



ЗАПОВЕД

№ АП-03-14-549

Смолян, 03.11.2022 г.

В Областна администрация – Смолян с вх.№ АП-03-09-2374/27.10.2022 г. е постъпило Решение № 307 прието от Общински съвет – Баните на заседание, проведено на 21.10.2022 г. по Протокол № 36.

След като извърших проверка и преценка на същото относно неговата законосъобразност, от фактическа и правна страна установих следното:

С Решение № 307/21.10.2022 г. съветът на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 35, ал. 1 и чл. 41, ал. 2 от Закона за общинската собственост, чл. 42, ал. 1, 4 и 5 от Наредба № 5 за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на община Баните, чл.21, ал.1, т.2 от Правилник за организацията и дейността на Общински съвет – Баните и във връзка с чл. 52, ал. 5, т. 1 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, в т. 1 е открил процедура за продажба на Поземлен имот с идентификатор 44402.500.316, с площ от 1 545 /хиляда петстотин четиридесет и пет/ кв.м., в т.ч. застроена площ - 265 /двеста шестдесет и пет/ кв.м. и не застроена площ - 1 280 /хиляда двеста и осемдесет/ кв.м., находящ се в Област Смолян, община Баните, с. Баните, идентичен на УПИ Х /десет/ - за Балнеохотел, кв.102 /сто и две/ по ПУП на село Баните - Оряховец, с адрес на поземления имот - с. Баните, ул. „Стефан Стамболов“ № 6-8, община Баните, област Смолян, чрез провеждане на публичен търг с явно наддаване. В т. 2 е допълнил годишната Програмата за управление и разпореждане с имоти общинска собственост за 2022 година на Община Баните, в частта на раздел IV. Описание на имотите, които общината има намерение да предложи за предоставяне под наем, за продажба, за внасяне като непарична вноска в капитала на търговските дружества, за учредяване на ограничени вещни права, за публично-частно партньорство или за предоставяне на концесия, точка Б. Имоти, които община Баните има намерение да продаде с нова точка, както следва: Поземлен имот с идентификатор 44402.500.316, с площ от 1 545 /хиляда петстотин четиридесет и пет/ кв.м., в т.ч. застроена площ - 265 /двеста шестдесет и пет/ кв.м. и не застроена площ - 1 280 /хиляда двеста и осемдесет/ кв.м., находящ се в Област Смолян, община Баните, с.Баните, идентичен на УПИ Х /десет/ - за Балнеохотел, кв.102 /сто и две/ по ПУП на село Баните - Оряховец, с адрес на поземления имот - с. Баните, ул. „Стефан Стамболов“ № 6-8, община Баните, област Смолян, актуван с акт за частна общинска собственост № 1050/15.03.2012г. В т. 3 съветът е възложил изготвянето на пазарна оценка на недвижимия имот, която да се изготви от независим експерт оценител на недвижими имоти, като след изготвянето на оценката да се депозира в Общинска администрация - Баните. В т. 4 е определил стъпка на наддаване, чрез която се увеличава началната тръжна цена в размер - 10 на сто от началната тръжна цена, в т. 5 размера на депозита за участие – 10% от началната

тръжна цена, а в т. 6 е определил 30 на сто от постъпленията от продажбата да се използват за финансиране на изграждането, за основен и текущ ремонт на техническата инфраструктура на територията на съответното населено място – с. Баните. В т. 7 е възложил на Кмета на общината да извърши необходимите процедури, относно провеждане на публичния търг и сключи договор за продажба на имота.

Към преписката по приемане на решението са приложени: Докладна записка с вх.№ 390/13.10.2022г. от Ивайло Кискинов - общински съветник в Общински съвет Баните; Скица на сграда № 15-1227614-21.10.2022г. с идент. 44402.500.316.1; Скица на сграда № 15-1227617-21.10.2022г. с идент. 44402.500.316.2; Скица на поземлен имот № 15-1227355-21.10.2022г. с идент. 44402.500.316 и АЧОС №1050/15.03.2012г.

Решение №307/21.10.2022 г. на Общински съвет – Баните е незаконосъобразно, предвид следните съображения:

С горесцитираното решение съветът на основание чл. 35, ал. 1 и чл. 41, ал. 2 от Закона за общинската собственост /ЗОС/ е открил процедура за продажба на поземлен имот с идент. 44402.500.316 чрез публичен търг с явно наддаване, включил го е в годишната програмата за управление и разпореждане с имоти общинска собственост за 2022 г. на Община Баните и е възложил изготвянето на пазарна оценка на имота, като е определил същата след изготвянето да се депозира в Общинска администрация – Баните.

Съгласно чл. 8, ал. 9 от ЗОС в изпълнение на стратегията по ал. 8 **общинският съвет** приема план за действие за общинските концесии в съответствие със Закона за концесиите и **годишна програма за управление и разпореждане с имотите - общинска собственост, по предложение на кмета на общината.** А съгласно чл. 8, ал. 10 от ЗОС стратегията по ал. 8, планът за действие за общинските концесии и програмата по ал. 9, **както и промените в тях се обявяват на населението по ред, определен в наредбата по ал. 2, и се публикуват и на интернет страницата на общината.**

От цитираните разпоредби следва, че предложението за годишната програма за управление и разпореждане с имоти - общинска собственост следва да е на кмета на общината, че програмата може да бъде актуализирана през годината, както и че програмата и промените в нея следва да се съобщят на населението на общината включително и чрез публикуването им на интернет страницата на общината.

В конкретния случай, видно от докладната записка по приемане на решението, предложението за актуализиране на Годишната програмата за 2022 г. с включването в нея на поземлен имот с идент. 44402.500.316 е направено от общински съветник, а не от Кмета на Община Баните, също така липсват и данни, че актуализацията ѝ е съобщена на населението на общината. Съответно включването в годишната програма за 2022 г. на въпросния имот е прието при допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила. Незаконосъобразното включване на имота в годишната програма за 2022 г. води и до незаконосъобразност на взетото решение на общинския съвет във връзка с разпореждането с този имот.

От друга страна, съветът съобразно правомощията си, предвидени в чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА, на основание 35, ал. 1 от ЗОС е открил процедура за продажба на поземлен имот с идент. 44402.500.316, в който видно от скицата на същия попадат 5 /пет/ сгради, а именно сграда 44402.500.316.1 административна, делова сграда, сграда 44402.500.316.2 гараж, сграда 44402.500.316.3 друг вид производствена, складова, инфраструктурна сграда, сграда 44402.500.316.4 сграда за търговия и сграда 44402.500.316.5 друг вид производствена, складова, инфраструктурна сграда. От АЧОС № 1050/15.03.2012 г. се установява, че Община Баните е собственик само на сграда 44402.500.316.1 и сграда 44402.500.316.2. В преписката по приемането на решението

липсват данни обаче кой е собственик на останалите 3 /три/ сгради и какъв е техният статут.

Съгласно чл. 35, ал.1 от ЗОС продажба на имоти и вещи - частна общинска собственост, се извършва след решение на общинския съвет от кмета на общината чрез публичен търг или публично оповестен конкурс. Посочената норма урежда продажбата на имот – общинска собственост след решение на общинския съвет, съответно изисква единствено наличието на собственост на общината за конкретния имот и решение на съвета. Наличието само по себе си на сгради в имота, предмет на продажба, не е обстоятелство, което да се отрази на законосъобразността на приетото решение за откриване на процедура за продажба на имота, но това обстоятелство би следвало да се отрази както в решението за разпореждане с имота, така и в условията поставени пред участниците в търга, като се посочат евентуални изисквания, клаузи и условия, свързани със съществуването и/или използването на намиращите се в имота сгради. Поради това и статутът на същите, както и собствениците им следва да са безспорно установени и ясни към датата на приемане на решението от общинския съвет за разпореждане с имота. Също така, възможно е обстоятелството за наличие на сгради в имота, тяхното предназначение, статут и собственици, да намери отражение и върху определената пазарна цена на имота, която следва да е посочена като начална тръжна цена в решението на общинския съвет.

В този смисъл, съгласно чл. 41, ал. 2, изр. 1-во от ЗОС, **разпоредителните сделки с имоти-общинска собственост се извършват по пазарни цени, но не по-ниски от данъчните им оценки.** А в разпоредбата на чл. 41, ал. 2, изр. 2-ро от ЗОС **императивно е предвидено пазарните цени на имотите** и на вещните права **да се определят от общинския съвет въз основа на пазарни оценки**, изготвени от оценители, определени по реда на чл. 22, от. 3, освен ако в закон е предвидено друго. Посочените разпоредбите на закона изискват именно разпоредителните сделки с имоти - общинска собственост, да се извършват по пазарни цени, определени от общинския съвет въз основа на изготвени пазарни оценки, но не по-ниски от данъчните им оценки, което от своя страна определя необходимостта от одобряването на изготвената пазарна оценка за имота от общинския съвет.

В т.3 на Решение № 307/21.10.2022 г. съветът обаче само е възложил изготвянето на пазарна оценка за имота, като е определил след изготвянето ѝ да се депозира в Общинска администрация – Баните, а не в Общински съвет Баните за одобрение. А в т. 7 директно е възложил на Кмета на общината да извърши необходимите процедури по провеждане на публичния търг и да сключи договор за продажба на имота. Одобряване на пазарната оценка, изготвена от лицензиран оценител, е част от процедурата по продажба на имота, която процедура приключва със заповед на кмета и сключване на договор с лицето спечелило търга, а в случая съветът е пропуснал изпълнението на част от процедурата по продажба, което води до незаконосъобразността ѝ. Нито в текста на решението, нито в докладната записка е посочено, че съветът ще разгледа на последващо заседание изготвената пазарна оценка и съответно ще приеме последващо решение за определяне/одобряване на пазарната цена на имота преди обявяване на търга, която при това следва да не е по-ниска от данъчната му оценка.

Предвид изложеното, Решение № 307/21.10.2022 г. на Общински съвет – Баните е постановено в нарушение на материалния закон – чл. 8, ал. 9 и ал. 10, чл. 41, ал. 2 от ЗОС и принципите за законосъобразно и прозрачно разпореждане с имоти общинска собственост, поради което се явява незаконосъобразно.

Считам, че в конкретния случай допуснатата незаконосъобразност в Решение № 307/21.10.2022 г. на Общински съвет – Баните може да бъде отстранена чрез ново

ЗАПОВЕД № АП-03-14-549/03.11.2022 г.

обсъждане на същото от общинския съвет.

Поради това и на основание чл. 32, ал. 2, изр. първо от ЗАдм., във връзка с чл. 31, ал. 1, т. 5 от ЗАдм. и чл. 45, ал. 4 от ЗМСМА

ЗАПОВЯДВАМ

Връщам Решение №307/21.10.2022 г. на Общински съвет – Баните, като незаконосъобразно за ново обсъждане в 14-дневен срок от получаването му.

Заповедта да бъде изпратена на Председателя на Общински съвет – Баните за изпълнение, а на Кмета на Община Баните за сведение.

СТЕФАН САБРУТЕВ/П/

Областен управител