

ГЕДНИТЕ
ЗОС

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ВЕЛИКО ТЪРНОВО

ВЕЛИКО ТЪРНОВО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

на

Надзорния съвет за приватизация и
следприватизационен контрол

№ 693/19.08.2020

ОТНОСНО: Откриване процедура за приватизация за общински нежилищен имот, със стопанско предназначение, представляващ: „ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 10447.517.123 по КККР на гр. Велико Търново, с площ 2623 кв.м, за който е отреден УПИ XIV-74 „за техническа инфраструктура“ от кв.570 по ПУП-ПР на гр. Велико Търново“ – собственост на Община Велико Търново.

Уважаеми общински съветници,

С Решение № 75 на Общински съвет Велико Търново, взето по Протокол № 5 от 30.01.2020 г., е приет Годишният план за приватизация на общинската собственост в Община Велико Търново за 2020 година и е утвърден Списък на обектите, включени в този годишен план – представляващ Приложение № 1 към това решение. Под № 34 в този Списък е включен незастроен УПИ XIV-74, отреден „за инженерно-техническа инфраструктура“ от кв.570 по ПУП на гр. В. Търново, ПСЗ „Дълга лъка“.

В процеса на събиране на документи за подготовка на посочения общински имот за обявяване на процедура за приватизацията в изпълнение на приетия Годишен план е установено, че за имота е съставен акт за публична общинска собственост, което с оглед на разпоредбата на чл. 7, ал. 2 от Закона за общинската собственост, представлява пречка за приемане на решение за разпореждане с имота.

Във връзка с това и в изпълнение на Решение № 4 - 3 / 21.04.2020 г. НСПСК е проведена процедура по пряко договаряне за избор на изпълнител за изготвяне на експертен анализ и заключение относно наличие на основания за обявяване за частна общинска собственост на включените в Годишния план за приватизация за 2020 г. УПИ X, УПИ XI-10, УПИ XII-11, УПИ XIII-11 и УПИ XIV-74, всички с отреждане „за инженерно-техническа инфраструктура от кв. 570 по ПУП на гр. В. Търново, ПСЗ „Дълга лъка“. За изпълнител е определен ВАЛЕРИ СТАВРЕВ- правоспособен юрист, член на ВТАК, вписан под № 1400000650 в Единния публичен регистър на адвокатите в Република България.

В изпълнение на поставената задача адв. Ставрев е извършил изследване от фактическа и правна страна на настоящия вещно-правен статут на посочените имотите и на територията, на която те се намират, както и на промените във времето на техните функции и предназначение, както и анализ на основните характеристики на двата вида общинска собственост – публична и частна и преценка относно наличието на предпоставките по Закона за общинската собственост (ЗОС) за промяна на общинската собственост от публична в частна и даване на становище относно реда за осъществяване на тази промяна.

В изводите и заключението на изготвения анализ се посочва, че УПИ X, УПИ XI-10, УПИ XII-11, УПИ XIII-11 и УПИ XIV-74 - всички с отреждане „за инженерно-техническа инфраструктура“ от кв. 570 по ПУП на гр. Велико Търново, ПСЗ „Дълга лъка“, които понастоящем са публична общинска собственост на основание чл.3,ал.2,т.3 от ЗОС, могат да бъдат обявени за частна общинска собственост при предпоставките на чл.6,ал.1 от ЗОС.

Така посоченото обосновава извод, че са налице основания ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 10447.517.123 по КККР на гр. Велико Търново да бъде обявен със статут на частна общинска собственост, като след съставяне на нов акт за частна общинска собственост, с този имот да се извърши разпореждане по реда на приватизацията.

Във връзка с изложеното НСПСК предлага на Общинския съвет да вземе следното

РЕШЕНИЕ:

I. На основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА и чл.6, ал. 1 и чл. 60, ал. 1 и ал. 2 от ЗОТ, Великотърновски общински съвет реши:

Обявява за частна общинска собственост общински нежилищен имот, представляващ „ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор **10447.517.123** по КККР на гр. Велико Търново, с площ 2623 кв.м, за който е отреден УПИ XIV-74 - „за техническа инфраструктура“ от кв.570 по ПУП-ПР на гр. Велико Търново“ – собственост на Община Велико Търново, за който имот да бъде съставен акт за частна общинска собственост.

II. На основание чл.21, ал.1, т.8 от ЗМСМА, чл.3, ал.3, т.2 и чл.4, ал.4 от ЗПСК, Великотърновски общински съвет реши:

1. Открива процедура за приватизация на общински нежилищен имот, със стопанско предназначение, представляващ: „ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор **10447.517.123** по КККР на гр. Велико Търново, с площ 2 623 кв.м, за който е отреден УПИ XIV-74 – „за техническа инфраструктура“ от кв.570 по ПУП-ПР на гр. Велико Търново“ – собственост на Община Велико Търново.

2.Забранява извършването на разпоредителни сделки с имота, сключването на договори с предмет имота по т.1: за придобиване дялово участие, за наем, за съвместна дейност, за кредит, за обезпечаване на вземания и поемане на менителнични задължения, освен с разрешение на Общинския съвет.

3.Възлага на Общинска агенция за приватизация да подготви и осъществи приватизационната сделка за имота по установения от закона ред и приетите решения от Общинския съвет.

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА НСПСК

(В. ~~Дж~~ков)

19.08.2020 г.

СТАНОВИЩЕ

относно наличие на основания за обявяване за частна общинска собственост на имоти, представляващи публична общинска собственост на Община Велико Търново, а именно УПИ X, УПИ XI-10, УПИ XII-11, УПИ XIII-11 и УПИ XIV-74 - всички с отреждане „за инженерно-техническа инфраструктура“ от кв. 570 по ПУП на гр. Велико Търново, Промислено-складова зона (ПСЗ) „Дълга лъка“

I. Встъпителни бележки:

С договор от 05.06.2020 г. от Общинска агенция за приватизация (ОБАП) Велико Търново ми е възложено извършване на експертен анализ и изготвяне на заключение относно наличие на основания за обявяване за частна общинска собственост на имоти, представляващи публична общинска собственост на Община Велико Търново, а именно: УПИ X, УПИ XI-10, УПИ XII-11, УПИ XIII-11 и УПИ XIV-74 - всички с отреждане „за инженерно-техническа инфраструктура“ от кв. 570 по ПУП на гр. Велико Търново, ПСЗ „Дълга лъка“.

С протокол от 18.06.2020 г. , във връзка с изпълнение на визираната в цитирания договор работа, възложителят ми е предоставил следните документи, съдържащи данни и информация за обектите, предмет на анализа и за територията, на която те се намират:

1. Извадка от кадастрален и регулационен план на ПСЗ „Дълга лъка“ гр.Велико Търново от 1982г. – неодобрен.

2. Заповед №РД 02-14-530/26.05.1998г. на МРРБ гр.София за одобряване на кадастрален план на Промислена зона „Дълга лъка“ гр.Велико Търново .

3. Решение № 234 на Общински съвет – Велико Търново от проведено заседание на 14.09.2000г. по Протокол №18 за одобряване на ПРЗ на ПСЗ „Дълга лъка“ Велико Търново.

4. Заповед №РД 22-939/28.09.2000г. на Кмет на Община Велико Търново за одобряване на ПРЗ на ПСЗ „Дълга лъка“ Велико Търново.

5. Извадка от действащ ПУП – План за регулация в обхвата на анализа.

6. Извадка от одобрен ПУП – План за застрояване в обхвата на анализа към Заповед №РД 22-939/28.09.2000г. на Кмет на Община Велико Търново .

7. Преписка за одобряване на Проект за ЧИ на ПУП – към Решение № 1134 на Великотърновски Общински съвет от проведено заседание на 28.06.2018г. по Протокол №43 за одобряване на ПРЗ на ПСЗ „Дълга лъка“ Велико Търново.

8. Решение № 1167 на Общински съвет – Велико Търново от проведено заседание на 31.07.2003г. по Протокол №70 за одобряване на ЧИ но ОГП на гр.Велико Търново с графична извадка и ПН.

9. Решение № 34 на Великотърновски общински съвет от проведено заседание на 31.01.2013г. по Протокол №34 за одобряване на ОУП на Община Велико Търново с графична извадка и ПН.

10. Извадка на хартиен носител на част от територията на КККР за землището на ПСЗ „Дълга лъка“ Велико Търново.

11. АПОС №6985/13.05.2020г. за УПИ XIV-74 кв.570 по ПУП на гр.Велико Търново (ПИ с идентиф. №10447.517.123 по КККР на гр.В.Търново)

12. АПОС №6734/05.02.2019г. за УПИ XII-11 кв.570 по ПУП на гр.Велико Търново (ПИ с идентиф. №10447.517.129 по КККР на гр.В.Търново)

13. АПОС №6736/05.02.2019г. за УПИ XIII-11 кв.570 по ПУП на гр.Велико Търново (ПИ с идентиф. №10447.517.121 по КККР на гр.В.Търново)

14. АПОС №6737/05.02.2019г. за УПИ XI-11 кв.570 по ПУП на гр.Велико Търново (ПИ с идентиф. №10447.517.120 по КККР на гр.В.Търново)

15. АПОС №6738/05.02.2019г. за УПИ X кв.570 по ПУП на гр.Велико Търново (ПИ с идентиф. №10447.517.119 по КККР на гр.В.Търново)

Допълнително, в хода на изпълнение на договора, от ОБАП са представени 5 броя издадени от СГКК Велико Търново на 22.06.2020 г. скици на поземлените имоти, както и 5 броя издадени от Община Велико Търново на 22.06.2020 г. скици на съответните урегулирани поземлени имоти.

Представен е също договор от 27.06.2016 г. за отдаване на общински имоти под наем, имащ за предмет обектите – предмет на анализа, с анекси към него, отнасящи се до промяна /увеличаване/ на наемната цена.

Поставената задача изисква:

- изследване от фактическа и правна страна на настоящия вещно-правен статут на имотите, предмет на анализа и на територията, на която те се намират, както и на промените във времето досежно техните функции и предназначение.

- анализ на основните характеристики на двата вида общинска собственост – публична и частна.

- преценка относно наличието на предпоставките по Закона за общинската собственост (ЗОС) за промяна на общинската собственост от публична в частна и даване на становище относно реда за осъществяване на тази промяна.

II. Вещноправен режим на имотите:

1. За **УПИ X** - „за техническа инфраструктура“ в кв.570 по ПУП-ПР на гр.Велико Търново, ПЗ «Дълга лъка» има съставен акт за публична общинска собственост - АПОС № 6738/05.02.2019 г. със следните регистрационни данни: регистър 34, досие 6738.

АПОС № 6738/05.02.2019 г. е вписан по реда на Закона за кадастъра и имотния регистър /ЗКИР/ в Службата по вписванията гр.В.Търново като акт № 63, том III, рег.№ 1028/12.02.2019 г. С това са спазени изискванията на чл.58 от ЗОС.

С посочения по-горе АПОС съгласно чл.5,ал.1 от ЗОС, Община Велико Търново удостоверява . правото си на собственост върху визирания имот.

В АПОС е посочено, че съшият е изготвен на основание чл.56,ал.1, чл.59,ал.2, чл.2,ал.1,т.1 и чл.3,ал.2,т.3 от ЗОС – последното, определящо имота като такъв, предназначен за трайно задоволяване на обществени потребности от местно значение, определени от общинския съвет.

В АПОС (раздел 8) е отбелязан съставения по-рано акт за собственост – АОС № 6206/18.05.2016 г.

В АПОС (раздел 3) имотът-предмет на анализа е описан по следния начин: Недвижим имот, находящ се в урбанизираната територия на гр.Велико Търново, промишлено-складова зона „Дълга лъка“, ул. „Четвърта“ № 4, представляващ поземлен имот (ПИ) с идентификатор № **10447.517.119** по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на гр.Велико Търново, с площ 740 кв.м., с начин на трайно ползване: за съоръжение на друг вид провод, а по ПУП-ПР на гр.Велико Търново – УПИ X от кв.570, с отреждане: за техническа инфраструктура. В АПОС (раздел 11-забележки) е посочено, че в имота попадат части от сгради с неустановен собственик, без данни за броя, вида, конструкцията, етажността, застроената площ и преназначението на сградите.

В раздел 5 на АПОС се посочени границите на поземления имот, а именно: север – ПИ с идентификатор 10447.517.39, изток – ПИ с идентификатор 10447.517.120, юг – ПИ с идентификатор 10447.517.26, запад – ПИ с идентификатор 10447.517.215.

Посочените в АПОС данни за поземления имот и попадащите в него части от сгради се съдържат и в издадената от Службата по геодезия, картография и кадастър (СГКК) Велико Търново скица № 15-532846-22.06.2020 г. въз основа на КККР, одобрени със Заповед РД.18-86/19.09.2008 г. на изпълнителния директор на АГКК. В скицата има графично изобразяване на имота и индивидуализиращите го белези - местонахождение, разположение, площ, граници/съседни, както и очертания на 2 сгради, части от които попадат в имота – сграда № 1 с идентификатор 10447.517.119.1, на 1 етаж, със застроена площ 72 кв.м. и предназначение: сграда за търговия и сграда № 2 с идентификатор 10447.517.119.2, на 1

3. За УПИ XII-11 „за инженерно-техническа инфраструктура“ в кв.570 по ПУП-ПР на гр.Велико Търново, ПЗ «Дълга лъка» има съставен акт за публична общинска собственост - АПОС № 6734/05.02.2019 г. със следните регистрационни данни: регистър 34, досие 6734.

АПОС № 6737/05.02.2019 г. е вписан по реда на Закона за кадастъра и имотния регистър /ЗКИР/ в Службата по вписванията гр.В.Търново като акт № 65, том III, рег.№ 1032/12.02.2019 г. С това са спазени изискванията на чл.58 от ЗОС.

С посочения по-горе АПОС съгласно чл.5,ал.1 от ЗОС, Община Велико Търново удостоверява правото си на собственост върху визирания имот.

В АПОС е посочено, че съшият е изготвен на основание чл.56,ал.1, чл.59,ал.2, чл.2,ал.1,т.1 и чл.3,ал.2,т.3 от ЗОС – последното, определящо имота като такъв, предназначен за трайно задоволяване на обществени потребности от местно значение, определени от общинския съвет.

В АПОС (раздел 8) е отбелязан съставения по-рано акт за собственост – АОС № 6207/18.05.2016 г.

В АПОС (раздел 3) имотът-предмет на анализа е описан по следния начин: Недвижим имот, находящ се в урбанизираната територия на гр.Велико Търново, промишлено-складова зона „Дълга лъка“, ул. „Четвърта“ № 6, представляващ поземлен имот (ПИ) с идентификатор № **10447.517.129** по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на гр.Велико Търново, с площ 3031 кв.м., с начин на трайно ползване: за съоръжение на друг вид провод, а по ПУП-ПР на гр.Велико Търново – УПИ XII-11 от кв.570, с отреждане: за инженерно-техническа инфраструктура.

В раздел 5 на АПОС се посочени границите на поземления имот, а именно: север – ПИ с идентификатори 10447.517.215, 10447.517.26 и 10447.517.121, изток – ПИ с идентификатор 10447.517.121, юг – ПИ с идентификатори 10447.517.123 и 10447.517.215, запад – ПИ с идентификатор 10447.517.215.

Посочените в АПОС данни за поземления имот се съдържат и в издадената от Службата по геодезия, картография и кадастър (СГКК) Велико Търново скица № 15-532903-22.06.2020 г. въз основа на КККР, одобрени със Заповед РД.18-86/19.09.2008 г. на изпълнителния директор на АГКК. В скицата има графично изобразяване на имота и индивидуализиращите го белези - местонахождение, разположение, площ, граници/съседи,

Същите данни за УПИ XII-11 се съдържат и в издадената от Община Велико Търново скица № 80-263-7/22.06.2020 от кв.570 по плана на гр.В.Търново, одобрен със заповед РД 22-939/28.09.2000г. на Кмета на Община Велико Търново с графично изобразяване на имота и обозначение за неговото отреждане: за инженерно-техническа инфраструктура

4. За УПИ XIII-11 „за инженерно-техническа инфраструктура“ в кв.570 по ПУП-ПР на гр.Велико Търново, ПЗ «Дълга лъка» има съставен акт за публична общинска собственост - АПОС № 6736/05.02.2019 г. със следните регистрационни данни: регистър 34, досие 6736.

АПОС № 6737/05.02.2019 г. е вписан по реда на Закона за кадастъра и имотния регистър /ЗКИР/ в Службата по вписванията гр.В.Търново като акт № 58, том III, рег.№ 1023/12.02.2019 г. С това са спазени изискванията на чл.58 от ЗОС.

С посочения по-горе АПОС съгласно чл.5,ал.1 от ЗОС, Община Велико Търново удостоверява правото си на собственост върху визирания имот.

В АПОС е посочено, че съшият е изготвен на основание чл.56,ал.1, чл.59,ал.2, чл.2,ал.1,т.1 и чл.3,ал.2,т.3 от ЗОС – последното, определящо имота като такъв, предназначен за трайно задоволяване на обществени потребности от местно значение, определени от общинския съвет.

В АПОС (раздел 8) е отбелязан съставения по-рано акт за собственост – АОС № 6201/18.05.2016 г.

В АПОС (раздел 3) имотът-предмет на анализа е описан по следния начин: Недвижим имот, находящ се в урбанизираната територия на гр.Велико Търново, промишлено-складова зона „Дълга лъка“, ул. „Четвърта“ № 8, представляващ поземлен имот (ПИ) с идентификатор № **10447.517.121** по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на гр.Велико

етаж, със застроена площ 42 кв.м. и предназначение: сграда за търговия. Останалите части на сградите, които видимо са по-малки, попадат в ПИ с идентификатор 10447.517.120, който е разположен на източната граница на коментирания ПИ ид. 10447.517.119

В представените във връзка с изготвяне на анализа материали липсва документация във връзка със строителството и въвеждането в експлоатация на посочените сгради.

Представена е и издадена от Община Велико Търново скица № 80-263-9/22.06.2020 г. на УПИ Х от кв.570 по плана на гр.В.Търново, одобрен със заповед РД 22-939/28.09.2000г. на Кмета на Община Велико Търново с графично изобразяване на имота и обозначение за неговото отреждане: за инженерно-техническа инфраструктура.

2. За УПИ XI-10 „за инженерно-техническа инфраструктура“ в кв.570 по ПУП-ПР на гр.Велико Търново, ПЗ «Дълга лъка» има съставен акт за публична общинска собственост - АПОС № 6737/05.02.2019 г. със следните регистрационни данни: регистър 34, досие 6737.

АПОС № 6737/05.02.2019 г. е вписан по реда на Закона за кадастъра и имотния регистър /ЗКИР/ в Службата по вписванията гр.В.Търново като акт № 67, том III, рег.№ 1034/12.02.2019 г. С това са спазени изискванията на чл.58 от ЗОС.

С посочения по-горе АПОС съгласно чл.5,ал.1 от ЗОС, Община Велико Търново удостоверява правото си на собственост върху визирания имот.

В АПОС е посочено, че съшият е изготвен на основание чл.56,ал.1, чл.59,ал.2, чл.2,ал.1,т.1 и чл.3,ал.2,т.3 от ЗОС – последното, определящо имота като такъв, предназначен за трайно задоволяване на обществени потребности от местно значение, определени от общинския съвет.

В АПОС (раздел 8) е отбелязан съставения по-рано акт за собственост – АОС № 6202/18.05.2016 г.

В АПОС (раздел 3) имотът-предмет на анализа е описан по следния начин: Недвижим имот, находящ се в урбанизираната територия на гр.Велико Търново, промишлено-складова зона „Дълга лъка“, ул. „Четвърта“ № 2, представляващ поземлен имот (ПИ) с идентификатор № **10447.517.120** по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на гр.Велико Търново, с площ 863 кв.м., с начин на трайно ползване: за съоръжение на друг вид провод, а по ПУП-ПР на гр.Велико Търново – УПИ XI-10 от кв.570, с отреждане: за инженерно-техническа инфраструктура. В АПОС (раздел 11-забележки) е посочено, че в имота попадат части от сгради с неустановен собственик, без данни за броя, вида, конструкцията, етажността, застроената площ и преназначението на сградите.

В раздел 5 на АПОС се посочени границите на поземления имот, а именно: север – ПИ с идентификатор 10447.517.39, изток – ПИ с идентификатори 10447.517.39 и 10447.517.26, юг – ПИ с идентификатор 10447.517.26, запад – ПИ с идентификатор 10447.517.119.

Посочените в АПОС данни за поземления имот и попадащите в него части от сгради се съдържат и в издадената от Службата по геодезия, картография и кадастър (СГКК) Велико Търново скица № 15-532853-22.06.2020 г. въз основа на КККР, одобрени със Заповед РД.18-86/19.09.2008 г. на изпълнителния директор на АГКК. В скицата има графично изобразяване на имота и индивидуализиращите го белези - местонахождение, разположение, площ, граници/съседни, както и очертания на 2 сгради, части от които попадат в имота – сграда № 1 с идентификатор 10447.517.119.1, на 1 етаж, със застроена площ 72 кв.м. и предназначение: сграда за търговия и сграда № 2 с идентификатор 10447.517.119.2, на 1 етаж, със застроена площ 42 кв.м. и предназначение: сграда за търговия. Останалите части на сградите, които видимо са по-големи, попадат в ПИ с идентификатор 10447.517.119, който е разположен на западната граница на коментирания ПИ ид. 10447.517.120

В представените във връзка с изготвяне на анализа материали липсва документация във връзка със строителството и въвеждането в експлоатация на посочените сгради.

Представена е и издадена от Община Велико Търново скица № 80-263-8/22.06.2020 г. на УПИ XI-10 от кв.570 по плана на гр.В.Търново, одобрен със заповед РД 22-939/28.09.2000г. на Кмета на Община Велико Търново с графично изобразяване на имота и обозначение за неговото отреждане: за инженерно-техническа инфраструктура.

Търново, с площ 3493 кв.м., с начин на трайно ползване: за съоръжение на друг вид провод, а по ПУП-ПР на гр.Велико Търново – УПИ XIII-11 от кв.570, с отреждане: за инженерно-техническа инфраструктура.

В раздел 5 на АПОС се посочени границите на поземления имот, а именно: север – ПИ с идентификатор 10447.517.26, изток – ПИ с идентификатор 10447.517.26, юг – ПИ с идентификатор 10447.517.26, запад – ПИ с идентификатор 10447.517.129.

Посочените в АПОС данни за поземления имот се съдържат и в издадената от Службата по геодезия, картография и кадастър (СГКК) Велико Търново скица № 15-532861-22.06.2020 г. въз основа на КККР, одобрени със Заповед РД.18-86/19.09.2008 г. на изпълнителния директор на АГКК. В скицата има графично изобразяване на имота и индивидуализиращите го белези - местонахождение, разположение, площ, граници/съседни. Следва да се отбележи, че съгласно скицата, на юг имотът граничи освен с ПИ 10447.517.26, още и с ПИ 10447.517.123.

Същите данни за УПИ XIII-11 се съдържат и в издадената от Община Велико Търново скица № 80-263-6/22.06.2020 от кв.570 по плана на гр.В.Търново, одобрен със заповед РД 22-939/28.09.2000г. на Кмета на Община Велико Търново с графично изобразяване на имота и обозначение за неговото отреждане: за инженерно-техническа инфраструктура

5. За УПИ XIV-74 „за инженерно-техническа инфраструктура“ в кв.570 по ПУП-ПР на гр.Велико Търново, ПЗ «Дълга лъка» има съставен акт за публична общинска собственост - АПОС № 6985/13.05.2020 г. със следните регистрационни данни: регистър 35, досие 6985.

АПОС № 6985/13.05.2020 е вписан по реда на Закона за кадастъра и имотния регистър /ЗКИР/ в Службата по вписванията гр.В.Търново като акт № 107, том III, рег.№ 3183/19.05.2020 г. С това са спазени изискванията на чл.58 от ЗОС.

С посочения по-горе АПОС съгласно чл.5,ал.1 от ЗОС, Община Велико Търново удостоверява правото си на собственост върху визирания имот.

В АПОС е посочено, че съшият е изготвен на основание чл.56,ал.1, чл.59,ал.2 от ЗОС и Решение № 1134 по протокол № 43/28.06.2018 г. на Великотърновски общински съвет (ВТОБС). С цитираното решение, на основание чл.21,ал.1,т.11 от ЗМСМА и чл.129,ал.1 и чл.134,ал.2, вр.ал.1,т.1 ЗУТ, както и протокол № 5/30.05.2018 на ЕСУТ е одобрено частично изменение на ПУП-ПР и ПЗ за изброени в решението имоти, сред които и УПИ XIV-74, за който се извършва преотреждане – съществуващото „за озеленяване“ се променя в „за инженерно-техническа инфраструктура“. Въпросното решение за изменение на ПУП засяга и останалите имоти – предмет на анализа и също е отбелязано в АПОС за тях (като забележка към раздел 4) и ще бъде коментирано по-нататък в анализа.

В АПОС (раздел 8) е отбелязан съставения по-рано акт за собственост – АОС № 6205/18.05.2016 г. В АПОС (раздел 3) имотът-предмет на анализа е описан по следния начин: Недвижим имот, находящ се в урбанизираната територия на гр.Велико Търново, промишлено-складова зона „Дълга лъка“, ул. „Четвърта“ № 10, представляващ поземлен имот (ПИ) с идентификатор № **10447.517.123** по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на гр.Велико Търново, с площ 2623 кв.м., с начин на трайно ползване: за линии на релсов транспорт, а по ПУП-ПР на гр.Велико Търново – УПИ XIV-74 от кв.570, с отреждане: за инженерно-техническа инфраструктура.

В раздел 5 на АПОС се посочени границите на поземления имот, а именно: север – ПИ с идентификатори 10447.517.129 и 10447.517.121, изток – ПИ с идентификатор 10447.517.26, юг – ПИ с идентификатор 10447.517.223, запад – ПИ с идентификатори 10447.517.215 и 10447.517.129.

Посочените в АПОС данни за поземления имот се съдържат и в издадената от Службата по геодезия, картография и кадастър (СГКК) Велико Търново скица № 15-532887-22.06.2020 г. въз основа на КККР, одобрени със Заповед РД.18-86/19.09.2008 г. на изпълнителния директор на АГКК. В скицата има графично изобразяване на имота и индивидуализиращите го белези - местонахождение, разположение, площ, граници/съседни.

Същите данни за УПИ XIV-74 се съдържат и в издадената от Община Велико Търново скица № 80-263-5/22.06.2020 от кв.570 по плана на гр.В.Търново, одобрен със заповед РД

22-939/28.09.2000г. на Кмета на Община Велико Търново с графично изобразяване на имота и обозначение за неговото отреждане: за инженерно-техническа инфраструктура.

Забележка: До всички имоти има достъп от локална улица „Четвърта“, която по КККР представлява имот с идентификатор 10447.517.26.

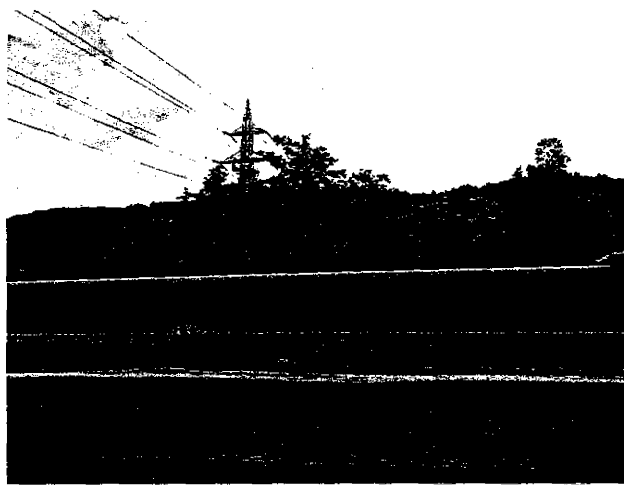
III. Фактическо положение и състояние на имотите

На 25.06.2020 г. е осъществено посещение на терена, на който са разположени имотите и бяха изготвени фотоснимки, илюстриращи направените констатации. Установено е следното:

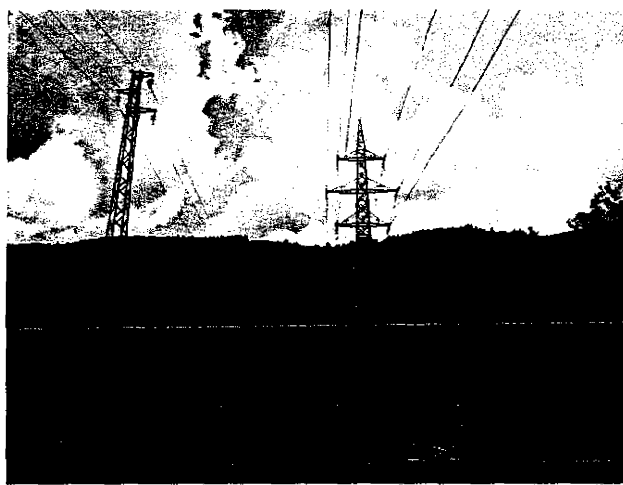
На място е трудно и почти невъзможно да бъдат визуално разграничени петте имота-предмет на анализа, тъй като липсват огради или други трайни белези, позволяващи те да бъдат възприемани поотделно, без да се правят специални измервания.

Най-общо от извършеният оглед се констатира следното.

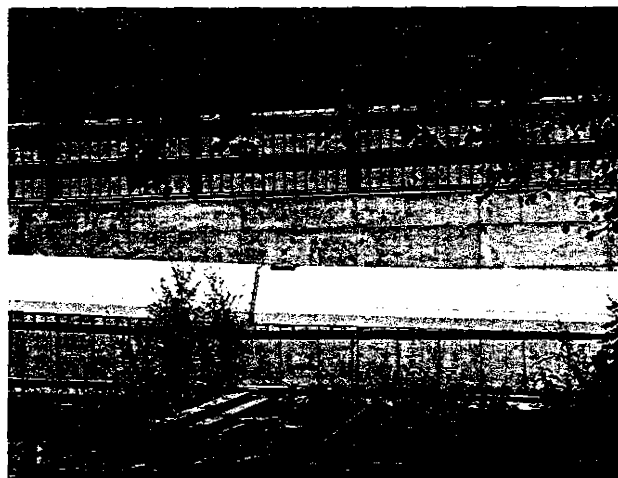
По северната граница на УПИ X (ПИ с ид. № 10447.517.119) и УПИ XI-10 (ПИ с ид. № 10447.517.119), т.е. към улица „Дълга лъка“ е разположена предпазна метална ограда с височина около 2 – 2,5 м. от страната на улицата, стъпила върху видима от страната на имотите бетонна подпорна стена с височина около 4 – 5 м. (поради денивелацията на терена).



Изглед от север към УПИ X



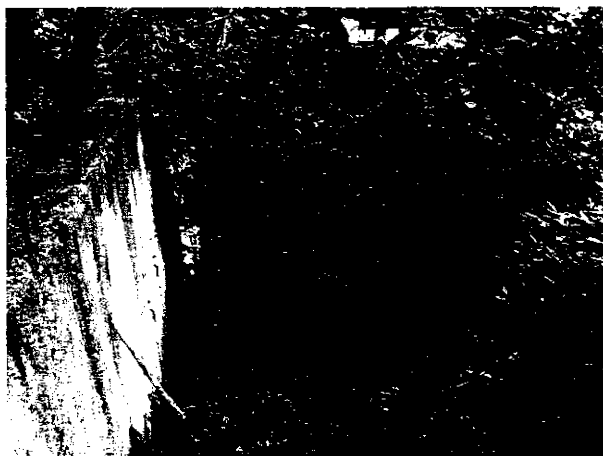
Изглед от север към УПИ XI-10



Изглед от юг - от УПИ X към северната му граница – ул. „Дълга лъка“

В северната част на УПИ X липсват подходи (пътеки и/или стълби) към пешеходен подлез под улица „Дълга лъка“, за каквито е имало предвиждания по ПУП, преди изменението му през 2018 г., поясненията за което се съдържат в следващото изложение.

При направените проучвания се установи, че такъв подлез е имало преди много години, но понастоящем такъв не съществува. Подходите към такъв подлез фигурират само като графични изобразявания в скицата на УПИ X. На същата скица се виждат такива графични изобразявания и в имота от другата /северната/ страна на улица „Дълга лъка” – ПИ № 51. На място, в този имот № 51 (ПИ с идентификатор 10447.517.42 по КККР) се установяват само руини и останки от порутени стълбищни подходи към някога съществуващ пешеходен подлез, към който понастоящем практически няма достъп и от тази страна на улицата, тъй като районът е обрасъл с гъста храстовидна растителност, има препречващи пътя клони, както разпокъсани телени мрежи. Към тези руини няма и видими пешеходни маршрути – пътеки, тротоари и други подобни. В североизточната част на развалините от някогашния подход към несъществуващия подлез, има стърчащ и рушащ се бетонен пилон за мостово съоръжение над р.Янтра – пешеходен въжен мост, какъвто вероятно е имало преди време, но момента такъв не съществува.



Изглед към намиращите се от северната страна на ул. „Дълга лъка” останки от пешеходен подлез към УПИ X



Пилон от южната страна на р.Янтра за пешеходен мост над реката

В УПИ X (ПИ с ид. № 10447.517.119) и УПИ XI-10 (ПИ с ид. № 10447.517.119) не съществуват сградите, фигуриращи в регулационните и кадастралните скици със съответни части и в двата имота, които са посочени и в АПОС за имотите. На скицата от ПУП в УПИ X е графично изобразена още една сграда, която не е отбелязана в КККР. Такава липсва и на терена. На място се установява наличие на временна постройка от фургонен тип с функции на КПП (контролно-пропускателен пункт) към терените в западна посока, използвани като производствено-складова база на „Кроношпан България” ЕООД.



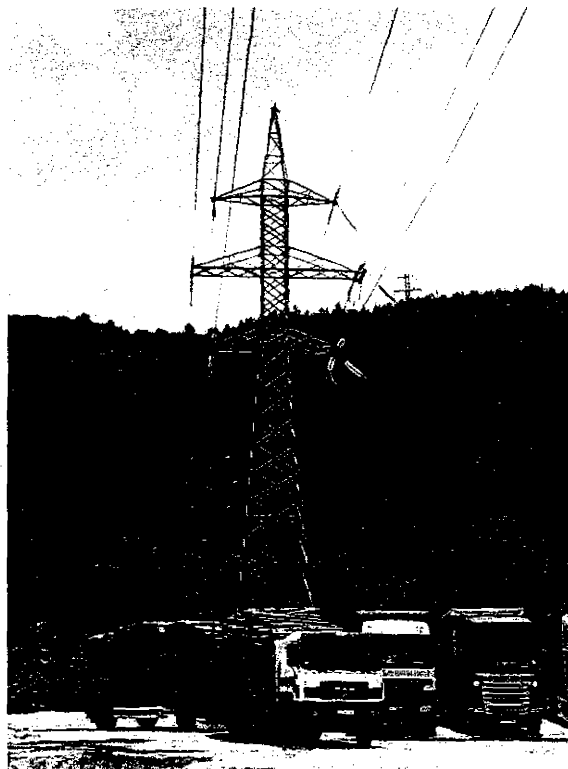
Общ изглед в посока от север към юг към УПИ XII-11 и УПИ XIII-11

Приблизително по границата между УПИ X (ПИ с ид. № 10447.517.119) и УПИ XI-10 (ПИ с ид. № 10447.517.119), както и между УПИ XII-11 (ПИ с ид. № 10447.517.129), УПИ XIII-11 (ПИ с ид. № 10447.517.121) преминава надземен (въздушен) електропровод, разположен върху електрически стълбове с видима височина около 15-16 м., чиито основи се намират съответно в северната и южната част на УПИ XII-11 и УПИ XIII-11, на приблизително разстояние около 60-70 м. един от друг. (Авторът на анализа не може да определи окомerno в кой точно имот се намират основите на двата електрически стълба, но като че ли са по-скоро в УПИ XIII-11, като е възможно южният стълб да попада и в УПИ XIV-74 или в граничещата с него улица „Четвърта“). Непосредствено до основите на северния ел.стълб има малка временна постройка (приблизит. около 3-4 кв.м) за пазач.

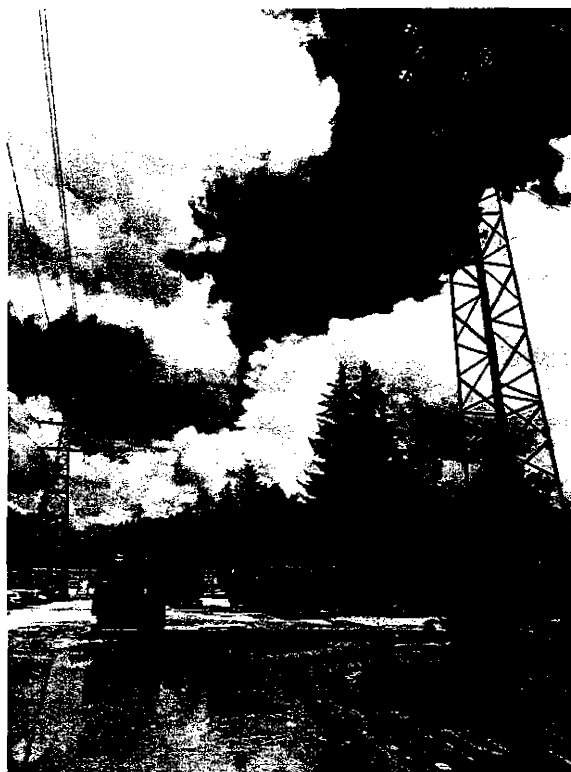
Над УПИ XIII-11 (ПИ с ид. № 10447.517.121) преминава още един електропровод за пониско напрежение (вероятно 20 kV), разположен върху по-ниски (около 10 м) и с друга форма електрически стълбове. Източно от трасето на този електропровод, на територията на УПИ XIII-11 има 2 групи с по 2-3 иглолистни дървета.



Ел.стълб в северната част на УПИ XII-11 и УПИ XIII-11



Ел.стълб в южната част на УПИ XII-11 и УПИ XIII-11



Изглед в посока от юг към север на УПИ XIII-11 с трасетата и стълбовете на двата електропровода



Иглолистни дървета в централната част на УПИ XIII-11

УПИ XIV-74 (ПИ с идентификатор № 10447.517.123) или поне по-голямата част от него има запустял и неугледен вид, обрасъл е с бурени и има остатъци от строителни материали и дейности. В него няма постройки и съоръжения, вкл. и автомивка, каквато има отбелязана в скицата по ПУП. От южната част на този имот има непопадащо по моя преценка в имота железопътно отклонение – релсов път, разклоняващ се по посока изток–запад в два коловоза, които навлизат в имота, с който УПИ XIV-74 граничи на запад (съгласно скиците това е УПИ IX₉ – за ПСД, респ. по КККР - ПИ с идент.№ 10447.517.215 с НТП „за дърводобивната и дървообработващата промишленост“). Релсовият път на това ж.п. отклонение е видимо неизползван, тъй като малко преди навлизане в УПИ IX₉, релсите и траверсите са засипани с трошени камъни и други инертни материали.



Изглед в посока юг - северозапад към УПИ XIV-74



*Теренът южно от УПИ XIV-74 –
изглед в посока от запад на югоизток*



*Теренът южно от УПИ XIV-74 –
изглед в посока от югоизток на запад*

IV. Устойствен статут на територията, на която се намират имотите и хронологично развитие на същия.

При направените във връзка с изготвяне на настоящия анализ проучвания се установи, че промишлено-складова зона „Дълга лъка“ на територията на гр. Велико Търново е създадена през 1957 г., когато е изготвена кадастралната основа на тази територия. Въз основа на нея, с частични застроителни решения по т.н. Генплан, са обособени териториите на държавните промишлени предприятия.

Със Заповед № РД 02-14-530/26.05.1998г. на МРРБ е одобрен кадастрален план на Промислена зона „Дълга лъка“ гр. Велико Търново.

С Решение № 234 на Общински съвет Велико Търново от 14.09.2000г. съгласно действащия по това време Закон за териториално и селищно устройство (ЗТСУ) е одобрен на регулационния план (РП) и подробния устройствен план (ПУП) на промишлено складова зона (ПСЗ) „Дълга лъка“ Велико Търново.

Със Заповед № РД 22-939/28.09.2000г. на Кмета на Община Велико Търново са одобрени ПУП и РП на ПСЗ „Дълга лъка“ Велико Търново. В него, видно от представеното копие, касаещо коментираните имоти, като функционално предназначение на терените за три от имотите – ПИ XI, ПИ XIII и ПИ XIV е отбелязано (в цвят според легендата) „защитно-изолационна зеленина“, като са обозначени (също в цвят според легендата) електропровод 110 kV и „хигиенно-защитна зона на електропровод 110 kV“.

С Решение № 1167 на Общински съвет Велико Търново от 31.07.2003г. са одобрени: 1/ Правила за прилагане на Общия градоустройствен план (ОГП) със специфични правила и норми за устройство на територията (СПНУТ) на територията на гр. Велико Търново; 2/ Схема за устройствено зонироване; 3/ Частично изменение на действащия ОГП. Видно от представеното графично изображение на територията, в която попадат имотите – предмет на настоящия анализ, същата е определена според своето предназначение като производствена устройствена зона (П), в една от трите разновидности съгласно действащата по това време Наредба № 5 от 2001 г. за правила и нормативи за устройство на територията (обн., ДВ, бр. 51 от 2001 г.; попр., бр. 62 от 2001 г.), а именно предимно производствена, означена като (Пп).

С Решение № 507 на Общински съвет Велико Търново от 31.01.2013г. (по протокол № 34) са одобрени: 1/ Общ устройствен план (ОУП) на Община Велико Търново (с изключение на предвижданията за зона на групов недвижима културна ценност «Историческо селище Арбанаси»); 2/ Правила и нормативи за прилагане на Общия устройствен план (ОУП) на Община Велико Търново. Видно от представеното графично изображение на територията, в която попадат имотите – предмет на настоящия анализ, същата е обозначена в цвят, който

според легендата на обозначенията е предвиден за определените с ОУП предимно производствени зони.

През 2017 г. по реда на ЗУТ е предприета процедура за **частично изменение (ЧИ) на ПУП-ПРЗ** за УПИ X, УПИ XI-10, УПИ XII-11, УПИ XIII-11 и УПИ XIV-74 от кв.570 по плана на гр.Велико Търново с цел преотреждане на тези имоти, като с решение № 739 по протокол № 29 от 29.06.2017 г. е одобрено изготвеното по реда на чл.125 от ЗУТ техническо задание и е дадено разрешение за изработване на проекта за ЧИ.

В обяснителната записка на проекта е дадено описание на съществуващото към този момент положение относно отреждането на имотите, както и на предвижданията по проекта за ЧИ на ПУП-ПЗР.

За съществуващото положение е посочено следното: Имотите, за които се отнася проекта са публична собственост на Община В.Търново и са разположени в съществуващата промишлена зона в местността „Дълга лъка“. Намират се южно от едноименната централна улица в зоната, като се обслужват транспортно от локална улица „Четвърта“. Съгласно предвижданията на Общия устройствен план (ОУП) територията е със статут на „Производствена устройствена зона“. Съществуващото отреждане на имотите, определено с действащия ПУП е както следва: УПИ X – за пешеходен подлез, обществено обслужване, озеленяване; УПИ XI-10 – озеленяване; УПИ XII-11 – озеленяване, паркинг; УПИ XIII-11 – озеленяване; УПИ XIV-74 – озеленяване. Отрежданията за озеленяване са поради преминаването през имотите на два електропровода – 20 kV и 100 kV и наличието на техни сервитутни зони. В никой от имотите обаче не са провеждани мероприятия по озеленяване, същите са необлагородени и видимо неподдържани. УПИ XII-11, както и части от УПИ X и УПИ XI-10 се ползват за нерегламентирано и хаотично паркиране. Съществуващият в УПИ X пешеходен подлез е неизползваем от дълги години.

За предвижданията по проекта е посочено следното: Предложеното в обхвата на разработката предназначение на имотите – „за инженерно-техническа инфраструктура“ не противоречи на предвижданията на ОУП за територията. С проекта е предвидена промяна на уличната регулация, с цел възстановяване на същата според реалното състояние на улиците в територията. Предвидената по проекта промяна ще осигури значително по-голяма използваема площ (извън сервитутната ивица на електропроводите) за УПИ XIII-11, който според отреждането в действащия план е значително оцетен. Проектът дава възможност и за направа на ново железопътно отклонение към УПИ XII-11 и УПИ XIV-74. Всичко това разширява възможностите за реализиране на инвестиционни намерения в имотите, както поотделно, така и в цялост.

Предприети са и действия за съгласуване на проекта за ЧИ на ПУП-ПЗР със заинтересувани централни и териториални администрации, със специализирани контролни органи, както и с предприятия, стопанисващи и управляващи съответната инфраструктура. Същите са дали следните писмени становища по проекта:

- След кореспонденция и предварително съгласуване с Държавно предприятие „Национална компания железопътна инфраструктура“ (ДП НКЖИ) гр.София, в т.ч. с териториалната му структура ЖПСекция Горна Оряховица, в Община Велико Търново е получено писмо (вх.№ 5300-21760-1/25.09.18), подписано от генералния директор на предприятието, в което се заявява, че обектите на железопътната инфраструктура по см.на § 1 от ДР на Закона за железопътния транспорт (ЗЖпТ) в района на разработката по проекта попадат изцяло в поземлен имот с идентификатор 10447.517.35 по КККР на гр.Велико Търново, съставляващ УПИ XV-54 който е публична държавна собственост и за който е съставен акт за държавна собственост (АДС) № 4162/19.09.2012 г. С този АДС, съгласно чл.9,ал.4 от ЗЖпТ, ПИ 10447.517.35 (с цялата разположена в него ж.п. инфраструктура) е предоставен за управление на ДП НКЖИ, ЕИК: 130823243. В цитираното писмо изрично е посочено, че релсовият път и надземните кабели високо напрежение, попадащи в обхвата на проекта за ЧИ на ПУП-ПЗР за 5-те имота, за които то се отнася, не са собственост на ДП НКЖИ и не са необходими за дейността на предприятието.

- След кореспонденция с Електроенергиен системен оператор (ЕСО) ЕАД гр.София, в Община Велико Търново е получено писмо (вх.№ 53-458-1#2/03.10.18), подписано от

изпълнителния директор на дружеството, в което се заявява, че през имотите по проекта за ЧИ на ПУП-ПЗР преминава съществуващ двоен въздушен електропровод ВЕ 110 kV „Акация-Шемшево“ за хранване на електрическа подстанция „Велико Търново“. Същият е въведен в експлоатация през 1984 г. и е собственост на ЕСО ЕАД, който използва наличните елементи от техническата инфраструктура. Това предполага необходимост от осигуряване на постоянен достъп до електропровода за неговото обслужване и нормална експлоатация, при спазване на неговата сервитутна зона. За осъществяване на тези дейности е без значение чия е собствеността на земята, през която преминава далекопровода, доколкото всеки собственик е длъжен да се съобразява с изискванията и ограниченията в ползването, предвидени съгласно Закона за енергетиката (ЗЕ) и някои подзаконовни нормативни актове в областта на енергетиката. В писмото се споменава и за договореност между ЕСО ЕАД и „Кроношпан България“ ЕООД за изграждане от последното на електропроводно отклонение от ВЕ 110 kV „Акация-Шемшево“, необходимо за присъединяване на производствени мощности на предприятието към електропреносната мрежа, което може да се осъществи чрез изграждане на стълб в обхвата на някой от имотите по проекта.

- В Община Велико Търново е получено и писмо-изх.№ 2147/21.06.2017 г. на Регионалната инспекция по околната среда и водите (РИОСВ) Велико Търново, подписано от изпълняващия по заповед за заместване длъжността директор на РИОСВ, в което се заявява, че проектът за ЧИ на ПУП-ПЗР на 5-те имота на Община Велико Търново в ПСЗ „Дълга лъка“ не попада и не може да бъде отнесен към някоя от позициите в приложения № 1 и № 2 към Закона за опазване на околната среда (ЗООС) и няма основания за провеждане на регламентираните в глава VI на Закона процедури по оценка на въздействието върху околната среда (ОВОС) и/или екологична оценка (ЕО). Имотите не попадат в границите на защитена територия по смисъла на Закона за защитените територии (ЗЗТ) и в границите на защитени зони по смисъла на Закона за биологичното разнообразие (ЗБР). Дадено е становище за липса на вероятност дейностите в имотите да окажат отрицателно въздействие върху защитени зони от мрежата „Натура 2000“, включително и върху най-близко разположените защитени зони BG 00000610 – „Река Янтра“ и BG 00000213 – „Търновски височини“.

След изготвяне на проекта за ЧИ на ПУП-ПЗР за УПИ X, УПИ XI-10, УПИ XII-11, УПИ XIII-11 и УПИ XIV-74 от кв.570 по плана на гр.Велико Търново, същият е приет от общинския експертен съвет по устройство на територията (ЕСУТ) с решение № 54 на проведеното на 30.05.2018 г. заседание. Впоследствие, на свое заседание от 28.06.2018 г., Общински съвет Велико Търново приема решение № 1134, с което одобрява:

1). Частично изменение на ПУП-План за регулация за УПИ X, УПИ XI-10, УПИ XII-11, УПИ XIII-11 и УПИ XIV-74 от кв.570 по плана на гр.Велико Търново, касаещо промяна на уличната регулация на УПИ с цел възстановяване и прецизиране на границите им по съществуващите имотни граници и тези от заснетия на място кадастър и свързано с заличаване на улици и създаване на нови улици, както и преотреждане на имотите, както следва:

- УПИ X „за пешеходен подлез, обществено обслужване, озеленяване“ – в УПИ X „за инженерно-техническа инфраструктура“

- УПИ XI-10 „за озеленяване“ – в УПИ XI-10 „за инженерно-техническа инфраструктура“

- УПИ XII-11 „озеленяване и паркинг“ – в УПИ XII-11 „за инженерно-техническа инфраструктура“

- УПИ XIII-11 „озеленяване“ – в УПИ XIII-11 „за инженерно-техническа инфраструктура“

- УПИ XIV-74 „озеленяване“ – в УПИ XIV-74 „за инженерно-техническа инфраструктура“

2). Частично изменение на ПУП-План за застрояване за УПИ X, УПИ XI-10, УПИ XII-11, УПИ XIII-11 и УПИ XIV-74 от кв.570 по плана на гр.Велико Търново, според което за имотите не се предвижда застрояване.

Решението е влязло в сила, като с него са съобразени данните в цитираните по-горе АПОС.

V. Договори за използване на имотите от трети лица:

За нуждите на настоящия анализ е представен договор от 27.06.2016 г. за отдаване на общински имоти под наем, имащ за предмет обектите – предмет на анализа, с обща площ от 10304 кв.м. и анекси към него, отнасящи се до промяна /увеличаване/ на наемната цена. Договорът е вписан в Служба по вписвания В.Търново с вх.рег.№ 6623/20.07.2016 като акт № 236, том VII.

От договора е видно, че той е сключен между Община Велико Търново, представлявана от кмета на общината и „Кроношпан България“ ЕООД, ЕИК: 102063228 на основание чл.14, ал. 7 и 8, вр. ал.2 от ЗОС, чл.11, ал.1 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество в Община В.Търново и решение № 250/28.04.2016 г. на Общински съвет В.Търново, въз основа на проведен публично оповестен конкурс. Договорът е сключен за 10 години, считано от 01.07.2016 г., при месечна наемна цена от 5100 лв. с клауза за нейното актуализиране съгласно измененията на минималната работна заплата (МРЗ). До момента има 5 анекса за такава актуализация, като последният е от 30.12.2019 г. и с него наемната цена от 01.01.2020 г. е определена на 7408 лв. С договора не е уговарян специален начин на ползване на отдадените под наем имоти (площи). В раздел V на договора са предвидени основанията за неговото прекратяване. Второто от тях (по т.2), предвиждащо възможност всяка от страните да прекрати договора преди изтичането на срока (конкретизиран в раздел IV на 10 години), с писмено предизвестие от 30 дни, противоречи на срочния характер на наемното правоотношение и поради това юридическата действителност на тази клауза е твърде спорна.

VI. Нормативна уредба на видовете общинска собственост и предпоставки за преминаване от един вид в друг вид.

Съгласно чл.3, ал.1 от ЗОС общинската собственост е публична и частна. Според ал.2 на чл.3 ЗОС публична общинска собственост са: **1.** имотите и вещите, определени със закон; **2.** имотите, предназначени за изпълнение на функциите на органите на местното самоуправление и местната администрация; **3.** други имоти, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от местно значение, определени от общинския съвет. Алинея 3 на чл. 3 ЗОС пък регламентира, че частна общинска собственост са всички други общински имоти и вещи. Плодовете и приходите от имотите и вещите - публична общинска собственост, са частна собственост на общината.

В АПОС на всички обекти, предмет на анализа е посочено, че те са публична общинска собственост на основание чл.3, ал.2, т.3 от ЗОС – имоти, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от местно значение, определени от общинския съвет. С други думи, те не попадат в някоя от другите две категории, които ЗОС квалифицира като публична общинска собственост – по т.1 – като такива, определени със закон, и/или по т.2 – като имоти, предназначени за изпълнение на функциите на органите на местното самоуправление и местната администрация. Това всъщност е добре видно и от направеното в предходното изложение описание на имотите и техните характеристики.

По този повод, обективният анализ изисква да се спомене, че преди осъществяването по реда на ЗУТ и одобрено от Общински съвет Велико Търново с решение № 1134/28.06.2018 г. частично изменение на ПУП-ПРЗ за УПИ X, УПИ XI-10, УПИ XII-11, УПИ XIII-11 и УПИ XIV-74 от кв.570 по плана на гр.Велико Търново с цел преотреждане на тези имоти, същите би следвало да бъдат третираны като публична общинска собственост на основание чл.3, ал.2, т.1 ЗОС, т.е. по силата на самия закон. Това е така, тъй като съгласно чл.61, ал.4 от ЗУТ публична собственост на общините са озеленените площи по ал. 2 – озеленените площи за широко обществено ползване, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от национално или общинско значение - паркове, градини, улично озеленяване, както и площите със специфично предназначение по ал. 3 - озеленените площи за ограничено обществено ползване в имотите за жилищни, вилни, обществени, производствени, курортни и спортни сгради и комплекси, както и озеленените площи с друго

специфично предназначение - гробищни паркове, ботанически градини, дендрариуми, зоопаркове, защитни насаждения. Предвид първоначалното отреждане по ПУП на имотите за озеленяване, може да се счита, че те са попадали в категорията по чл.61,ал.3,изр.1 от ЗУТ – имоти предвидени в ОУП и ПУП на гр.Велико Търново за озеленени площи, които не са реализирани. Тази категоризация води до определянето им за публична общинска собственост, а оттам – като такава по чл.3,ал.2,т.1 ЗОС. С изменението на ПУП-ПРЗ през 2018 г. е извършена промяна на конкретното предназначение за всеки от имотите (допустимо при определени предпоставки и по определен ред спрямо имотите с отреждане „за озеленяване“). След тази промяна в предназначението на имотите, те вече не са публична общинска собственост по чл.3,ал.2,т.1 ЗОС.

В тази връзка е нужно да се отбележи, че настоящото отреждане на имотите според действащия ПУП - за инженерно-техническа инфраструктура, не прави автоматично същите публична общинска собственост по силата на закона. В КККР начинът на трайно ползване (НТП) на четири от имотите е определен съгласно класификатора към Наредбата за съдържанието на КККР като „за съоръжение на друг вид провод“, а за ПИ с идентификатор 10447.517.123 – „за линии на релсов транспорт“.

От представената документация (вкл. съгласувателна кореспонденция в процедурата по ЧИ на ПУП-ПРЗ) е видно, че става въпрос за преминаващ през (над) УПИ X, УПИ XI-10, УПИ XII-11, УПИ XIII-11 въздушен (надземен) електропровод ВЕ 110 kV, който представлява елемент от техническата инфраструктура по смисъла на чл.64, ал.1, т.3 от ЗУТ, съответно „Линеен енергиен обект“ по см. на §1, т.316, б.„а“ от ДР на Закона за енергетиката (ЗЕ) - надземен провод или съвкупност от проводни, включително принадлежащите им трайно прикрепени към земята конструктивни елементи и/или съоръжения, предназначен за пренос на електрическа енергия (легалните определения за „електропровод“ и „енергиен обект“ са дадени съответно в §1, т.2 и г.23 от ДР на ЗЕ).

Нито в ЗУТ, нито в ЗЕ е предвидено, че поземлени имоти, които по устройствените планове са отредени (предвидени) за техническа инфраструктура и нейните елементи, задължително са публична държавна или общинска собственост. В чл.67, ал.1 от ЗУТ е посочено, че подземни и надземни общи мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура се проектират и изграждат в общински и държавни поземлени имоти. Нормата не съдържа императив относно вида на собствеността и по-специално тя да е непременно публична.

На практика, по отношение на енергийните обекти и в частност – на надземните електропроводи като линейни енергийни обекти видът на собствеността на поземлените имоти, през (над) които преминава съответният електропровод е без значение, доколкото във всички случаи и при всякакъв вид собственост, в полза на лицата, които изграждат, стопанисват и експлоатират енергийния обект възникват сервитутни права, които от своя страна създават ограничения за титуляра на правото на собственост. Сервитутите са изрично регламентирани в глава VI на действащия ЗЕ (от 2003 г.) – чл.64 – 68, в които са разписани правила за възникването, съдържанието и упражняването на сервитутните права, както и за задълженията на титулярите на правото на собственост и за допустимите фактически и правни действия в/с/ съответните поземлени имоти. Подробна регламентация за реда и начина за определяне на размерите, разположението и специалния режим за упражняване на сервитутите на различните видове енергийни обекти се съдържа в издадената на основание чл.64,ал.9 от ЗЕ от министъра на енергетиката и енергийните ресурси, министъра на земеделието и горите и министъра на регионалното развитие и благоустройството Наредба № 16 от 09.06.2004 г. за сервитутите на енергийните обекти (Обн. в ДВ, бр. 88 от 08.10.2004 г.; изм. и доп., бр. 77 от 02.09.2008 г.; изм. и доп., бр. 12 от 11.02.2014 г.; изм. и доп., бр. 75 от 29.09.2015 г.; изм. и доп., бр. 39 от 28.04.2020 г.) Според чл.1,ал.2 от тази наредба, тя се прилага и за сервитутите, възникнали по силата на Закона за енергетиката и енергийната ефективност (ЗЕЕЕ от 1999 г.-отменен), съгласно § 26 от преходните и заключителните разпоредби на ЗЕ, който пък параграф сочи, че Възникналите по силата на отменения ЗЕЕЕ сервитутни права в полза на енергийните предприятия за съществуващи към влизането в сила на този закон енергийни обекти

запазват действието си. Тази преходна разпоредба е важно да се знае заради нормата на чл.60,ал.2 от ЗЕЕЕ от 1999 г., регламентираща възникването на сервитутни права за съществуващите към него момент енергийни обекти (наричани още сервитутни зони около енергийните обекти) по силата на самия закон.

Макар да е без особено значение за целите на настоящия анализ, за пълнота на същия може да се спомене какви са минималните размери на сервитутните зони за енергийните обекти за пренос на електрическа енергия, какъвто е надземният електропровод ВЕ 110 kV „Акация-Шемшево“, преминаващ през коментираните поземлени имоти от кв.570 по ПУП-ПР на гр.Велико Търново, ПСЗ «Дълга лъка». Те са определени в приложение № 1 към Наредба № 16 от 2004 г. за сервитутите на енергийните обекти, като за ВЕ 110 kV при трасе през населени места и селищни образувания, хоризонталното разстояние между крайните проводници при максимално отклонение трябва да е минимум 8 м. – по 4 м. от двете страни. Регламентацията относно сервитутите около енергийните обекти се съдържа и в издадената на основание чл. 13, ал. 1 и § 18, ал. 1 от заключителните разпоредби на ЗУТ от министъра на регионалното развитие и благоустройството Наредба № 7 от 2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони (обн. в ДВ, бр.3 от 13.01.2004 г. с последващи изменения). Относно разположението, размерите и режима за упражняване на сервитутите около енергийните обекти, чл.61, ал.1 от тази наредба препраща към Наредба № 16 от 09.06.2004 г. (наредбата по чл. 64, ал. 9 ЗЕ). В ал.2 на чл.61 от Наредба № 7 са предвидени и допълнителни изисквания, касаещи необходимите площи за стълките на стълбовете на електропроводи, като при електропроводи 110 kV те са 100 кв.м/км.

На последно място, по обсъждания въпрос за сервитутите при енергийните обекти и във връзка с предишното отреждане на имотите по анализа (преди ЧИ на ПУП, одобрено с реш.№ 1134/28.06.2018 г. на ОбС В.Търново) е удачно да се посочи и разпоредбата на чл.14, ал.1 от Наредба № 16 от 09.06.2004 г., регламентираща дейностите, които не се допускат в сервитутната зона на енергиен обект за пренос на електрическа енергия. Сред тях са засаждането на трайни дървесни насаждения (т.2), както и паркиране на всички видове превозни средства (т.4). В сервитутните зони не се допускат също всякакъв вид застрояване (т.1); извършване на сондажни работи, търсене, проучване и добив на подземни богатства (т.3); складиране на отпадъци и материали (т.5).

От изложеното по-горе се налага следния **извод**: Тъй като имотите – предмет на настоящия анализ са престанали да имат предназначението, определящо ги като публична общинска собственост по чл.3,ал.2,**т.1** от ЗОС и очевидно нямат предназначението по чл.3,ал.2,**т.2** от ЗОС, то единственото правно основание те да са публична общинска собственост е това по чл.3,ал.2,**т.3** от ЗОС - имоти, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от местно значение, определени от общинския съвет.

При така направения извод се поставя **въпросът възможно ли е тези имоти да бъдат обявени за частна общинска собственост** ? От юридическа гледна точка, отговорът на този въпрос се съдържа в разпоредбата на чл.6,ал.1 от ЗОС. Тя предвижда, че общинският съвет обявява за частна общинска собственост имотите и вещите - публична общинска собственост, които са престанали да имат предназначението по чл. 3, ал. 2. В хипотезата на чл.3,ал.2,т.3 (пред която според мен сме изправени в случая) – вече да не са предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от местно значение. В ЗОС или друг нормативен акт от същия ранг не се съдържа легално определение на понятието „обществени потребности от местно значение“, чието трайно задоволяване изисква такова предназначаване на конкретен имот, налагащо този имот да бъде публична общинска собственост. Законодателят е предоставил автономната преценка по този въпрос на общинските съвети. Единствено в техен прерогатив е както да определят (предназначат) даден имот като такъв за трайно задоволяване на обществени потребности от местно значение, така и да решат, че този имот е престанал да има такова предназначение.

За някаква ориентация по въпроса може да се използва нормативната уредба, съдържаща се в Наредба № 7 от 2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони и по специално тази част от нея, касаеща

устройството на територии за обществено обслужване (глава 11 от Наредбата). В чл.39, ал.1 на цитираната наредба е посочено, че обектите за обществено обслужване осигуряват следните видове дейности: 1. образование; 2. здравеопазване и социални грижи; 3. култура; 4. религия; 5. административни услуги; 6. търговия, обществено хранене и битови услуги; 7. други общественообслужващи дейности.

От досегашното изложение е видно, че нито един от имотите-предмет на анализа не е предназначен за осъществяване на някоя от така изброените дейности. Както вече бе изтъкнато, предназначението (отреждането) „за инженерно-техническа инфраструктура“ не е равнозначно на предназначение за трайно задоволяване на обществени потребности от местно значение. Във връзка с преминаващия през имотите въздушен електропровод отново следва да се посочи, че задоволяването на обществените потребности, свързани с неговата нормална и безаварийна експлоатация, чрез която се гарантира непрекъснатост на електроснабдяването и качество на доставяната електрическа енергия за населението и стопанството, се обезпечава не от правото на собственост върху имотите, а от възникналите по силата на закона сервитутни права.

Що се отнася до - УПИ X (имот с идентификатор 10447.517.119), който по действащия ПУП е с отреждане „за инженерно-техническа инфраструктура“, а преди изменението на ПУП от 2018 г. е бил с отреждане „за пешеходен подлез, обществено обслужване и озеленяване“ трябва да се спомене следното. Поначало, в териториално-устройствен аспект, транспортната инфраструктура и съоръженията към нея (мостове, тунели, надлези, подлези, прелези и др.) са елементи на техническата инфраструктура (чл.64,ал.1 от ЗУТ и § 5,т.31. от ДР на ЗУТ). Според чл.64,ал.2 ЗУТ, елементите на техническата инфраструктура се предвиждат с устройствените планове. Съгласно чл.4, ал.6 от Наредба № 7/2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони, с подробните устройствени планове се определя конкретното предназначение за всеки отделен поземлен имот, класифицирано по видове и групи в 18 точки на алинея 7. Предназначението „за движение и транспорт“ е обособено в т.8 и е отделно от това по т.9 – „за инженерно-техническа инфраструктура“. С оглед на това, би могло да се счита, че с извършеното през 2018 г. с ЧИ на ПУП преотреждане на имота е отпаднало неговото предназначение за обслужване на съществувалия някога пешеходен подлез, а оттам – и това за трайно задоволяване на обществени потребности от местно значение по смисъла на чл.3,ал.2,т.3 от ЗОС. Това предназначение би следвало да смята за отпаднало и предвид констатациите за фактическата липса към момента на такова транспортно съоръжение, както и на обстоятелства, налагащи неговото съществуване за в бъдеще.

VI. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

УПИ X, УПИ XI-10, УПИ XII-11, УПИ XIII-11 и УПИ XIV-74 - всички с отреждане „за инженерно-техническа инфраструктура“ от кв. 570 по ПУП на гр. Велико Търново, ПСЗ „Дълга лъка“ понастоящем са публична общинска собственост на основание чл.3,ал.2,т.3 от ЗОС.

Същите могат да бъдат обявени за частна общинска собственост при предпоставките на чл.6,ал.1 от ЗОС – въз основа на преценка дали са престанали да имат предназначението по чл.3,ал.2,т.3 от ЗОС, т.е. за трайно задоволяване на обществени потребности от местно значение. Тази преценка е в правомощията на общинския съвет и следва да се основава главно на фактически обстоятелства, част от които са посочени и коментирани в настоящия анализ. В синтезиран вид те са следните:

1. От юридическа гледна точка настоящото отреждане (предназначение) на всички имоти не съставлява правна пречка те да бъдат частна общинска собственост.
2. Във връзка с изготвяне на анализа не са представени и установени данни за това, че понастоящем имотите се използват за трайно задоволяване на обществени потребности от местно значение.
3. Индиция, че имотите нямат такава функционална предопределеност и насоченост е дългосрочното им отдаване от Община Велико Търново на

търговско дружество без държавно и общинско участие. Към момента, от уговорения срок за наемане, остават още шест години, през които практически е невъзможно тяхното ползване от Община Велико Търново, освен при едностранно прекратяване на договора от страна на наемодателя или при неговото разваляне поради неизпълнение от страна наемателя, а към момента няма данни да съществуват предпоставки за такива действия.

4. Съгласно чл.6,ал.3 от ЗОС решенията на общинския съвет по ал. 1 – за обявяване за частна общинска собственост на имоти, които са престанали да имат предназначението по чл.3,ал.2 (по всички изброени в алинеята точки, вкл. и по т.3, отнасяща се до обсъжданите имоти) се приемат с мнозинство от две трети от общия брой на съветниците.

В.Търново 29.06.2020

ИЗГОТВИЛ АНАЛИЗА: (

АДВ.В.СТАВРЕВ

ПРИЛОЖЕНИЯ: документите, предоставени във връзка с изготвянето на анализа, подробно описани в раздел I.