



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
ОБЛАСТЕН УПРАВИТЕЛ НА ОБЛАСТ ДОБРИЧ

ЗАПОВЕД

№ АдК – 04 – 44

Добрич 12.11.2013 г.

Във връзка с извършване на служебна проверка по законосъобразността на приетите решение по Протокол № 32 от заседание на Общински съвет - Балчик, проведено на 31.10.2013 г., установих следното:

РЕШЕНИЕ 458: 1. На основание чл.21, ал.1, т.8 от ЗМСМА; чл.35, ал.1 и чл.41, ал.2 от ЗОС; чл.44, ал.1 от Наредбата, определяща реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, приета с решение № 238/27.02.2009 г. на Общински съвет – Балчик, дава съгласие да се извърши продажба чрез публичен търг на общински имот, съгласно АОС № ***/*** г., представляващ поземлен имот с идентификатор № *** по кадастралната карта на с. Безводица, м. „Юртлука” с площ от 1 370 м² /хиляда триста и седемдесет квадратни метра/.

2. Одобрява пазарната оценка на имота по т.1 в размер на 3 868.00 лв. /три хиляда осемстотин шестдесет и осем лева/, като начална цена за провеждане на търга;

ПОИМЕННО ГЛАСУВАНЕ

16 „ЗА”, 0 „ПРОТИВ”, 3 „ВЪЗДЪРЖАЛИ СЕ”

3. Упълномощава Кмета на Общината да организира провеждането на търга по реда на Глава седем от Наредбата, определяща реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, приета с решение № 238/27.02.2009 г. на Общински съвет – Балчик.

ПОИМЕННО ГЛАСУВАНЕ

17 „ЗА”, 0 „ПРОТИВ”, 2 „ВЪЗДЪРЖАЛИ СЕ”

Считам решението за незаконосъобразно, поради следните съображения:

Административното производство е инициирано по Докладна записка на Кмета на община Балчик, с която е предложено Общински съвет – Балчик да приеме решение с което да изрази съгласие да се извърши продажба, чрез публичен търг на общински имот, съгласно АОС № ***/*** г., представляващ поземлен имот с идентификатор № *** по кадастралната карта на с. Безводица, м. „Юртлука” с площ от 1 370 м², с начална тръжна цена в размер на 1 934.00 лева, определена съгласно изготвената пазарна оценка от месец октомври 2013 година. Предложено е още, общинския съвет в рамките на предоставените му от закона правомощия да упълномощи Кмета на община Балчик да организира провеждането на търга по реда на Глава седма от Наредбата, определяща реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, приета с решение № 238/27.02.2009 г. на Общински съвет – Балчик.

Правното основание послужило за приемане на настоящото решение е чл.21, ал.1, т.8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация (ЗМСМА) и чл.35, ал.1 и чл.41, ал.2 от Закона за общинската собственост (ЗОС) и чл.44, ал.1, Наредбата, определяща реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на Община град Балчик (НПРУИ).

Във връзка с осъществяваният административен контрол, на основание чл.45, ал.4 от ЗМСМА, от страна на Областния управител на област Добрич върху приетите актове на

общинските съвети, и в частност върху настоящото решение, се констатира, че по време на проведеното заседание на 30.10.2013г. заседание на ПК „Бюджет, финанси, евроинтеграция и еврофондове“ предложената от Кмета на община Балчик пазарна оценка в размер на 1 934.00 лева не е приета, а е предложена нова такава в размер на 3 868.00 лева.

Разпоредбата на чл.41, ал.2 от ЗОС, сочи, 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.

Вниквайки в текста на цитираната разпоредба, следва извода, че Общински съвет - Балчик е приел решение, което противоречи на императивното правило заложено в нея, и същото е постановено в несъответствие с приложимия материален закон. Самата разпоредба установява императивно изискване продажбата да се извърши на пазарни цени, без да е предвидена законова възможност общинският съвет да се намесва при определяне на цената, на която следва да се извърши продажбата. Пазарният принцип на продажба се спазва, чрез осъществяване на механизма за определяне на пазарната оценка от независим оценител, вписан в Камарата на независимите оценители, придобил правоспособност за оценка на недвижими имоти, съгласно чл. 8 от Закона за независимите оценители (ЗНО). Този механизъм е изрично уреден с нормата на чл. 22, ал. 3 от ЗОС. В случая не съществува законова възможност, с оглед на която Общински съвет – Балчик по своя воля да редуцира пазарната оценка, определена по реда на чл. 22, ал. 3 от ЗОС, независимо, че цената не е определена в по-нисък размер от данъчната оценка. Възможност да определя по-висока от така предложената му пазарна оценка, Общински съвет – Балчик е имал преди изменението на чл.41, ал.2 от ЗОС (обн.ДВ, бр. 15 от 2011 г.), чийто текст към него момент е гласял: *„Разпоредителните сделки с имоти и вещни права се извършват въз основа на пазарни оценки, определени по реда на чл. 22, ал. 3. Оценките се одобряват от общинския 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 търговете или конкурсите не могат да бъдат по-ниски от определените от общинския съвет.“*

Не без значение е и факта, че приетото решение на Общински съвет – Балчик представлява административен акт и като такъв, съгласно разпоредбата на чл.59, ал.2, т.4 от АПК трябва да съдържа правни и фактически основания за издаването му. В случая не става ясно какви са мотивите, които са довели до изменение на пазарната оценка респ. нейното увеличение по време на проведеното на 30.10.2013 г. заседание ПК „Бюджет, финанси, евроинтеграция и еврофондове“, и какво е правното основание, тъй като както бе изложено по-горе, императивното правило заложено в чл.41, ал.2 от ЗОС не дава възможност за това.

И на последно място, следва се отбележи, че при увеличаване размера на пазарната оценка от Общински съвет – Балчик в качеството му на административен орган, е допуснато нарушение на принципа за съразмерност залегнал в разпоредбата на чл. 6 от АПК. В този смисъл, решението противоречи на целта на закона, тъй като приемането на двукратно по-висока оценка от предложената, като начална цена за провеждане на публичния търг не може да служи като оправдание за търсене на *„най-благоприятното за държавата и обществото“* решение по см. на чл. 6, ал. 4 от АПК и постигне исканата от чл. 11, ал. 1 ЗОС защита на интересите на териториалната общност.

Поради това намирам, че решението на Общински съвет - Балчик е постановено в противоречие с материалноправните разпоредби на ЗОС, като същото следва да бъде отменено.

С оглед гореизложеното и на основание чл.32, ал.1 от Закона за администрацията във връзка с чл.45, ал.4 от Закона за местното самоуправление и местната администрация:

Н А Р Е Ж Д А М:

ВРЪЩАМ за ново обсъждане Решение № 458, по Протокол № 32 от заседание на Общински съвет - Балчик, проведено на 31.10.2013 г., с указание за неговата отмяна.

Копие от настоящата Заповед да се връчи на Председателя на Общински съвет - Балчик и на деловодството за сведение и изпълнение.

**ОБЛАСТЕН УПРАВИТЕЛ:.....(п).....
(НЕДКО МАРЧЕВ)**