РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ НОВИ ПАЗАР
9900 гр. Нови пазар, ул. "Васил Левски" № 3
тел./факс: +359 0886656822
e-mail: obs_npazar@abv.bg

Община Нови пазар е сертифицирана по ISO 9001:2015

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГР. НОВИ ПАЗАР

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ НОВИ ПАЗАР
Вх. № 00-20
19.01. 2022
П.К. 9900

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

ОТ

МИХАИЛ МИХАЙЛОВ – ПРЕДСЕДАТЕЛ НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ НОВИ ПАЗАР

Относно: *Отмяна на Решение № 351 по Протокол № 34 от 23.12.2021 год., от редовно заседание на Общински съвет – Нови пазар и вземане на ново решение за учредяване на право на строеж без търг или конкурс в имот общинска собственост за изграждане на фотоволтаична електроцентрала*

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Общински съвет – Нови пазар по предложение на Кмета на Община Нови пазар взе Решение № 351 по Протокол № 34 от 23.12.2021 год., от редовно заседание на Общински съвет – Нови пазар. В решението са допуснати непълноти от технически и правен характер, които се изразяват в следното:

В т. II. 1, във връзка с промяна на предназначението на имота, не е посочено новото предназначение на имот с площ 408 610 кв. м., с проектен номер 52009.119.324, част от ПИ 52009.119.321 (Територия „Земеделска", начин на трайно ползване „Пасище", находящ се в землището на град Нови пазар, съгласно приложена Скица – проект), а именно: *„в имот за изграждане енергиен обект на техническата инфраструктура - фотоволтаична електроцентрала"*. Предлагам да се вземе решение в този смисъл.

В т. IV, в правните основания за вземане на решението не е посочен чл. 62, ал. 2 от ЗЕ, който всъщност дава правото на ОбС – Нови пазар да учреди право на строеж без търг или конкурс за изграждане на фотоволтаична електроцентрала. В мотивите изрично е посочена тази възможност и е цитиран чл. 62 от ЗЕ, но в правните основания не е посочен, което води до разлика в намеренията на ОбС – Нови пазар и действително изразената воля на ОбС – Нови пазар. Също така в т. 1 не е посочен срок на учредяване на правото на строеж. В мотивите към предложението за решение е посочен срок от 30 години, но не и в проекта на решение. Предлагам да се вземе решение в този смисъл.

С предложението за вземане на Решение № 351 по Протокол № 34 от 23.12.2021 год., е посочена цена за правото на строеж определена от лицензиран оценител в размер на 204 000 лв., (двеста и четири хиляди), която впоследствие бе

променена от ОбС – Нови пазар на 348 500 лв. (триста четиридесет и осем хиляди и петстотин лева). Считам, че отново ОбС – Нови пазар следва да определи изрично цената.

Решение № 351 по Протокол № 34 от 23.12.2021 год., на ОбС – Нови пазар е акт, който не подлежи на оспорване по административен ред, не е оспорен и по съдебен- влязъл е в сила. Съгласно чл. 99, т. 1 от АПК, органа който го е издал, т.е. ОбС – Нови пазар може да го отмени, когато съществено е нарушено някое от изискванията за законосъобразността му.

Страните, придобили права и задължения, произтичащи от Решение № 351 по Протокол № 34 от 23.12.2021 год., на ОбС – Нови пазар са Кмета на Община Нови пазар и „Солар Нови пазар" ЕООД, ЕИК

От Кмета на Община Нови пазар е постъпило предложение за отмяна на горепосоченото решение и вземане на ново, като са посочени допуснати непълноти от правен и технически характер. В същия смисъл е постъпило и писмо от „Солар Нови пазар" ЕООД, ЕИК:

Считам, че с оглед установените непълноти от технически и правен характер и постъпилите предложения, следва да бъде отменено цитираното решение и да се вземе ново, съобразено с изложените по-горе мотиви и вече изложените от кмета мотиви за вземане на Решение № 351 по Протокол № 34 от 23.12.2021 год., които излагам отново пред Вас, с цел пълнота на административната преписка.

Мотиви на Кмета на Община Нови пазар за вземане на Решение № 351 по Протокол № 34 от 23.12.2021 год.:

„В деловодството на общинска администрация е постъпило заявление с вх. №26-00-391/10.12.2021 год., от Нели Николаева Младжова, в качеството й на управител и представляващ „Солар Нови пазар" ЕООД, с ЕИК: относно учредяване на право на строеж върху 410 000 кв.м. от общински имот с идентификатор 52009.119.321 – с НТП – пасище, целият с площ от 456 182 кв.м за срок от 30 год., за изграждане на фотоволтаичен парк с приблизителна мощност от 35 MW.

Отправеното инвестиционно намерение е в хармония и съвместимост с приетата с Решение № 23 по Протокол №4/18.12.2019 год. Общинска програма за насърчаване използването на енергия от възобновяеми източници 2020 год. – 2022 год. В тази връзка предлагам на Вашето внимание разглеждането на инвестиционното намерение и вземането на решение за възмездно учредяване на право на строеж за изграждане на фотоволтаична електроцентрала без търг или конкурс.

С реализирането на инвестицията ще се допринесе за реализиране на целите на Закона за енергията от възобновяеми източници, а именно: насърчаване производството и потреблението на енергия, произвеждана от възобновяеми източници, създаване на условия за постигане на устойчива и конкурентна енергийна политика и икономически разтеж чрез иновации и внедряване на нови технологии и др. Инвестицията ще генерира значителни приходи от имот, който към момента не се използва по своето предназначение и ще подпомогне общинския бюджет по отношение на възможността за реализация на обществено полезни икономически и социални мерки.

Горецитираният имот с НТП – пасище, е публична общинска собственост, като за него е съставен АОС № 1403/13.07.2010 год.

Съобразявайки се с фактическите обстоятелства касаещи имота, а именно, че не се използва по предназначение, че с оглед възникнал пожар на 11.09.2021 год., за което е изготвен Протокол от РСПБЗН – Нови пазар, бяха нанесени материални щети, (поради нестопанисването на имота) и с оглед водените преговори с инвеститори, е целесъобразно имота да бъде разделен на два отделни имота, единият, предназначен за задоволяване на конкретния инвеститорски интерес, а другият за използване от община Нови пазар, с цел привличане на бъдещи инвеститори в района. Съответно бе възложено на правоспособно лице изготвянето на скица-проект, според която ПИ с идентификатор 52009.119.321 – с НТП – пасище и площ от 456 182 кв. м., се разделя на два новообразувани имота с проектен № 52009.119.324 с площ от 408 610 кв. м. и № 52009.119.323 с площ 47 573 кв.м., при спазване на изискванията на чл. 72 от Закона за наследството.

Редът за ползването и промяната на предназначението на земеделските земи е уреден в Закона за собствеността и ползването на земеделските земи (ЗСПЗЗ). Съгласно чл. 25 собствеността на общините върху мерите и пасищата е публична и може да се обявява за частна общинска собственост при промяна на предназначението на мерите и пасищата по реда на Закона за общинската собственост в определените в ал. 3 случаи. В чл. 25, ал. 3 са посочени различни хипотези, в които по изключение е допустима промяна на предназначението на земеделски земи, публична общинска собственост – пасища и мери, като една от тях е т. 4 за изграждането на инвестиционни проекти, свързани със социално-икономическото развитие на общината, именно такъв е и настоящия инвестиционен проект. Законодателят предвижда възможност за промяна на предназначението на пасища, които са били общинска публична собственост, ако целта е изграждане на инвестиционни проекти, свързани със социално-икономическото развитие на общината.

Съгласно чл. 25, ал. 4 от ЗСПЗЗ при реализирането на проекти по т. 4 на ал. 3 от същия член върху пасищата могат да се учредяват ограничени вещни права и сервитути. Следователно, законодателят допуска учредяването на ограничени вещни права, каквото е правото на строеж върху пасища дори преди промяна на предназначението им. Не на последно място, в подкрепа на изложеното до тук, чл. 25, ал. 7 от ЗСПЗЗ изрично указва, че промяната на предназначението на пасищата за нуждите на физическо или юридическо лице се допуска, след като в полза на лицето бъдат учредени ограничени вещни права по ал. 4, т.е. за да се пристъпи към процедура за изменение на предназначението е необходимо вече да бъдат учредени ограничени вещни права.

В ал. 5 на чл. 25 от ЗСПЗЗ е предвидено, че общински съвет приема решение за изразяване на предварително съгласие за промяна на предназначението по ал. 3 и за учредяване на правата по ал. 4 при спазване на специалните закони и на нормативите за поддържане на резерв от постоянно затревени площи, както и при условия, че не е налице недостиг от земи за нуждите на животновъдството.

Общинските пасища и мери в землището на град Нови пазар са с обща площ от 2 116 декара. По данни публикувани на интернет страницата на Държавен фонд земеделие за землището на град Нови пазар в слоя „постоянно затревени площи" са

описани имоти общинска собственост с обща площ 1 521 декара. Към датата на изготвяне на настоящото предложение община Нови пазар, след изявено желание от животновъди и сключен договор е отдала за ползване 305 декара. Следователно може да се направи заключение, че на територията на община Нови пазар има достатъчно мери и пасища общинска собственост, които задоволяват нуждите от паша на регистрираните животни.

За да се реализира описаната инвестиция е необходимо да се осигурят законови предпоставки за това – Общински съвет Нови пазар да даде съгласие за разделяне на имота, съгласно Скица-проект, да даде предварително съгласие за промяна предназначението на имот с площ 408 610 кв.м., с проектен номер 52009.119.324, част от ПИ 52009.119.321 (Територия „Земеделска", начин на трайно ползване „Пасище", находящ се в землището на град Нови пазар, съгласно приложена Скица – проект), в имот за изграждане енергиен обект на техническата инфраструктура - фотоволтаична електроцентрала, в която ще се реализира инвестиционното намерение и същия да се обособи в самостоятелен имот, да даде съгласие за промяна характера на собственост на имота, в който ще се реализира инвестицията, след изпълнение на предвидените в ЗСПЗЗ, ЗОЗЗ и ЗОС изисквания, да даде предварително съгласие за учредяване право на строеж за срок от 30 год., върху имота, като определи и цена на правото на строеж, да даде съгласие за изработването на ПУП, с който ще се определят конкретните параметри на инвестицията, след промяна предназначението на имота, както и да даде съгласие за изменение на ОУПО Нови пазар. Имотът не е включен в програмата за управление и разпореждане с имоти общинска собственост за 2021 год., приета с Решение № 199 по Протокол №20/28.01.2021 год. Съгласно чл. 8, ал. 9 от ЗОС Програмата може да се актуализира през годината, поради което предлагам описания имот да бъде включен в нея.

За да бъде реализирано инвестиционното намерение трябва да бъде учредено право на строеж в поземления имот. Съгласно разпоредбата на чл. 62 от Закона за енергетиката, когато изграждането на площадкови и/или линейни енергийни обекти за производство на ел. енергия се извършва в имоти общинска собственост, компетентните общински органи учредяват в полза на лицето, което ще експлоатира линейния обект възмездно право на строеж върху земята без търг или конкурс. Създаването на фотоволтаична електроцентрала представлява дейност по проектиране, изграждане и управление, поддържане и експлоатация на енергиен обект за производство на ел. енергия, посредством силата на слънчевото греене, следователно същият представлява енергиен обект по смисъла на § 1, т. 23 от ДР на ЗЕ и за неговото изграждане е приложима посочената норма.

По повод депозираното инвестиционно намерение на оценител бе възложено изготвяне на пазарна оценка на правото на строеж. Съгласно експертизата на вещото лице цената на право на строеж за 408 610 кв.м. от ПИ с идентификатор 52009.119.321 – целият с площ от 456 182 кв.м възлиза на 204 000 лв. (двеста и четири хиляди лева), при данъчна оценка на имота 10 264.10 лв.

Уважаеми дами и господа общински съветници, реализирането на подобна инвестиция ще генерира значителни приходи от имот, който към момента не се използва за задоволяване на частни или обществени нужди, не се използва и по

предназначение и ще подпомогне общинския бюджет по отношение на възможността за реализация на обществено полезни икономически и социални мерки.”

Предвид гореописаното предлагам Общински съвет да приеме следното:

РЕШЕНИЕ:

I. На основание чл. 21, ал. 2 от ЗМСМА, чл. 99, т. 1 от АПК отменя Решение № 351 по Протокол № 34 от 23.12.2021 год., от редовно заседание на Общински съвет – Нови пазар.

II. На основание чл. 21, ал. 2 във връзка с чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА, чл. 51, ал. 1, т. 1, във връзка с чл. 53а, т. 2 от ЗКИР и чл. 55, т. 1 във връзка с чл. 56, ал. 3 от НАРЕДБА №РД-02-20-5 от 15 декември 2016 год. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралните карти и кадастралните регистри на МРРБ, Общински съвет – Нови пазар:

1. Дава съгласие за разделяне на ПИ 52009.119.321 (Територия „Земеделска”, начин на трайно ползване „Пасище”, находящ се в землището на град Нови пазар, целият с площ от 456 182 кв.м, на ПИ 52009.119.324 с площ 408 610 кв.м. и ПИ 52009.119.323 с площ 47 573 кв.м, съгласно приложена скица-проект.

2. Упълномощава Кмета на община Нови пазар да предприеме съответните действия пред СГКК-Шумен за извършване на процедурата по разделяне на ПИ 52009.119.321 по КК на гр. Нови пазар.

III. На основание чл. 21, ал. 2 във връзка с чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА, чл. 25, ал. 5, във връзка с ал. 3, т. 4 от ЗСПЗЗ, Общински съвет – Нови пазар:

1. Дава предварително съгласие за промяна на предназначението на имот с площ 408 610 кв.м., с проектен номер 52009.119.324, част от ПИ 52009.119.321 (Територия „Земеделска”, начин на трайно ползване „Пасище”, находящ се в землището на град Нови пазар, съгласно приложена Скица – проект), в имот за изграждане енергиен обект на техническата инфраструктура - фотоволтаична електроцентрала;

2. Предварителното съгласие важи за срок от 3 (три) години, считано от датата на настоящото решение.

IV. На основание чл. 21, ал. 2 във връзка с чл. 21, ал. 1, т. 12 от ЗМСМА, чл. 8, ал. 9, т. 2 от ЗОС, Общински съвет – Нови пазар:

1. Допълва Раздел IV, т. В от Програма за управление и разпореждане с имоти общинска собственост с ПИ с идентификатор 52009.119.321, с площ от 456 182 кв.м.

2. На основание чл. 21, ал. 2 във връзка с чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА, чл. 25, ал. 5, във връзка с ал. 4 и ал. 3, т. 4 от ЗСПЗЗ, чл. 62, ал. 2 от ЗЕ, чл. 41, ал. 2 от ЗОС и чл. 21, ал. 1, т. 11 от ЗМСМА, Общински съвет – Нови пазар:

1. Дава съгласие и упълномощава Кмета на Община Нови пазар да учреди право на строеж върху имот с площ 408 610 кв.м., с проектен номер 52009.119.324, част от ПИ 52009.119.321 (Територия „Земеделска”, начин на трайно ползване „Пасище”, находящ се в землището на град Нови пазар, съгласно приложена Скица-проект), за изграждане на енергиен обект на техническата инфраструктура - фотоволтаична електроцентрала, за срок от 30 години, без търг или конкурс, в полза

на „Солар Нови пазар” ЕООД, ЕИК: с адрес: гр. София,

2. Одобрява цена на правото на строеж, в размер на 348 500 лв. (триста четиридесет и осем хиляди и петстотин лева). без ДДС, платима при сключване на договора за учредяване на правото на строеж.

3. Дава предварително съгласие за изменение на ОУПО Нови пазар, в съответствие с настоящото решение и изработване на ПУП за изграждане на фотоволтаична централа върху имот с площ 408 610 кв.м., с проектен номер 52009.119.324, част от ПИ 52009.119.321 (Територия „Земеделска”, начин на трайно ползване „Пасище”, находящ се в землището на град Нови пазар, съгласно приложена Скица-проект).

4. Изменението и процедирането на ОУПО Нови пазар и изработването и процедирането на ПУП и промяна на предназначението на имот с площ 408 610 кв.м., с проектен номер 52009.119.324, част от ПИ 52009.119.321 (Територия „Земеделска”, начин на трайно ползване „Пасище”, находящ се в землището на град Нови пазар, съгласно приложена Скица – проект), да се финансират и да бъдат за сметка на „Солар Нови пазар” ЕООД, ЕИК:

5. Възлага на Кмета на Община Нови пазар изпълнението на настоящото решение, включително сключване на договор за учредяване на ограничени вещни права (право на строеж) и сервитути в полза на „Солар Нови пазар” ЕООД, ЕИК:

6. След приключване на процедурата по промяна на предназначението на имот с площ 408 610 кв.м., с проектен номер 52009.119.324, част от ПИ 52009.119.321 (Територия „Земеделска”, начин на трайно ползване „Пасище”, находящ се в землището на град Нови пазар, съгласно приложена Скица-проект) да се докладва преписката с оглед приемане на решение на основание чл. 6, ал. 1 от ЗОС от Общински съвет – Нови пазар за обявяването му за частна общинска собственост.

С уважение,

МИХАИЛ МИХАЙЛОВ
Председател на Общински съвет – Нови пазар