



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
Областна администрация
Благоевград

OC-1193
29.09.2017

ЗАПОВЕД

№ 0А - АЖ - 349

Благоевград, 06.10.2017 г.

В Областна администрация – Благоевград с писмо наш вх. № 10-07-27/29.09.2017 г. е получен Протокол № 28 от проведено редовно заседание на Общински съвет – Гърмен на 21.09.2017 г.

Общински съвет – Гърмен по **осма 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. 35, ал. 1 и чл. 41, ал. 2 от Закона за общинската собственост и във връзка с чл. 32, ал. 1 и ал. 5 от Наредбата за реда на придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество **Решение № 355**, със следния текст:

„1. Открива процедура за продажба на недвижим имот - частна общинска собственост, представляващ $\frac{3}{4}$ (три четвърти) идеални части от **ДВУЕТАЖНА МАСИВНА МНОГОЖИЛИЩНА СГРАДА** със застроена площ от 114 /сто и четиринадесет/ кв. м. и $\frac{3}{4}$ (три четвърти) идеални части от земята, находяща се в имот с номер 007094 /седем хиляди и деветдесет и четири/, с начин на трайно ползване ливада, с площ за имота от 2.000 дка. /две хиляди/кв. м, десета категория, находяща се в местността „ГАТЕРА“, по картата на землището на село Ковачевица, община Гърмен.

2. Одобрява изготвената пазарна оценка от лицензиран оценител в размер на 8 250 лева без включен ДДС и определя същата като начална тръжна цена.

3. Упълномощава Кмета на общината да проведе процедурата по продажба на имота чрез публичен търг с явно наддаване, съгласно ЗОС и НРПУРОБИ.“.

След като се запознах с приетото Решение № 355 и с приложените материали към него, установих следното:

Решение № 355 е прието по повод на докладна записка от Минка Сабриева Капитанова – Кмет на община Гърмен с изх. № 08-00-121/15.09.2017 г. до Председателя на Общински съвет – Гърмен с вх. № ОС-1161/15.09.2017 г. Същото решение е прието поименно с 11 гласа „ЗА“, 4 – „ПРОТИВ“ и 0 – „ВЪЗДЪРЖАЛИ СЕ“ от общ брой 17 общински съветници в Общински съвет – Гърмен.



2700 Благоевград, пл. Георги Измирлиев № 9
тел.: +359 (73) 88 14 01, факс: +359 (73) 88 14 03
E-mail: Info@bl.government.bg
Web: www.bl.government.bg

С оглед на установеното от правна и фактическа страна, считам така приетото Решение № 355 по Протокол № 28 на Общински съвет – Гърмен от проведено редовно заседание на 21.09.2017 г. за незаконосъобразно, по следните съображения:

С атакуваното Решение № 355, Общински съвет – Гърмен по точка 1-ва е открил процедура за продажба на недвижим имот - частна общинска собственост, представляващ $\frac{3}{4}$ (три четвърти) идеални части от ДВУЕТАЖНА МАСИВНА МНОГОЖИЛИЩНА СГРАДА със застроена площ от 114 /сто и четиринадесет/ кв. м. и $\frac{3}{4}$ А (три четвърти) идеални части от земята, находяща се в имот с номер 007094 /седем хиляди и деветдесет и четири/, с начин на трайно ползване ливада, с площ за имота от 2.000 дка. /две хиляди/кв. м, десета категория, находяща се в местността „ГАТЕРА“, по картата на землището на село Ковачевица, община Гърмен. Одобрил е изготвената пазарна оценка от лицензиран оценител в размер на 8 250 лева без включен ДДС и е определил същата като начална тръжна цена (точка 2-ра). Упълномощил е Кмета на общината да проведе процедурата по продажба на имота чрез публичен търг с явно наддаване, съгласно ЗОС и НРПУРОБИ (точка 3-та).

Предприетото от Областният управител на област Благоевград връщане като незаконосъобразно за ново обсъждане в общинския съвет на Решение № 355 от Протокол № 28/21.09.2017 г. на Общински съвет – Гърмен е в изпълнение на правомощията му по чл. 32, ал. 1 и ал. 2, във връзка с чл. 31, ал. 1, т. 5 от Закона за администрацията да упражнява контрол за законосъобразност върху актовете и действията на органите на местната администрация и местното самоуправление. Това негово правомощие е уредено в чл. 45, ал. 4 от ЗМСМА и в чл. 144 от Конституцията на Република България, а изрично в чл. 8, ал. 11 от Закона за общинската собственост (Доп. - ДВ. бр. 45 от 2012 г., в сила от 01.01.2013 г.) е регламентирано, че „Актовете на общинския съвет и на кмета за придобиване, управление и разпореждане с имоти и вещи – общинска собственост, подлежат на контрол и могат да бъдат оспорвани по реда на чл. 45 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, освен в случаите по Закона за публично-частното партньорство.“.

Решение за разпореждане с общинските имоти (в случая за продажба на общински имоти), задължително се взема от общинския съвет при наличие на задължителни реквизити. При липсата на такива реквизити, разпоредителната сделка не може да бъде проведена, а при провеждането ѝ ще доведе до незаконосъобразност на същата.

Към административната преписка по приемане на Решение № 355 и по специално от приложената експертна оценка за определяне на пазарната стойност на недвижим имот за обект – апартаменти в жилищна сграда 2, м. „Гатера“ – „Мишеви поляни“, землище на с. Ковачевица, община Гърмен, ведно с припадащите се ид. части от земята, изготвена от инж. Цв. Селмединов на 28.06.2017 г. е видно, че оценителя е представил сертификат за оценителска правоспособност с рег. № 100101204 от 14 декември 2009 год. на Цветан Селмединов за **оценка на недвижими имоти**.

Както от приложената скица № K01512/12.06.2017 г., от АЧОС № 3247/25.08.2017, така и от другите материали е видно, че имот № 007094, м. „Гатера“, землище на с. Ковачевица, община Гърмен представлява земеделска

земя, смесена собственост, с начин на трайно ползване „Ливада“, целият с площ от 2,000 дка., десета категория.

Към изготвената експертна оценка за определяне на пазарната стойност на недвижим имот за обект – апартаменти в жилищна сграда 2. м. „Гатера“ – „Мишеви поляни“, землище на с. Ковачевица, община Гърмен, ведно с принадлежащите се ид. части от земята, изготвена от инж. Цв. Селмединов на 28.06.2017 г. не е представен (липсва) сертификат за правоспособност на независимия оценител за оценка на земеделски земи и трайни насаждения, което е съгласно изискванията и в нарушение на Закона за независимите оценители (чл. 6, чл. 8 и чл. 15 от ЗНО).

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, по 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 № 355 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. Оценките 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 № 355 в абсолютно нарушение на разпоредбата на чл. 6, чл. 8 и чл. 15 от ЗНО, чл. 41, ал. 2 от ЗОС и др., 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 на чл. 21, ал. 1, т. 8 и чл. 27, ал. 4 и ал. 5 от ЗМСМА, чл. 35, ал. 1 и чл. 41, ал. 2 от Закона за общинската собственост и във връзка с чл. 32, ал. 1 и 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 № 355 от Протокол № 28/21.09.2017 г. на Общински съвет – Гърмен.

Също така в случая, приетото Решение № 355 от Протокол № 28/21.09.2017 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, 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 административния акт, тъй като без тях задължително условие за законността на решението на закона. Липсата на мотиви за приемане на административния акт, водещо до незаконосъобразност, 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, което 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 № 355, 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 № 355 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 № 28 (вх. № 10-07-27/29.09.2017 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 № 355 по Протокол № 28 на Общински съвет – Гърмен от проведено редовно заседание на 21.09.2017 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 об.
административен център