ОБЩИНСКИ СЪВЕТ - СОПОТ
входящ № ОС-168-2024 #1
дата: 03.07.2024 г.

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
Областен управител на област Пловдив

ДО
Г-ЖА НЕЛИ ПЕНЕВА
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА ОБЩИНСКИ
СЪВЕТ СОПОТ

КОПИЕ ДО
Г-Н СТАНИСЛАВ СТОЕНЧЕВ
КМЕТ НА ОБЩИНА СОПОТ
Към Ваш изх.№ ОС-168-2024/28.06.2024 г.

Относно: *Връщане за ново обсъждане и съобразяване със законовите изисквания на Решение № 78-в частта по т.3.2, прието на редовно заседание с Протокол №12/25.06.2024 г. на Общински съвет Сопот*

УВАЖАЕМА ГОСПОЖО ПРЕДСЕДАТЕЛ,
УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН КМЕТ,

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) констатирах частична незаконосъобразност на Решение №78-в частта му по т.3.2, прието с Протокол №12 от 25.06.2024 г. на Общински съвет Сопот.

Представям следните правни аргументи:

С Решение №78, взето на редовно заседание с Протокол №12 от 25.06.2024 г. общински съвет Сопот, на основание чл.21, ал.1, т.8 и ал.2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация (ЗМСМА), чл.36, ал.1,т.2 от Закона за общинската собственост (ЗОС) във вр. с чл.107, ал.1,т.3, ал.7 и §6,т.2 от ПЗР на Наредбата за реда на придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост, актуализира Програмата за управление и разпореждане с имоти –общинска собственост за 2024 г. – т.1; с т.2 – дава съгласие да се прекрати съсобственост чрез продажба на Ц.Х. на 431/831 идеални части от ПИ с КИ 68080.398.34 по КККР на гр. Сопот, целият с площ от 831 кв. м., трайно предназначение на територията: земеделска; НТП: за земеделски труд и отдих; съгласно Акт за частна общинска собственост (АЧОС) №858/05.04.2024 г., вписан с вх.рег.№1164/10.04.2024 г., акт №11, том 5 в Служба по вписвания-гр. Карлово; с т.3.1. – приема(одобрява) базисна справедлива пазарна цена в размер на 3 326.00 лв., определена на 30.04.2024 г. от независим лицензиран оценител М.Б.А.; с т.3.2. – определя пазарна цена в размер на 4 335.86 лв.; с т.4 и т.5 – упълномощава кмета на община Сопот на основание чл.36,ал.3 от ЗОС да издаде заповед и сключи договор за продажба на описания недвижим имот – частна общинска собственост.

Решението е прието от материално компетентен по материя, място и степен административен орган, при спазване на административнопроизводствените правила за издаването му, **но в частта си по т.3.2** 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 Закона за общинската собственост, както и несъответствие с целта на закона - основания за незаконосъобразност по смисъла на чл.146, т.2,т.4 и т.5 от АПК.

Тъй като Решение №78 касае разпореждане с имот, частна общинска собственост - прекратяване на съсобственост между общината и физическо лице, чрез продажба на частта на общината, в случая е приложима разпоредбата на чл. 41, ал. 2 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, освен ако в закон е предвидено друго. Изложеното води до извода, че посочената в т.3.2 от

решението пазарна цена в размер на 4 335.86 лв. е произволно определена от местния орган на 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 продажна цена страда от липса на мотиви. Този факт изцяло се потвърждава от съдържанието на предложение вх.№ДЗ-74/29.05.2024 г. на кмета на община Сопот, в което предложената по т.3.2. продажна пазарна цена на сделката съответства на приетата актуална пазарна оценка, изготвена от лицензиран оценител по реда на чл.22,ал3 от ЗОС, в размер на 3326.00 лв. По този начин местният орган на самоуправление съществено е нарушил изискванията на Закона за общинската собственост, 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 на ВАС (*СР №13644/04.11.2020г. по адм.д.№2765/2020г. на ВАС, СР №1837/25.02.2022 г. по адм.д.№7786/2021г. на ВАС, СР №635/17.01.2008 г. по адм.д.№10300/2007 г. на ВАС), както и съдебната практика на редица регионални административни съдилища - СР №1003/18.06.2020 г. по адм.д.№770/2020 г. на Адм. съд – Пловдив; СР №1384/17.07.2023 год. по адм.д.№1991/2022 г. на Адм. съд-Пловдив, СР №211/15.06.2020 г. по адм.д.№631/2019 г. на Адм. съд – Стара Загора; СР №317/07.08.2019 г. по адм.д.№134/2019 г. на Адм. съд – Стара Загора).*

Предвид гореизложените фактически и правни съображения, както и на основание чл.45, ал.4 от Закона за местното самоуправление и местната администрация /ЗМСМА/, връщам за ново обсъждане, Решение №78 - в частта по т.3.2, прието на редовно заседание на общински съвет Сопот, с Протокол №12 от 25.06.2024 г., в законовия 7-дневен срок в общински съвет Сопот, като частично незаконосъобразно.

На основание чл.45, ал.7 от ЗМСМА следва да преразгледате в 14-дневен срок от получаване на настоящото писмо върнатото решение в частта по т.3.2, в противен случай ще са налице основания да оспорим същото в тази част по съдебен ред.

С уважение:

X

ПРОФ.Д-Р ХРИСТИНА ЯНЧЕВА
Областен управител на област Пловдив

Забележка: Този документ е подписан с квалифициран електронен подпис.

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