



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ  
Областен управител на област Пловдив

**ЗА П О В Е Д**

**№ АК-04-1 / 27.02.2017 г.**

С решение № 155, взето с протокол № 15 от 24.01.2017 г., на основание чл. 21, ал. 2 от ЗМСМА, във връзка с чл. 35, ал. 3 и чл. 41, ал. 2 от Закона за общинската собственост /ЗОС/, чл. 45 и чл. 46 от Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, Общински съвет Кричим одобрява пазарна оценка, изготвена от лицензиран оценител инж. Иван Стоянов, съгласно Сертификат за оценителска правоспособност рег. № 100100044 от 14.12.2009 година и определя пазарна оценка за продажба на земи – частна общинска собственост, върху които е учредено право на строеж за един квадратен метър по зони, както следва: Зона А – 18 лева; Зона I – 16 лева.

Видно от приложения към решението Доклад за пазарна оценка от 03.01.2017 г., изготвен от лицензиран оценител, въз основа на който са определени и пазарните цени за продажба на земи – частна общинска собственост, на собственика на законно построена върху нея сграда за един квадратен метър по зони, за извършването на оценката е използван методът на сравнение. При сравнителния метод оценяваният имот се сравнява с аналогични имоти, които са близки по отношение на факторите, оказващи влияние върху цената, като инфраструктура, местонахождение, благоустройство и др.. При този метод оценката се определя въз основа на действителните цени по реализирани сделки с недвижими имоти със сходни характеристики, намиращи се в близост до имота. В конкретния случай, в доклада за пазарна оценка е посочено, че изчисленията са извършени на база информация за реални продажни цени на имоти в общината, особено на продажби на общински имоти в последните години, в които са построени сгради с отстъпено право на строеж, като от извършените сделки се очертавали средни цени по зони: 18 лв./кв. м. за А зона и 16 лв./кв. м. за I зона на гр. Кричим. В самия доклад или като приложение към него обаче липсват в табличен или друг графичен вид стойности за сравнение, а именно цени на реализираните сделки с недвижими имоти, за да се установи обосновааност на направения от лицензирания оценител извод за изведените осреднени стойности на оценката, а оттук и да се обоснове мотивираност на приетия административен акт. Съгласно чл. 35, ал. 3 от ЗОС, продажба на земя – частна общинска собственост, на собственика на законно построена върху нея сграда се извършва от кмета на общината без търг или конкурс по ред, определен в наредбата по чл. 8, ал. 2 от ЗОС за конкретен имот, който е точно индивидуализиран с посочване на вида, местонахождението (община, населено място, адрес, местност), номера на имота, площта и/или застроената площ и най-малко три от границите му. Според 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. Изготвените пазарни оценки имат определен срок на валидност, който е шест месеца. В трайно установената съдебна практика по категоричен начин е възприет изводът, че пазарната оценка, изготвена от лицензиран оценител следва да бъде мотивирана и обоснована /Решение № 2269 от 28.11.2016 г. на АдмС - Пловдив по адм. д. № 1981/2016 г.; Решение № 1879 от 10.12.2015 г. на АдмС - Бургас по адм. д. № 705/2015 г.; Решение № 2508 от 25.11.2015 г. на АдмС - Варна по адм. д. № 2083/2015 г.; Решение № 10003 от 03.07.2013 г. на ВАС по адм. д. № 231/2013 г., III о./.

Решение № 155 се явява взето при изначална липса на предмет, тъй като е прието без правно основание. В действащата нормативна уредба, в ЗОС или в друг закон, не е предвидено правомощие общинският съвет да одобрява и определя обща пазарна оценка за множество имоти, групирани по зони. Съгласно изискването на чл. 41, ал. 2 от ЗОС, пазарната оценка следва да се изготвя индивидуално за конкретен имот, с оглед спазване на законовото ограничение определената въз основа на нея пазарна цена да не е по-ниска от данъчната му оценка. В противен случай, при приемането на една обща фиксирана пазарна оценка, без да са взети предвид индивидуалните особености на всеки имот, би могло да се стигне до хипотеза, при която определената въз основа на нея пазарна цена на имота в действителност да бъде по-ниска от неговата данъчна оценка, което представлява нарушение на нормата на чл. 41, ал. 2 от ЗОС. Това от своя страна, само по себе си, води и до необоснованост на административния акт.

Следователно, Решение № 155 се явява прието при липсата на обоснованост и мотивираност на посочените в него фактически и правни основания. Липсата на мотиви съставлява съществено нарушение на чл. 59, ал. 2, т. 4 от АПК, тъй като актът се оказва приет при липса на установената от закона форма, което съставлява самостоятелно основание за незаконосъобразност по смисъла на чл. 146, т. 2 от АПК. В този смисъл съществува константна съдебна практика: ППВС № 4/1976 г., т. 7; ТР № 16/1975 г. на ОСГК на ВС; ТР № 4 от 2004 г. на ОС на ВАС и ТР № 1/18.04.2006 г. на ВАС по тълк. дело № 1/2006 г., ОС на съдиите от втора колегия.

Налице са неспазване на установената форма, поради липсата на фактически и правни основания за издаване на решението и противоречие с материалноправна разпоредба, които са самостоятелни основания за незаконосъобразност на административните актове по аргумент на чл. 146, т. 2 и т. 4 от Административнопроцесуалния кодекс.

Предвид гореизложеното, при осъществяване на контрола за законосъобразност върху актовете на общинските съвети по чл. 32, ал. 2 от Закона за администрацията, във връзка с чл. 45, ал. 4 от ЗМСМА, е констатирано, че решението е незаконосъобразно. С писмо с изх. № АК-01-24#2 от 06.02.2017 г. на областния управител на област Пловдив Решение № 155, взето с протокол № 15 от 24.01.2017 г., получено в Областна администрация – Пловдив на 31.01.2017 г., е върнато за ново обсъждане в Общински съвет Кричим съобразно дадените указания, в законовия 7-дневен срок от получаването му. Видно от известието за доставяне, писмото е получено в общинския съвет на 08.02.2017 г. и на основание чл. 45, ал. 7 от ЗМСМА решението не влиза в сила, тъй като следва да бъде преразгледано в 14-дневен

срок от връщането му в общинския съвет, който изтича на 22.02.2017 г. Преди неговото изтичане общинският съвет се е произнесъл по решението, като с Решение № 165, взето с протокол № 16 от 14.02.2017 г., получено в Областна администрация – Пловдив на 17.02.2017 г., е потвърдил Решение № 155, взето с протокол № 15 от 24.01.2017 г., поради което съгласно чл. 45, ал. 11 от ЗМСМА е налице законно основание за оспорване на повторно приетия акт като незаконосъобразен пред Административен съд – Пловдив.

Поради изложените фактически и правни съображения, на основание чл. 32, ал. 2 от Закона за администрацията и чл. 45, ал. 4, 7, 11 и 12 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, във връзка с чл. 149, ал. 1 от АПК:

#### **НАРЕЖДАМ:**

**ОСПОРВАМ** Решение № 155, взето с протокол № 15 от 24.01.2017 г., потвърдено с Решение № 165, взето с протокол № 16 от 14.02.2017 г., на Общински съвет Кричим, като незаконосъобразно по смисъла на чл. 146, т. 2 и т. 4 от АПК.

**СЕЗИРАМ** Административен съд – Пловдив за произнасяне по същество и отмяна на незаконосъобразното решение.

Претендирам присъждане на разноски по образуваното дело.

Настоящата заповед спира изпълнението на оспореното решение, на основание чл. 45, ал. 4 от ЗМСМА.

Заповедта да се съобщи на председателя на Общински съвет Кричим, на кмета на Община Кричим и да се изпрати в Административен съд – Пловдив, ведно с преписката по издаването ѝ, за образуване на съдебно производство.

**ЗДРАВКО ДИМИТРОВ** /П/

*Областен управител на област Пловдив*