

31997Y0710(01)

10.7.1997

ОФИЦИАЛЕН ВЕСТНИК НА ЕВРОПЕЙСКИТЕ ОБЩНОСТИ

С 209/3

**Съобщение на Комисията относно елементите на държавна помощ при продажба на земя и сгради
от публични органи**
(97/С 209/03)
(текст от значение за ЕИП)

I. ВЪВЕДЕНИЕ

През последните години Комисията проучи редица случаи на продажба на земя и сгради публична собственост с цел установяване на елемент на държавна помощ в полза на купувачите. Комисията състави общи препоръки за държавите-членки, за да направи прозрачен общия си подход към проблемите, свързани с държавната помощ при продажба на земя и сгради от публичните органи, и да намали броя на случаите, които тя трябва да проучва.

Следните препоръки за държавите-членки:

- описват опростена процедура, която позволява на държавите-членки да извършват продажбата на земя и сгради по начин, който автоматически изключва всяка държавна помощ;
- определят ясно случаите на продажба на земя и сгради, за които Комисията би трябвало да бъде уведомена, за да прецени дали определени сделки съдържат елемент на помощ и ако съдържат дали помощта е съвместима с общия пазар;
- позволяват на Комисията бързо да разглежда оплаквания или заявления от трети лица, които привличат вниманието ѝ към случаи на предполагаема помощ, свързана с продажба на земя и сгради.

Настоящите препоръки отчитат факта, че в повечето държави-членки съществуват бюджетни разпоредби, гарантиращи, публичната собственост да не се продава, по принцип, под стойността ѝ. Поради това, препоръчаните процедурни предпазни мерки, целящи държавите-членки да избягват да прилагат правилата за държавна помощ, са формулирани по начин, който би трябвало обикновено да позволява на държавите-членки да спазват препоръките, без да променят националните си процедури.

Препоръките се отнасят само до продажба на земя и сгради публична собственост. Те не засягат придобиването на земя и сгради от публични органи или отдаването под наем или наемането на земя и сгради от публичните органи. Такива сделки могат да съдържат елемент на държавна помощ.

Настоящите препоръки не оказват влияние върху специфичните разпоредби или практики на държавите-членки, насочени към насърчаване на качеството и достъпа до частните жилища.

II. ПРИНЦИПИ

1. Продажба чрез безусловна тръжна процедура

Продажба на земя и сгради в рамките на достатъчно добре публично оповестена, открита и безусловна тръжна процедура, сравнима с публична продажба, като се приема най-добрата или единствена оферта, се извършва по дефиниция по пазарна стойност и следователно не съдържа държавна помощ. Фактът, че е извършена различна оценка на земята и сградите преди тръжната процедура например (за счетоводни цели или за осигуряване на предложената минимална цена), не е от значение.

- а) Една оферта е „достатъчно добре оповестена“, когато тя многократно е публикувана в продължение на един приемливо дълъг период (два или повече месеца) в националната преса, вестници за недвижимо имущество или други съответни публикации и чрез агенти за недвижима собственост, като е насочена към широк кръг потенциални купувачи, така че да може всички потенциални купувачи да бъдат информирани.

Планираната продажба на земя и сгради, която с оглед на голямата им стойност или други характеристики, може да привлече инвеститори, извършващи дейност на европейско или международно ниво, би трябвало да е оповестена в публикации с редовен международен тираж. Подобни оферти би трябвало също да се оповестяват и чрез агенти, които имат клиенти от Европа или на международно равнище.

- б) Една оферта е „безусловна“, когато всеки купувач, независимо дали извършва стопанска дейност или независимо от естеството на дейността му, обикновено може да придобива земя и сгради и да ги използва за собствени нужди. Могат да се наложат ограничения, за да се предотвратят нарушения на обществения ред, от съображения за защита на околната среда или за да се избегнат чисто спекулативни оферти. Наложеният на собствениците ограничения, свързани с териториалното устройство, в съответствие с националното право, върху използването на земята и сградите, не засягат безусловния характер на офертата.
- в) Ако при продажбата има условие, че бъдещият собственик следва да поеме специални задължения — други, освен тези, произтичащи от общото национално право или решение на органите по планиране, или такива, свързани с

общата защита и съхраняване на околната среда и общественото здраве в полза на публичните органи или от обществен интерес — офертата следва да се счита за „безусловна“ по смисъла на посоченото по-горе определение само ако всички потенциални купувачи би трябвало или са в състояние да изпълнят това задължение, независимо дали извършват стопанска дейност или независимо от естеството на дейността им.

2. Продажба без безусловна тръжна процедура

а) Оценка от независим експерт

Ако публичните органи не възнамеряват да приложат посочената в точка 1 процедура, би трябвало да се извърши независима оценка от един или повече независими оценители на активите преди започване на преговорите по продажбата, с цел определяне на пазарна цена, въз основа на общоприетите пазарни показатели и стандарти за оценка. Определената по този начин пазарна цена е минималната покупна цена, която може да бъде приета, без да се предоставя държавна помощ.

„Оценител на активи“ е лице с добра репутация, което:

- е придобило съответна степен, присъдена от признат учебен център или има съответна академична квалификация,
- има подходящ опит и е компетентно при извършване на оценки на земя и сгради, като се отчита географското им положение и категорията на активите.

Ако в някоя държава-членка няма установена съответна академична квалификация, оценителят на активи би трябвало да бъде член на призната професионална организация, занимаваща се с оценка на земя и сгради, и или:

- да бъде назначен от съда или орган с еквивалентен статут,
- да има поне признато удостоверение за завършено средно образование и достатъчна степен на образование, с поне 3 годишен практически опит след дипломирането си и с познания по оценяване на земя и сгради в конкретното място.

Оценителят би трябвало да е независим в изпълнение на задачите си, т.е. публичните органи не би трябвало да имат право да му дават нареждания по отношение на резултата от оценката му. Държавните служби за оценка и държавните служители или други служители следва да се считат за независими, при условие че може на практика да се изключи упражняване на противозаконно влияние върху техните заключения.

„Пазарна стойност“ означава цената, на която биха могли да се продадат земята и сградите съгласно частен договор между склонния да продаде продавач и необвързан купувач в деня на оценката, като се приема, че собствеността е публично предложена на пазара, пазарните условия позволяват редовна продажба и е предоставен достатъчен срок за водене на преговори за продажба, съобразен с характера на собствеността ⁽¹⁾.

б) Марж

Ако след разумно усилие за продажба на земята и сградите на пазарна цена, е ясно, че определената от оценителя цена не може да бъде постигната, отклонение от 5 % от цената може да се счита, че е в съответствие с пазарните условия. Ако след допълнителен разумен период е ясно, че земята и сградите не могат да се продадат на определената от оценителя цена, намалена с 5-те % разлика, може да се извърши нова оценка, която да отрази натрупания опит и получените оферти.

в) Специални задължения

Специалните задължения, които се отнасят до земята и сградите, а не до купувача или икономическата му дейност, могат да се прилагат по отношение на продажбата в обществен интерес, при условие че от всеки потенциален купувач се изисква и, по принцип, той е в състояние да изпълни специалните задължения, независимо дали извършва стопанска дейност или независимо от естеството на дейността му. Икономическите последици от подобни задължения би трябвало да се оценят отделно от независими оценители и може да се приспадат от продажната цена. Задълженията, чието изпълнение би било частично в интерес на купувача, би трябвало да се преценят, като се отчита следният факт: трябва да има, например, полза като реклама, спонсорство на спортни или културни мероприятия, отразяване, подобряване на работната среда на купувача или дейности за отпочиване на служителите на купувача.

Икономическата тежест, свързана със задълженията на всички собственици на земята по закон, не се изключва от покупната цена (например те включват грижа и поддръжка на земята и сградите като част от обичайните социални задължения, свързана с недвижимата собственост или плащането на данъци и подобни такси).

г) Цена за органите

Първоначалната цена за публичните органи за придобиване на земя и сгради е показател за пазарната стойност,

⁽¹⁾ Член 49, параграф 2 от Директива 91/647/ЕИО на Съвета (ОВ L 374, 31.12.1991 г., стр. 7).

освен ако не е изминал значителен период от време между продажбата и покупката на земята и сградите. По принцип, поради това, пазарната цена не би трябвало да се определя под първоначалната стойност за период от поне 3 години от придобиването, освен ако независим оценител специално не е установил общо намаление на пазарните цени за сградите и земята на съответния пазар.

3. Уведомяване

Държавите-членки би трябвало следователно да уведомяват Комисията, без да се накърнява правилото *de minimis* ⁽¹⁾, за следните сделки, за да може да установи дали съществува държавна помощ и ако има — да оцени нейната съвместимост с общия пазар.

- а) всяка продажба, която не е сключена въз основа на открита и безусловна тръжна процедура, като се приема най-добрата оферта; и
- б) всяка продажба, която при отсъствие на тази процедура, е извършена на цена, по-ниска от пазарната, като установена от независими оценители.

4. Оплаквания

Когато Комисията получи оплакване или друго заявление от трето лице, в което се твърди, че има елемент на държавна помощ в договор за продажба на земя и сгради от публични органи, тя ще приеме, че няма включена държавна помощ, ако предоставената от съответната държава-членка информация показва, че споменатите по-горе принципи са спазени.

⁽¹⁾ ОВ С 68, 6.3.1996 г., стр. 9.