



# РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

## ОБЛАСТЕН УПРАВИТЕЛ НА ОБЛАСТ ЛОВЕЧ

---

### ЗАПОВЕД

№ РД-07-160

Ловеч, 03.10.2023 год.

По повод осъществявания контрол за законосъобразност по чл. 45, ал. 4 от Закона за местното самоуправление и местната администрация (ЗМСМА), на основание чл. 31, ал. 1, т. 5 от Закона за администрацията (ЗА), констатирах законосъобразност на Решение № 554, обективирано в Протокол № 72/20.09.2023 г. на Общински съвет Луковит, постъпил с вх. № АК-01-88(1)/26.09.2023 г. в Областна администрация Ловеч.

Мотивите от фактическа и правна страна са следните:

**Решение № 554/20.09.2023 г.** на Общински съвет Луковит, касае продажба на недвижим имот - частна общинска собственост, находящ се в гр. Луковит. Решението е прието на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА, чл. 35 и чл. 41 от ЗОС, чл. 36, ал. 1 и ал. 2 и чл. 42, чл. 79 и чл. 91 от НРПУРОИ на Общински съвет Луковит и въз основа на обстоятелствата, фактите и мотивите, изложени в предложението с вх. № - ОбС-167/14.08.2023 г. в Общински съвет. С решението се дава съгласие поземлен имот с идентификатор 44327.502.725 и площ от 332 кв. м. по КККР на гр. Луковит да бъде предложен за продажба на наследниците на Сергей Маринов Младенов. По т. II. Общинският съвет приема **за сведение** изготвената пазарна оценка в размер на 2160,00 лв., като определя пазарна цена на имота в размер на 1698,12 лв., представляваща 120% от размера на данъчната оценка. По т. III. Общинският съвет възлага на кмета на Община Луковит да сключи договор за продажба с наследниците на Сергей Маринов Младенов за описания в решението имот. Решението е прието с 16 гласа „за“, 1 глас „против“ и 0 гласа „въздържал се“ от присъствалите 17 общински съветника.

Нормата на чл. 41, ал. 2 от ЗОС установява императивно изискване самата продажба 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, въведен от законодателя, 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. 7 и чл. 8 от Закона за независимите оценители. Този механизъм е изрично уреден с нормата на чл. 22, ал. 3 от ЗОС. Не съществува законова възможност общинският съвет 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. Законът за общинската собственост установява единен принцип на определяне на пазарните цени на имотите по сделки, страна по които е общината - било когато се отчуждават в полза на общината частните имоти на физическите и юридическите лица, било когато общината продава свои имоти на физически и юридически лица. Отклонението от този принцип поставя неоснователно определена група физически и юридически лица в по-благоприятно положение при придобиване на собственост върху общински имоти, което не само не намира опора в закона, но и нарушава изискването общинският съвет да управлява и да се разпореджда с общинското имущество в интерес на общината.

Видно от представените материали към протокола за имот с идентификатор 44327.502.725 има изготвена пазарна оценка от лицензиран оценител, каквото е

изискването на чл. 41, ал. 2 от ЗОС. Оценителят е определил пазарната стойност на предложението за продажба имот, като това обстоятелство е обективизирано в предложението на кмета до общинския съвет. Общински съвет Луковит дава съгласие за извършване на разпоредителна сделка, като в т. II определя по-ниска цена от определената в експертната оценка. В решението няма изложени мотиви, които налага цената да бъде намалена и не е поискана повторна експертиза. Приетата от Общински съвет Луковит продажна стойност е необоснована, немотивирана и определена при неправилно приложение на материалноправните разпоредби. В случай, че изготвената експертна оценка за разпореждане с имота не удовлетворява общинския съвет, то същият има право да не я одобри, като за това си действие следва да изложи надлежни мотиви, въз основа на което да възложи на кмета на общината да възложи изготвянето на нова оценка от експерт, определен по реда на чл. 22, ал. 3 от ЗОС.

Пазарните цени на имотите и на вещните права се определят от общинския съвет въз основа на пазарни оценки, изготвени от независим оценител, тъй като общинските съветници не отговарят на изискванията на Закона за независимите оценители, каквото е изискването на ЗОС.

Трайната съдебна практика в това отношение е, че разпоредбата на чл. 41, ал. 2 от ЗОС по категоричен начин определя пазарната цена на общински имоти, предмет на разпоредителни сделки, по пазарната цена, определена от независим оценител. Няма предвидена законова възможност тази пазарна цена да бъде намалявана по преценка на общинския съвет. (Решение № 2966 от 16.03.2016 г. по адм. д. № 4792/2015 г., III отд. на ВАС).

Считам, че допуснатата незаконосъобразност в **Решение № 554/20.09.2023** може да бъде отстранена чрез ново обсъждане на решението.

Ето защо, на основание чл. 31, ал. 1, т. 5, във връзка с чл. 32, ал. 2 от Закона за администрацията и чл. 45, ал. 4 от ЗМСМА

#### **НАРЕЖДАМ :**

**ВРЪЩАМ** за ново обсъждане в Общински съвет Луковит **Решение № 554/20.09.2023** г. на Общински съвет Луковит при съобразяване с мотивите на настоящата заповед.

На основание чл. 45, ал. 6 от ЗМСМА препис от заповедта да се изпрати на Председателя на Общински съвет Луковит.

С оглед разпоредбата на чл. 45, ал. 7 от ЗМСМА върнатите за ново обсъждане актове не влизат в сила и се разглеждат от общинския съвет в 14-дневен срок от получаването на настоящата заповед.

**ВИКТОР СТОЙЧЕВ**

*Областен управител  
на област Ловеч*