



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

ОБЛАСТЕН УПРАВИТЕЛ НА ОБЛАСТ ЛОВЕЧ

ЗАПОВЕД

№ РД-07-161

Ловеч, 03.10.2023 год.

В Областна администрация Ловеч, с входящ № АК–01–88(1)/26.09.2023 г. е постъпил протокол № 72 на Общински съвет Луковит от проведено заседание на 20.09.2023 г.

След като извърших проверка и преценка на същия относно неговата законосъобразност, от фактическа и правна страна установих, че при вземане на Решение № 555 от 20.09.2023 г. не са съобразени относимите материално правни разпоредби.

Решение № 555/20.09.2023 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 предложението от кмета на общината с вх. № - ОбС-172/15.08.2023 г. в Общински съвет. С решението се дава съгласие поземлен имот с идентификатор 44327.502.2972 и площ от 437 кв. м. по КKKP на гр. Луковит да бъде продаден чрез публично оповестен търг. По т. II. Общинският съвет приема **за сведение** изготвената пазарна оценка в размер на 4010,00 лв. По т. III. Общинският съвет определя начална тръжна цена в размер на 2965,44 лв., представляваща 120% от размера на данъчната оценка. 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;
- Да нямат задължения към Община Луковит;
- Да 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 16 гласа „за“, 1 глас „против“ и 0 гласа „въздържал се“ от присъстващите 17 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 – 16 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.

Видно от представените материали към протокола за имот с идентификатор 44327.502.2972 има изготвена пазарна оценка от лицензиран оценител, каквото е изискването на чл. 41, ал. 2 от ЗОС. Оценителят е определил пазарната стойност на предложението за продажба имот, като това обстоятелство е обективизирано в предложението на кмета до общинския съвет. Общински съвет Луковит дава съгласие за извършване на разпоредителна сделка, като в т. II определя по-ниска цена от определената в експертната оценка. В решението няма изложени мотиви кое налага цената да бъде намалена и не е поискана повторна експертиза. Приетата от Общински съвет Луковит продажна стойност е необоснована, немотивирана и определена при неправилно приложение на материалноправните разпоредби. В случай, че изготвената експертна оценка за разпореждане с имота не удовлетворява общинския съвет, то същият има право да не я одобри, като за това си действие следва да изложи надлежни мотиви, въз основа на което да възложи на кмета на общината да възложи изготвянето на нова оценка от експерт, определен по реда на чл. 22, ал. 3 от ЗОС.

Пазарните цени на имотите и на вещните права се определят от общинския съвет въз основа на пазарни оценки, изготвени от независим оценител, тъй като общинските

съветници не отговарят на изискванията на Закона за независимите оценители, каквото е изискването на ЗОС.

Трайната съдебна практика в това отношение е, че разпоредбата на чл. 41, ал. 2 от ЗОС по категоричен начин определя пазарната цена на общински имоти, предмет на разпоредителни сделки, по пазарната цена, определена от независим оценител. Няма предвидена законова възможност тази пазарна цена да бъде намалявана по преценка на общинския съвет. (Решение № 2966 от 16.03.2016 г. по адм. д. № 4792/2015 г., III отд. на ВАС).

С оглед изложеното считам, че решение № 555 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 № 555 от 20.09.2023 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.

ВИКТОР СТОЙЧЕВ

*Областен управител
на област Ловеч*