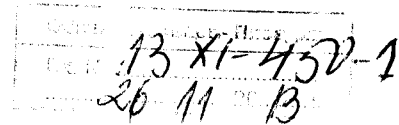




РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
Областен управител на област Пловдив

Изх. № АК-01-265
..... 25 NOV 2013



ДО:
АРХ. ИЛКО НИКОЛОВ,
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА ОБЩНСКИ СЪВЕТ ПЛОВДИВ
Гр. Пловдив, ул. „Авксентий Велешки“ № 20

КОПИЕ ДО:
ИНЖ. ИВАН ТОТЕВ,
КМЕТ НА ОБЩИНА ПЛОВДИВ
Гр. Пловдив, пл. „Стефан Стамболов“ № 1

На Ваш изх. № 13X-50/28 от 19.11.2013 г.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН НИКОЛОВ,
УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ТОТЕВ,

На основание чл. 31, ал. 1, т. 5 от Закона за администрацията (ЗА), във връзка с чл. 45, ал. 4 и ал. 6 от Закона за местното самоуправление и местната администрация (ЗМСМА) връщам за ново обсъждане в общински съвет Пловдив в законоустановения 7-дневен срок Решение № 419, прието с протокол № 20/13.11.2013 г., като незаконосъобразно.

С решението се цели прекратяване на съсобственост между община Пловдив и физически лица в недвижим имот с идентификатор 56784.518.1638, включен в УПИ VI-1000, 1008, 1009, жилищно и обществено застрояване, кв. 6 по регулационния план на ж. к. „Волга-Генерал Данаил Николаев“, гр. Пловдив, с местонахождение на имота на ул. „Ген. Данаил Николаев“ № 51А, чрез продажба на частта на общината, а именно: ¼ ид. ч. от ПИ с идентификатор 56784.518.1638, с площ от 208 кв. м., ведно с ¼ ид. ч. от построените в него сгради с идентификатори 56784.518.1638.1 и 56784.518.1638.3.

Видно от т. 2 на решението въз основа на пазарна оценка, изготвена от независим оценител на имоти, е определена цена за продажба на недвижимия имот, предмет на разпореждането, в размер на 16250 лв.

Лицензираният оценител на имоти не е обвързан от императивни правни норми, а при определяне на справедливата пазарна стойност на даден имот се води единствено от моментната пазарна конюнктура. Поради тази причина оценителят е счел, че построените в поземления имот сгради с идентификатори 56784.518.1638.1 и 56784.518.1638.3 нямат пазарна стойност, като оценяването им дори би могло да понижи изготвената оценка. Разсъждения в тази насока независимият оценител подробно е развил и обосновал в своя експертен доклад за определяне на пазарната стойност.

Съгласно нормата на чл. 41, ал. 2 от Закона за общинската собственост (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.

Разпоредбата не подлежи на тълкуване и от нея е видно, че общинският съвет не може да определи по-ниска от данъчната оценка продажна цена.

От друга страна пазарната конюнктура непрекъснато се променя, като търсенето и предлагането влияе пряко на цените. Затова и пазарните оценки се изготвят от лицензирани оценители, които всъщност имат за задача да отчетат моментната пазарна ситуация и в резултат на това да изготвят оценка. Ако изготвената оценка е по-ниска от данъчната, съгласно разпоредбата на чл. 41, ал. 2 от ЗОС, общинският съвет ще е задължен да определи за начална тръжна цена данъчната оценка на имота.

За разлика от независимия оценител на имоти общинският съвет не се влияе от пазарната ситуация, тъй като приема решения за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество в интерес на населението в общината, съобразно разпоредбите на закона и с грижата на добър стопанин - чл. 11, ал. 1 от ЗОС. Това е и причината, поради която законодателят косвено ограничава общинския съвет в разпоредителните сделки с имоти или с вещни права върху имоти и обвързва дискрецията на органа в тази му дейност, определяйки долната граница, под която независимо от пазарната конюнктура общинският съвет не може да слезе в разпоредителните си действия - данъчната оценка на имота или вещното право.

Видно от приложеното към преписката удостоверение за данъчна оценка с изх. № 6609013470/15.07.2013 г. за сградите, предмет на разпореждане и построени в имота са посочени данъчни оценки за собственика-община Пловдив, поради което общинският съвет следва да включи тези стойности в продажната цена.

Водим от горното, връщам за ново обсъждане в общински съвет Пловдив Решение № 419, прието с протокол № 20/13.11.2013 г., като незаконосъобразно.

На основание чл. 45, ал. 7 от ЗМСМА следва да преразгледате върнатото решение в 14-дневен срок от получаване на настоящото писмо, в противен случай ще съм принуден да оспоря същото по съдебен ред.

С уважение,

ИНЖ. ВЕНЦИСЛАВ КАЙМАКАНОВ

Областен управител на област с административен център гр. Пловдив

