



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. Московска № 33, Тел. 02/93 77 591, <https://council.sofia.bg>

РЕШЕНИЕ № 294

на Столичния общински съвет

от 12.05.2022 година

За приемане на Наредба за изменение и допълнение на Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти на Столична община (приета с Решение № 81 по Протокол № 7 от 28.02.2008 г., изм. и доп. с Решение № 217 по Протокол № 38 от 16.04.2009 г., Решение № 178 по Протокол № 63 от 15.04.2010 г., изм. и доп. с Наредба за общинската собственост - приета с Решение № 210 по Протокол № 87 от 14.04.2011 г., в сила от 10.05.2011 г., изм. и доп. с Решение № 578 по Протокол № 51 от 24.10.2013 г., изм. и доп. - Решение № 512 по Протокол № 58 от 26.07.2018 г., изм. и доп. - Решение № 281 по Протокол № 17 от 9.07.2020 г.).

МОТИВИ:

С предложеното изменение и допълнение на Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти на Столична община (НЦСНИСО) по отношение на продажбата на общински жилища на настанените в тях наематели по административен ред ще продължи да се прилага разпоредбата на чл.47, ал.2 от Закона за общинската собственост (ЗОБС).

С цитираната разпоредба, законодателят е предоставил правомощие на общинските съвети, при продажба на общинските жилища да определят продажни цени, различни от пазарните, посочени в чл.41, ал.2 (ЗОБС), като се спазва общото законово изискване досежно цената, тя да не бъде по-ниска от данъчната оценка на имота (изр. второ на чл.47, ал.2 от с.з.). Причината за това е факта, че общинските жилища са пряк инструмент за осъществяване на социалната политика в общините и в частност в Столична община.

I.ПРИЧИНИ, КОИТО НАЛАГАТ ПРИЕМАНЕТО НА НАРЕДБА ЗА ИЗМЕНЕНИЕ И ДОПЪЛНЕНИЕ НА НАРЕДБАТА ЗА ЦЕНИТЕ ПРИ СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМИ ИМОТИ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА (съгласно чл.28, ал.2, т.1 от Закона за нормативните актове):

В последните 4-5 години станахме свидетели на сериозни промени в пазарните условия в страната и в частност - на територията на Столична община. По статистически данни, в градовете София и Бургас се отчита най-голям ръст на цените на имотите и жилищата. Показателни са и

данните на броя вписани сделки като за второто тримесечие на 2021 г. за столицата те са 21 630.

По данни на Националния статистически институт /НСИ/, от 2015 г. се събират данни за цени на жилищата и се изчисляват индекси на пазарните им цени на национално и на регионално ниво, при приета база за 2015 = 100. На отправено запитване от Столична община, с писмо с вх. рег. № СОА22-ДИ05-479/1/11.02.2022 г. на СО, НСИ е предоставил следната официална статистическа информация: за трето тримесечие на 2021 г. спрямо първо тримесечие на 2015г. индексът на цените на жилищата за град София е 173,9, респективно процентът на оскъпяване е в размер на 73.9%. Данните се отнасят за новопостроени и съществуващи жилища, закупени от домакинствата.

Едновременно с това, средната продажна цена на квадратен метър за общинските жилища през 2019 г., определена съгласно действащата НЦСПИСО е около 455 евро (за централната част на гр. София - райони „Възраждане“, „Лозенец“, „Триадица“ - около 564 евро) и през 2020 г. е около 366 евро, а за централната част - райони „Възраждане“ и „Триадица“ - около 644 евро. Данните са взети от реализираните продажби на жилища - през 2019 г. за 81 бр. жилища и 2020 г. за 49 бр. жилища.

Съгласно разпоредбата на чл.41, ал.2 ЗОБС, разпоредителните сделки с имоти или с вещни права върху имоти - общинска собственост, се извършват по пазарни цени, определени от сертифицирани оценители, но не по-ниски от данъчните им оценки.

От друга страна, в чл.47, ал.2 ЗОБС, законодателят е предоставил правомощие на общинските съвети, при продажба на общинските жилища да определят продажни цени, различни от пазарните, посочени в чл.41, ал.2 с.з., като се спази общия принцип - продажните цени да не бъдат по-ниски от данъчните им оценки. Столичният общински съвет е определил цена за квадратен метър площ на общинските жилища, която се коригира с корекционни коефициенти.

В тази връзка, през 2008 г. Столичният общински съвет е приел Наредба за цените при сделки с недвижими имоти на Столична община, в която е определил базова стойност за квадратен метър площ, в размер на 800 лева (за монолитно строителство) и 570 лева (за панелно строителство), която се коригира с корекционни коефициенти, подробно описани в Наредбата.

С изменение на НЦСНИСО през 2013 г. по доклад на група общински съветници, предвид промяна в пазарните условия, базовата стойност за квадратен метър площ за монолитно строителство е намалена на 680 лева и на панелно строителство на 485 лева.

Чрез съпоставянето на нормативно определените цени на общинските жилища съгласно действащата НЦСНИСО и средните цени на свободния пазар, установихме че преференциалните продажни цени на общинските

жилища се оказаха в съществен дисонанс с пазара - съществено изоставащи от пазарните цени. С оглед на това е очевидна необходимостта от промяна на цените при сделки с общинските жилища.

Предлага се цените на общинските жилища да се приведат в съответствие с променените пазарно-икономически условия, с което да се намали съществения дисбаланс между общинските и пазарните цени. Намираме за целесъобразно продажните цени на общинските жилища да се завишат, като от една страна, да се доближат до пазарните, но същевременно да запазят преференциалния си характер. Считаме, че увеличение с процентът на оскъпяване, предоставен от НСИ, в размер на 73.9% на базовата цена за 1 кв.м. застроена площ, би отговорило на поставените цели - актуализиране спрямо променените цени на свободния пазар и запазване на преференциалния елемент на цената на общинските жилища.

Съгласно чл.52, ал.5 от ЗМСМА има правна възможност с конкретните решения по чл.21, ал.1, т.8 с.з. за определяне на предназначението за продажба на общински жилища, Столичен общински съвет да определи постъпленията от продажбите, да се използват за финансиране на изграждането, за основен и текущ ремонт на социалната и техническата инфраструктура на територията на съответния район.

II. ЦЕЛИТЕ, КОИТО СЕ ПОСТАВЯТ С ПРИЕМАНЕТО НА НОРМАТИВНИЯ АКТ (съгласно чл.28, ал.2, т.2 от Закона за нормативните актове):

На първо място, имотите и вещите - общинска собственост, се управляват в интерес на населението на общината съобразно разпоредбите на закона и с грижата на добър стопанин - чл.11, ал.1 ЗОБС.

Второ, с НИДНЦСНИСО се цели привеждане в съответствие на специалните правила по отношение на разпоредителните сделки с общински имоти с промените в социално-икономическите условия на гр. София.

Трето, цели се постигането на баланс между защитата на обществения интерес от една страна, и от друга страна - осъществяването на балансирана социална политика.

III. ФИНАНСОВИ И ДРУГИ СРЕДСТВА, НЕОБХОДИМИ ЗА ПРИЛАГАНЕТО НА НОВАТА УРЕДБА (съгласно чл.28, ал.2, т.3 от Закона за нормативните актове):

Следва да се отбележи, че не са необходими допълнителни финансови средства или други ресурси, извън наличните към настоящия момент. Предложените изменения и допълнения на НЦСНИСО биха повлияли на общинския бюджет предвид обстоятелството, че съгласно чл.45, ал.1, т.1, б. „г“ от Закона за публичните финанси общинският бюджет включва приходи от разпореждане с общинска собственост, в която връзка

предвидените изменения и допълнения биха допринесли в положителна насока спрямо постъпленията на приходната част по това перо.

IV. ОЧАКВАНИ РЕЗУЛТАТИ ОТ ПРИЛАГАНЕТО, ВКЛЮЧИТЕЛНО ФИНАНСОВИТЕ, АКО ИМА ТАКИВА (съгласно чл.28, ал.2, т.4 от Закона за нормативните актове):

Очакваните резултати от предложените изменения и допълнения на НЦСНИСО, наред с изложените до тук обстоятелства, са следните:

- обезпечаване на цени при продажби на общински жилища, които да кореспондират на икономическата ситуация на територията на столицата;
- преодоляване на различията между съществуващите преференциални цени при продажба на общински жилища с пазарните такива.

V. АНАЛИЗ ЗА СЪОТВЕТСТВИЕ С ПРАВОТО НА ЕВРОПЕЙСКИЯ СЪЮЗ И ВЪТРЕШНОТО ПРАВО (съгласно чл.28, ал.2, т.5 от Закона за нормативните актове):

Текстът на проекта за изменение и допълнение на Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти на Столична община е приведен изцяло в съответствие с разпоредбите на приложимото българско право, както и с първичните и производни източници по чл.288 от Договора за функциониране на Европейския съюз (ДФЕС), също и с неписаните вътрешни и външни източници на правото на Европейския съюз. В чл.345 на ДФЕС се предвижда, че Учредителните договори по никакъв начин не засягат правилата в държавите-членки, регулиращи режима на собственост (вкл. и спрямо собствеността на държавата и общините).

От производните източници на правото на ЕС в Резолюция на Европейския парламент от 11.06.2013 г. относно общинските жилища в Европейския съюз (2012/2293(INI)) P7_TA(2013)0246 се отбелязва, че правото на жилище е основно право, което може да се разглежда като предпоставка за упражняване и достъп до останалите права и за достоен живот (б. „А“), а политиката за социално жилищно настаняване е неразделна част от услугите от общ икономически интерес (б. „Е“). В тази връзка в чл.1 от Протокола (№26) относно услугите от общ интерес изрично се подчертава основната роля и голямата дискреционна власт на националните, регионалните и местните органи за предоставяне, възлагане и организиране на услугите от общ икономически интерес, така че да се доближават максимално до потребностите на ползвателите.

В тази връзка предложеното изменение и допълнение на НЦСНИСО чрез въвеждане на изрични критерии при продажба на общински жилища не противоречи на разпоредбите на първичното и вторично право на Европейския съюз.

Целият проект на изменение и допълнение на НЦСНИСО не ограничава специфичните права, респ. задължения, които са предоставени на гражданите на Европейския съюз, визирани в чл.11 от Договора за

Европейския съюз (ДЕС) и чл.20-24 ДФЕС, нито пък нарушава установения вътрешен пазар, работещ за устойчивото развитие на Европа, основаващо се на балансиран икономически растеж, ценова стабилност, силно конкурентна социална пазарна икономика, и високо равнище на защита и подобряване качеството на околната среда (чл.3, пар.2 ДЕС, вр. чл.26, пар.2 ДФЕС).

За пълнота, следва да се отбележи, че предложеният проект кореспондира и на относимите международни източници, които по силата на чл.5, ал.4 от Конституцията, са част от вътрешното право на страната, а именно - Европейската харта за местното самоуправление, приета от Съвета на Европа, ратифицирана със закон, Държавен вестник, бр.28 от 28.03.1995г., обнародвана в Държавен вестник, бр.46 от 06.06.2000г. Съгласно чл.3, т.1 от същата местното самоуправление е правото и реалната възможност за местните общности да регулират и да управляват в рамките на закона, на тяхна отговорност и в интерес на тяхното население, съществена част от местните дела.

На основание чл.76, ал.3, във вр. с чл.79 от Административно-процесуалния кодекс, чл.8, във вр. с чл.7, ал.2 от Закона за нормативните актове, чл.21, ал.2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация и чл.47, ал.2 от Закона за общинската собственост

С Т О Л И Ч Н И Я Т О Б Щ И Н С К И С Ъ В Е Т

РЕШИ:

I. Приема Наредба за изменение и допълнение на Наредба на Столичния общински съвет за цените при сделки с недвижими имоти на Столична община, приета с Решение № 81 по Протокол № 7 от 28.02.2008 г., изм. и доп. с Решение № 217 по Протокол № 38 от 16.04.2009 г., Решение № 178 по Протокол № 63 от 15.04.2010 г., изм. и доп. с Наредба за общинската собственост - приета с Решение № 210 по Протокол № 87 от 14.04.2011 г., в сила от 10.05.2011 г., изм. и доп. с Решение № 578 по Протокол № 51 от 24.10.2013 г., изм. и доп. - Решение № 512 по Протокол № 58 от 26.07.2018 г., изм. и доп. - Решение № 281 по Протокол № 17 от 9.07.2020 г., както следва:

§1. Изменя се чл.32, ал.2, в който **таблицата придобива следното съдържание:**

Вид на сградата/обекта			Жилищни	
Подвид	Конструкция на сградата/обекта	Цена	КОВ	%
	Масивни сгради:	-	-	
1	А с дървен гредоред на подовите конструкции	617 лв.		0,7

1	Б	с железен гредоред, стоманени греди или ферми на подовите конструкции	660 лв.	0,6
1	В	с частични стоманобетонни елементи: стоманобетонни полета (части), единични стоманобетонни колони и греди, пояси, щурцове и др.	704 лв.	0,6
1	Г	сгради с носещи стени и изцяло монолитни или сглобяеми стоманобетонни подови конструкции без противоземетръсни шайби и колони	765 лв.	0,5
2	-	сгради, строени по системите едропанелен кофраж	843 лв.	0,5
3	-	сгради, строени по системите с пакетоповдигани плочи, едроплощен кофраж (всички разновидности) скелетно-безгредови конструкции монолитни сглобяеми скелети и рамкови конструкции с противоземетръсни шайби и колони	1182 лв.	0,5

§2. §1 от ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ към Наредба за изменение и допълнение на Наредба за цените при сделки с недвижими имоти на Столична община на Столичния общински съвет, придобива следната редакция:

„§1. Продажбата на общински жилища на настанените в тях по административен ред наематели, за които има решение на Столичен общински съвет за продажба, се довършват по реда и при условията на Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти на Столична община, действаща към момента на вземане на решението.“.

§ 3. Настоящата Наредба е приета с Решение № 294 по Протокол № 55 от 12.05.2022 г. на Столичен общински съвет и влиза в сила от деня на разгласяването ѝ чрез обявяване на интернет страницата на Столичния общински съвет ([https:// council.sofia.bg](https://council.sofia.bg)), на основание чл.37, ал.3 от Закона за нормативните актове, чл.78, ал.3 от Административнопроцесуалния кодекс, чл.22, ал.2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация и чл.113, ал.1, във връзка с чл.12, ал.1 от Правилника за организацията и дейността на Столичния общински съвет.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на 12.05.2022 г., Протокол № 55, точка 8 от дневния ред,

по доклад № СОА22-ВК66-3023/28.03.2022 г. и е подпечатано с
официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния
общински съвет:**

(п)

Георги Георгиев