



**РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ**  
**МИНИСТЕРСКИ СЪВЕТ**

---

**ДО**  
**КОНСТИТУЦИОННИЯ СЪД**  
**НА РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ**

**СТАНОВИЩЕ**

**ОТ**

**Министерския съвет на Република България**

**ПО**

**конституционно дело № 5 за 2006 г.**

**УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛЮ,**  
**УВАЖАЕМИ ГОСПОЖИ И ГОСПОДА КОНСТИТУЦИОННИ СЪДИИ,**

С определение на Конституционния съд от 18 април 2006 г. сме конституирани като заинтересувана страна по конституционно дело № 5 за 2006 г., образувано по искане на група народни представители от XL Народно събрание за установяване противоконституционността на § 2 от Закона за изменение и допълнение на Закона за държавната собственост (ЗИДЗДС), обнародван в „Държавен вестник“, бр.17 от 2006г.

С оспорения текст законодателят създава две нови алинеи в чл. 32 от Закона за държавната собственост (ЗДС), в които регламентира критериите и начина за определяне на предварителното равностойно обезщетение при отчуждаване на частни имоти за държавни нужди, които не могат да бъдат задоволени по друг начин. Съгласно новосъздадената ал. 2 равностойното парично обезщетение 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. Съответно ал. 3 предвижда, че в случаите,

когато пазарните цени на имоти с подобни характеристики не могат да се определят 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.

С цел да не се допусне противоречиво тълкуване на оспорените текстове в § 1а от Допълнителните разпоредби са дадени легални дефиниции на понятията "равностойно парично обезщетение", "пазарни цени" и "имоти, намиращи се в близост до отчуждавания".

В искането си групата народни представители твърдят, че разпоредбата на § 2 от ЗИДЗДС, с която се създават посочените текстове в ЗДС, противоречи на чл. 17, ал. 1, 3 и 5, чл. 4 и чл. 57, ал. 2 от Конституцията на Република България, защото на практика въвежда очевидно неравностойна величина като база за определяне на обезщетението на принудително отчуждените имоти - цените, посочени в практиката за целите на данъчното облагане на имоти. Те считат също, че в противоречие с конституционните норми за меродавна се определя оценката на имота преди извършването на предстоящите мероприятия, които неизбежно покачват цената на всички имоти в околността.

Не споделяме твърденията и изводите, направени в искането. На практика новосъздадените ал. 2 и 3 в чл. 32 от ЗДС запълват съществуващата досега нормативна празнота в закона относно критериите за определяне на равностойното парично обезщетение при отчуждаване и по този начин осигуряват спазването на принципа за равенство на гражданите пред закона, прогласен в чл. 6 от Конституцията на Република България. Действащата до изменението на ЗДС редакция на чл. 32 от ЗДС не гарантираше неприкосновеността на частната собственост на гражданите и равенството им пред закона, защото не съдържаеше критериите, по които трябва да се оценяват всички отчуждени имоти. Липсата на законоустановени критерии за определяне на предварителното равностойно обезщетение доведе на практика до съществена и неприемлива разлика в оценките на отчуждените имоти, определени в решенията на Министерския съвет и някои от оценките, определяни от вещите лица в съдебното производство по оспорване на размера на определеното обезщетение. В съдебното производство отделни съдебни състави въз основа на приетите от тях счетоводно-технически експертизи определяха равностойното обезщетение за отчуждените имоти с оглед тяхното бъдещо предназначение след влизането в сила на новия подробен устройствен план, докато

други съдебни състави определяха равностойното обезщетение също въз основа на счетоводно-технически експертизи, но на база пазарните цени на отчуждените имоти или на база остатъчна стойност. Определените от съда обезщетения на база бъдещото предназначение на имотите надвишаваха неколkokратно действителните пазарни цени на отчуждаваните имоти. В резултат на това бе нарушен основният конституционен принцип за равенство на всички граждани пред закона, тъй като имотите на гражданите, намиращи се в едно и също населено място, се оценяваха по различен начин и по различни критерии в зависимост от това дали размерът на обезщетението е оспорен в съда или не.

Не може да бъде възприето твърдението в искането, че новосъздадените норми противоречат на чл. 17, ал. 5 от Конституцията. Предвиденият в новата ал. 2 на чл. 32 от ЗДС критерий за определяне на равностойното обезщетение с оглед предназначението на имотите, което те са имали преди влизането в сила на подробния устройствен план, доразвива и конкретизира именно този конституционен текст. Според чл. 17, ал. 5 от Конституцията принудителното отчуждаване на частна собственост за държавни и общински нужди се извършва само въз основа на закон при условие, че тези нужди не могат да бъдат задоволени по друг начин и след предварително и равностойно парично обезщетение. В съответствие с тази конституционна норма държавата оценява и заплаща на собствениците имотите, засегнати от предвижданията на подробния устройствен план преди да бъдат завзети за изграждането на съответните обекти - публична държавна собственост. В този смисъл са и мотивите към Решение № 7 от 2001 г. на Конституционния съд на Република България по к. д. № 1 за 2001 г., в които се казва:

„Предварително е обезщетението, когато е изплатено преди отнемането на правото на собственост.”

След като и Конституцията, и ЗДС изискват обезщетението да бъде предварително и равностойно, то при определянето му следва да се вземе предвид стойността на имота при отчуждаването му, а не евентуалната бъдеща стойност, която имотът би имал след изграждането на съответния обект – публична държавна собственост.

Законовото изискване за определяне на равностойното обезщетение по реда на чл. 32, ал. 2 във връзка с § 1а, т. 2 от Допълнителните разпоредби на ЗДС на база осреднените цени от сделки с имоти, сключени в рамките на 12 месеца преди датата на възлагане на оценката, за които има вписвания по местонахождението на имота, въвежда обективен критерий, който не противоречи на пазарните принципи. При реализирането на сделки на свободния пазар имотите винаги се оценяват в състоянието, в което се намират в момента на подписването на договора и това е трайно установена практика. Обезщетение, определено с оглед бъдещото предназначение на имота не е равностойно, защото от една страна то не съответства

на стойността на имота при отчуждаването и завземането му, и от друга, в него се включва и стойността на инвестицията, която ще направи държавата, а не собственика на имота, който се отчуждава. При това оценяването на отчуждените имоти по този начин е до голяма степен абстрактно и не почива на обективни критерии, тъй като обектът, за който се отчуждава имотът, не е изграден към момента на оценяването.

Не споделяме и твърдението на групата народни представители, че с новосъздадените норми в чл. 32 от ЗДС се "определя за база на обезщетението очевидно неравностойна величина, а именно цени, посочени в практиката за целите на данъчното облагане на имоти." Няма по-обективен критерий за пазарните цени на имотите от цените на реализирани сделки, за които има вписвания в службата по вписванията по местонахождение на имота. Действително при прехвърлянето на недвижими имоти някои недобросъвестни граждани с цел да платят по-малко данъци посочват в нотариалните актове по-ниска цена от реалната. Това обаче не е правило и законодателят не може да се ръководи и да съобразява подобно заобикаляне на закона. Още повече че оспорените норми във връзка с т. 2 от § 1 от Допълнителните разпоредби на ЗДС посочват като база за определяне на равностойното обезщетение 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. Очевиден е стремежът на законодателя да намери наистина реален пазарен критерий за определяне на равностойното обезщетение на отчуждените имоти, като включва в базата за определянето цените, постигнати при сключването на максимално широк кръг от сделки с имоти в близост до отчуждавания.

Оспореният § 2 от ЗИДЗДС не противоречи и на чл. 4 от Конституцията. Както става ясно и от мотивите на законопроекта, уредбата в него има за цел да да гарантира правната сигурност и равнопоставеността на всички граждани пред закона и в този смисъл е съобразена с принципа на правовата държава. В конкретния случай следва да се прецени доколко с предвидения в закона механизъм за отчуждаване на частни имоти е постигнат разумният баланс между интересите на гражданите и интересите на държавата. Безспорно необходимостта от задоволяването на държавна нужда като например изграждането на съвременна транспортна инфраструктура е сериозна и основателна причина за ограничаване правото на собственост на гражданите, което е конституционно допустимо с оглед чл. 17, ал. 5 от Конституцията. С цел да защити интересите на гражданите законодателят е предвидил в оспорените текстове равностойното обезщетение за отчуждените имоти да се определя въз основа на пазарните цени на имоти с подобни характеристики,

29

намиращи се в близост до отчуждения. При въвеждането на този критерий законодателят е взел предвид както интересите на отделния гражданин – собственик на отчуждаван имот, така и интересите на цялото общество. С този критерий не се накърнява принципът за справедливост, прогласен в преамбюла на Конституцията, защото инвестицията, която ще се направи въз основа на плана и която ще увеличи стойността на отчуждените имоти, ще бъде финансирана от държавата, а не от бившите им собственици. Тази инвестиция, както и обезщетенията за отчуждените имоти ще бъде за сметка на държавния бюджет, т.е. за сметка на всички граждани – данъкоплатци. Ето защо считаме, че с приемането на уредбата в оспорените норми законодателят е намерил разумния баланс между интересите на гражданите и интересите на обществото.

По посочените съображения считаме, че искането на групата народни представители от XL Народно събрание за обявяване противоконституционността на § 2 от ЗИДЗДС е неоснователно и следва да бъде отхвърлено.

**МИНИСТЪР-ПРЕДСЕДАТЕЛ:**

  
(Сергей Станишев)