



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ  
Областен управител на област Пловдив

**ЗАПОВЕД**

**№ АК-04-1/17.03.2020Г.**

С решение № 54, в частта по точка 2, общински съвет Раковски, на основание чл. 21, а. 1, т. 8 от ЗМСМА, във връзка с чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от Закона за устройство на територията /ЗУТ/ и чл. 56 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на община Раковски, определя 62 000,00 лв./шестдесет и две хиляди лева/ без ДДС, като цена за прехвърляне на собствеността на основание чл. 15, ал. 3 във връзка с ал. 5 от ЗУТ, на поземлен имот № 62075.502.2382 с площ от 80 кв.м, за който се образува УПИ ХХІ-2339,2382, кв. 538, отреден за „общ. обслужващи дейности“ и одобрява пазарна оценка, изготвена по реда на чл.22, ал. 3 от ЗОС от независим лицензиран оценител Теменужка Узунова, която към 05.12.2019 г. е в размер на 2240,00 лева.

Решение № 54 е постъпило в Областна администрация – Пловдив със съпроводително писмо с вх. № АК-01-34 от 07.02.2020 г., подписано с електронен подпис от Рангел Матански – Председател на общински съвет Раковски.

В срока на административен контрол, осъществяван от Областен управител на област Пловдив, е констатирана незаконосъобразност на така приетото горесцитирано решение, като с писмо в изх. № АК-01-34#9/13.02.2020г. на Областен управител на област Пловдив, административният акт е върнат за ново обсъждане в общински съвет Раковски. Видно от извлечение от деловодната система на Областна администрация- Пловдив „Архимед“, писмото е получено в деловодството на общински съвет Раковски на 19.02.2020 г., 16:55 часа, регистрирано с Входящ (техен) номер: Изх-ОбС-30 | 19.2.2020г., от която дата започва да тече срокът за ново обсъждане на решението.

Върнатото за ново обсъждане решение № 54 е прегласувано на редовно заседание на общински съвет Раковски, проведено на 25.02.2020г., като в резултат на това е прието решение № 66, обективирано в протокол № 6/25.02.2020г. С решение № 66, общински съвет Раковски, на основание чл. 45, ал. 9, предл. трето от ЗМСМА, приема ПОВТОРНО решение № 54, взето с протокол № 5 от редовно заседание на ОбС-Раковски, проведено на 31.01.2020г. На заседанието са присъствали 21 на брой от общо 21 общински съветници, като „ЗА“ приемане на решението са гласували 19 от тях, „ПРОТИВ“ – 0, „ВЪЗДЪРЖАЛИ СЕ“ – 2.

Решение № 66 е постъпило посредством Системата за електронен обмен на съобщения /СЕОС/ в деловодството на Областна администрация – Пловдив със съпроводително писмо с вх. № АК-01-54 от 04.03.2020 г., подписано с електронен подпис от Рангел Матански – Председател на общински съвет Раковски.

С оглед гореописаната фактическа обстановка, върнатият за ново обсъждане акт не влиза в сила и се разглежда от общинския съвет в 14-дневен срок от получаването му, както повелява разпоредбата на чл. 45, ал. 7 от ЗМСМА. Съгласно чл. 45, ал. 9 от ЗМСМА общинският съвет може да отмени, да измени или да приеме повторно върнатия за ново обсъждане акт. В случая общински съвет Раковски е приложил третата хипотеза на чл. 45, ал. 9 от ЗМСМА и е потвърдил върнатото решение № 54 в частта по точка 2. Според съдебната практика, обективирана в Решение № 14 от 01.01.2016г. на ВАС по адм. д. № 603/2015г. III отд. докладчик съдията Албена Радославова, на контрол по законосъобразност пред съда, съгласно разпоредбата на чл. 45, ал. 11 от ЗМСМА, подлежи „повторно приетото решение“ – т.е., първото решение на общинския съвет, повторно гласувано от общинския съвет. Следователно, в настоящия случай предмет на оспорване следва да бъде решение № 54 в частта по точка 2, взето с протокол № 5 от 31.01.2020 г. на общински съвет Раковски.

Решение № 54 в частта по т. 2 е незаконосъобразно поради съществено противоречие с материалноправни разпоредби на Закона за устройство на територията и Закона за общинската собственост.

Съгласно чл. 15, ал. 5 от ЗУТ, когато с план за регулация се променят граници на урегулирани поземлени имоти - общинска собственост, предварителният договор по ал. 3 от с.з. се сключва по пазарни цени от кмета на общината в писмена форма. В случая, общински съвет Раковски е приложил неправилно нормата на чл. 41, ал. 2 от ЗОС, и самостоятелно е определил пазарната цена. Съгласно чл. 41, ал. 3 от ЗОС *„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.“* Нормата на чл. 15, ал. 5 от ЗУТ е специална по отношение на нормата на чл. 41, ал. 2 от ЗОС и изключва нейното прилагане. Местният орган на самоуправление няма правомощието да определя продажна цена, още по-малко да възлага на кмета на общината да сключи договор при определената от общинския съвет пазарна цена, тъй като това правомощие по ЗУТ принадлежи в изключителна компетентност на кмета на общината.

В тази връзка е необходимо да се прави разлика в материалната компетентност на общинския съвет при приемане на решения, с които се инициират действия по разпореждане – продажба, замяна, прекратяване на съсобственост, учредяване на ограничено вещно право по реда и условията на Закона за общинската собственост, при които случаи спазване на императивните условия на чл. 41, ал. 2 от ЗОС е гаранция за законосъобразност на административния акт, от решенията, които се приемат на основание чл. 15, ал. 5 от ЗУТ. В последните случаи прехвърляне правото на собственост се извършва с договор в писмена форма, сключен от кмета на общината по пазарни цени. Материалната компетентност на кмета на общината произтича пряко от закона, поради което правилата на чл. 41, ал. 2 от ЗОС са неприложими и общинският съвет няма право да завишава, нито да намалява определената от лицензиран оценител пазарна оценка, а в контекста на общото правомощие по чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА има правото да изрази с решението си своята положителна позиция по приемане на пазарната оценка и сключване на договора по чл. 15, ал. 5 от ЗУТ.

На следващо място, определянето на пазарна цена при действия на разпореждане и управление с общинска собственост е подчинено на строго регламентирани правила, като нито един орган на местна власт няма компетентност по собствена воля да установява различна от така посочената от лицензиран независим оценител цена, щом изрично е възложил изготвянето ѝ. Правилата в ЗОС относно методите и начините за определяне на пазарна оценка общо за целите на разпоредителните сделки се намират в чл. 22 от ЗОС, и по-специално, изискването оценката да бъде определена въз основа на пазарните цени на имоти със сходни характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания имот. Това се налага от необходимостта оценката да отговаря на пазарните условия и да бъде обоснована с цените на действителни разпоредителни сделки между несвързани лица за сходни имоти, каквото е и изискването на възложителя на оценката към оценителя – да бъде определена справедлива пазарна стойност. С оглед на горното, в случая общинския съвет незаконосъобразно и необосновано, е завишил пазарната цена от 2240,00 лева на 62 000 лева.

Поради изложените фактически и правни аргументи, на основание чл. 32, ал. 2 от Закона за администрацията и чл. 45, ал. 4 и ал. 11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация:

#### **НАРЕЖДАМ:**

**ОСПОРВАМ Решение № 54 в частта по точка 2, взето с протокол № 5 от 31.01.2020г. на Общински съвет Раковски, потвърдено с Решение № 66, взето с протокол № 6 от 25.02.2020г като незаконосъобразно по смисъла на чл. 146, т. 4 и 5 от АПК.**

**СЕЗИРАМ** Административен съд – Пловдив за произнасяне по същество и отмяна на незаконосъобразното решение.

Претендирам присъждане на разноски по образуваното дело.

Настоящата заповед спира изпълнението на оспореното решение, на основание чл. 45, ал. 4 от ЗМСМА.

Заповедта да се съобщи на председателя на общински съвет Раковски, на кмета на община Раковски и да се изпрати в Административен съд – Пловдив, ведно с преписката по издаването ѝ, за образуване на съдебно производство.

**ДАНИ КАНАЗИРЕВА/п/**

*Областен управител на област Пловдив*