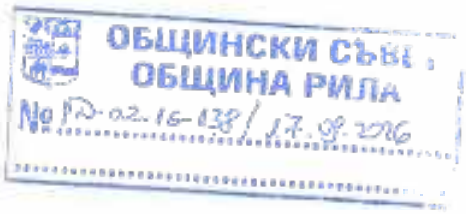
Заличени данни,
съгласно чл.4, т.1, т.2
от Регламент ЕС 679/2016г.

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ,
ОБЩИНА РИЛА



ПРЕДЛОЖЕНИЕ

ОТ ГЕОРГИ КАБЗИМАЛСКИ
КМЕТ НА ОБЩИНА РИЛА

ОТНОСНО: Продажба на земя – частна общинска собственост, без търг или конкурс, на собственика на законно построена върху нея сграда - построена чрез отстъпено право на строеж, върху общинска земя – урегулиран поземлен имот.

УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В Центъра за административно обслужване в Общинска администрация, гр. Рила е депозирано заявление от **Величка Михайлова,** с постоянен адрес: гр. ****, ул. „********“ № **, **чрез пълномощника Йорданка Тапиева**, с адрес за призоваване: гр. ****, ул. „********“ № **, съгласно нотариално заверено пълномощно, рег. № **** от **.**.****г. на Нотариус Маргарита Голомехова-Костадинова, вписана под № 501 в регистъра на НК на РБ, с район на действие РС-Благоевград, регистрирано в Центъра за административно обслужване в Общинска администрация, гр. Рила под № УС-04-03-18/21.10.2025г., **с което заявителката е изложила, следните обстоятелства:**

- По силата на договор за покупко-продажба, обективиран в Нотариален акт № ***, том *, рег. № ****, дело № *** от **.**.****г. на нотариус Деница Гърнева, вписана под № 518 в НК на РБ, с район на действие РС-Дупница заявителката е собственик на:

Втори жилищен етаж, със застроена площ от 100 кв. м. **от Двуетажна масивна жилищна сграда**, построена на основание отстъпено право на строеж в УПИ XV-1403, попадащ в кв. 72, съгласно действащия към момента регулационен план на гр. Рила, утвърден със утвърден със Заповед № 30/22.02.1993г. на Кмета на Община Рила, с урегулирано пространство от 608 кв. м., при граници и съседи: улица с о.т. 219-216, УПИ XVI-1404, УПИ VI-1397, УПИ IX-1400 и УПИ XIV-1402.

Върху преждепосочения недвижим имот е отстъпено право на строеж на праводателят й Христо Хлебарски, който въз основа на учреденото му право на строеж, същият законно е построил жилищна сграда в имота.

- За сградата има одобрени строителни книжа, а именно: Архитектурен проект № 322/20.08.1984г. на ОЦГО, гр. Кюстендил; Строителен протокол за определяне на строителна линия и ниво, съгласно § 186 от ППЗПИНМ № 9/14.10.1984г.; Удостоверение за законност на жилищна сграда № РД-01-18-151 от 08.10.2025г на Главен архитект на Община Рила;

Обективирано е искане на основание чл. 35, ал.3 от ЗОС и чл. 62, ал.3, във връзка с ал.2 от НРПУРОИ, да бъде открито производство по закупуване на ½ идеална част от недвижимия имот, върху който на праводателят й, му е учредено право на строеж, представляващ УПИ XV-1403, попадащ в кв. 72, съгласно действащия към момента регулационен план на гр. Рила, утвърден със Заповед № 30/22.02.1993г. на Кмета на Община Рила, с урегулирано пространство от 608 кв. м.

Към заявлението са приложени копия от следните документи, а именно:

1. Нотариален акт № ***, том *, рег. № ****, дело № *** от **.**.****г. на Нотариус Деница Гърнева, вписана под № 518 в НК на РБ, с район на действие РС-Дупница
2. Архитектурен проект № 322/20.08.1984г. на ОЦГО, гр. Кюстендил;
3. Строителен протокол за определяне на строителна линия и ниво, съгласно § 186 от ППЗПИНМ № 9/14.10.1984г.;
4. Удостоверение за законност на жилищна сграда № РД-01-18-151 от 08.10.2025г на Главен архитект на Община Рила;
5. Скица № 125/03.09.2024г., издадена от Дирекция „УТРХД“, при Община Рила;

6. Нотариално заверено пълномощно, рег. № **** от **.**.****г. на Нотариус Маргарита Голомехова-Костадинова, вписана под № 501, в регистъра на НК на РБ, с район на действие РС-Благоевград;

Във връзка със служебно приобщени към административната преписка документи се установи, следното:

➢ По силата на Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № ***/**.**.****г., том **, рег. № ****, дело № ***/****г. на Нотариус Деница Гърпева, вписана под № 518 в НК на РБ, с район на действие РС-Дупница, **Христо ******** Тренев** се легитимира като собственик на следния недвижим имот, а именно: **Първи жилищен етаж,** със застроена площ 100 кв.м. от **Двуетажна масивна жилищна сграда**, ведно със съответните идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж, построена на основание отстъпено право на строеж в УПИ XV-1403, попадащ в кв. 72, съгласно действащия към момента регулационен план на гр. Рила, утвърден със Заповед № 30/22.02.1993г. на Кмета на Община Рила, с урегулирано пространство от 608 кв. м., при граници и съседи: улица с о.т. 219-216, УПИ XVI-1404, УПИ VI-1397, УПИ IX-1400 и УПИ XIV-1402.

Върху описания в нотариалния акт недвижим имот е запазено правото на пожизнено ползване за: **Христо Хлебарски и Йорданка Хлебарска**, с Нотариален акт за дарение на недвижим имот № ***, том *, рег. № ****, дело № ***/**.**.****г. на Нотариус Деница Гърнева, вписана под № 518 в НК на РБ, с район на действие РС-Дупница, вписан като акт № **, том **, вх. рег. № ****, дело № ****/****г. на СВ- гр. Дупница.

Със Заповед № 2146/10.07.1984г. на Председателя на ИК на ОНС е отстъпено на Христо Хлебарски право на строеж на жилищна сграда върху държавен парцел XVI-1628, кв. 55 по плана на гр. Рила от 1973г., от 608 кв. м., одържавен с Акт № 165 от 1984г. за държавна собственост. В изпълнение на заповедта е сключен Договор № 2/13.08.1984г. между Христо Хлебарски и Председателя на Общински народен съвет, гр. Рила.

Държавен парцел XVI-1628, кв. 55 по плана на гр. Рила от 1973г., от 608 кв.м., одържавен с Акт № 165 от 1984г. за държавна собственост, по действащия регулационен план на гр. Рила, одобрен със Заповед № 30/22.02.1993г. на Кмета на Община Рила, представлява: УПИ XV-1403, в кв. 72, с урегулирано пространство от 608 кв. м., т.е земята, върху която е построена жилищната сграда е урегулирания поземлен имот в неговия пълен обем.

Тъй като е отстъпено право на строеж върху имот – държавна собственост, по силата на § 42 от Преходни и заключителни разпоредби (ПЗР) към Закона за изменение и допълнение (ЗИД) на Закона за общинската собственост (ЗОС), същият е преминал в собственост на общината. По реда и при изпълнение разпоредбите на Закона за общинската собственост, Община Рила е удостоверила правото си на собственост върху имота (земята върху която е построена жилищната сграда (еднофамилна), чрез съставен Акт № 2038/17.03.2026г. за частна общинска собственост, вписан в Службата по вписванията, гр. Дупница.

С подаване на Заявлението от **Величка Михайлова,** с постоянен адрес: гр. ****, ул. „********“ № **, **чрез пълномощника Йорданка Таниева** е започнато административно производство, по реда на чл. 35, ал.3 от ЗОС, чл. 38, ал.1, т.1, чл. 46, ал.2, чл. 63 ал. 3 от НРПУРОИ, по извършване на продажба на ½ (една втора) идеална част от земя-частна общинска собственост, на собственик на обект (етаж) от законно построена в нея Двустажна масивна жилищна сграда, каквато се явява заявителката.

Продажбата по чл. 35, ал. 3 от ЗОС е специфична процедура за прехвърляне на собственост върху земя – частна общинска собственост на лице – собственик на законно построена сграда върху нея. Въз основа на представените документи и служебно приобщени такива към административната преписка, удостоверяващи собствеността на сградата се установи, че правото на собственост върху различните обекти (етажи) на построена на основание отстъпено право на строеж - Двустажна масивна жилищна сграда, в УПИ XV-1403, в кв. 72, по плана на гр. Рила, **принадлежи на различни собственици,** въз основа на документите за собственост (Нотариални актове) посочени по-горе.

В разглеждания случай, собствениците на отделните обекти (етажи) в законно построената сграда се явяват заинтересовани лица, по смисъла на чл. 26 от АПК, предвид което административният орган не може да ограничава, в започнатото административно производство,

кръга на страните само до заявителя. Съгласно разпоредбата на чл. 15 от АПК, страни в административния процес, са не само заявителят, по чиято инициатива е започнато производството, но и всички лица, чиито права или законни интереси могат да бъдат засегнати от административния акт.

В тази връзка, с Уведомление, изх. № УС-04-03-18-1/11.03.2026г., на основание чл. 26, ал.1 от Административнопроцесуалния кодекс (АПК), административния орган е уведомил **Христо** ******** **Тренев, в** качеството му на заинтересована страна, притежаваща право на собственост върху отделен обект (първи етаж) от Двуетажната масивна жилищна сграда, построена на основание отстъпено право на строеж, за започнатото по инициатива на Величка Михайлова, чрез нейния упълномощител административно производство, с подаване на Заявление, регистрирано под № УС-04-03-18/21.10.2025г., за закупуване на ½ ид. ч. от УПИ XV-1403, в кв. 72, по действащия регулационен план на гр. Рила – частна общинска собственост, без търг или конкурс,

като съгласно чл. 34, ал. 3 от АПК му е предоставена възможност в 7-дневен срок, да изрази становище по направеното искане и събраните доказателства, както и да подаде **писмени искания и възражения**, а съгласно ал.1 от същата разпоредба му е дадена възможност по всяко време на административното производство да прегледа документите по преписката, по предявените искания, както и да си прави бележки и извадки или - според техническите възможности - копия за негова сметка, включително и след приключването му с издаване на индивидуален административен акт.

В законоустановения срок, в Центъра за административно обслужване, в Общинска администрация, гр. Рила е получено Заявление от **Христо Тренев**, регистрирано под № УС-04-03-18-2/23.03.2026г., с което заявителят **изрично заявява съгласие** за закупуване на ½ ид. ч. от УПИ XV-1403, в кв. 72, по действащия регулационен план на гр. Рила – частна общинска собственост, без търг или конкурс, доколкото е собственик на етаж, представляващ самостоятелен обект от законно построена в имота жилищна сграда, *в случай че Общински съвет – Рила приеме решение, Община Рила да продава УПИ XV-1403, в кв. 72, по действащия регулационен план на гр. Рила – ЧОС, без търг или конкурс.*

Видно от гореизложеното е, че собствениците на обектите (етажите) от Двуетажната масивна жилищна сграда - участници в административното производство са обективирали искане/заявили са писмено желание всеки един от тях по закупуване по ½ идеална част от общинската земя, върху която законно е построена сграда, на основание отстъпено правото на строеж. Като собственици на обекти в сграда, върху общинска земя, участниците в административното производство се явяват лица с еднакво по вид право/равнопоставеност за участие в производството по придобиване на общинската земя, предвид което, административният орган е длъжен да приложи принципите на съразмерност и равнопоставеност, съгласно нормите на АПК, т.е да приложи закона еднакво спрямо всички.

След като нормата на чл. 35, ал. 3 от ЗОС регламентира право на „собственика на законно построена сграда“ да придобие земя – частна общинска собственост, без търг или конкурс, то това право принадлежи на всеки от собствениците в равен обем, съобразно неговия обект. Тъй като собствениците на обектите (етажи) в сградата са с еднакви права, Общината е длъжна да действа като равноправен субект и да ги разглежда като **страна** с общ интерес, и да им предложи **еднакви условия** за изкупуване на земя - частна общинска собственост, представляваща УПИ XV-1403, в кв. 72, по действащия регулационен план на гр. Рила, за които обстоятелства е уведомена заявителката с писмо, изх. № УС-04-03-18-3/28.05.2026г. на Кмета на Община Рила.

Въз основа на представените документи и служебно приобщени такива, удостоверяващи собствеността на сградата и нейната законност, съгласно разпоредбата на чл.35 ал.3 от ЗОС са налице предпоставките за провеждане на облекчения ред за продажбата на земя-частна общинска собственост, а именно: на собственика на законно построена в нея сграда от кмета на общината без търг или конкурс по ред, определен с наредбата на общинския съвет по чл.8 ал.2 от същия закон, а именно: Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинска имущество, приета от Общински съвет на Община Рила.

Съгласно изискванията на Наредбата, производството по продажба на земя – частна общинска собственост, на собственика на законно построена върху нея сграда, започва с отправяне на писмено искане до кмета, придружено с документи, удостоверяващи правото им да придобият общинска собственост. С решението, общинският съвет утвърждава и пазарната цена, определена от оценител на имоти. Въз основа на решението на общинския съвет, Кметът на общината издава заповед и сключва договор.

Съгласно чл. 41, ал. 2 от Закона за общинската собственост, разпоредителните сделки с имоти - общинска собственост, се извършват по пазарни цени, не по-ниски от данъчните им оценки, определени от общинския съвет въз основа на пазарни оценки, изготвени от оценители, определени по реда на чл. 22, ал. 3 от същия закон.

Във връзка със законовата разпоредба, за недвижимият имот с изготвена пазарна оценка от оценител на недвижими имоти, съгласно която пазарната стойност на имота е **9 673.00 €** (девет хиляди и шестстотин седемдесет и три евро), **без ДДС**.

Изготвената пазарна оценка не е по – ниска от данъчната оценка на имота – **1 339.90 €** (хиляда триста тридесет и девет евро и деветдесет евроцента), видно от издадено от Община Рила – Удостоверение за данъчна оценка по чл.3 от Приложение №2 към ЗМДТ, изх. № 60075006563/18.02.2026г.

Имота за който е заявено желание за закупуването му е включен в пристата от Общински съвет на Община Рила - Годишна програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост в Община Рила за 2026г. в:

Раздел III „Описание на имотите, които общината има намерение да предложи за продажба, за внасяне като непарична вноска в капитала на търговски дружества, за учредяване на ограничени вещни права, както и за възлагане чрез концесия"

Буква Б. Описание на недвижими имоти – частна общинска собственост, които Община Рила има намерение да продаде на лица, притежаващи законно построена сграда върху същият: т. 35.

Предвид изложените обстоятелства и на основание чл.21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, във връзка с чл. 8, ал.1, ал.4, предл. трето, чл. 34, ал.4, предл. първо, чл. 35, ал.3 от Закона за общинската собственост, чл. 38, ал.1, т.1, чл. 46, ал.2, чл. 63 ал. 3 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, предлагам Общински съвет, Община Рила да постанови решение, с което:

1. Да се извърши продажба на следния недвижим имот – частна общинска собственост, а именно: Урегулиран поземлен имот с планоснимачен № 1403, за който е отреден парцел XV, попадащ в кв. 72, съгласно действащия към момента регулационен план на гр. Рила, утвърден със утвърден със Заповед № 30/22.02.1993г. на Кмета на Община Рила, с урегулирано пространство от 608 кв. м., при граници и съседи: улица с о.т. 219-216, УПИ XVI-1404, УПИ VI-1397, УПИ IX-1400, УПИ XIV-1402,

без търг или конкурс, при равни права на:

- **Христо ******** Тренев,** с постоянен адрес .....**в качеството му на** собственик на **Първи жилищен етаж,** със застроена площ 100 кв. м. от **Двуетажна масивна жилищна сграда, по** силата на Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № ***/**.**.****г., том **, рег. № ****, дело № ***/****г. на Нотариус Деница Гърнева, вписана под № 518 в НК на РБ, с район на действие РС-Дупница,

и на

- **Величка ******** Михайлова,** с постоянен адрес: гр. ****, Община ****, ул. „********" № **, **в качеството ѝ на собственик** на **Втори жилищен етаж,** със застроена площ 100 кв. м. от **Двуетажна масивна жилищна сграда,** по силата на Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № ***, том *, рег. № ****, дело № *** от **.**.****г. на Нотариус Деница Гърнева, вписана под № 518 в НК на РБ, с район на действие РС-Дупница.

2. Да се утвърди пазарна цена на недвижимият имот, индивидуализиран в т.1, в размер на **9 673.00 €, без ДДС;**

Във връзка с горното, предлагам следното

ПРОЕКТО – РЕШЕНИЕ:

На основание чл.21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, във връзка с чл. 8, ал.1, ал.4, предл. трето, чл. 34, ал.4, предл. първо, чл. 35, ал.3 от Закона за общинската собственост, чл. 38, ал.1, т.1, чл. 46, ал.2, чл. 63 ал. 3 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, Общински съвет, Община Рила:

РЕШИ:

1. Да се извърши продажба на следния недвижим имот – частна общинска собственост, а именно: Урегулиран поземлен имот с планоснимачен № 1403, за който е отреден парцел XV, попадащ в кв. 72, съгласно действащия към момента регулационен план на гр. Рила, утвърден със утвърден със Заповед № 30/22.02.1993г. на Кмета на Община Рила, с урегулирано пространство от 608 кв. м., при граници и съседи: улица с о.т. 219-216, УПИ XVI-1404, УПИ VI-1397, УПИ IX-1400, УПИ XIV-1402,

без търг или конкурс, при равни права на:

- **Христо ******** Тренев,** с постоянен адрес .....**в качеството му на** собственик на **Първи жилищен етаж,** със застроена площ 100 кв. м. от **Двуетажна масивна жилищна сграда, по** силата на Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № ***/**.**.****г., том **, рег. № ****, дело № ***/****г. на Нотариус Деница Гърнева, вписана под № 518 в НК на РБ, с район на действие РС-Дупница,

и на

- **Величка ******** Михайлова,** с постоянен адрес: гр. ****, Община ****, ул. „********“ № **, **в качеството ѝ на собственик** на **Втори жилищен етаж,** със застроена площ 100 кв. м. от **Двуетажна масивна жилищна сграда,** по силата на Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № ***, том *, рег. № ****, дело № *** от **.**.****г. на Нотариус Деница Гърнева, вписана под № 518 в НК на РБ, с район на действие РС-Дупница,

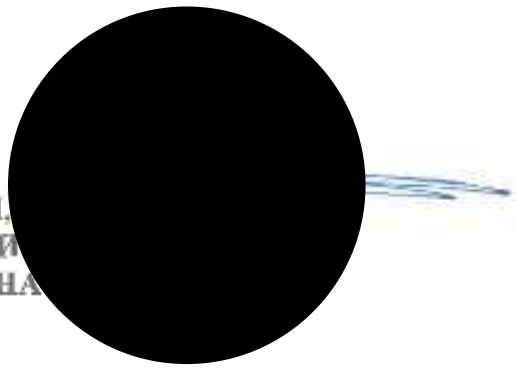
2. Утвърждава пазарна цена на недвижимият имот, индивидуализиран в т.1, в размер на **9673.00 €, без ДДС;**

Приложение – копия от следните документи:

1. Заявление с вх. № УС-04-03-18/21.10.2025г., ведно с приложени към него следните документи:
   1.1. Нотариален акт № ***, том *, рег. № ****, дело № *** от **.**.****г. на Нотариус Деница Гърнева, вписана под № 518 в НК на РБ, с район на действие РС-Дупница;
   1.2. Архитектурен проект № 322/20.08.1984г. на ОЩГО, гр. Кюстендил;
   1.3. Строителен протокол за определяне на строителна линия и ниво, съгласно § 186 от ППЗПИНМ № 9/14.10.1984г.;
   1.4. Удостоверение за законност на жилищна сграда № РД-01-18-151 от 08.10.2025г на Главен архитект на Община Рила;
   1.5. Скица № 125/03.09.2024г., издадена от Дирекция „УТРХД“, при Община Рила;
   1.6. Нотариално заверено пълномощно, рег. № **** от **.**.****г. на Нотариус Маргарита Голомехова-Костадинова, вписана под № 501, в регистъра на НК на РБ, с район на действие РС-Благоевград;
2. Удостоверение за идентичност на лице с различни имена, изх. № УС-04-03-18/13.02.2026г., издадено от длъжностно лице на Община Рила;
3. Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № ***/**.**.****г., том **, рег. № ****, дело № ****/****г. на Нотариус Деница Гърнева, вписана под № 518 в НК на РБ, с район на действие РС-Дупница,
4. Нотариален акт за дарение на недвижим имот № ***, том *, рег. № ****, дело № ***/**.**.****г. на Нотариус Деница Гърнева, вписана под № 518 в НК на РБ, с район

на действие РС-Дупница, вписан като акт № **, том **, вх. рег. № ****, дело № ****/****г. на СВ- гр. Дупница.

5. Заповед № 2146/10.07.1984г. на Председателя на ИК на ОНС
6. Договор № 2/13.08.1984г. сключен между Христо Хлебарски и Председателя на Общински народен съвет, гр. Рила.
7. Заявление с вх. № УС-04-03-18-2/23.03.2026г.;
8. Акт № 2038/17.03.2026г. за частна общинска собственост;
9. Скица № 011/30.01.2026г. на Община Рила, презаверена;
10. Удостоверение за данъчна оценка по чл.3 от Приложение №2 към ЗМДТ, изх. № 60075006563/18.02.2026г на Община Рила.
11. Пазарна оценка на имота;



ВНАСЯ:
ГЕОРГИ
КМЕТ НА