



ЗАПОВЕД

№ 01-АЖ-259

Благоевград, 07.08.2017 г.

В Областна администрация – Благоевград с писмо наш вх. № 10-07-23/28.07.2017 г. е получен Протокол № 26 от проведено редовно заседание на Общински съвет – Гърмен на 21.07.2017 г.

Общински съвет – Гърмен по **девета точка** от дневния ред е приел на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 и чл. 27, ал. 4 и ал. 5 от ЗМСМА, чл. 41, ал. 2 от Закона за общинската собственост и чл. 32, ал. 5 от Наредбата за реда на придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество **Решение № 321**, със следния текст:

„На основание чл. 21, ал. 1, т. 8 и чл. 27, ал. 4 и ал. 5 от ЗМСМА, чл. 41, ал. 2 от Закона за общинската собственост и чл. 32, ал. 5 от Наредбата за реда на придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, Общински съвет – Гърмен реши:

Утвърждава пазарни цени на недвижимите имоти - частна общинска собственост, представляващи прилежащи терени на изградени жилищни сгради въз основа на отстъпено право на строеж, изготвени от лицензиран оценител както следва:

1. Имоти в Гърмен, Огняново, Дъбница, Рибново, Дебрен, Горно Дряново и Долно Дряново:

- Първа зона - 6.60 лв. на кв.м.
- Втора зона - 4.40 лв. на кв.м.

2. Имоти в Ореше, Осиково, Скребатно и Хвостяне: - 3.50 лв. на кв.м.

3. Имоти в Крушево, Марчево и Балдево: - 3.00 лв. на кв.м.“

След като се запознах с приетото Решение № 321 и с приложените материали към него, установих следното:

Решение № 321 е прието по повод на докладна записка от Минка Капитанова – Кмет на община Гърмен с изх. № 08-00-93/14.07.2017 г. до Председателя на Общински съвет – Гърмен с вх. № ОС-1069/14.07.2017 г. Същото решение е прието поименно с 16 гласа „ЗА“, 0 – „ПРОТИВ“ и 0 – „ВЪЗДЪРЖАЛИ СЕ“.

С оглед на установеното от правна и фактическа страна, считам така приетото Решение № 321 по Протокол № 26 на Общински съвет – Гърмен от проведено редовно заседание на 21.07.2017 г. за незаконосъобразно, по следните съображения:

С атакуваното Решение № 321, Общински съвет – Гърмен утвърждава пазарни цени на недвижимите имоти - частна общинска собственост, представляващи

прилежащи терени на изградени жилищни сгради въз основа на отстъпено право на строеж, изготвени от лицензиран оценител както следва:

1. Имоти в Гърмен, Огняново, Дъбница, Рибново, Дебрен, Горно Дряново и Долно Дряново:

- Първа зона - 6.60 лв. на кв.м.
- Втора зона - 4.40 лв. на кв.м.
- 2. Имоти в Ореше, Осиково, Скребатно и Хвостяне: - 3.50 лв. на кв.м.
- 3. Имоти в Крушево, Марчево и Балдево: - 3.00 лв. на кв.м.

Решение за разпореждане с общинските имоти (в случая за продажба на прилежащи терени на изградени жилищни сгради въз основа на отстъпено право на строеж в населените места на община Гърмен), задължително се взема от общинския съвет за всеки отделен случай, при наличие на задължителни реквизити. При липсата на такива реквизити, разпоредителната сделка не може да бъде проведена, а при провеждането и ще доведе до незаконосъобразност на същата.

В докладната записка на Минка Капитанова – Кмет на община Гърмен с изх. № 08-00-93/14.07.2017 г. до Председателя на Общински съвет – Гърмен с вх. № ОС-1069/14.07.2017 г. липсват мотиви, какво налага да бъде приета една обща пазарна оценка на квадратен метър, като цяло по населени места и разделена на две зони за някои от тях (в 7 населени места).

Към административната преписка по приемане на Решение № 321 не са представени писмени доказателства, от които да става ясно как се определят зоните в някои от населените места (в 7 населени места).

Във Единния класификатор на административно-териториалните и териториалните единици в Република България (ЕКАТТЕ) са определени категорията (функционалния тип) на всяка община и населено място, като за община Гърмен и населените места в нея са от 4-та до 8-ма.

Съгласно разпоредбата на чл. 108, ал. 1 от ЗУТ подробните устройствени планове конкретизират устройството и застрояването на териториите на населените места и землищата им, както и на селищните образувания.

Също така, съгласно Наредба № 7 от 22 декември 2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони и Наредба № 8 от 14 юни 2001 г. за обема и съдържанието на устройствените планове (загл. изм. – ДВ, бр. 22 от 2014 г., в сила от 11.03.2014 г.) и др., издадени от Министъра на регионалното развитие и благоустройството се определят параметрите на застрояване на отделните видове територии и устройствени зони (кинт, интензитет, плътност, височина и др.).

В тази връзка, съгласно одобрените и влезли в сила ПУП – ПРЗ за всяко отделно населено място са различни по категория (функционален тип) и зони. Поради тази причина следва и пазарните оценки, имайки предвид параметрите (характеристиките) на застрояване, както и другите критерии да бъдат и отделните имоти по кварталите на населените места с различни цени по пазарните оценки.

Законодателят ясно е регламентирал в разпоредбата на чл. 41, ал. 2 от ЗОС, че 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, 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.

Решение № 321 е прието и на основание чл. 32, ал. 5 от Наредбата за реда на придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, съгласно която „Продажба на имоти и разпореждането с вещни права се извършват въз основа на

пазарни оценки, изготвени от лицензиран оценител, съгл. Чл. 22, ал. 3 от ЗОС. Оценка се одобряват от Общински съвет и не могат да бъдат по-ниски от данъчните. Общинският съвет може да определи и по-висока оценка, освен ако в закон е установено друго. Началните цени при провеждането на търгове и конкурси не могат да бъдат по-ниски от определените от Общински съвет“.

Не са представени и удостоверения за данъчни оценки на общинските имоти, което е нарушение на разпоредбата на чл. 41, ал. 2 от ЗОС, тъй като не е видно дали пазарната цена не е по ниска от данъчната им оценка.

В настоящият случай, Общински съвет – Гърмен без да се съобрази с цитираните горе правни норми и изводи е приел Решение № 321 в абсолютно нарушение на разпоредбата на чл. 41, ал. 2 от ЗОС, тъй като следва за всеки отделен случай (имот) да бъде изготвена пазарна оценка, съгласно изискванията, регламентирани в законите и подзаконовите нормативни актове.

Доказателствената тежест, съгласно разпоредбата на чл. 170, ал. 1 от АПК е на Общински съвет – Гърмен да докаже наличието на относимите горе факти и обстоятелства.

Отделно от това, позоваването на самите разпоредби 21, ал. 1, т. 8 и чл. 27, ал. 4 и ал. 5 от ЗМСМА, чл. 41, ал. 2 от Закона за общинската собственост и чл. 32, ал. 5 от Наредбата за реда на придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество не е достатъчно, за да се обоснове фактическото и правно основание за вземане на Решение № 321 от Протокол № 26/21.07.2017 г. на Общински съвет – Гърмен.

Също така в случая, приетото Решение № 321 от Протокол № 26/21.07.2017 г. на Общински съвет – Гърмен е немотивирано и непълно и е взето в несъответствие с чл. 11 от Закона за общинската собственост. Липсват правни основания за издаване на административния акт. Дори да приемем, че са цитирани правни основания, то изброяването на правните основания, въз основа на които е издаден административния акт не е достатъчно, за да се приеме, че органа на местното самоуправление е изпълнил задължението си да мотивира своя акт. Липсват и мотиви за приемане на решението. Посочването на мотиви е задължително условие за законността на административния акт, тъй като без тях не могат да се направят изводи относно съображенията, мотивирали органа да се произнесе с дадено решение и съответства ли решението на закона. Липсата на фактически основания е съществено нарушение на административнопроизводствените правила, водещо до незаконосъобразност, дори и само на това основание (чл. 59, ал. 2, т. 4 и т. 7 от АПК, във връзка с чл. 45, ал. 12 от ЗМСМА).

При приемане на процесното Решение № 321, Общински съвет – Гърмен не е приложил нито една от горепосочените хипотези на закона, като е допуснал съществено нарушение на административнопроизводствените правила.

Несъобразяването с цитираните горе норми и констатирани факти, представлява съществено нарушение на процесуалните правила, поради което и приетото Решение № 321 е незаконосъобразно и е постановено в нарушение на принципите за законност, достъпност, публичност и прозрачност на действията и актовете на администрацията, регламентирани в чл. 4 и чл. 12 от АПК.

Предвид гореизложеното в законоустановения 7-дневен срок от получаване на Протокол № 26 (вх. № 10-07-23/28.07.2017 год.) на основание чл. 32, ал. 2, пр. 1-во, във връзка с чл. 31, ал. 1, т. 5 и чл. 32, ал. 1 от Закона за администрацията и чл. 45, ал. 4 и ал. 6 от ЗМСМА

В Р Ъ Щ А М :

Решение № 321 по Протокол № 26 на Общински съвет – Гърмен от проведено редовно заседание на 21.07.2017 г. като незаконосъобразно за ново обсъждане в общинския съвет.

Върнатият за ново обсъждане акт не влиза в сила, съгласно разпоредбата на чл. 45, ал. 7 от ЗМСМА и се разглежда от общинския съвет в 14-дневен срок от получаване на настоящата заповед.

Препис от настоящата заповед да се връчи на Председателя на Общински съвет – Гърмен за изпълнение на процедурата по чл. 45, ал. 7 от ЗМСМА и за сведение на Кмета на община Гърмен.

БИСЕР МИХАЙЛОВ

Областен управител на област БЛАГОЕВГРАД
административен център Благоевград

