



Столична община

Входящ №

СОА22-ВН66-3023

Регистриран на 28.03.2022

За проверка: <https://sofia.bg/registry-report>



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

София 1000, ул. "Московска" 33, телефон: 9377xxx, факс: 9810653, www.sofia.bg

ДО

СТОЛИЧНИЯ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ЧРЕЗ

Г-Н ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧНИЯ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ДОКЛАД

ОТ

арх. ИВАЙЛО ПЕТКОВ – общински съветник,

БОТЪО БОТЕВ – общински съветник,

БОРИС БОНЕВ – общински съветник,

ИВАН ТАКОВ – общински съветник,

ПЕНЮ ПЕНЕВ – общински съветник,

БОРИСЛАВ ИВАНОВ – общински съветник,

д-р ДОНЧО БАРБАЛОВ – заместник-кмет на Столична община

ОТНОСНО: 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 №

Докладът се издава в 2 (два) екземпляра – 1 (един) за класиране в УАСО и 1 (един) за адресата и се изпраща на адресата на хартиен носител. Приложенията се сканират.

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. (НИДНЦСНИСО)

**УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕОРГИЕВ,
УВАЖАЕМИ ГОСПОЖИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,**

На основание чл. 33, ал. 1, т. 2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация (ЗМСМА) и чл. 68, ал. 1 и ал. 4 от Правилника за организацията и дейността на Столичен общински съвет (ПОДСОС) с настоящия Доклад представяме на вниманието Ви *проект на Наредба за изменение и допълнение на Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти на Столична община.*

Съгласно изискванията на Закона за нормативните актове (ЗНА), ЗМСМА, ПОДСОС, и в частност – Закона за общинската собственост (ЗОБС), именно Столичният общински съвет (СОС) притежава първична нормотворческа компетентност да уреди обществените отношения с местно значение спрямо принципите, правилата и приложимите методи за определяне на цените при сделки с недвижими имоти – собственост на Столична община. При обсъждането на предложения проект, молим да вземете предвид следните мотиви:

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 2015 г. 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 НЦСНИСО 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 2019г. за 81 бр. жилища и 2020г. 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 2008г. 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 Наредбата 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.

Предлагаме 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. Предвид това, предлагаме следното изменение в чл. 32, ал. 2 НЦСНИСО:

В чл. 32, ал.2 НЦСНИСО, таблицата придобива следното съдържание:

Вид на сградата/обекта			Жилищни	
Под-вид	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	1182 лв.	0,5	

Докладът се издава в 2 (два) екземпляра – 1 (един) за класиране в УАСО и 1 (един) за адресата и се изпраща на адресата на хартиен носител. Приложенията се сканират.

		(всички разновидности) скелетно-безгредови конструкции монолитни сглобяеми скелети и рамкови конструкции с противоземетръсни шайби и колони		
--	--	---	--	--

Съгласно чл. 52, ал. 5 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.

С предложеното изменение и допълнение на 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 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, като се спази 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.

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 (по 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 28.03.1995 г., обнародвана в Държавен вестник, бр. 46 от 06.06.2000 г. 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*.

УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Във връзка с гореизложеното, както и на основание чл. 76, ал. 3 във вр. с чл. 79 от Административнопроцесуалния 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, моля да приемете решение съгласно приложения към настоящия Доклад проект.

Приложения:

1. Проект за решение на Столичния общински съвет, ведно с мотиви;
2. Доклад за частична предварителна оценка на въздействието на проекта на Наредба.

С УВАЖЕНИЕ,

1. арх. Ивайло Петков:...

... 2. Ботьо Ботев:...

3. Борис Бонев:.....

4. Иван Таков:.....

5. Пеню Пенев:.....

6. Борислав Иванов:...

7. д-р Дончо Барбалов:.....



СТОЛИЧНА ОБЩИНА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. Московска № 33, Тел. 93 77 591, e-mail: info@sofiacouncil.bg, http://www.sofiacouncil.bg

ПРОЕКТ!

РЕШЕНИЕ № _____

на Столичния общински съвет

от _____ 2022 година

ЗА: 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 спази 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 2019г., определена съгласно действащата НЦСНИСО е около 455 евро (за централната част на гр. София – райони „Възраждане“, „Лозенец“, „Триадица“ - около 564 евро) и през 2020г. е около 366 евро, а за централната част– райони „Възраждане“, и „Триадица“ – около 644 евро. Данните са взети от реализираните продажби на жилища – през 2019г. за 81 бр. жилища и 2020г. 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.

Предлагаме 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 НИДНЦНИСО 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 28.03.1995 г., обнародвана в Държавен вестник, бр. 46 от 06.06.2000 г. 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.*

С оглед на гореизложеното, както и на основание чл. 76, ал. 3 във вр. с чл. 79 от Административнопроцесуалния 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,

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩНСКИ СЪВЕТ РЕШИ:

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	
Под-вид	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 № 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/>), 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 _____ 2022г., Протокол № _____ от _____ 2022 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния
общински съвет:**

/Георги Георгиев/

Приложение № 1

към чл. 16 от Наредбата за обхвата и методологията за извършване на оценка на въздействието

Формуляр за частична предварителна оценка на въздействието* (Приложете към формуляра допълнителна информация/документи)	
Институция: Столичен общински съвет (СОС)	Нормативен акт: Наредба за изменение и допълнение на Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти на Столична община
Контакт за въпроси: Станислава Стоянова, Директор на дирекция „Секретариат на СОС“	Телефон: 02 93 77 401
1. Дефиниране на проблема: 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 2021г. 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 2019г., определена съгласно действащата Наредба /НЦСНИСО/ е около 455 евро (за централната част на гр. София – райони „Възраждане“, „Лозенец“, „Триадица“ - около 564 евро) и през 2020г. е около 366 евро, а за централната част–райони „Възраждане“, и „Триадица“ – около 644 евро. Данните са взети от реализираните продажби на жилища – през 2019г. за 81 бр. жилища и 2020г. за 49 бр. жилища. 1.1. <i>Кратко опишете проблема и причините за неговото възникване. Посочете аргументите, които обосновават нормативната промяна.</i> С Решение № 81 на СОС по Протокол № 7 от 28.02.2008 г. е приета Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти на Столична община. Тя урежда основните принципи, специалните правила и приложимите методи за определяне на цените при сделки с недвижими имоти – собственост на Столична община, както и цените при придобиване на имоти от Общината. През годините Наредбата е изменяна и допълвана многократно.	

По смисъла на § 5, т. 67 от Допълнителните разпоредби на Закона за устройство на територията „социално“ е жилището, предназначено за лица с установени жилищни нужди, чието изграждане с финансирано или е осъществено с помощта на държавата или общината. Изключително важната социална роля, която този вид жилища имат в съчетание с факта, че същите са пряк инструмент за осъществяване на социалната политика на съответната територия, е мотивирало законодателят да допусне отклонения от общите устройствени правила спрямо този вид имоти, както и да предостави правомощието на общинските съвети да определят критериите, по които да бъдат установени цените на жилищата, предназначени за продажба – чл. 47, ал. 2 от Закона за общинската собственост, като се спазва общото законово изискване досежно цената, тя да не бъде по-ниска от данъчната оценка на имота - чл. 47, ал. 2, изр. второ от с.з.

1.2. Опишете какви са проблемите в прилагането на съществуващото законодателство или възникналите обстоятелства, които налагат приемането на ново законодателство. Посочете възможно ли е проблемът да се реши в рамките на съществуващото законодателство чрез промяна в организацията на работа и/или чрез въвеждане на нови технологични възможности (например съвместни инспекции между няколко органа и др.).

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.

1.3. Посочете дали са извършени последващи оценки на нормативния акт, или анализи за изпълнението на политиката и какви са резултатите от тях?

Последващи оценки на въздействието или анализи на изпълнението не са извършвани, доколкото Законът за нормативните актове не въвежда задължение за това.

2. Цели:

Посочете целите, които си поставя нормативната промяна, по конкретен и измерим начин и график, ако е приложимо, за тяхното постигане. Съответстват ли целите на действащата стратегическа рамка?

С предлаганите изменения и допълнения на Наредбата на Столичния общински съвет за цените при сделки с недвижими имоти на Столична община се цели:

- управление на общинските имоти в интерес с отговорност пред населението на София.
- привеждане в съответствие на специалните правила по отношение на разпоредителните сделки с общински имоти с промените в социално-икономическите условия на гр. София.
- постигането на баланс между защитата на обществения интерес от една страна, и от друга страна – осъществяването на балансирана социална политика.

3. Идентифициране на заинтересованите страни:

Заинтересовани страни от проекта на Наредба за изменение и допълнение на Наредбата на Столичния общински съвет за цените при сделки с недвижими имоти на Столична община са:

• **Пряко:**

- Столичният общински съвет като органът на местното самоуправление, приемащ решения за реда за придобиване на правото на собственост и на ограничени вещни права, за предоставяне за управление, под наем и за разпореждане с имоти и вещи-общинска собственост, и определяне правомощията на кмета на общината, на кметовете на райони, на кметовете на кметства и на кметските наместници, както и за критериите, по които се определят цените на общинските жилища, предназначени за продажба.

• **Косвено:**

- лицата, посочени от законодателя в разпоредбата на чл. 47, ал. 1, т. 1-3 от Закона за общинската собственост, както следва:
 - правоимащите по Закона за уреждане правата на граждани с многогодишни жилищно-спестовни влогове;
 - лица, чиито жилища са предвидени да бъдат отчуждени по реда на глава трета от Закона за общинската собственост и
 - други лица, отговарящи на условията за закупуване на общински жилища, определени от Столичния общински съвет в Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община (приета с Решение № 466 по Протокол № 53 от 14.07.2005 г., изм. и доп.).
- икономическите субекти, включително чуждестранните инвеститори, които действат на пазарна среда и правят избори за действие, респ. бездействие в условията на познание на действащите правила и политики, както и на очакванията за стабилност и предвидимост на същите;

Посочете всички потенциални засегнати и заинтересовани страни, върху които предложението ще окаже пряко или косвено въздействие (бизнес в дадена област/всички предприемачи, неправителствени организации, граждани/техни представители, държавни органи, др.).

4. Варианти на действие:

Идентифицирайте основните регулаторни и нерегулаторни възможни варианти на действие от страна на държавата, включително варианта „Без действие“.

1. Вариант „0“: - без действие – да не бъде допълнена Наредбата на Столичния общински съвет за цените при сделки с недвижими имоти на Столична община.

Този вариант запазва съществуващото положение, при него не се правят изменения и допълнения на Наредбата на Столичния общински съвет за цените при сделки с недвижими имоти, както и не се въвежда възможността за общинските жилищни сгради и жилищните обекти в сгради да се продават на настанените в тях наематели по административен ред по пазарни цени, с оглед заложените по-горе цели.

Вариант „1“ – приемане на Наредба за изменение и допълнение на Наредбата на Столичния общински съвет за цените при сделки с недвижими имоти на Столична община:

При този вариант ще се постигнат заложените цели, а именно:

- управление на общинските имоти в интерес с отговорност пред населението на София и постигане по този начин на целта, заложена от законодателя, в чл. 11 от Закона за общинската собственост;
- привеждане в съответствие на специалните правила по отношение на разпоредителните сделки с общински имоти с промените в социално-икономическите условия на територията на страната и в София и
- постигането на баланс между защитата на обществения интерес от една страна, и от друга страна – осъществяването на балансирана социална политика чрез този специфичен вид общински имоти.

5. Негативни въздействия:

Опишете качествено (при възможност – и количествено) всички значителни потенциални икономически, социални, екологични и други негативни въздействия за всеки един от вариантите, в т.ч. разходи (негативни въздействия) за идентифицираните заинтересовани страни в резултат на предприемане на действията. Пояснете кои разходи (негативни въздействия) се очаква да бъдат второстепенни и кои да са значителни.

Вариант „0“: Очакваните негативни въздействия от този Вариант са свързани с невъзможността за привеждане в съответствие на специалните правила по отношение на разпоредителните сделки с общински имоти с промените в социално-икономическите условия на територията на София през последните години.

Вариант „1“: Негативни въздействия не се идентифицират.

6. Положителни въздействия:

Опишете качествено (при възможност – и количествено) всички значителни потенциални икономически, социални, екологични и други ползи за идентифицираните заинтересовани страни за всеки един от вариантите в резултат на предприемане на действията. Посочете как очакваните ползи кореспондират с формулираните цели.

Вариант „0“: не се идентифицират положителни въздействия.

Вариант „1“: с този Вариант ще се постигнат вече споменатите и заложените цели в Доклада на вносителите, а именно: управление на общинските имоти в интерес с отговорност пред населението на София и постигане по този начин на целта, заложена от законодателя, в чл. 11 от Закона за общинската собственост; привеждане в съответствие на специалните правила по отношение на разпоредителните сделки с общински имоти с промените в социално-икономическите условия на територията на страната и в София; постигането на баланс между защитата на обществения интерес от една страна, и от друга страна – осъществяването на балансирана социална политика чрез този специфичен вид общински имоти. Този вариант не е свързан с негативни

въздействия и разходи от общинския бюджет. Напротив – предложените 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 предвиденото изменение и допълнение би допринесло в положителна насока спрямо постъпленията на приходната част по това перо.

От горепосочените положителни и отрицателни въздействия на двата варианта е видно, че Вариант «1» в по-голяма степен води до приложение на заложените цели, с оглед на което препоръчваме Вариант 1 «Приемане на приемане на Наредба за изменение и допълнение на Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти на Столична община».

7. Потенциални рискове:

Посочете възможните рискове от приемането на нормативната промяна, включително възникване на съдебни спорове.

Не се идентифицират такива.

8.1. Административната тежест за физическите и юридическите лица:

Ще се повиши

Ще се намали

Няма ефект

8.2. Създават ли се нови регулаторни режими? Засягат ли се съществуващи режими и услуги?

Не се създават нови регулаторни механизми и не се засягат съществуващи такива.

9. Създават ли се нови регистри?

Не, приемането на Наредбата не налага създаването на нови регистри.

10. Как въздейства актът върху микро-, малките и средните предприятия (МСП)?

Актът засяга пряко МСП

Актът не засяга МСП

Няма ефект

11. Проектът на нормативен акт изисква ли цялостна оценка на въздействието?

Да

Не

Приемането на Наредбата за изменение и допълнение на Наредбата на Столичния общински съвет за цените при сделки с недвижими имоти на Столична община **не изисква** цялостна оценка на въздействието.

12. Обществени консултации:

Проектът на Наредбата за изменение и допълнение на Наредбата на Столичния общински съвет за цените при сделки с недвижими имоти на Столична община ще бъде публикуван на официалния електронен портал на Столична община, заедно с доклада и мотивите за писмени консултации – получаване на становища, мнения и коментари в

срок от 30 дни, при условията на чл. 14, ал. 2, изр. първо от Наредбата за провеждане на обществени консултации на територията на Столична община.

Обобщете най-важните въпроси за консултации в случай на извършване на цялостна оценка на въздействието или за обществените консултации по чл. 26 от Закона за нормативните актове. Посочете индикативен график за тяхното провеждане и видовете консултационни процедури.

13. Приемането на нормативния акт произтича ли от правото на Европейския съюз?

Да

Не

Текстът на проекта за изменение и допълнение 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*. 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. Същият извод е относим и спрямо допълненията в Наредба за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община.

При изработването на проекта на нормативен акт са съобразени приложимите разпоредби на националното законодателство, както и относимата съдебната практика.

Моля посочете изискванията на правото на Европейския съюз, включително информацията по т. 8.1 и 8.2, дали е извършена оценка на въздействието на ниво Европейски съюз, и я приложете (или посочете връзка към източник).

14. Име, длъжност, дата и подпис на директора на дирекцията, отговорна за изработването на нормативния акт:

Име и длъжност: Станислава Стоянова – Директор на дирекция „Секретариат на СОС“

Дата:

Подпис: