Р Е Ш Е Н И Е
№ 44525

гр. София, 12.11.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, **Второ отделение 24 състав,** в публично заседание на 30.09.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Анастасия Хитова

при участието на секретаря Анжела Савова, като разгледа дело номер **1291** по описа за **2026** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 и сл. от Административнопроцесуалния кодекс /АПК/.

Образувано е по жалба от кмета на Столична община против Решение № 1/15.01.2026 г. на Столичния общински съвет. В жалбата са изложени доводи, че е решението на СОС е постановено в нарушение на закона. Тъй като се касае за продажба чрез публично оповестен конкурс на 4 поземлени имота, частна общинска собственост, в противоречие със ЗОС е прието заплащането на достигната на конкурса продажна цена да не е парично, а под формата на проектиране, изграждане в напълно завършен вид и въвеждане в експлоатация с разрешение за ползване на обект „Административна сграда за нуждите на районната администрация на район „И.“ с обща разгъната площ не по –малко от 2000 кв. м. Твърди се, че липсва пазарна оценка на строителната стойност на административната сграда в посочения минимален обем- РЗП не по-малко от 2000 кв. м. Липсва и предварително надлежно развило се по реда на ЗУТ производство по изменение на ЗУТ на подробния устройствен план и промяна на предназначението на имотите, върху които се предвижда изграждането на бъдещата сграда. Счита се, че решението няма мотиви. Иска се прогласяването му за нищожно, респ. да се отмени като незаконосъобразно.

В ОСЗ жалбоподателят се представлява от юрк. М., която поддържа жалбата по изложените в нея съображения.

Ответникът- Столичен общински съвет /СОС/, в съпроводителното писмо по изпращане на адм. преписка не изразява становище по жалбата.

В ОСЗ ответникът се представлява от юрк. М., която оспорва жалбата. Счита, че при постановяване на оспореното решение са спазени административнопроизводствените правила и

същото е в съответствие със закона.

Административен съд София град, след като обсъди релевираните с жалбата основания, доводите на страните в съдебно заседание, прецени събраните по делото доказателства по реда на чл. 235 ГПК във вр. с чл. 144 АПК и служебно, на основание чл. 168, ал. 1 вр. с чл. 146 АПК, провери изцяло законосъобразността на обжалвания акт, намира следното от фактическа и правна страна:

Административното производство е започнало по доклад рег. № СОА25-ВК08-19100/02.12.2025 г. от кмета на район „И.“, СО /л. 68-70/. В доклада е направено предложение за продажба чрез публично оповестен конкурс на четири поземлени имота – частна общинска собственост, находящи се в [населено място], район „И.“, м. „Д.“, кв. 23, както следва:

1. ПИ с идентификатор 68134.803.4076 с площ 611 кв. м (УПИ I – за ЖС и ТП, АОС № 3121/14.01.2020 г.);

2. ПИ с идентификатор 68134.803.4077 с площ 569 кв. м (УПИ III – за ЖС, АОС № 3122/14.01.2020 г.);

3. ПИ с идентификатор 68134.803.4078 с площ 487 кв. м (УПИ V – за ЖС, АОС № 3123/14.01.2020 г.);

4. ПИ с идентификатор 68134.803.4079 с площ 473 кв. м (УПИ VI – за ЖС, АОС № 3124/14.01.2020 г.).

Началната конкурсна цена на имотите е определена в общ размер на 3 588 980 евро без ДДС. Предложено е насрещната престация да не е парична, а да представлява проектиране, изграждане в напълно завършен вид и въвеждане в експлоатация на нова административна сграда за район „И.“ с РЗП не по-малко от 2000 кв. м върху други два общински терена: ПИ с идентификатор 68134.802.2125 (УПИ XI – за ЖС, кв. 92, м. „И.“) и ПИ с идентификатор 68134.802.1304 (реална част от УПИ II – за спорт и озеленяване, кв. 92, м. „И.“).

По доклада е постъпило становище рег. № СОА25-ВК08-19100-(1)/11.12.2025 г. от заместник-кмета на Столична община по направление „Финанси и здравеопазване“ /л. 132/. В становището са изложени отрицателни съображения за провеждане на конкурса по предложения начин, а именно за заплащане на продажната цена чрез непарична престация.

На заседание от 18.12.2025 г. Столичният общински съвет е приел Решение № 1090 по Протокол № 53, с което е дал съгласие за продажба на четирите имота при посочените непарични конкурсни условия /л. 62/.

Със заявление рег. № СОА25-ВК08-19100-(2)/30.12.2025 г. /л. 13/, на основание чл. 45, ал. 5 ЗМСМА кметът на Столична община е върнал Решение № 1090/18.12.2025 г. за ново обсъждане. Кметът е изложил мотиви, че разпореждането с общинска земя срещу строителство противоречи на чл. 34, ал. 4 и чл. 35, ал. 1 ЗОС във връзка с чл. 183 ЗЗД.

В. акт е разгледан на заседание на СОС на 15.01.2026 г. по Протокол № 54 /л. 16; л-39 и сл./. Предложението на общински съветник за изменение на решението към продажба срещу парична цена е било отхвърлено. С поименно гласуване с 31 гласа „за“, 23 гласа „против“ и 0 гласа „въздържали се“, при 54 гласували съветници, СОС е приел оспореното Решение № 1 от 15.01.2026 г. /л. 10/. С него органът повторно е приел първоначалното Решение № 1090/18.12.2025 г.

Жалбата на кмета на Столична община срещу Решение № 1/15.01.2026 г. е заведена в СОС с рег. № СОА25-ВК08-19100-(12)/29.01.2026 г. /л. 4/ и е постъпила в съда на 30.01.2026 г. /л.3/.

Въз основа на така установените факти съдът прави следните правни изводи:

Жалбата е допустима. Подадена е в преклузивния 14-дневен срок по чл. 149, ал. 1 АПК от надлежна страна с правен интерес – кмета на Столична община, упражняващ специалното си

правомощие по чл. 45, ал. 11 ЗМСМА.

Оспореният акт представлява индивидуален административен акт, приет на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 ЗМСМА, който подлежи на самостоятелен контрол за законосъобразност на основание чл. 8, ал. 11 ЗОС и чл. 45, ал. 3 ЗМСМА, включително във връзка с Тълкувателно решение № 5/10.12.2008 г. по тълкувателно дело № 20/2007 г. на Върховния административен съд. Решенията на общинския съвет за разпореждане с общинско имущество формират властническо волеизявление, определящо едностранно задължителните рамки и условия на състезателната процедура. По силата на чл. 45, ал. 11 ЗМСМА и т. 1 от Тълкувателно решение № 3/25.07.2023 г. по тълк. дело № 5/2022 г. на ОСС на ВАС, предмет на съдебен контрол е повторно приетият административен акт – Решение № 1/15.01.2026 г. на СОС.

Разгледана по същество, жалбата е основателна.

Решението е прието от материално и териториално компетентен колективен орган – Столичен общински съвет, по арг. от чл. 21, ал. 1, т. 8 ЗМСМА и чл. 35, ал. 1 ЗОС. Актът е постановен в писмена форма, но при липса на мотиви. В решението не са посочени конкретни фактически и правни съображения за отхвърляне на възраженията на кмета при връщането на акта. Не е мотивирана законовата допустимост за замяна на паричната цена с непарична престация при продажба на имоти общинска собственост.

При повторното разглеждане са спазени изискванията за кворум и мнозинство по чл. 45, ал. 10 ЗМСМА (31 гласа при изискуеми минимум 31 от общо 61 съветници). Допуснато е обаче съществено нарушение на процедурните правила при одобряване на конкурсните условия. По арг. от чл. 45, ал. 2 от Наредбата за общинската собственост и чл. 32, ал. 1, т. 11 от Наредбата за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси на СОС (НУРПТК), общинският съвет е длъжен да одобри критериите и методиката за комплексна оценка на офертите. СОС е възложил организирането на конкурса, без да утвърди задължителната методика за класиране и без да делегира изрично правомощие на кмета на СО за утвърждаването им. СОС е следвало да одобри критериите и методиката за комплексна оценка едновременно с решението, с което дава съгласие/открива процедурата за продажба чрез публично оповестен конкурс (или с предходен акт), като ги обективира в диспозитива на решението или като одобрено приложение към него. Предоставянето на това правомощие изцяло на районната администрация нарушава принципите на публичност, прозрачност и равна достъпност.

Оспореното решение е прието противоречие с материалния закон по следните съображения:

Съгласно чл. 34, ал. 4 ЗОС способите за разпореждане с имоти – частна общинска собственост, са уредени изчерпателно (numerus clausus). При управлението на общинско имущество важи принципът, че е разрешено само изрично предвиденото в закона. Разпоредбата на чл. 35, ал. 1 ЗОС предвижда продажба на общински имоти чрез търг или конкурс. По силата на чл. 183 ЗЗД договорът за продажба по дефиниция изисква насрещна престация в пари. Паричната цена е съществен елемент (essentialia negotii) на продажбата. Когато насрещната престация за прехвърляне на имот представлява задължение за проектиране, изграждане и въвеждане в експлоатация на сграда, сделката не представлява продажба по смисъла на чл. 35, ал. 1 ЗОС във връзка с чл. 183 ЗЗД. Престацията за строителство е незаместима престация за изработка (facere). Това разбиране е възприето и в задължителната съдебна практика – Решение № 117 от 03.09.2019 г. по гр. д. № 2962/2017 г. на ВКС, II г. о., тълкувано с Решение № 170 от 03.12.2019 г. Квалифицирането на сделката като „продажба“ при уговорено насрещно строителство прикрива договор за замяна (бартер) на недвижим имот срещу строителна услуга. С това решението на СОС заобикаля законовата забрана по чл. 40, ал. 1 и ал. 2 ЗОС за извършване на замени извън

изрично лимитираните в закона случаи. Правната възможност цената да бъде заплатена чрез строителство или предоставяне на обекти за общината е уредена в чл. 37, ал. 2 ЗОС и чл. 56, ал. 3 от Наредбата за общинската собственост. Тази възможност съществува единствено при учредяване на право на строеж, но не и при продажба на земя по чл. 35 ЗОС.

Решението нарушава и изискванията на чл. 41, ал. 2 ЗОС за финансова еквивалентност и пазарни цени. Оценени са само продаваните общински терени (3 588 980 евро без ДДС). Липсва пазарна оценка и подробна количествено-стойностна сметка за строителната стойност на бъдещата сграда. Условието общината да не дължи доплащане при по-висока реална себестойност създава икономическа неопределеност и прикрито дарение/спонсорство, забранено по чл. 32, ал. 3 от НУРПТК. Следва да се посочи и че разпореждането с общинска собственост и възлагането на конкретно застрояване изискват влязъл в сила подробен устройствен план (ПУП) със съответното отреждане (в този смисъл е и Решение № 7014 от 23.06.2026 г. по адм. д. № 4030/2026 г. на ВАС). Единият от имотите, определени за строителство (ПИ 68134.802.1304), е част от терен за спорт и озеленяване. Възлагането на спечелилия участник тепърва да изработва и съгласува ПУП-ИПРЗ поставя реализирането на сделката под бъдещо несигурно събитие.

Актът не съответства на чл. 11 ЗОС и принципа на съразмерност по чл. 6 АПК. Общинската собственост следва да се управлява в интерес на населението в общината при стриктна финансова прозрачност и правна сигурност.

Констатираните пороци съставляват основания за отмяна на оспорения акт по чл. 146, т. 2, т. 3, т. 4 и т. 5 АПК. Опорочаването на същественото съдържание на сделката води до незаконосъобразност на решението на СОС.

При този изход на спора разноски на жалбоподателя не се дължат, тъй като такива не са претендирани.

По изложените съображения и на основание чл. 172, ал. 2, предл. второ от АПК, Административен съд София град, Второ отделение, 24 състав,

Р Е Ш И :

ОТМЕНЯ Решение № 1 от 15.01.2026 г. на Столичния общински съвет, с което повторно е прието Решение № 1090 по Протокол № 53 от 18.12.2025 г. на Столичния общински съвет за продажба чрез публично оповестен конкурс на поземлени имоти – частна общинска собственост.

Решението подлежи на касационно обжалване пред Върховния административен съд на Република Б. в 14-дневен срок от съобщаването му на страните.

СЪДИЯ: