ЗАПОВЕД

№ РД-22-7706-129

05.10. 2022 г.

МАРИО ВАСИЛЕВ СМЪРКОВ – Областен управител на област с административен център Варна, след като извърших проверка на протокол № 42 от заседание на Общински съвет – Долни чифлик, проведено на 29.09.2022 г., получен в Областна администрация Варна с вх. № РД-22-0808-84/04.10.2022 г.

УСТАНОВИХ:

С решение № 818, Общински съвет – Долни чифлик, на основание чл. 21, ал. 2, във връзка с чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА, чл. 35, ал. 1, чл. 41, ал. 2 от ЗОС, чл. 45, ал. 1, т. 1 и чл. 46, ал. 1 и ал. 3 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество в община Долни чифлик, дава съгласие за продажба, чрез публичен търг с явно наддаване, одобрява пазарната оценка в размер на 56 700.00 лева без ДДС и я определя за начална продажна тръжна цена на поземлен имот с идентификатор № 10611.37.28 с начин на трайно ползване „за друг вид земеделска земя" с площ 66 312 кв. м, категория 8 (осма), по кадастралната карта и кадастралните регистри на землището на с. Венелин, община Долни чифлик, област Варна, съгласно АЧОС № 2068 от 23.08.2022 г.

Към преписката по приемане на решение № 818 не е предоставена в цялост изготвената пазарна оценка за имот с идентификатор 10311.37.28. Това води до невъзможност за преценка спазени ли са утвърдените от Камарата на независимите оценители в съответствие с българското законодателство стандарти и специфични изисквания за оценяване на имота – цел на оценката, подходи и методи за прилагане, бази за стойността, информация за продажби с идентични или сходни имоти, описание на пазара на недвижими имоти към датата на оценката и др. Липсата на гореизброената информация е съществена пречка за осъществяване на контрол по законосъобразност на приетото от Общински съвет – Долни чифлик решение № 818.

Отделно от горното, разпоредбата на чл. 6, ал. 3 от Закона за независимите оценители (ЗНО) изисква становището на независимия оценител относно стойността на обекта да съдържа подпис и печат на оценителя. Видно от представеното приложение № 1 (Експертна оценка за пазарна стойност на недвижим имот) оценката е изготвена от двама оценители – Петя Добрева и Павлин Банчев, но същата не е подписана от Павлин Банчев. Липсата на подпис в пазарната оценка е предпоставка същата да се счита за невалидна поради нарушаване на изискването на чл. 6, ал. 3 от ЗНО. Не на последно място, в поясненията към Пазарната оценка е записано, че съставители на оценката са Петя Добрева и Станислав Онцов, което внася още по-голяма неяснота по отношение отговорността на оценителите.

С решение № 820, Общински съвет – Долни чифлик, на основание чл. 21, ал. 2 във връзка с чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА, чл. 35, ал. 1, чл. 41, ал. 2 от ЗОС, чл. 45, ал. 1, т. 1 и чл. 46, ал. 1 и ал. 3 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество в община Долни чифлик, дава съгласие за продажба, чрез публичен търг с явно наддаване, одобрява пазарна оценка в размер на 7600.00 лева без ДДС и я определя за начална тръжна продажна цена на поземлен имот с идентификатор № 17912.501.690 с начин на трайно ползване „ниско застрояване (до 10м) с площ 771 кв. м, по кадастралната карта на урбанизираната територия на с. Гроздьово, община Долни чифлик, област Варна, съгласно АЧОС № 2067 от 22.08.2022 г.

Видно от приложената към преписката по приемане на решение № 820 скица № 15-1039265-08.09.2022 г., издадена от СГКК – Варна, в имот с идентификатор № 17912.501.690 попадат две сгради с идентификатори № 17912.501.690.1 и № 17912.501.690.2. В предоставената в Областна администрация Варна преписка не са налични данни относно собствеността на описаните сгради, което поражда неяснота по отношение волеизявлението на Общински съвет – Долни чифлик относно предмета на решение № 820. Предвид разпоредбата на чл. 35, ал. 3 от ЗОС, регламентираща продажбата на земя - частна общинска собственост на собственика на законно построена върху нея сграда да се извършва от кмета на общината без търг или конкурс, следва да бъде предоставена информация относно собствеността на разположените в имот с идентификатор № 17912.501.690 сгради. Изводи в тази насока не могат да се направят и от изготвената експертна оценка на имота, тъй като същата не е предоставена в цялост. Това води и до невъзможност за преценка спазени ли са утвърдените от Камарата на независимите оценители в съответствие с българското законодателство стандарти и специфични изисквания за оценяване на имота – подходи и методи за прилагане, бази за стойността, информация за продажби с идентични или сходни имоти, описание на пазара на недвижими имоти към датата на оценката и др.

Липсата на гореизброената информация е съществена пречка за осъществяване на контрол по законосъобразност на приетото от Общински съвет – Долни чифлик решение № 820, прието и при неспазване на разпоредбата на чл. 35 от АПК, която изисква индивидуалният административен акт да се издава, след като се изяснят фактите и обстоятелствата от значение за случая.

С оглед на гореизложеното и на основание чл. 45, ал. 4 от ЗМСМА и чл. 32, ал. 1 от ЗА

Н А Р Е Ж Д А М:

Връщам решения № 818 и № 820 от Протокол № 42 от заседание на Общински съвет Долни чифлик, проведено на 29.09.2022 г.

Настоящата заповед се изготви в три еднообразни екземпляра – за председателя на Общински съвет - Долни чифлик, за прилагане към протокол № 42/29.09.2022 г. на Общински съвет – Долни чифлик с наш вх. № РД-22-0808-84/04.10.2022 г. и за деловодството на Областна администрация Варна.

Копие от настоящата заповед да се изпрати на кмета на община Долни чифлик и на Окръжна прокуратура Варна.

МАРИО СМЪРКОВ

Областен управител
на област с административен център гр. Варна