

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ - СОПОТ	
входящ №	ОС-378-2022 #1
дата:	28.10.2022 г.



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
Областен управител на област Пловдив

28.10.2022 г.

X AK-01-213 #3/28.10.2022г.

Рег. № / Дата

Подписано от: Martina Pavlova Nacheva

ДО
Г-ЖА НЕЛИ ПЕНЕВА
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА ОБЩИНСКИ
СЪВЕТ СОПОТ

На Ваш № ОС-378-2022/27.10.2022 г.

КОПИЕ ДО
Г-Н ДЕЯН ДОЙНОВ
КМЕТ НА ОБЩИНА СОПОТ

Относно: Връщане за ново обсъждане и съобразяване със законовите изисквания на Решение № 309, в частта по т. 2; т. 3; т. 4, т. 5 и т. 6, взето на редовно заседание с Протокол № 52 от 25.10.2022 г. на Общински съвет Сопот

УВАЖАЕМА ГОСПОЖО ПЕНЕВА,
УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ДОЙНОВ,

На основание чл. 32, ал. 2 от Закона за администрацията и във връзка с осъществявания контрол за законосъобразност по чл. 45, ал. 4 от Закона за местното самоуправление и местната администрация (ЗМСМА) констатирам незаконосъобразност на Решение № 309, в частта му по т. 2; т. 3; т. 4, т. 5 и т. 6, взето на редовно заседание с Протокол № 52 от 25.10.2022 г. на Общински съвет Сопот.

Представям следните правни аргументи:

С Решение № 309, взето на Редовно заседание с Протокол № 52 от 25.10.2022 г., Общински съвет Сопот, на основание чл. 21, ал. 2, в изпълнение на правомощията по чл. 21, ал. 1, т. 8 ЗМСМА, във връзка с чл. 8, ал. 9, изр. 2, чл. 37, ал. 4, т. 4 и чл. 41, ал. 2 от Закона за общинската собственост (ЗОС) и чл. 87, ал. 7, т. 3 от Наредбата за реда на придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост (НРПУРОС), във връзка с чл. 62, ал. 2 и чл. 64, ал. 8 от Закона за енергетиката (ЗЕ):

1. Актуализира Програмата за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост за 2022 г., както е посочено в решението; 2. Учредява бъзрочно възмездно право на строеж в полза на „Електроразпределение ЮГ“ ЕАД, КЕЦ Карлово, върху ПИ с КИ: 68080.259.256 по ККР на гр. Сопот, находящ се в местност „Арменица“, ТПТ: Земеделска, НТП: За паркинг, площ 2339 кв. м., частна общинска собственост съгласно Акт за ЧОС № 296/07.07.2016 г., за изграждане в югозападната част на общинския имот на Бетонов комплектен трансформаторен пост (БКТП) с размери: 2,10/2,90 м., височина над терена 1,70 м., застроена площ: 6,09 кв. м., и сервитутна зона за обслужването му: 53,81 кв. м., съгласно Виза за проектиране, издадена от Главния архитект на Община Сопот съгласно Приложение № 1; 3. Пазарна цена за правото на строеж: 3.1. Приема (одобрява) базисна справедлива пазарна цена за

правото на строеж в размер на 5177,00 лв., съгласно пазарна оценка от м. август 2022 г. от оценител на имоти – „Пловдивинвест – 21“ АД; 3.2. Определя пазарна цена за правото на строеж в размер на 5694,70 лв.; 4. Пазарна цена, представляваща еднократно обезщетение за възникване на сервитути по смисъла на чл. 64, ал. 2 от ЗЕ: 4.1. Приема (одобрява) базисна справедлива пазарна цена, представляваща еднократно обезщетение за възникване на сервитути по смисъла на чл. 64, ал. 2 от ЗЕ в полза на „Електроразпределение ЮГ“ ЕАД, КЕЦ Карлово, в размер на 807,00 лв., съгласно пазарна оценка от м. август 2022 г. от оценител на имоти – „Пловдивинвест – 21“ АД; 4.2. Определя пазарна цена, представляваща еднократно обезщетение за възникване на сервитути по смисъла на чл. 64, ал. 2 от ЗЕ в полза на „Електроразпределение ЮГ“ ЕАД, КЕЦ Карлово, в размер на 887,70 лв.; 5. Възлага на Кмета на общината да издаде заповед и да сключи договор; 6. Всички данъци и такси по сделката, както и цената на пазарната оценка, се дължат от „Електроразпределение ЮГ“ ЕАД, КЕЦ Карлово.

Решението е прието от материално компетентен по материя, място и степен административен орган, при спазване на административно-производствените правила за издаването му, но в частта си по т. 2; т. 3; т. 4, т. 5 и т. 6 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 материално правни разпоредби от ЗОС и ЗЕ, както и несъответствие с целта на закона – основания за незаконообразност по смисъла на чл. 146, т. 2, т. 4 и т. 5 от Административнопроцесуалния кодекс (АПК).

I. Тъй като Решение № 309, в частта си по т. 2 и т. 3 касае разпореждане с имот, частна общинска собственост – учредяване в полза на лицето, което ще изгражда и експлоатира енергийния обект, възмездно право на строеж върху земята по реда на ЗОС без търг или конкурс, предвидено в чл. 62, ал. 2 от ЗЕ, в случая е приложима разпоредбата на чл. 41, ал. 2 от ЗОС. Последната предвижда разпоредителните сделки с имоти или с веществни 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 веществните 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. 3.2. от решението пазарна цена за правото на строеж в размер на 5694,70 лв. е произволно определена от органа на местното самоуправление. 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 й, 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 строеж страда от липса на мотиви. Този факт изцяло се потвърждава от съдържанието на предложение с вх. № ДЗ-306/26.09.2022 г. от кмета на община Сопот, в което липсват, както фактически, така и правни аргументи поради каква причина справедливата пазарна цена, определена от лицензирания оценител по реда на чл. 22, ал. 3 от ЗОС е счетена за занижена, поради което е завишена цената за правото на строеж по т. 3.2. от решението в размер на 5694,70 лв. По този начин местният орган на самоуправление съществено е нарушил изискванията на ЗОС, тъй като 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 (СР № 1837/25.02.2022 г. на ВАС по адм. д. № 7786/2021 г.; СР № 317/07.08.2019 г. на АдмС - Стара Загора по адм. д. № 134/2019 г. и др.).

II. По отношение на Решение № 309, в частта му по т. 4.1. и т. 4.2., общинският съвет не е съобразил наличието на специалната правна норма на чл. 64, ал. 6 от ЗЕ, която дерогира приложението на чл. 41, ал. 2, във връзка с чл. 22, ал. 3 от ЗОС – за случаите, когато размерът на обезщетението за сервитутното право не е определен по взаимно съгласие на страните с оценка от лицензиран оценител. Правната уредба на сервитутите чл. 64 – чл. 68 от ЗЕ, които възникват в полза на енергийните предприятия по ЗЕ, се различава от правната уредба на правото на строеж по ЗЕ чл. 62 – чл. 63 от с. з. по отношение начина и процедурите за определяне пазарната стойност на правото на строеж, респ. сервитутното право. Докато чл. 62, ал. 2 от ЗЕ визира, че се учредява възмездно право на строеж върху земята, в полза на лицето, което ще експлоатира енергийния обект, по реда на ЗОС – без търг или конкурс, а стойността на учреденото право на строеж се определя от лицензиран оценител по реда на чл. 22, ал. 3, във връзка с чл. 41, ал. 2 от ЗОС, то чл. 64, ал. 6 от ЗЕ предвижда, че определяне размера и



изплащането на обезщетенията за сервитутите на енергийните обекти се извършва законно по два начина:
1/ по реда на чл. 210 и чл. 211 от Закона за устройство на територията (ЗУТ) или 2/ по взаимно съгласие на страните въз основа на оценка от независим оценител.

Следователно определената по 4.1. на Решение № 309 пазарна цена на сервитутните права – в размер на 807,00 лв., от лицензиран оценител по реда на чл. 22, ал. 3 от ЗОС, която представлява дължим размер на еднократното обезщетение по см. на чл. 64, ал. 2 от ЗЕ (което титулярът „Електроразпределение ЮГ“ ЕАД, КЕЦ Карлово заплаща на собственика на земята – Община Сопот) изпълнява условията на специалния закон, само ако е в хипотезата на 2/ „определен по взаимно съгласие на страните“ по см. на чл. 64, ал. 6 от ЗЕ. Но ако не са налице условията на постигнато взаимно съгласие между страните, приложимо се явява първото правило на чл. 64, ал. 6 от ЗЕ – 1/ и размерът на еднократното обезщетение за възникване на сервитутните права следва да се определи при спазване на специалната законова процедура по чл. 210 и чл. 211 от ЗУТ. По силата на чл. 210, ал. 3 от ЗУТ решението на комисията, назначена от кмета на общината, се съобщава на страните по реда на АПК и те могат да го обжалват по реда на чл. 215, ал. 1 от ЗУТ.

Ето защо, при липса на официални данни, че размерът на обезщетението по т. 4.1. на Решение № 309 е определено по взаимно съгласие между „Електроразпределение ЮГ“ ЕАД, КЕЦ Карлово и Община Сопот, респ. е одобрено в този смисъл от общинския съвет, в контекста на чл. 64, ал. 6 от ЗЕ, неспазването на процедурата по чл. 210 и чл. 211 от ЗУТ води до лишаване на Електроразпределение ЮГ“ ЕАД, КЕЦ Карлово от възможността да обжалва решението на комисията по чл. 210 от ЗУТ, т.е. незаконосъобразно страната е лишена от право на защита.

Предвид гореизложените фактически и правни съображения, както и на основание чл. 45, ал. 4 от ЗМСМА, връщам за ново обсъждане Решение № 309, в частта му по т. 2; т. 3; т. 4, т. 5 и т. 6, взето на редовно заседание с Протокол № 52 от 25.10.2022 г. на Общински съвет Сопот, в законовия 7-дневен, като частично незаконосъобразно.

На основание чл. 45, ал. 7 от ЗМСМА следва да преразгледате в 14-дневен срок от получаване на настоящото писмо върнатото горепосочено решение в съответната част, с оглед на дадените указания, в противен случай ще са налице основания да бъдат оспорено в тази част по съдебен ред по силата на чл. 45, ал. 8 от ЗМСМА.

С уважение:

28.10.2022 г.

X

ДАНИЕЛА НИКОЛОВА - КЪРШЕВА

Подписано от: Daniela Nikolova Nikolova-Karsheva

*За Областен управител на област Пловдив
съгласно Заповед за заместване № ЧР-04-6/26.10.2022 г.*

Забележка: Този документ е подписан с квалифициран електронен подпись.



4002 Пловдив, пл. Никола Мушанов 1,
тел.: +359 32 605 511, факс: +359 32 625 719
e-mail: governor@pd.govt.bg, web: pd.govt.bg