



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

ОБЛАСТЕН УПРАВИТЕЛ НА ОБЛАСТ ЛОВЕЧ

ЗАПОВЕД

№ РД-07-49

Ловеч, 14.03.2023 г.

В Областна администрация Ловеч, с входящ № АК-01-25/08.03.2023 г. е постъпил протокол № 59 на Общински съвет Луковит от проведено заседание на 27.02.2023 г.

След като извърших проверка и преценка на същия, относно неговата законосъобразност, от фактическа и правна страна установих, че при вземане на Решение № 478 от 27.02.2023 г. не са съобразени относимите материално правни разпоредби.

Решение № 478/27.02.2023 г. на Общински съвет Луковит, касае продажба на недвижим имот частна общинска собственост, находящ се в гр. Луковит. Решението е прието на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закон за местното самоуправление и месната администрация (ЗМСМА), чл. 35 и чл. 41 от Закон за общинската собственост (ЗОС), чл. 36, ал. 2 и чл. 42, чл. 79 и чл. 91 от Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество (НРПУРОИ) на Общински съвет Луковит и въз основа на обстоятелствата, фактите и мотивите, изложени в предложение от кмета на общината с вх. № - ОБС-17/20.01.23 г. в Общински съвет С решението се дава съгласие поземлен имот с идентификатор 44327.502.2938 и площ от 405 кв. м. по КККР на гр. Луковит да бъде продаден чрез публично оповестен търг. По т. II. Общинския съвет приема **за сведение** изготвената пазарна оценка в размер на 3730,00 лв., като определя пазарна цена на имота в размер на 2198,64 лв., представляваща 120% от размера на данъчната оценка. По т. III. Общинския съвет определя начална тръжна цена в размер на 2198,64 лв. Съгласно т. IV. до участие в търга се допускат кандидати, които отговарят на следните изисквания;

- Да са физически или юридически лица
- Да не са обявени в несъстоятелност и да не са в производство по ликвидация;
- Нямаат задължения към община Луковит;
- Не са неизправна страна по договор, сключен с община Луковит.

С т. V. Общинският съвет възлага на кмета на община Луковит да проведе търг по реда на глава осма от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на Общински съвет Луковит, като изготви и одобри необходимата за това тръжна документация, да назначи комисия по провеждане на търга, както и да определи условия на търга, съгласно изискванията на НРПУРОИ, както и да сключи договор за продажба на поземления имот.

Решението е прието с 14 гласа „за“, без „против“ и 1 глас „въздържал се“ от присъствалите 15 общински съветника.

Съгласно чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА, общинският съвет приема решения за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество и определя конкретните правомощия на кмета на общината и кметовете на райони и кметства. С оглед на това следва да се приеме, че оспореното решение е постановено от компетентен орган.

Решението е валидно взето от общинския съвет – при наличие на кворум и с мнозинство – 14 от присъстващите са гласували „за” приемането му и не се установяват нарушения с характер на съществени на процесуалните правила по приемането на акта, които да обуславят отмяната му на това основание, но що се отнася до съответствието на решението с приложимите материалноправни разпоредби считам следното:

Съгласно разпоредбата на чл. 35, ал. 1 от ЗОС „продажба на имоти и вещи – частна общинска собственост, се извършва след решение на общинския съвет от кмета на общината чрез публичен търг или публично оповестен конкурс“. Според текста на чл. 41, ал. 2 от ЗОС „разпоредителните сделки с имоти или с вещни права върху имоти - общинска собственост, се извършват по пазарни цени, но не по-ниски от данъчните им оценки. Пазарните цени на имотите и на вещните права се определят от общинския съвет въз основа на пазарни оценки, изготвени от оценители, определени по реда на чл. 22, ал. 3 от ЗОС, освен ако в закон е предвидено друго. Началните цени при провеждане на търгове или конкурси за разпореждане с имоти или с вещни права върху имоти - общинска собственост, не могат да бъдат по-ниски от цените, определени от общинския съвет“. Редът за придобиване на право на собственост и на ограничени вещни права, за предоставяне за управление, под наем и за разпореждане с имоти и вещи - общинска собственост, и правомощията на кмета на общината, на кметовете на райони, на кметовете на кметства и на кметските наместници се определят с наредба на общинския съвет при спазване на разпоредбите на този закон и на специалните закони в тази област (чл. 8, ал. 2 ЗОС).

Както в ЗОС, така и в приетата от Общински съвет Луковит Наредба (НРПУРОИ), липсва разпоредба, която да дава възможност на общинския орган да определя цена, по-ниска от определената от независимия оценител.

Нормата на чл. 41, ал. 2 от ЗОС установява императивно изискване самата продажба да се извърши на пазарни цени, без да е предвидена законова възможност общинският съвет да се намесва при определяне на цената, на която следва да се извърши продажбата. Пазарният принцип, въведен от законодателя, се спазва чрез осъществяване на механизма за определяне на пазарната оценка от независим оценител, вписан в Камарата на независимите оценители, придобил правоспособност за оценка на недвижими имоти, съгласно чл. 7 и чл. 8 от Закона за независимите оценители. Не съществува законова възможност общинският съвет по своя воля да редуцира пазарната оценка, определена по реда на чл. 22, ал. 3 от ЗОС, независимо че цената не е определена в по-нисък размер от данъчната оценка. Законът за общинската собственост установява единен принцип на определяне на пазарните цени на имотите по сделки, страна по които е общината. Отклонението от този принцип поставя неоснователно определена група физически и юридически лица в по-благоприятно положение при придобиване на собственост върху общински имоти, което не само не намира опора в закона, но и нарушава изискването общинският съвет да управлява и да се разпорежда с общинското имущество в интерес на общината.

С оглед изложено считам, че решение № 478 е издадено от компетентен орган, при спазване на съответната форма, в съответствие с административнопроизводствените правила и целта на закона, но в противоречие на материалноправните разпоредби.

Това съставлява съществено процесуално нарушение, допуснато от общинския съвет при приемане на решението.

Предвид изложените съображения и на основание чл. 32, ал. 2 от ЗА и чл. 45, ал. 4 от ЗМСМА

НАРЕЖДАМ:

ВРЪЩАМ за ново обсъждане в Общински съвет Луковит Решение № 478 от 27.02.2023 г. при съобразяване с мотивите на настоящата заповед.

На основание чл. 45, ал. 6 от ЗМСМА препис от заповедта да се изпрати на Председателя на Общински съвет Луковит.

С оглед разпоредбата на чл. 45, ал. 7 от ЗМСМА върнатите за ново обсъждане актове не влизат в сила и се разглеждат от общинския съвет в 14-дневен срок от получаването на настоящата заповед.

ИНЖ. СВЕТОСЛАВ СЛАВЧЕВ

Областен управител

на област Ловеч