображения:

1. Годишната програма за 2026 г. изрично предвижда този вид разпореждане

В действащата и приета от Общинския съвет Годишна програма за управление и разпореждане с имотите – общинска собственост за 2026 г. (приета с Решение № 48 по Протокол № 5/2026-27 от 24.04.2026 г., в сила от 24.05.2026 г.), в раздел III „Замяна и прекратяване на съсобственост“, т. 1, изрично е заложена разпоредба, предвиждаща извършването на разпоредителни действия при: „*Прекратяване на съсобственост между общината и физически или юридически лица, породена при уреждане на сметки по регулация по влезли в сила планове за регулация или при създаването на подробни устройствени планове за имоти, невяклучени в регулация по ЗУТ*“.

Конкретният казус с „МЕТАЛНИ КАПАЧКИ – ЕКСПРЕС“ ООД попада изцяло в обхвата на тази прогнозна и планирана хипотеза. Изискването на чл. 8, ал. 9 от Закона за общинската собственост (ЗОС) е изпълнено, когато в Годишната програма са предвидени съответните видове разпореждания и обекти, без да е необходимо детайлно и поименно индивидуализиране на всеки отделен имот, особено когато производството е породено от уреждане на регулационни отношения, инициирани от частен съсобственик в рамките на текущата година.

2. Чл. 8, ал. 9, т. 2 ЗОС не изисква индивидуализиране на имоти при прекратяване на съсобственост

Разпоредбата на чл. 8, ал. 9, т. 2 ЗОС изисква в програмата да се съдържа описание на имотите, които общината има намерение да предложи за продажба. Това изискване е насочено към разпорежданията, при които общината по своя инициатива предлага имот на пазара – чрез търг или конкурс, с неопределен предварително приобретател. Целта е да се осигури публичност и предвидимост на общинската политика по отношение на свободните имоти.

Прекратяването на съсобственост по чл. 36, ал. 1, т. 2 ЗОС е принципно различно производство. То се развива по искане на частния съсобственик, приобретателят е определен от закона и не се провежда търг или конкурс. Общината не „предлага“ имот за продажба по смисъла на чл. 8, ал. 9, т. 2 ЗОС, а уважава законово уредено искане на собственика на основния имот. Поради това изискването за поименно описание на имота в програмата е неприложимо, а родовото предвиждане в раздел III на програмата напълно покрива този вид разпореждане.

3. Имотът не е съществувал като самостоятелен обект към приемането на програмата

Годишната програма е приета на 24.04.2026 г. Проектният поземлен имот с идентификатор 05027.601.667 е обособен едва със скица-проект № 15-959755-29.06.2026 г. на АГКК. Искането на собственика е постъпило с вх. № М-1369/23.07.2026 г., а Актът за частна общинска собственост № 1495 е съставен на 05.08.2026 г. Следователно към датата на приемане на програмата имотът обективно не е могъл да бъде индивидуализиран в нея. Именно за такива случаи програмата съдържа родовата хипотеза по раздел III, т. 1 – за прекратяване на съсобственост, която възниква при прилагане на регулацията в течение на годината.

4. Разпореждането е последица от действащия регулационен план

Придаваемите 233 кв.м нямат самостоятелно предназначение и не могат да бъдат самостоятелен обект на пазарна реализация. Това е отразено както във Възлагателно писмо № 19/27.08.2026 г. към оценителя, така и в Доклад за определяне на пазарна стойност № BZH202600022 от 15.09.2026 г. Съгласно действащия регулационен план на гр. Божурище (Заповед № 284/10.11.2000 г.) тази площ е включена в УПИ III-895, кв. 79, собственост на „МЕТАЛНИ КАПАЧКИ – ЕКСПРЕС“ ООД. Единственото законосъобразно и икономически смислено разпореждане с нея е прехвърлянето ѝ на собственика на основния имот за уреждане на сметките по регулация. Изискването за предварителна актуализация на програмата в такъв случай не би имало никакъв реален контролен или информационен ефект и би довело единствено до забавяне на производството.

5. Защитен е интересът на общината

С Решение № 139 Общинският съвет определи цена от 25 241,67 евро без ДДС (30 290 евро с ДДС), формирана на база 130 евро/кв.м с ДДС. Тази цена е над два пъти по-висока от пазарната стойност по независимата оценка – 11 454 евро без ДДС (13 744,80 евро с ДДС), и многократно надвишава данъчната оценка на имота от 1 278,90 евро. Така е изпълнено изискването на чл. 41, ал. 2 ЗОС и е осигурен максимален приход за общинския бюджет.

Предвид изложеното считам, че Решение № 139 е законосъобразно – прието е от компетентен орган, в изискуемата форма, при спазване на административнопроизводствените правила и в съответствие с материалния закон. Повторното му приемане в същия вид е в интерес на Община Божурище и на правната сигурност в отношенията със съсобственика.

Предвид гореизложеното и на основание чл. 21, ал. 1, т. 8, чл. 27, ал. 4 и ал. 5 и чл. 45, ал. 9 и ал. 10 от Закона за местното самоуправление и местната администрация (ЗМСМА), предлагам Общински съвет – Божурище да вземе следното

РЕШЕНИЕ:

ПРИЕМА ПОВТОРНО И ПОТВЪРЖДАВА ИЗЦЯЛО В СЪЩИЯ ВИД свое Решение № 139, взето по Протокол № 10 от заседание на Общинския съвет, проведено на 25.09.2026 г., както следва:

1. Общинският съвет – Божурище дава съгласието си да бъде прекратена съсобствеността между Община Божурище и „МЕТАЛНИ КАПАЧКИ – ЕКСПРЕС“ ООД, собственик на основната част на УПИ III-895, кв. 79 по действащия регулационен план на гр. Божурище, одобрен със Заповед № 284/10.11.2000 г., и част от парцел I, кв. 22, бивш двор на „8-ми март“, одобрен със Заповед № АБ-22/26.01.1984 г. на Председателя на СНОС, чрез продажбата на 233 кв.м, представляващи неуредени сметки по регулация, придаваеми към УПИ III-895, кв. 79 по действащия регулационен план на гр. Божурище.

Идентификатор на проектния поземлен имот, предмет на продажбата: 05027.601.667 (нула, пет, нула, две, седем, точка, шест, нула, едно, точка, шест, шест, седем);

Адрес на поземления имот: гр. Божурище, общ. Божурище, обл. София;

Трайно предназначение на територията: Урбанизирана;

Начин на трайно ползване: За друг вид озеленени площи;

частна общинска собственост, съгласно АЧОС № 1495/05.08.2026 г., вписан на 13.08.2026 г., вх. рег. № 2274, акт № 83, том VIII, дело № 829/2026 в Служба по вписванията – гр. Сливница при Агенция по вписванията.

2. Определя пазарна цена за проектен поземлен имот с идентификатор 05027.601.667, представляващ неуредени сметки по регулация, придаваеми към УПИ III-895, кв. 79 по действащия регулационен план на гр. Божурище, одобрен със Заповед № 284/10.11.2000 г., и част от парцел I, кв. 22, бивш двор на „8-ми март“, одобрен със Заповед № АБ-22/26.01.1984 г. на Председателя на СНОС, имот с кадастрален идентификатор 05027.601.667 по КККР на гр. Божурище, одобрена със Заповед № РД-18-88/02.12.2021 г. на Изпълнителния директор на АГКК, в размер на 25 241,67 евро (двадесет и пет хиляди двеста четиридесет и едно евро и шестдесет и седем евроцента) без включен ДДС или 30 290 евро (тридесет хиляди двеста и деветдесет евро) с включен ДДС, формирана на база 130 евро/кв.м с ДДС, която цена е по-висока от пазарната стойност на имота в размер на 11 454 евро без ДДС или 13 744,80 евро с ДДС, определена с пазарна оценка, изготвена от лицензиран оценител „Консултантска къща АМРИТА“ ООД, със сертификат рег. № 904700064 от 30.09.2024 г. на КНОБ, съгласно Доклад за определяне пазарна стойност № BZH202600022 от 15.09.2026 г.

3. На основание чл. 36, ал. 3 от Закона за общинската собственост възлага на кмета на Община Божурище да издаде заповед и да сключи договор за прехвърляне собствеността на имота. Заплащането на цената да се извърши в срока на валидност на оценката.

Приложения:

1. Копие от Заповед № ВР-88/09.10.2026 г. на Областния управител на Софийска област;

2. Извадка от приетата Годишна програма за управление и разпореждане с имотите – общинска собственост за 2026 г., съдържаща цитирания текст;
3. Скица-проект № 15-959755-29.06.2026 г. на АГКК и АЧОС № 1495/05.08.2026 г.;
4. Доклад за определяне пазарна стойност № BZH202600022 от 15.09.2026 г.

Вносител:

Веселка Симова

Председател на Общински съвет - Божурище