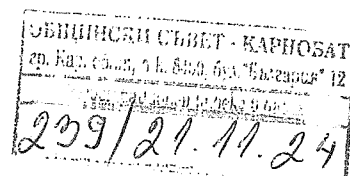


Община Карнобат  
бул. „България“ № 12  
Изх. №... 08-00-505  
Дата... 21.11.2024 г.



ДО  
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ  
ГРАД КАРНОБАТ

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА  
ОТ ГЕОРГИ ИВАНОВ ДИМИТРОВ- КМЕТ НА ОБЩИНА КАРНОБАТ

ОТНОСНО: УЧРЕДЯВАНЕ НА ВЕЩНО ПРАВО НА ПОЛЗВАНЕ ВЪРХУ ИМОТИ  
– ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ НА „БАЗАЛТ“ ЕООД

С Решение №125/22.02.2013 г. Министерски съвет е предоставил на „Базалт“ ЕООД концесия за добив на подземни богатства по чл.2, ал.1, т.5 от ЗПБ – строителни материали – андезитови туфи от находище „Трите круши - запад“, разположено в землището на град Карнобат. В изпълнение на решението на 12.04.2013 г. е сключен договор със същия предмет между Министерски съвет на Република България и „Базалт“ ЕООД, съгласно който е определена концесионна площ в размер на 422 030 кв.м., индивидуализирана по координатни точки. Срокът на концесията е 35 години, като съгласно чл.2 от посочения договор и влязлото в сила на 12.05.2021 г. решение по ОВОС, срокът му изтича на 12.05.2056 г.

С Решение №4.33/28.12.2023 г. Общински съвет – Карнобат е одобрил проект за изменение ПУП-ПЗ в обхват: поземлени имоти с идентификатори 36525.149.417; 36525.151.420; 36525.151.421; 36525.151.422; 36525.151.423 и 36525.151.567 по ККиКР на гр.Карнобат, с цел промяна предназначението на имотите в „кариера за добив на подземни богатства – строителни материали – андезитови туфи“ – I (първи етап).

В изпълнение на решението са предприети действия по промяна на предназначението на посочените имоти, като в хода на процедурата и съобразно чл.6 от посочения по-горе концесионен договор е изискано имотите да бъдат собствени на юридическото лице или да бъдат учредени вещни права върху тях.

Единият от имотите в обхвата на одобрения ПУП-ПЗ бе имот – горска територия, за който Общински съвет-Карнобат взе Решение №9.101/22.04.2024 г., с което да даде съгласие за промяна на предназначението на поземлен имот с идентификатор 36525.149.849 по КККР на гр.Карнобат, местност Кайряка, с площ 12.739 дка, трайно предназначение на територията: Горска, начин на трайно ползване: Друг вид дървопроизводителна гора, с предишен идентификатор 36525.149.417. За описания имот промяната на предназначението е влязла в сила и същият е с трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: За кариера за пясък, чакъл и глини за строителната керамика, предвид на което и съобразно нормативните разпоредби на настоящото заседание е внесено предложение за продажбата му.

Имотите, върху които попада останалата част от концесионната площ, са както следва:

1. поземлен имот с идентификатор 36525.151.977 по КККР на град Карнобат, с площ от 29 078,00 кв.м., седма категория, с начин на трайно ползване – пасище, находящо се в местността „Кайряка“, актуван с АПОС №10486/23.04.2024 г.;
2. поземлен имот с идентификатор 36525.151.420 по КККР на град Карнобат, с площ от 12 209,00 кв.м., четвърта категория, с начин на трайно ползване – пасище, находящо се в местността „Кайряка“, актуван с АПОС №7695/17.09.2015 г.;
3. поземлен имот с идентификатор 36525.151.421 по КККР на град Карнобат, с площ от 10 500,00 кв.м., четвърта категория, с начин на трайно ползване – пасище, находящо се в местността „Кайряка“, актуван с АПОС №7696/17.09.2015 г.;
4. поземлен имот с идентификатор 36525.151.422 по КККР на град Карнобат, с площ от 16 529,00 кв.м., четвърта категория, с начин на трайно ползване – пасище, находящо се в местността „Кайряка“, актуван с АПОС №7697/17.09.2015 г.;
5. поземлен имот с идентификатор 36525.151.983 по КККР на град Карнобат, с площ от 2 931,00 кв.м., с начин на трайно ползване – дере;
6. поземлен имот с идентификатор 36525.151.982 по КККР на град Карнобат, с площ от 1 145,00 кв.м., с начин на трайно ползване – дере;
7. поземлен имот с идентификатор 36525.151.980 по КККР на град Карнобат, с площ от 27 398,00 кв.м., с начин на трайно ползване – дере.

Както е видно, четири от имотите са с начин на трайно ползване - пасища, а останалите три - дерета, за които съгласно чл.56, ал.2 от ЗОС не се съставят актове за общинска собственост. Имотите са публична общинска собственост и като такива, съобразно чл.7, ал.2, изр.2 от ЗОС, могат да се обременяват с вещни права само в случаите, определени със закон.

Специалният закон – Законът за подземните богатства и по-конкретно чл.75, ал.1 допуска титулярят на разрешение за търсене и проучване или за проучване или концесионерът и собственикът на земята, в случая община Карнобат да сключат договор, с който на концесионера се прехвърля вещно право или в полза на титуляря на разрешението или на концесионера се учредява вещно право на ползване върху земята за срока на разрешението или на концесията и се определят условията и редът за плащане на възнаграждение за това право. ЗПБ обаче не регламентира ред и предпоставки за учредяване право на ползване върху земята, а само предоставя възможност за това. Редът и хипотезите за това са посочени в ЗСПЗЗ, ЗОЗЗ и ППЗОЗЗ.

Съгласно чл.25 от ЗСПЗЗ собствеността на общините върху мерите и пасищата е публична, като в ал.3 са посочени хипотезите, при които се допуска промяна на предназначението на мерите и пасищата, а именно:

1. изграждане на обекти на техническата инфраструктура по смисъла на Закона за устройство на територията;

2. инвестиционни проекти, получили сертификат за инвестиции клас А или клас Б или за приоритетен инвестиционен проект по Закона за насърчаване на инвестициите, когато това е заявено при сертифицирането на проекта;

3. създаване на нови или разширяване строителните граници на съществуващи урбанизирани територии (населени места и селищни образувания), както и създаване или разширяване границите на отделни урегулирани поземлени имоти извън тях;

4. изпълнение на дейности по предоставени концесии по Закона за подземните богатства и за инвестиционни проекти, свързани със социално-икономическото развитие на общината;

5. други случаи, определени в закон.

В тези случаи върху мерите и пасищата могат да се учредяват ограничени вещни права и сервитути. Промяната на предназначението на мерите и пасищата се извършва при спазване на условията и реда на Закона за опазване на земеделските земи, като промяната за нуждите на юридическо и физическо лице се допуска, след като в полза на лицето бъдат учредени ограничените вещни права.

Следователно, законът допуска промяна на предназначението на пасища и мери – публична общинска собственост, по реда на специалния Закон за опазване на земеделските земи и правилника за прилагането му.

Съобразно чл.29 от ЗОЗЗ и чл.40 от ППЗОЗЗ промяната на предназначението на земеделски земи от държавния или от общинския поземлен фонд, необходими за изграждане на обекти на техническата инфраструктура или на други обекти от лица, на които продажбата или учредяването на право на строеж или сервитути върху държавни и общински имоти се извършва без търг или конкурс по силата на закон, може да се извърши за тяхна сметка след решение за предварително съгласие на министъра на земеделието и храните, съответно на общинския съвет за изработване на подробен устройствен план, въз основа на подадено от тях заявление по образец, одобрен от министъра на земеделието и храните. След утвърждаване на площадка (трасе) и при влязъл в сила подробен устройствен план за земите министърът на земеделието и храните или оправомощено от него длъжностно лице, съответно общинският съвет продава земите или учредява ограничени вещни права или сервитути върху тях.

Съгласно чл.17а, ал.3 от ЗОЗЗ промяна на предназначението на земеделските земи за неземеделски нужди, предвидена с влязъл в сила общ устройствен план, както и в случаите на изграждане на индустриални паркове по Закона за индустриалните паркове, на обекти за производство на енергия от възобновяеми източници и изпълнение на концесионен договор, се извършва, без да се провежда процедура за утвърждаване на площадка или трасе за проектиране.

Следователно за реализиране на процедурата по промяна на предназначението на имотите, нормативните актове предписват преди да се извърши самата промяна върху имотите да бъде учредено ограничено вещно право на ползване, в полза на юридическото лице.

В изпълнение на чл.41, ал. 2 от ЗОС бе възложена пазарна оценка на вещното право на ползване, която възлиза на 45,40 лева/дка на година, а общата пазарна оценка за всички имоти на година е 4530,46 лева и 158 566,10 лева за всички имоти, за целия срок на концесията. Данъчната оценка за три от имотите е по-висока от пазарната, като съобразно чл.41, ал.2 от ЗОС разпореждането следва да се извърши върху по-високата от двете.

Имотите не са включени в Програмата за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост за 2024 г., предвид на което същата следва да бъде допълнена.

Предвид на изложеното, предлагам на Общински съвет – Карнобат да вземе следните

#### РЕШЕНИЯ:

1. Общински съвет – Карнобат на основание чл.21, ал.1, т.12 и т. 23, вр. чл. 8, ал.9 от ЗОС допълва приетата с Решение №5.38/15.01.2024 г. на Общински съвет – Карнобат Програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост за 2024 г., като в раздел „III. Имоти, за учредяване на ограничени вещни права“ се добави следното съдържание:

„1. Учредяване вещно право на ползване върху поземлен имот с идентификатор 36525.151.977 по КККР на град Карнобат, с площ от 29 078,00 кв.м., седма категория, с начин на трайно ползване – пасище, находящо се в местността „Кайряка“, актуван с АПОС №10486/23.04.2024 г.;

2. Учредяване вещно право на ползване върху поземлен имот с идентификатор 36525.151.420 по КККР на град Карнобат, с площ от 12 209,00 кв.м., четвърта категория, с начин на трайно ползване – пасище, находящо се в местността „Кайряка“, актуван с АПОС №7695/17.09.2015 г.;

3. Учредяване вещно право на ползване върху поземлен имот с идентификатор 36525.151.421 по КККР на град Карнобат, с площ от 10 500,00 кв.м., четвърта категория, с начин на трайно ползване – пасище, находящо се в местността „Кайряка“, актуван с АПОС №7696/17.09.2015 г.;

4. Учредяване вещно право на ползване върху поземлен имот с идентификатор 36525.151.422 по КККР на град Карнобат, с площ от 16 529,00 кв.м., четвърта категория, с начин на трайно ползване – пасище, находящо се в местността „Кайряка“, актуван с АПОС №7697/17.09.2015 г.;

5. Учредяване вещно право на ползване върху поземлен имот с идентификатор 36525.151.983 по КККР на град Карнобат, с площ от 2 931,00 кв.м., с начин на трайно ползване – дърво;

6. Учредяване вещно право на ползване върху поземлен имот с идентификатор 36525.151.982 по КККР на град Карнобат, с площ от 1 145,00 кв.м., с начин на трайно ползване – дърво;

7. Учредяване вещно право на ползване върху поземлен имот с идентификатор 36525.151.980 по КККР на град Карнобат, с площ от 27 398,00 кв.м., с начин на трайно ползване – дърво. „

2. Общински съвет – Карнобат на основание чл.21, ал.1, т. 8 от ЗМСМА, чл.7, ал.1, изр.второ от Закона за общинската собственост, във връзка с чл.75 от Закона за подземните богатства, вр. с чл.25, ал.4-7 от ЗСПЗЗ, чл.29 от ЗОЗЗ и чл.40 от ППЗОЗЗ УЧРЕДЯВА ограничено вещно право на ползване на „Базалт“ ЕООД, ЕИК 126625768 върху недвижими имоти, представляващи:

2.1. поземлен имот с идентификатор 36525.151.977 по КККР на град Карнобат, местност „Кайряка“, с площ от 29 078,00 кв.м., трайно предназначение на територията: Земеделска; начин на трайно ползване – Пасище, категория на земята - седма, предишен идентификатор - 36525.151.423, при съседи: 36525.152.203, 36525.151.978, 36525.151.980, актуван с АПОС №10486/23.04.2024 г., при годишна цена на правото на ползване 45,40 лева/дка, съгласно изготвена експертна оценка от лицензиран оценител или 1320,14 лева за целия имот на година, като всяка следваща година размерът на сумата се индексира съобразно процента на инфлация, определен от НСИ.

Данъчната оценка на правото на ползване върху имота на година е 14,70 лева.

2.2. поземлен имот с идентификатор 36525.151.420 по КККР на град Карнобат, местност „Кайряка“, с площ от 12 209,00 кв.м., трайно предназначение на територията: Земеделска; начин на трайно ползване – Пасище, категория на земята - четвърта, при съседи: 36525.151.984, 36525.151.566, 36525.151.981, 36525.151.983, актуван с АПОС №7695/17.09.2015 г., при годишна цена на правото на ползване 45,40 лева/дка, съгласно изготвена експертна оценка от лицензиран оценител или 554,28 лева за целия имот на година, като всяка следваща година размерът на сумата се индексира съобразно процента на инфлация, определен от НСИ.

Данъчната оценка на правото на ползване върху имота на година е 17,14 лева.

2.3. поземлен имот с идентификатор 36525.151.421 по КККР на град Карнобат, местност „Кайряка“, с площ от 10 500,00 кв.м., трайно предназначение на територията: Земеделска; начин на трайно ползване – Пасище, категория на земята - четвърта, при съседи: 36525.151.985, 36525.151.566, 36525.151.984, 36525.151.981, 36525.151.983, 36525.151.858, 36525.151.982, актуван с АПОС №7696/17.09.2015 г., при годишна цена на правото на ползване 45,40 лева/дка, съгласно изготвена експертна оценка от лицензиран оценител или 476,70 лева за целия имот на година, като всяка следваща година размерът на сумата се индексира съобразно процента на инфлация, определен от НСИ.

Данъчната оценка на правото на ползване върху имота на година е 14,74 лева.

2.4. поземлен имот с идентификатор 36525.151.422 по КККР на град Карнобат, местност „Кайряка“, с площ от 16 529,00 кв.м., трайно предназначение на територията: Земеделска; начин на трайно ползване – Пасище, категория на земята - четвърта, при съседи: 36525.151.571, 36525.151.1, 36525.151.985, 36525.151.982, 36525.151.981, 36525.151.980, актуван с АПОС №7697/17.09.2015 г., при годишна цена на правото на ползване 45,40 лева/дка, съгласно изготвена експертна оценка от лицензиран оценител или 750,42 лева за целия имот на година, като всяка следваща година размерът на сумата се индексира съобразно процента на инфлация, определен от НСИ.

Данъчната оценка на правото на ползване върху имота на година е 23,20 лева.

2.5. поземлен имот с идентификатор 36525.151.983 по КККР на град Карнобат, с площ от 2 931,00 кв.м., трайно предназначение на територията: Земеделска; начин на трайно ползване – ДЕРЕ, категория на земята - нула, предишен идентификатор - 36525.151.567, при съседни: 36525.151.984, 36525.151.566, 36525.151.981, 36525.151.420, 36525.151.421, при годишна цена на правото на ползване 95,47 лева/дка, съгласно данъчната оценка или 279,82 лева за целия имот на година, като всяка следваща година размерът на сумата се индексира съобразно процента на инфлация, определен от НСИ.

Пазарната оценка на годишна цена на правото на ползване 45,40 лева/дка, съгласно изготвена експертна оценка от лицензиран оценител или 133,07 лева за целия имот на година.

2.6. поземлен имот с идентификатор 36525.151.982 по КККР на град Карнобат, с площ от 1 145,00 кв.м., трайно предназначение на територията: Земеделска; начин на трайно ползване – ДЕРЕ, категория на земята - нула, предишен идентификатор - 36525.151.567, при съседни: 36525.151.1, 36525.151.985, 36525.151.566, 36525.151.981, 36525.151.421, 36525.151.858, при годишна цена на правото на ползване 95,47 лева/дка, съгласно данъчната оценка или 109,31 лева за целия имот на година, като всяка следваща година размерът на сумата се индексира съобразно процента на инфлация, определен от НСИ.


Пазарната оценка на годишна цена на правото на ползване 45,40 лева/дка, съгласно изготвена експертна оценка от лицензиран оценител или 51,98 лева за целия имот на година.

2.7. поземлен имот с идентификатор 36525.151.980 по КККР на град Карнобат, с площ от 27 398,00 кв.м., трайно предназначение на територията: Земеделска; начин на трайно ползване – ДЕРЕ, категория на земята - нула, предишен идентификатор - 36525.151.567, при съседни: 36525.152.203, 36525.151.987, 36525.151.977, 36525.151.979, 36525.151.571, 36525.151.422, 36525.151.981, 36525.151.850, 36525.151.849, 36525.151.986, 36525.122. 1, при годишна цена на правото на ползване 95,47 лева/дка, съгласно данъчната оценка или 2615,69 лева за целия имот на година, като всяка следваща година размерът на сумата се индексира съобразно процента на инфлация, определен от НСИ.

Пазарната оценка на годишна цена на правото на ползване 45,40 лева/дка, съгласно изготвена експертна оценка от лицензиран оценител или 1243,87 лева за целия имот на година.

Вещното право на ползване се учредява за срок до изтичане срока на договора за предоставяне на концесия за добив на подземни богатства по чл.2, ал.1, т.5 от ЗПБ – строителни материали – андезитови туфи от находище „Трите круши - запад“, разположено в землището на град Карнобат, сключен на 12.04.2013 г. между Министерски съвет на Република България и „Базалт“ ЕООД, който е 35 години, съгласно чл.2 от същия и влязлото в сила на 12.05.2021 г. решение по ОВОС, а именно: до 12.05.2056 г.

3. Общински съвет – Карнобат възлага на Кмета на община Карнобат да издаде заповед и сключи договор за учредяване право на ползване при условията на настоящите решения.

ВНОСИТЕЛ:   
ГЕОРГИ ДИМИТРОВ  
КМЕТ НА ОБЩИНА КАРНОБАТ