



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
Областен управител на област Пловдив

TLPAMBER

ДО
Г-Н СВЕТОЗАР СЛАВЧЕВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ – ПЪРВОМАЙ

КОПИЕ ДО
Г-Н НИКОЛАЙ МИТКОВ
КМЕТ НА ОБЩИНА ПЪРВОМАЙ

На Ваш изх. № 53-0-17/29.05.2026 г.

Наш № АК-01-109/29.05.2026 г.

Относно: *Административен контрол на решения на Общински съвет – Първомай.*

**УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН СЛАВЧЕВ,
УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН МИТКОВ,**

На основание чл. 32, ал. 2 от Закона за администрацията и във връзка с осъществявания контрол за законосъобразност по чл. 45, ал. 4 от Закона за местното самоуправление и местната администрация (ЗМСМА) констатирах частична незаконосъобразност на Решение № 352 – в частта по т. II.2., взето с Протокол № 34 на заседание на Общински съвет – Първомай, проведено на 28.05.2026 г.

В подкрепа представям следните правни аргументи:

С Решение № 352, прието с протокол № 34/28.05.2026 г., Общински съвет – Първомай дава съгласие да се извърши продажба чрез публичен търг с тайно наддаване на поземлен имот с идентификатор 59080.230.125 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Първомай, обл. Пловдив, одобрени със Заповед № РД-18-758/22.10.2019 г. на изпълнителния директор на АГКК, местността „Кабата Каладж.

Чейр“, с площ 1658 кв. м. В т. II.1. от решението е одобрена пазарна оценка на имота, изготвена от независим оценител, която е в размер на 5000 € (пет хиляди евро). Същевременно с т. II.2. от решението се определя начална тръжна цена в размер на 8290 € (осем хиляди двеста и деветдесет евро) .

Решението е с правни основания чл. 21, ал. 2, във връзка с ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация (ЗМСМА), чл. 8, ал. 1 и 9, чл. 35, ал. 1 и чл. 41, ал. 2 от Закона за общинската собственост (ЗОС), чл. 6, чл. 46, ал. 1 и чл. 58 ал. 1 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество (приета с Решение № 344/30.08.2018 г. на Общински съвет – Първомай). Прието е при спазване на административнопроизводствените правила за издаването му, в съответствие с целта на закона, при наличие на законоустановен кворум и мнозинство на общинските съветници за провеждане на заседание съгласно чл. 27, ал. 2 – 5 ЗМСМА: присъствали са 20 от общ брой 21, поименно гласували 20, от които „за“ 20, „против“ 0, „въздържали се“ 0. Същевременно решението противоречи съществено на чл. 41, ал. 2 ЗОС в частта, в която се определя началната тръжна цена (т. II.2. от решението), което е самостоятелно основание за незаконосъобразност по см. на чл. 146, т. 4 от Административнопроцесуалния кодекс (АПК).

Съгласно чл. 21, ал.1, т. 8 ЗМСМА, общинският съвет приема решения за придобиване, управление и разпореждане с недвижими имоти общинска собственост. Разпоредителните сделки с недвижими имоти – частна общинска собственост, в частност продажбата, се осъществяват при спазване на процедурата, регламентирана в чл. 35, ал. 1 и ал. 6 ЗОС, при стриктно спазване на императивната забрана по чл. 41, ал. 2 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“*.

Взимането на решението е иницирано с докладна записка от заместник-кмета на община Първомай. Както в решението, така и в докладната записка от заместник-кмета на общината и приложенията по преписката, не са посочени мотиви за повисоката начална тръжна цена. Следва извод, че на практика общинският съвет е извършил самостоятелно дейност по определяне на начална тръжна цена, която не се основава на пазарната оценка, изготвена от оценител по реда на чл. 22, ал. 3 ЗОС. Оценката на имота е елемент от материалната законосъобразност на административния акт, тъй като обуславя фактическите основания за одобряване на начална тръжна цена. По принцип общинският съвет не е обвързан от дадената експертна оценка. Същият може да не я приеме, като съответно при неприемането ѝ следва да изложи конкретни съображения, защо не кредитира оценката, респ. при необходимост да отложи вземането на решение по въпроса и да възложи изготвянето на нова такава по правилото на чл. 41, ал. 2, изр. 2 ЗОС, за да се спази изискването на чл. 41, ал. 2, изр. 1 ЗОС за законосъобразност на тази категория актове. (В т. см. СР №1003/18.06.2020 г.



по адм.д.№770/2020 г. на Адм. съд – Пловдив; СР №1384/17.07.2023 год. по адм.д.№1991/2022 г. на Адм. съд - Пловдив). Не се посочва въз основа на какви критерии и при ползването на кои методи е определена началната тръжна цена, т.е. липсата на мотиви води до необоснованост на решението и противоречи на чл. 59, ал. 2, т. 4 АПК, което представлява и нарушение на изискването за спазване на установената от закона форма на индивидуалния административен акт – самостоятелно основание за незаконосъобразност по см. на чл. 146, т. 2 АПК. В този смисъл е константната съдебна практика на ВАС, изразена в *ТР №16/31.03.1975 г., ОСГК на ВС; ТР №4 от 2004 г. на ОС на ВАС, ТР №1/18.04.2006 г. на ВАС.*

Следва да се отбележи, че пазарната цена на имотите се определя от общинския съвет, но въз основа на пазарна оценка от независим оценител. Законодателят е заложил този начин за определяне на пазарна цена, тъй като за правилното и обективното ѝ определяне се изискват специални знания и опит. В подкрепа на това е и фактът, че „независим оценител“ е регулирана професия по смисъла на Закона за признаване на професионални квалификации, като за нейното упражняване се изисква правоспособност, придобиването на която е уредено със Закона за независимите оценители.

Предвид гореизложените фактически и правни съображения, както и на основание чл. 45, ал. 4 ЗМСМА, връщам в законовия 7-дневен срок за ново обсъждане, Решение № 352 – в частта по т. II.2., взето с Протокол № 34 от 28.05.2026 г. на Общински съвет – Първомай, като частично незаконосъобразно.

На основание чл. 45, ал. 7 ЗМСМА Ви указвам, че следва в 14-дневен срок от получаване на настоящето писмо да преразгледате приетото решение в посочената част, в противен случай ще са налице основания да оспорим същото по съдебен ред.

С уважение: /П/

ГЕОРГИ ЯНЕВ

Областен управител на област Пловдив

Забележка: Този документ е подписан с квалифициран електронен подпис.

