



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
Областен управител на област Пловдив

6.3.2023 г.

X АК-01-42 #4/06.03.2023г.

Рег. № / Дата

Подписано от: Martina Pavlova Nacheva

ДО
Г-Н ДОНЬО ТОДОРОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА ОБЩИНСКИ
СЪВЕТ КАРЛОВО

На Ваш № 00-405-23/01.03.2023 г.

КОПИЕ ДО
Д-Р ЕМИЛ КАБАИВАНОВ
КМЕТ НА ОБЩИНА КАРЛОВО

Относно: Връщане за ново обсъждане и съобразяване със законовите изисквания на Решение № 1166, взето с Протокол № 53 от 23.02.2023 г. на Общински съвет Карлово

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ТОДОРОВ,

На основание чл. 32, ал. 2 от Закона за администрацията /ЗА/, във връзка с чл. 45, ал. 4 от Закона за местното самоуправление и местната администрация /ЗМСМА/ връщам за ново обсъждане в Общински съвет Карлово и за съобразяване със законовите изисквания, в законовия 7-дневен срок, **Решение № 1166, взето с Протокол № 53 от 23.02.2023 г. на Общински съвет Карлово.** Същото е незаконосъобразно поради следните съображения:

С Решение № 1166, на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА; чл. 35, ал. 3 и чл. 41, ал. 2 от Закона за общинска собственост /ЗОС/; чл. 55, ал. 1, ал. 5 и ал. 9 от Наредбата за реда на придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост, предвид изложеното в предложение № 94-00-6017/1/ от 14.02.2023 г., Общински съвет Карлово: I. Разрешава на Диан Тодоров Матов, с адрес: гр. Карлово, ул. „Геофан Райнов” № 65, ет. 1, ап. 1, да изкупи правото на собственост върху ПИ с ИД 36498.506.343, с площ 462 кв. м., с трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: ниско застрояване (до 10 м), с адрес: гр. Карлово, ул. „Киро Киров“ - кв. Сушица № 6 по КККР-Карлово, одобрени със заповед № РД-18-52/16.11.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК, за който е отреден УПИ XIII-343, кв. 22, по ЗРП на гр. Карлово, кв. Сушица, актуван с акт за ЧОС № 9231/21.11.2022 г., при съседни: 36498.3.712, 36498.506.344, 36498.506.592, въз основа на Данъчната оценка №

66040000028/04.01.2023 г., в размер на **10 949.40 лв.** (десет хиляди деветстотин четиридесет и девет лева и 40 ст.). Пазарната оценка изготвена от оценител на имоти, на гореописания общински имот е в размер на 7 392.00 лв. (седем хиляди триста деветдесет и два лева) без ДДС; II. Всички данъци и такси, дължими по сделката, както и разходите по изготвяне на оценката от оценител, са за сметка на купувача; III. На основание чл. 35, ал. 6 от ЗОС, чл. 55, ал. 6 и ал. 7 от Наредбата за реда на придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост, Кметът на Общината да издаде заповед и подпише договор за продажба на описания в т. I от настоящето решение имот.

Решението е прието от материално компетентен по материя, място и степен административен орган, при спазване на административнопроизводствените правила за издаването му, но приетият административен акт страда от съществен порок – противоречие между фактически и правни основания, което не може да бъде преодоляно по тълкувателен път въз основа на представените към решението писмени доказателства, съществено противоречие с материалноправни разпоредби от ЗОС, както и несъответствие с целта на закона – основания за незаконосъобразност по смисъла на чл. 146, т. 2, т. 4 и т. 5 от Административнопроцесуалния кодекс /АПК/.

Тъй като **Решение № 1166**, касае разпореждане с имот, частна общинска собственост – продажба на земя - частна общинска собственост, на собственика на законно построена върху нея сграда, което се извършва от кмета на общината без търг или конкурс по ред, определен в наредбата по чл. 8, ал. 2 от ЗОС, предвидено в чл. 35, ал. 3 от ЗОС, в случая е приложима разпоредбата на чл. 41, ал. 2 от ЗОС. Последната предвижда разпоредителните сделки с имоти или с вещни права върху имоти - общинска собственост, да 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 с. з., освен ако в закон е предвидено друго. Изложеното води до извода, че посочената в т. I. от решението пазарна цена за правото на собственост в размер на **10 949.40 лв.**, представляваща данъчната оценка на правото на строеж, видно от приложеното към преписката Удостоверение за данъчната оценка с изх. № 66040000028/04.01.2023 г. е неправилно определена от органа на местното самоуправление. В конкретния случай с решението се извършва продажба на земя - частна общинска собственост, на собственика на законно построена върху нея сграда, като предмет на разпореждане е правото на собственост, а не се учредява право на строеж върху имот - частна общинска собственост, представляващо ограничено вещно право, поради което данъчната оценка на правото на строеж е неотнормирана и неприложима. Видно от допълнително представеното Удостоверение за данъчната оценка с изх. № 66040000848/02.03.2023 г., данъчната оценка на правото на собственост върху имота е **4 740.10 лв.**

При разпореждане с имоти – общинска собственост, общинският съвет не може да се да се отклонява от изрично посочения в специалния закон обективен критерий – пазарна цена, поради което ако предложената от независимия оценител оценка не удовлетворява титуляра на правото на собственост, следствие неспазване на изискванията на ЗОС при изготвянето ѝ, общинският съвет има възможност да не я одобри, като се мотивира надлежно и да възложи на кмета на общината изготвянето на нова оценка от оценител, определен по реда на чл. 22, ал. 3 от ЗОС. В конкретния случай, решението, в частта с определената цена за правото на собственост страда от липса на мотиви. Този факт изцяло се потвърждава от съдържанието на предложение № 94-00-6017/1/ от 14.02.2023 г. от кмета на Община Карлово, в което липсват, както фактически, така и правни аргументи поради каква причина справедливата пазарна цена, определена от лицензиария оценител по реда на чл. 22, ал. 3 от ЗОС, в размер на **7 392.00 лв.**

без ДДС е сметена за занижена, поради което е завишена пазарната цена за правото на собственост в размер на **10 949.40 лв.**. В случая не може да намери приложение хипотезата на разпоредбата на чл. 41, ал. 2 от ЗОС, при която разпоредителната сделка с имота да се извърши по данъчната му оценка на правото на собственост, тъй като същата е в размер на **4 740.10 лв.** и не е по-висока от пазарната цена на имота, определена въз основа на пазарната оценка, изготвена от оценителя, в размер на **7 392.00 лв.**. По този начин органът на местно самоуправление съществено е нарушил изискванията на ЗОС, тъй като погрешно завишеният размер на пазарната цена не е определен въз основа на пазарните принципи и механизми за определяне на пазарна експертна оценка от лицензиран оценител. В този смисъл е и константната съдебна практика (*СП № 1837/25.02.2022 г. на ВАС по адм. д. № 7786/2021 г.; СП № 317/07.08.2019 г. на АдмС - Стара Загора по адм. д. № 134/2019 г. и др.*).

Предвид гореизложените фактически и правни съображения, както и на основание чл. 45, ал. 4 от ЗМСМА, връщам за ново обсъждане, **Решение № 1166, взето с Протокол № 53 от 23.02.2023 г. на Общински съвет Карлово**, като незаконосъобразно.

На основание чл. 45, ал. 7 от ЗМСМА следва да преразгледате в 14-дневен срок от получаване на настоящото писмо върнатото горепосочено решение, с оглед на дадените указания, като оформите същото в съответствие със законовите изисквания, в противен случай ще са налице основания да бъде оспорено по съдебен ред по силата на чл. 45, ал. 8 от ЗМСМА.

С уважение:

6.3.2023 г.

X

АНГЕЛ СТОЕВ, Д-Р
Областен управител на област Пловдив
Подписано от: Angel Dimitrov Stoev

Забележка: Този документ е подписан с квалифициран електронен подпис.

