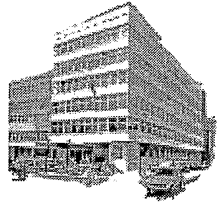


МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО

София 1202 ул. "Св. Св. Кирил и Методий" 17-19, централа 94-059, факс 987-2511



Изх. No. 11-00-188/04.05.06

*Виж к-д-б: 5/2006
 Да се разглеждат за
 всички съдилища
 04.05.2006
 [Signature]*

ДО
 КОНСТИТУЦИОННИЯ СЪД НА
 РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

СТАНОВИЩЕ

**От Асен Гагаузов – министър на регионалното развитие и
 благоустройството**

По конституционно дело № 5/2006г.
 за установяване противоконституционност на ал. 2 и ал. 3
 на чл.32 от Закона за държавната собственост

**Уважаеми господин председател,
 Уважаеми госпожи и господа конституционни съдии,**

С определение от 18 април 2006г. Конституционният съд е допуснал за разглеждане по същество искането на група народни представители от XL Народно събрание за установяване противоконституционност на ал. 2 и ал. 3 от Закона за държавната собственост. Министърът на регионалното развитие и благоустройството е конституиран като заинтересована страна.

В искането на народните представители, повод за настоящото дело, се сочи, че разпоредбите на ал. 2 и ал. 3 на чл.32 от Закона за държавната собственост противоречат на чл. 17, ал. 1, 3 и 5, чл. 4 и чл. 57, ал. 2 от Конституцията на Република България.

Съгласно ал. 1 на чл. 17 от Конституцията на Р България правото на собственост и на наследяване се гарантира и защитава от закона, а според ал. 2 частната собственост е неприкосновена. Ал. 5 на чл. 17 от Конституцията на Р България предвижда, че принудително отчуждаване на собственост за държавни и общински нужди може да става само въз основа на закон, при условие че тези нужди не могат да бъдат задоволени по друг начин и след предварително и равностойно обезщетение.

Чл. 4, ал. 1 от Конституцията на Р България предвижда, че Република България е правова държава и се управлява според Конституцията и законите на страната.

Ал. 2 на чл. 57 от Конституцията на Р България предвижда, че не се допуска злоупотреба с права, както и тяхното упражняване, ако то накърнява права или законни интереси на други.

Съгласно новата ал. 2 на чл. 32 от Закона за държавната собственост, равностойното парично обезщетение по ал. 1 от закона се определя в съответствие с предназначението на имотите преди влизането в сила на подробния устройствен план въз основа на пазарните цени на имоти с подобни характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания. Съгласно новата ал. 3 на чл. 32 от ЗДС в случай, че не могат да се определят пазарните цени на имоти с подобни характеристики поради липса на извършени сделки в съответната служба по вписванията, равностойното парично обезщетение се определя по реда на:

1. правилника за прилагане на Закона за държавната собственост - за имоти в урбанизираните територии и устройствени зони;
2. наредбата по чл. 36, ал. 2 от Закона за собствеността и ползуването на земеделските земи - за земеделски земи;
3. наредбата по чл. 19, ал. 1 от Закона за горите - за земи и гори, включени в горския фонд.

Предпоставките и редът за извършване на отчуждаване на имоти – частна собственост за задоволяване на държавни нужди са регламентирани в Глава трета на Закона за държавната собственост. Съгласно чл. 32, ал. 1 от Закона за държавната собственост имоти и части от имоти - собственост на физически или юридически лица, могат да се отчуждават принудително **само при наличие на влязъл в сила подробен устройствен план за задоволяване на държавни нужди, които не могат да бъдат задоволени по друг начин, след предварително и равностойно парично обезщетение.**

Във връзка с прилагането на Глава трета от Закона за държавната собственост – «Принудително отчуждаване на имоти – частна собственост, за държавни нужди», считаме, че съществуваше законодателна празнота относно дефиниране на понятието «Равностойно парично обезщетение» по смисъла на чл. 32 от Закона за държавната собственост до приемането на Закона за изменение и допълнение на Закона за държавната собственост – обн в ДВ, бр 17/2006 година. В Закона за държавната собственост преди неговото изменение през 2006г. липсваше легална дефиниция на понятието «равностойно парично обезщетение».

Имотите частна собственост, подлежащи на отчуждаване са с различно предназначение и различен статут - имоти, които са включени в строителни граници на населени места и селищни образувания; земеделски земи; и земи и гори от горския фонд. В тази връзка с приемането на § 2, т. 2 от Закона за изменение и допълнение на Закона за държавната собственост, считаме че се запълва съществувала законодателна празнота, относно тълкуването и прилагането на закона, при определянето на «равностойното обезщетение», както и при определянето на критериите и реда, съгласно които следва да се определи дължимото равностойно обезщетение за отчуждаваните имоти.

В резултат от съществуващата законодателна празнота при обжалване на отчуждителните актове, приемани от Министерския съвет възникваше неяснота как следва да се оценява имота, който подлежи на отчуждаване, дали като имот с променено предназначение с оглед на обекта, който предстои да бъде изграден

– публична държавна собственост или като имот, с оглед трайното предназначение каквото е имал преди влизането в сила на подробния устройствен план.

При съдебно оспорване на определеното обезщетение в акта на Министерския съвет за отчуждавания имот или част от имот различните оценители, назначавани от съда оценяват подобни имоти с различни методи, като изхождат от различни критерии за понятието “равностойно обезщетение” на отчуждавания имот и по вътрешно убеждение. По този начин се стига до противоречива съдебна практика, постановяване на съдебни решения, които по различен начин определят и присъждат равностойното обезщетение, което се следва на засегнатите от отчуждаването собственици по силата на ал.5 на чл. 17 от Конституцията на Р България и ал. 2 на чл. 32 от Закона за държавната собственост. По този начин постановените от съда решения поставят в неравностойно положение, както самите жалбоподатели, така и собствениците на имоти, които не са обжалвали отчуждителния акт, спрямо тези които са обжалвали акта за отчуждаване, тъй като постановяването от съда обезщетение в преобладаващия брой дела многократно надвишава определеното в административния акт обезщетение.

На практика, отчуждаваните имоти се оценяват според тяхното предназначение, което са имали преди влизането в сила на новия подробен устройствен план, който касае обекта – публична държавна собственост, който предстои да бъде изграден по пазарни цени на подобни имоти. В случаите в които се касае за земеделски земи или залесени територии, същите се оценяват по пазарни цени въз основа на приложимите наредби, посочени по-долу.

В случай на съдебно обжалване имотите се оценяват, като такива с променено предназначение, т.е. урбанизирани територии по пазарни цени (Решение № 3891/2006г.; Решение 3418/2006г.; Решение № 2059/2006г.; Решение № 2415/2006г.), а в други случаи като такива с променено предназначение, но като част от бъдещия инфраструктурен обект като се оценява не само паричната равностойност на имота, както при една покупко-продажба, но към нея се прибавя и печалбата от предприетата от държавата дългосрочна инвестиция, като в случаите на отдаване на бъдещия и неизграден обект на концесия се отчита целия срок на бъдещата концесия. В тези случаи съдът постановява обезщетения, които надвишават от пет до 10 пъти действителните пазарни цени на отчуждавания имот. Тук могат да бъдат посочени влезли в сила съдебни решения. С Решение № 6808/13.07.2005г. обезщетението от 5 075 лева е увеличено с постановеното решение на 140 419 лева. С Решение 3031/22.03.2006г. обезщетението от 3 758 лева е увеличено с постановеното решение на 72 522 лева. С Решение № 6588/11.07.2005г. обезщетението от 3 160 лева за 2,260дка земеделска земя е увеличено с постановеното решение на 135 102,80 лева. С така определеното обезщетение реално могат да бъдат закупени няколко имота, подобни на отчуждавания. По този начин, също така, се ощетява държавния бюджет и се препятства реализирането на важни инфраструктурни обекти за страната.

Считаме, че законодателят с новите ал. 2 и ал. 3 на чл. 32 от Закона за държавната собственост в съответствие с Конституцията на Р България е приел, че отчуждаваните имоти следва да се оценяват с оглед на тяхното трайно предназначение, което са имали преди приемането на подробния устройствен

план за обекта, който предстои да се изгражда. Считаме, че това законодателно решение е конституционносъобразно, тъй като инвестицията по изработването и приемането на подробния устройствен план, както и по извършване промяната на предназначението на подлежащите на отчуждаване имоти е дейност, която се извършва за сметка на държавата. Следва да се има предвид, че извършването на промяната на предназначението на земята, в случай в които представлява земеделска земя или земя от горския фонд, приемането на подробен устройствен план, с който се определя държавната нужда, която не може да бъде задоволена по друг начин, са действия с оглед предвижданията на действащото законодателство – Закона за държавната собственост, Закона за опазване на земеделските земи и Закона за горите и които представляват подготвителни етапи или етапи на самата отчуждителна процедура. Тези етапи предпоставят извършването на проучвания, осъществяването на административни процедури и заплащането на дължими такси, което се извършва от държавата чрез инвеститора на обекта – публична държавна собственост, който предстои да бъде изграден. Частният собственик от когото се извършва отчуждаването не е участник в тези процедури и производства по промяна на предназначението на земеделска земя или горска територия и приемането на подробен устройствен план. Ето защо, считаме че отчуждаваните имоти следва да бъдат оценявани според трайното предназначение, което са имали преди започването на подготвителните етапи и самите етапи на отчуждителното производство и това именно е визирият в чл. 32, ал. 2 от Закона за държавната собственост момент.

Считаме, че отчуждаваните имоти следва да бъдат оценявани равностойно като имоти с оглед техното предназначение, което са имали преди промяна на предназначението им, тъй като промяната на предназначението на имотите, засегнати от отчуждителните процедури се иницира и финансира с публични средства и е за целите на съответния обект – публична държавна собственост, който предстои да бъде изграден. Без тази държавна инициатива, предприета в обща полза и за задоволяване на значим обществен интерес за изграждане на съответния обект – публична държавна собственост, имотите – частна собственост, засегнати от отчуждителното производство биха останали с непроменено предназначение. В противен случай, противно на справедливостта, би се стигнало до това собствениците на имоти да бъдат обезщетявани като собственици на имоти с променено предназначение, без те да са инвестирали за това.

В тази връзка, считаме че предвижданията на ал. 2 и ал. 3 на чл. 32 от ЗДС са в съответствие с чл. 17, чл. 4 и ал. 2 на чл. 57 от Конституцията на Р България.

Считаме, че с ал. 2 и ал. 3 на чл. 32 от Закона за държавната собственост в съответствие с принципите на чл. 17 и чл. 4 от Конституцията се уточняват критериите, от които да се изхожда при определяне на понятието “равностойно обезщетение”, а именно: предназначението на имота, такова каквото е от преди влизането на подробния устройствен план в сила и оценяване на имота по пазарни цени при започване на отчуждителното производство на базата на пазарните цени на имоти, които са в близост до отчуждавания и са със сходни показатели.

Считаме също, че с така посочените текстове се доразвива, а не се нарушава принципа заложен в чл. 17, ал. 5 от Конституцията на Р България,

съгласно който “принудително отчуждаване на имоти – частна собственост, за държавни нужди е допустимо, когато нуждите не могат да бъдат задоволени по друг начин и след предварително и равностойно обезщетение”.

Считаме, че е конституционносъобразно, в случаите в които не могат да се определят пазарните цени на имоти, подлежащи на отчуждаване с подобни характеристики, поради липса на данни за извършени сделки в съответната служба по вписвания, равностойното парично обезщетение да се определя по реда на: Правилника за прилагане на Закона за държавната собственост – за имоти в урбанизираните територии и устройствени зони; Наредбата по чл. 36, ал. 2 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи – за земеделски земи; Наредбата по чл. 19, ал. 1 от Закона за горите – за земи и гори, включени в горския фонд. Следва да се отбележи, че по отношение земеделските земи и земите и горите от горския фонд липсва пазар, и на практика с този тип имоти не се реализират сделки. В тази връзка считаме, че е наложително цените за този тип – частни имоти, които подлежат на отчуждаване да бъдат, определени по административен ред, чрез изброените по-горе наредби. Посочените по-горе наредби оценяват имотите по показатели и коефициенти, които са добре познати в оценителската практика, и на практика постигат определянето на едно справедливо и равностойно обезщетение за отчуждаваните имоти. Пазарните цени на отчуждаваните имоти се определят в зависимост от техните начални цени, дефинирани според техния статут, местоположение и други икономически фактори.

Считаме, че с ал. 2 на чл. 32 от ЗДС законодателят изрично определя, че равностойното обезщетение за отчуждаваните имоти – частна собственост са техните пазарни цени, като в § 1а, т. 2 от Допълнителните разпоредби на Закона за държавната собственост е дал дефиниция на понятието «пазарни цени». Съгласно цитираната норма «Пазарни цени» са осреднените цени от сделки с имоти за покупко-продажба, замяна, учредяване на вещни права или прехвърляне на собственост срещу задължение за строителство, ипотека, продажбите чрез търг от държавни и частни съдебни изпълнители, държавните институции и общините, както и други възмездни сделки, по които поне една от страните е търговец, сключени в рамките на 12 месеца преди датата на възлагане на оценката, и вписани в службата по вписванията по местонахождението на имота.

Считаме, че поради изложените аргументи, разпоредбата на ал. 2 и ал. 3 на чл. 32 от Закона за държавната собственост не противоречат на чл. 17, ал. 1, 3 и 5, чл. 4 и чл. 57, ал. 2 от Конституцията на Република България.

**МИНИСТЪР НА РЕГИОНАЛНОТО
РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО :**

.....
АСЕН ГАГАУЗОВ

