



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
ОБЛАСТЕН УПРАВИТЕЛ НА ОБЛАСТ ВЕЛИКО ТЪРНОВО

КЛАСИФИКАЦИЯ: [НИВО 0] TLP:WHITE



З А П О В Е Д

№ ОА04-8063

Велико Търново, 12.09.2024 г.

На основание чл. 32, ал. 1 и ал. 2, чл. 31, ал. 1, т. 5 от Закона за администрацията (ЗА), чл. 45, ал. 4 и ал. 6, във вр. чл. 59 от Административнопроцесуалния кодекс (АПК)

ВРЪЩАМ:

Решение № 387 по Протокол № 15 от 29.08.2024 г. на Общински съвет – Горна Оряховица **за ново обсъждане от колективният орган на местното самоуправление**, тъй като същото е незаконосъобразно, прието в противоречие с разпоредбите на Административнопроцесуалния кодекс.

Мотивите ми за това са следните:

Протокол № 15 е получен в Областна администрация – Велико Търново с писмо с вх. № ОА04–7859/05.09.2024 г., съобразно разпоредбата на чл. 45, ал. 4 и ал. 6 от ЗМСМА обуславя възможност /до **12.09.2024** г., включително/ за Областен управител на област Велико Търново да упражни правомощието си за връщане на незаконосъобразните решения за ново обсъждане от общинския съвет.

Редовното заседание на Общински съвет – Горна Оряховица е проведено на 29.08.2024 година. При откриването на заседанието са присъствали 26 общински съветници от общ брой 29 и същото е законно, съгласно разпоредбата на чл. 27, ал. 2 от ЗМСМА, т.к. присъстват повече от половината от общия брой на съветниците.

IV. С Решение № 387 от 29.08.2024 г. Общински съвет – Горна Оряховица на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 и ал. 2 от ЗМСМА, чл. 35, ал. 1, чл. 41, ал. 2 от Закона за общинската собственост във връзка чл. 53, ал. 1 и чл. 64, ал. 2 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, Общински съвет дава съгласие за провеждане на публичен търг с тайно наддаване за продажба на поземлен имот - частна общинска собственост с идентификатор 16359.514.928 по КККР на гр. Горна Оряховица, за който е отреден УПИ I - за общежитие, кв. 228 по плана на ИПЗ гр. Горна Оряховица, с площ от 3211,00 кв.м, трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: За друг обществен обект, комплекс, заедно с построените в него сгради: - сграда с идентификатор 16359.514.928.1, със застроена площ 536 кв.м., брой етажи 9, предназначение: Общежитие; - сграда с идентификатор 16359.514.928.2, със застроена площ 198 кв.м., брой етажи 1, предназначение: Спортна сграда, съгласно АОС № 7166/09.08.2024 г. и първоначална тръжна цена определена с пазарна оценка от лицензиран оценител, в размер на 749 850,00 лева /Словом: седемстотин



четиридесет и девет хиляди осемстотин и петдесет лева/ без ДДС или 899 820,00 лева /Словом: осемстотин деветдесет и девет хиляди осемстотин и двадесет лева / с ДДС, която е по - висока от данъчната оценка на имота.

2. В заповедта и в тръжната документация да се включи следното условие: След придобиване на горепосочения имот купувача се задължава да извърши основен ремонт в срок не по-късно от 2/ две/ години в сграда с идентификатор 16359.514.928.2, като след извършването на ремонта и обособяването на салон в нея, същата да бъде предоставена на Община Горна Оряховица за безвъзмездно ползване за период от 10 /десет/ години. Със спечелилият търга участник да се сключи договор /да се включи в клауза в договора за покупко-продажба/, имащ/а характера на предварителен договор по смисъла на чл.19 от Закона за задълженията и договорите, с предмет 2 описаното по-горе вещно право на ползване, което следва да се учреди в полза на Община Горна Оряховица.

3. Възлага на Кмета на Община Горна Оряховица да организира и проведе публичен търг с тайно наддаване по реда на ЗОС и НРПУРОИ

Към материалите послужили за приемане на решението са приложени: Предложение № РД4800-383/16.08.2024 г. от Николай Ангелов Рашков – Кмет на община Горна Оряховица; Инвестиционно предложение № 5100-599/12.08.2024 от КДМ ХОЛДИНГ ООД, гр. Русе, Инвестиционно предложение № 5100-600/12.08.2024 от КДМ ХОЛДИНГ ООД, гр. Русе, копие на скица № 658/26.07.2024 г., копие от АОС № 7166/09.08.2024 г., копие на Удостоверение за приемане на проект за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри № 25-179488/08.07.2024 г., копие на Приложение към удостоверение за приет проект, копие от пазарна оценка, копие от данъчна оценка.

Видно от отразеното поименно гласуване на Решение № 387 от 29.08.2024 г. са гласували със „ЗА“ - 16; „ПРОТИВ“ – 7 „ВЪЗДЪРЖАЛИ СЕ“ – 2.

В разпоредбата на чл. 35, ал. 1 от Закона за общинската собственост е описан редът, по който се извършва продажбата на имоти и вещи – частна общинска собственост, а именно след решение на общинския съвет от кмета на общината чрез публичен търг или публично оповестен конкурс.

Съгласно разпоредбата на чл. 41, ал. 2 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.

Съгласно чл. 64, ал. 2 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество 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 лицензирани оценители, определени по реда на 19 чл.22 ал.3 от Закона за общинската собственост, 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.

В точка 1 от административен акт № 387 по Протокол № 15 от проведено редовно заседание на 29.08.2024 г., Общински съвет – Горна Оряховица е дал съгласие за провеждане на публичен търг с тайно наддаване за продажба на поземления имот, представляващ частна общинска собственост, спазвайки изискванията и реда на горепосочените разпоредби – чл. 35, ал. 1, чл. 41, ал. 2 от ЗОС и чл. 64, ал. 2 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество.

От друга страна в точка 2 от Решение № 387 Общински съвет – Горна Оряховица добавя условие, което е незаконосъобразно по своя характер, тъй като липсват правни основания за неговото включване. Правомощията, които Общински съвет притежава във връзка с извършването на продажба на имоти и вещи – частна общинска собственост са посочени

в по-горе цитираните разпоредби. Те се свеждат от избирането на начина на продажбата – чрез публичен търг или публично оповестен конкурс, определянето на пазарната цена въз основа на пазарна оценка, изготвени от оценители, определени по реда на чл. 22, ал. 3 от Закона за общинската собственост, която не може да бъде по ниска от данъчната оценка, освен ако в закон е предвидено друго. **Никъде в действащото законодателство не е уредено правомощието колективният орган на местното самоуправление да задължава бъдещ купувач на общински имот да извърши основен ремонт и да предостави същия на общината за безвъзмездно ползване за период от 10 години.**

С това предвидено условие за бъдещия купувач се регламентира **необоснована тежест при липсващо правно основание.** След преминаване на собствеността от патримониума на община Горна Оряховица в този на физическо или юридическо лице и задължаване на последния да извърши съответните правни действия в полза на общината ще бъдат ограничени законните му права и интереси.

Решение № 387 не съответства на изискванията по отношение на формата му, предвидени в разпоредбата на чл. 59, ал. 2, т. 4 от АПК, която гласи, че когато административният акт се издава в писмена форма, същият съдържа **правни основания за издаването му.** В случая е налице пълна липса на правни основания, на които да се позове Общински съвет – Горна Оряховица при приемане на административния акт № 387.

Решението на общинския съвет се състои от две части **мотиви и диспозитив**, който е и самото решение. Мотивите на административния акт представляват формираната воля на колективния орган на местното самоуправление, а диспозитивът – нейното вътрешно изразяване.

Излагането на правни основания, послужили за приемане на административния акт имат предназначение да представи подхода към въпроса и начина на разсъждение на административния орган за неговото решаване, да посочи какви фактически констатации прави органът и как прилага към тях правната норма, да посочи нормативната основа за издаването на конкретния акт със съответното съдържание, както и да изложи преценката и изводите относно доказателствата и цялата фактическа страна на въпрос, да създаде възможност за проконтролиране на дейността му по издаване на акта, както за заинтересованите лица, така и за органите, упражняващи контрол върху администрацията. Мотивите представят обяснението на съответния орган за конкретното му волеизявление, обективизирано в акта. Поради това те трябва да бъдат достатъчно конкретни, да съдържат конкретни съображения, за да изразяват становището на органа по въпроса, който се решава с административния акт.

Липсата на правни основания за постановления с решението краен резултат обуславят незаконосъобразност на същото, поради неспазване на изискването за установената форма.

На основание чл. 45, ал. 7 от ЗМСМА върнатото за ново обсъждане **Решение № 387 по Протокол № 15 от 29.08.2024 г. не влиза в сила и следва да бъде разгледано от общинския съвет в 14-дневен срок от получаването му.**

Настоящата заповед да се връчи на Председателя на Общински съвет Горна Оряховица и на Кмета на Община Горна Оряховица.

ИВАЙЛО ЗДРАВКОВ /П/

*Областен управител на
област Велико Търново*