



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ  
ОБЛАСТЕН УПРАВИТЕЛ НА ОБЛАСТ СМОЛЯН

Смолян, бул "България" №14, тел.0301/60192, факс 0301/62333, e-mail: obl\_adm\_sm@bsbg.net; http://www.region-smolyan.org

З А П О В Е Д

№ АП-03-14-46

Смолян, 07.01. 2010 г.

В Областна администрация – Смолян с вх.№ АП-03-09-5/03.01.2011г. са постъпили Решения №№ 458, 459, 461 и 468, приети от Общински съвет – Неделино на заседание, проведено на 17.12.2010г. по Протокол № 44.

След като извърших проверка и преценка на същите относно тяхната законосъобразност, от фактическа и правна страна установих следното:

С Решение № 458/17.12.2010г. съветът, в т.1 на основание чл.21, ал.1, т. 8 от ЗМСМА, чл.15, ал.3 от ЗУТ и чл. 52, ал. 1, т. 9 от Наредба № 2 за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, е дал съгласие за образуване на нов УПИ XXV – обществено обслужване, съгласно проект за изменение на ПУП. В т. 2 на същото, съгласно чл.71, ал.2, т.1 от Наредба № 2 за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество и чл.21, ал.1, т.8 от ЗМСМА, Общински съвет – Неделино е дал съгласие след влизане в сила на изменението на подробния устройствен план по т.1 да се извърши замяна на част от ПИ пл.№ 956, кв.103 по плана на гр.Неделино, собственост на Славчо Стоянов Иванов, Здравко Стоянов Иванов, Радка Асенова Иванова и Ружка Асенова Иванова, която част представлява 206,75 кв.м., попадащи в улична регулация на ул.„Напредък” с общински терен, представляващ ПИ пл.№1490 по плана на гр. Неделино, с площ 179 кв.м. по цени определени от лицензиран оценител. В т.3 и т.4 Кметът на Община Неделино е упълномощен да сключи предварителен и окончателен договор за замяна на общинския имот описан в т.2.

С Решение № 459/17.12.2010г. съветът, на основание чл.21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА, чл.15, ал.3 и ал.5 от ЗУТ и чл. 62, ал. 2 от Наредба № 2 за

ISO 9001

BUREAU VERITAS  
Certification



ISO 27001

BUREAU VERITAS  
Certification



реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, в т.1 е дал съгласие за промяна на УПИ I – търговска сграда, кв.13 по плана на с. Средец и образуване на нови УПИ VI – търговия и УПИ VII – Обществено обслужване. В т.2 Кметът на Община Неделино е упълномощен да сключи предварителен договор за продажба на УПИ VI-търговия с площ 444 кв. м. с Марин Христов Йорданов, а съгласно т.3 кметът е упълномощен да сключи окончателния договор за продажба. Точка 4 предвижда, че в случай, че изменението на ПУП не влезе в сила 6 месеца след сключването на предварителния договор, да се извърши нова пазарна оценка.

С Решение № 461/17.12.2010г. съветът, на основание чл.19, ал.8 от ЗСПЗЗ е взел решение за отдаване на земя под аренда на Здравка Атанасова Белева за срок от 5 години на имот с кад№ 016033-нива в размер на 1,031 дка в землището на с.Диманово, като вноската а едногодишно ползване за един декар да бъде в размер на 2 лв.

С Решение № 468/17.12.2010г. съветът, в т.1 на основание чл.21, ал.1, т.10 от ЗМСМА и във връзка с чл.17 от Закона за общинския дълг, е дал съгласие Община Неделино да сключи договор за кредит с „Интернешънъл Асет Банк” АД, по силата на който да поеме дългосрочен общински заем, като средствата да бъдат предназначени за подобряване на уличната пътна мрежа и изграждане на инфраструктурни обекти в община Неделино при следните основни параметри: максимален размер на дълга – 1 000 000лв.; валута на дълга – лева; вид на дълга – дългосрочен дълг, поет с договор за общински заем; максимален лихвен процент – по договореност с финансиращата банка, в зависимост от условията на пазара. В т.2 общинският съвет е възложил и делегирал права на Кмета на Община Неделино да подготви искането за кредит, да го подаде в клон на Управляващата банка – „Интернешънъл Асет Банк” АД, да подпише договор за кредит, както и да извърши всички необходими правни и фактически действия за изпълнение на решението по т.1.

**Решения №№ 458 и 459/17.12.2010г., в частта им на т.2-4, Решение № 461/17.12.2010г. и Решение № 468/17.12.2010г. на Общински съвет – Неделино са незаконосъобразни, поради следните съображения:**

Съгласно чл. 71, ал. 2, т. 1 от Наредба № 2 за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, посочен като правно основание на т.2 на Решение № 458/17.12.2010г., замяна на имот – частна общинска собственост, или на право на строеж върху имот – частна общинска собственост, с имот или с право на строеж – собственост на физически или юридически лица, може да се извърши, когато е способ за прекратяване на съсобствеността на общината и на физически или юридически лица. В този смисъл е и разпоредбата на чл.40, ал.2, т.1 от ЗОС.

В конкретния случай, предвид приложения към решението Акт за частна общинска собственост № 836/26.04.2010г., съставен за общинския имот, предмет на решението, данни за наличие на съсобственост между общината и физическите лица, посочени в т.2-4 на решението, липсват. От цитирания акт за общинска собственост се установява, че общинският имот е самостоятелен такъв, който не е в режим на съсобственост.

От друга страна, чл.40 от ЗОС регламентира фактически състав, който трябва да бъде осъществен, за да бъде извършена замяната. Така ал.1 на цитираната разпоредба предвижда, че не може да се извършва замяна на имот - частна общинска собственост, на право на строеж върху имот - частна общинска собственост, или на учредено в полза на общината право на строеж с имот или с право на строеж - собственост на държавата, на физически лица или на юридически лица, освен в случаите, посочени в закона. Съгласно ал.2, замяна на имот - частна общинска собственост, или на право на строеж върху имот - частна общинска собственост, с имот или с право на строеж - собственост на физически лица или на юридически лица, може да се извърши в хипотезите, изрично регламентирани в т.1-5 на разпоредбата. Ал.3 на чл.40 от ЗОС предвижда, че в случаите по ал.2 кметът на общината отправя писмено предложение за замяна до заинтересованите собственици или съсобственици на имоти. Предложение за замяна до кмета на общината могат да правят и заинтересованите собственици или съсобственици на имоти по ал.2. В предложението се посочват предлаганите за замяна имоти или вещни права. При постигане на съгласие кметът на общината внася предложението за замяна в общинския съвет. Съгласно ал.4 на чл.40 от ЗОС, за направените предложения за замяна се изготвя обявление за всеки имот, което се публикува на интернет страницата на общината. В обявлението се посочват данни за имотите или вещните права, предмет на предложението за замяна. Обявлението се поставя и на определените места в сградата на общината, района, кметството или населеното място по местонахождението на общинския имот. Ал.5 на цитираната разпоредба предвижда, че предложенията по ал.3 се внасят в общинския съвет от кмета на общината не по-рано от един месец от публикуване на обявлението. Когато в този срок постъпят повече от едно предложения за един общински имот, те се внасят заедно в общинския съвет. При постъпили предложения за замяна на един и същ общински имот от две или повече лица общинският съвет може да реши разпореждането с имота да се извърши чрез търг или конкурс. В чл.40, ал.7, т.1-4 от ЗОС са посочени хипотезите, в които не се допуска замяната, а именно когато имотите – собственост на трети лица, са обременени с ипотека или други тежести, отдадени са под наем или под аренда, на общински урегулирани поземлени имоти, отредени за жилищно строителство,

ISO 9001

BUREAU VERITAS  
Certification



ISO 27001

BUREAU VERITAS  
Certification



срещу нежилищни имоти, освен в случаите по ал.2, т.2, на общински имоти с имоти на лица, за които е установено, че без правно основание ползват общински имот, договорите за наем или за вещни права върху общински имоти са прекратени по тяхна вина или с които общината води съдебни имуществени спорове, в други случаи, определени в закон или в наредбата по чл.8, ал.2.

Данни за спазване на регламентирания в чл.40 от ЗОС фактически състав по извършване на замяната, в конкретния случай не са налице. Цитираната разпоредба има императивен характер, като неспазването ѝ опорочава административния акт и води до неговата незаконосъобразност.

С т.2-4 на Решение № 459/17.12.2010г. съветът е упълномощил кмета на общината да сключи предварителен и окончателен договор за продажба на УПИ VI-търговия с площ 444 кв. м. с Марин Христов Йорданов.

Съгласно чл.15, ал.5 от ЗУТ, посочен като едно от правните основания на решението, когато с план за регулация се променят граници на урегулирани поземлени имоти - общинска собственост, договорът по ал.3 се сключва по пазарни цени от кмета на общината в писмена форма.

Видно от Докладната записка на Кмета на община Неделино, по която е прието това решение, от лицето Марин Христов, като собственик на масивна сграда, е постъпила молба за закупуване на земята под сградата. В докладната е посочено, че като собственик на законно построена сграда, на основание чл.35, ал.3 от Закона за общинската собственост има право да закупи земята върху която е построена сградата. Указано е също, че сградата е построена в УПИ I – търговска сграда, кв.13 по плана на с.Средец, в който се намира и административната сграда на Кметство, с.Средец.

Към докладната записка е приложен Акт за общинска собственост № 4/15.07.1996г., съставен за административна сграда с обща и застроена площ 385 кв.м., като местонахждението на имота е в с.Средец, парцел I, кв.13, пл.№ 197.

От така посоченото на първо място следва, че към момента на приемане на решението за имота, предмет на т.2-4 от решението, а именно УПИ VI-търговия с площ 444 кв. м., не е налице акт за общинска собственост. С това е нарушена императивната разпоредба на чл.5, ал.1 от ЗОС, съгласно която общината удостоверява възникването, изменението и погасяването на правото си на собственост върху имоти с акт за общинска собственост.

От приложения към докладната Акт за общинска собственост № 4/15.07.1996г. не се установява идентичност на имота по същия и УПИ I – търговска сграда, кв.13 по плана на с.Средец, от който евентуално ще се образува УПИ VI-търговия с площ 444 кв. м., предмет

на продажбата. При това, не е посочено цитираният акт за публична или за частна общинска собственост е.

От друга страна, както е и указано в докладната записка на кмета на общината, лицето, в полза на което е дадено съгласие да се извърши продажба, като собственик на законно построена сграда в общински имот, има право да закупи земята върху която е построена сградата. Това обаче става по реда, регламентиран в чл.35, ал.3 от Закона за общинската собственост, а не по чл.15, ал.3 и ал.5 от ЗУТ. Така, с предвидения в т.2 на решението предварителен договор могат да се продават само придаваеми части от имоти, а не да се извърши продажба на земя на собственика на законно построена сграда.

**Решение № 461/17.12.2010г.** се отнася до отдаване под аренда на земеделски имот в полза на физическо лице. Видно от цитираното решение, като правно основание на същото е указана нормата на чл.19, ал.8 от ЗСПЗЗ.

В този смисъл следва да се има предвид, че цитираната разпоредба е отменена ДВ, бр.62 от 10.08.2010г. Понастоящем отдаването под аренда на земи от общинския поземлен фонд, с изключение на пасища и мери, е регламентирано в чл.24а, ал.4-6 от ЗСПЗЗ. Така, съгласно ал.4, отдаването на земите от общинския поземлен фонд, с изключение на мерите и пасищата, под наем или аренда се извършва чрез търг или конкурс при условия и по ред, определени от общинския съвет. Въз основа на резултатите от проведения търг или конкурс се сключва договор за наем или аренда. Срокът на договора за наем не може да бъде по-дълъг от 10 години. В ал.5 е посочено, че земите от общинския поземлен фонд могат да се отдават под наем или аренда без търг или конкурс: когато са заети с трайни насаждения; когато не са били използвани две или повече стопански години; в случаите по чл. 37в, ал.10; в други случаи, определени в закон. Съгласно ал.6, общинският съвет по предложение на кмета на общината определя маломерни имоти от общинския поземлен фонд, които могат да се отдават под наем за една година без търг или конкурс.

В конкретния случай данни за наличие на някое от изключенията по чл.24а, ал.5, т.1-4 от ЗСПЗЗ за отдаване под наем на имота по Решение № 461/17.12.2010г. без търг или конкурс, не са налице.

С **Решение № 468/17.12.2010г.** е дадено съгласие общината да сключи договор за кредит, по силата на който да се поеме дългосрочен общински заем.

Съгласно чл.14 от Закона за общинския дълг /ЗОД/, предложението за поемане на дългосрочен дълг трябва да отговаря на следните условия: 1. проектът да е от полза на местната общност; 2. предложението да е придружено от пълно описание на проекта - наименование, цели, технико-икономическа обосновка, очаквани срокове за реализация и социално-икономически анализ на очакваните резултати от

осъществяването на проекта; 3. да е приложено подробно описание на всички финансови параметри на проекта - всички източници на финансиране на проекта и размер на съответния финансов ресурс, максимален размер на дълга, срокове и начини за усвояването му, лихвени условия, погасителна схема, размер на разходите за консултантски и административно-управленски услуги, източници за погасяване на дълга, влияние на дълговото финансиране и на разходите по обслужването на дълга върху бюджета на общината; 4. проектът да е предложен за обсъждане на местната общност, чиито становища и предложения са неразделна част от предложението.

В чл.15 от ЗОД е посочено, че кметът на общината оповестява проекта, който ще се финансира чрез дългосрочен дълг, чрез покана за обсъждане, отправена до местната общност, като поканата трябва да съдържа общите параметри на проекта - предназначение, стойност, начин на финансиране и на обезпечаване, както и мястото и датата на провеждане на обсъждането. Съгласно ал.2, поканата се публикува в един местен или регионален вестник и се поставя на обществено достъпно място в сградата на общината, като датата на обсъждането на проекта е най-малко един месец преди разглеждането на предложението от общинския съвет, а в ал.3 е указано, че обсъждането се провежда при условия и по ред, определени с наредба, приета от общинския съвет. За изразените становища и постъпилите предложения се съставя протокол, който е неразделна част от предложението по чл. 13.

Видно от Докладната записка на Кмета на община Неделино, по която е прието решението, не се установява спазване на посочените императивни разпоредби, отнасящи се до предложението на кмета на общината за поемане на дългосрочен дълг.

От друга страна, в чл.17, ал.1, т.1-6 от ЗОД е указано, че общинският съвет приема решение за поемане на дълг, като определя максималния размер на дълга, изразен чрез номиналната му стойност, валутата на дълга, вида на дълга, съгласно чл.3, начина на обезпечаване, условията за погасяване и максималния лихвен процент, такси, комисиони и други.

Видно от Решение № 468/17.12.2010г., в същото Общински съвет – Неделино не е определил начина на обезпечаване и условията на пагасяване на дълга, съгласно изискванията на т.4 и т.5 от чл.17, ал.1 ЗОД.

Предвид изложеното, Решения №№ 458 и 459/17.12.2010г., в частта им на т.2-4, Решение № 461/17.12.2010г. и Решение № 468/17.12.2010г. на Общински съвет – Неделино са приети в нарушение на материалния закон – съответно чл.40 от ЗОС, чл.35, ал.3, във връзка с чл.5, ал.1 от ЗОС, чл.24а, ал.4-6 от ЗСПЗЗ и чл.14, чл.15 и чл.17, ал.1, т.4 и т.5 от ЗОД, поради което същите се явяват незаконосъобразни.

Считам, че в конкретния случай допуснатата незаконосъобразност в Решения №№ 458 и 459/17.12.2010г., в частта им на т.2-4, Решение

№ 461/17.12.2010г. и Решение № 468/17.12.2010г. на Общински съвет – Неделино може да бъде отстранена чрез ново обсъждане на същите на заседание на общинския съвет.

Поради това и на основание чл.32, ал.2, изр. първо от ЗАдм., във връзка с чл.31, ал.1, т.5 от ЗАдм. и чл.45, ал.4 от ЗМСМА

## ЗАПОВЯДВАМ

Връщам Решения №№ 458 и 459/17.12.2010г., в частта им на т.2-4, Решение № 461/17.12.2010г. и Решение № 468/17.12.2010г. на Общински съвет – Неделино, като незаконосъобразни за ново обсъждане в 14 – дневен срок от получаването им.

Заповедта да бъде изпратена на Председателя на Общински съвет – Неделино за изпълнение, а на Кмета на Община Неделино за сведение.

**ИНЖ. СТЕФАН СТАЙКОВ**

*Областен управител на  
област Смолян*



съгласувал:.....  
/Недялко Славов-Зам. обл. управител/

съгласувал:.....  
/Ваклин Топчев-Директор Дирекция "АПО,Ф и УС"/

съгласувал:.....  
/Ганя Василева-гл. юриконсулт/

изготвил:.....  
/Джемиле Пехливанова-мл. юриконсулт/

ISO 9001

BUREAU VERITAS  
Certification



ISO 27001

BUREAU VERITAS  
Certification

