



## **ЗА П О В Е Д**

**№ АП-03-14-401**

**Смолян, 08.08.2024 г.**

В Областна администрация – Смолян с вх.№ АП-03-09-1641/01.08.2024 г. са постъпили Решения №№ 89, 97, 101, 104 и 106, приети от Общински съвет – Борино на заседание, проведено на 24.07.2024 г. по Протокол № 12.

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

С Решение № 89/24.07.2024 г. органът на местното самоуправление, на основание чл.21, ал.1, т.8, чл.27, ал.4 и ал.5 от ЗМСМА, чл.14, ал.6 и ал.7 от ЗОС и чл.6, ал.1 от Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на Община Борино, в т.І е дал съгласие за изменение и допълнение на Годишната програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост на Община Борино с описаното в същата точка помещение и общи части от самостоятелен обект в сграда, а в т.ІІ е упълномощил Кмета на Община Борино, на основание чл.14, ал.6 от ЗОС да сключи нов Анекс III към Договор от 21.04.2015 г. за правото на управление на административни помещения и консумация в сградата на Общинска администрация – Борино, като срока на същия да се удължи с още 5 /пет/ години, считано от датата на подписването му.

С Решение № 97/24.07.2024 г. съветът, на основание чл.21, ал.1, т.11 и т.23 от ЗМСМА, във връзка с чл.12, ал.3 от ЗОС, е предоставил за безвъзмездно управление на „В и К“ гр. Смолян за поддръжка и стопанисване следните общински имоти: 1.1 За съществуващи сгради за водоснабдяване на населено място с. Ягодина собственост на кметство с. Ягодина, общ. Борино - 1. Сграда за водоснабдяване и/или канализация с проектен идентификатор 87223.58.123.1 с площ от 8,55 кв. м. и 2. Сграда за водоснабдяване и/или канализация с проектен идентификатор 87223.58.123.2 с площ от 1,85 кв. м.

С Решение № 101/24.07.2024 г. общинският съвет, на основание чл.21, ал.1, т.8, във връзка с ал.2 от ЗМСМА, чл.15, ал.3, във връзка с ал.5 от ЗУТ, в т.1 е решил във връзка с предстоящо одобряване на ПУП – ПРЗ указаните в същата точка физически лица да заплатят на Община Борино придаването на 410 кв. м., представляващо ПИ 05462.501.891, които се придават към УПИ X, кв. 41, в размер на 4531 лв. без ДДС. В т.2 на решението съветът е одобрил приложения предварителен договор, а в т.3 е възложил на кмета на общината да сключи окончателен договор след одобряването на ПУП-ПРЗ и след внасянето на дължимите суми, определени по пазарни цени, както и съответните данъци и такси.

С Решение № 104/24.07.2024 г. съветът, на основание чл.21, ал.1, т.8, във връзка с ал.2 от ЗМСМА, чл.15, ал.3, във връзка с ал.5 от ЗУТ, в т.1 е упълномощил Кмета на Община Борино да сключи предварителен договор за продажба на ПИ 05462.199.23 с площ 1960 кв.

м. с НТП – пасище, вид собственост – публична общинска, актуван с АЧОС № 962/27.11.2023 г. на пазарна оценка от 939 лв. без ДДС. В т.2 на решението съветът е одобрил приложения предварителен договор, а в т.3 е възложил на кмета на общината да сключи окончателен договор след внасянето на дължимите суми, определени по пазарни цени, както и съответните данъци и такси след влизане в сила на ПУП.

С Решение № 106/24.07.2024 г. общинският съвет, на основание чл.21, ал.1, т.11 и т.23 от ЗМСМА и чл.25, т.3-5 от ЗСПЗЗ, е дал предварително съгласие за промяна на предназначението /начина на трайно ползване/ на имот с идентификатор 87223.102.9 – пасище с площ 2044 кв. м., землище с. Ягодина, актуван с АПОС № 172/29.08.2018 г. да бъде деактуван като имот – публична общинска собственост и актуван като имот – частна общинска собственост с трайно предназначение на територията – земеделска и с начин на трайно ползване за друга селскостопанска територия, с цел разширяване строителните граници на съществуващи урбанизирани територии, както и създаване или разширяване границите на отделни урегулирани поземлени имоти извън тях. Посочено е, че предварителното съгласие важи за срок от две години.

**Решения №№ 89, 97, 101, 104 и 106/24.07.2024 г. на Общински съвет – Борино са незаконосъобразни, предвид следните съображения:**

С т.П на Решение № 89/24.07.2024 г. съветът е упълномощил Кмета на Община Борино, на основание чл.14, ал.6 от ЗОС /регламентиращ отдаване под наем на имоти – **частна** общинска собственост без търг или конкурс/ да сключи нов Анекс III към Договор от 21.04.2015 г. за правото на управление на административни помещения и консумация в сградата на Общинска администрация – Борино, като срока на същия да се удължи с още 5 /пет/ години. Решението е прието във връзка с писмо с вх.№ 1644/20.05.2024 г. от Директора на ДСП – Девин, в което е посочено, че през м.08.2024 г. изтича срока на Договор от 28.05.2015 г., с който Община Борино е предоставила за временно и безвъзмездно ползване на ДСП – Девин част от недвижим имот – публична общинска собственост, като е поискано да бъде изготвен проект на договор за продължаване на срока за безвъзмездното право на ползване на имота. В докладна записка с вх.№ 89/10.07.2024 г. на Кмета на Община Борино, по която е прието Решение № 89/24.07.2024 г. е указано, че с Договор от 21.04.2015 г. Община Борино е предоставила безвъзмездно за нуждите на АСП – ДСП – Девин помещения в административна сграда на Община Борино, като този договор следва да се промени и му се удължи срока на управление.

Към Решение № 89/24.07.2024 г. на Общински съвет – Борино и докладна записка с вх.№ 89/10.07.2024 г. на Кмета на Община Борино, не са приложени акт за общинска собственост за имота – предмет на същото и сключеният през 2015 г. договор за него.

Следва да се има предвид, че правото на управление, правото на ползване и отдаването под наем на общински имоти са регламентирани в различни разпоредби на ЗОС, като редът и срокът на същите е различен в зависимост от конкретното право, което се предоставя, както и статута на имота – публична или частна общинска собственост.

В този смисъл чл.14, ал.6 от ЗОС, посочен като правно основание в т.П на Решение № 89/24.07.2024 г. указва реда за отдаване под наем на имоти – **частна общинска собственост** без търг или конкурс при определени предпоставки. Същата норма не би могла да бъде валидно правно основание на цитираното решение, тъй като отдаването под наем винаги е свързано със заплащането на наемна цена и не може да бъде безвъзмездно, както и поради това, че разпоредбата се отнася до имоти частна общинска собственост, а в предложението на АСП е посочено, че им е учредено безвъзмездно право върху част от недвижим имот – публична общинска собственост. При това, съгласно ал.3 на чл.14 от ЗОС, предоставянето под наем е ограничено с определен срок, а именно до 10 години, така че не би могло да се приеме посоченото в приложения към Решение № 89/24.07.2024 г. проект на Анекс III към Договор от 21.04.2015 г., а именно договърът да бъде удължен до 2029 г.

Правото на ползване също е регламентирано в различни разпоредби на ЗОС в зависимост от статута на имота – общинска собственост, а именно публична или частна.

Така съгласно чл.7, ал.2, изр. второ, имоти - публична общинска собственост, могат да се обременяват с ограничени вещни права само в случаите, определени със закон. Безвъзмездното право на ползване върху имоти – частна общинска собственост е уредено в чл.39, ал.4 от ЗОС, който предвижда, че безвъзмездно право на ползване се учредява без търг или конкурс след решение на общинския съвет, прието с мнозинство две трети от общия брой на съветниците. Ал.2 на цитираната норма също ограничава срока на правото на ползване, който не може да е повече от 10 години.

Правото на управление в полза на юридически лица на бюджетна издръжка е регламентирано в чл.12 от ЗОС, като същото може да е върху имоти публична и частна общинска собственост, стига лицето, в полза на което ще се предоставя правото, да е на бюджетна издръжка. Това право от своя страна е безвъзмездно и не е ограничено с определен срок, предвид ал.6 на чл.12 от ЗОС, която предвижда, че когато нуждата от предоставения имот отпадне или той се използва в нарушение на разпоредбите на чл. 11, имотът се отнема със заповед на кмета на общината.

Поради това, в конкретния случай следва да бъде установен на първо място статута на имота, който ще се предоставя, а именно публична или частна общинска собственост и на следващо място за какъв вид право е сключен договорът през 2015 г. и може ли същият да бъде удължен за повече от 10 години.

С **Решение № 97/24.07.2024 г.** съветът, на основание чл.21, ал.1, т.11 и т.23 от ЗМСМА, във връзка с чл.12, ал.3 от ЗОС, е предоставил за безвъзмездно управление на „В и К“ гр. Смолян за поддръжка и стопанисване описаните в решението общински имоти, представляващи сгради, като същевременно е посочил, че същите са собственост на кметство с. Ягодина, общ. Борино.

Към решението не са приложени доказателства за собственост на Община Борино, респ. Кметство с. Ягодина, върху сградите – предмет на решението.

Липсват също и данни сградите да са включени в годишната програма по чл.8, ал.9 от ЗОС.

От друга страна, предоставянето на имоти – общинска собственост за управление е регламентирано в чл.12 от ЗОС. Съгласно ал.3 на цитираната норма, посочена и като едно от правните основания за приемане на решението, имотите и вещите - общинска собственост, които не са необходими за нуждите на органите на общината или на юридически лица и звена на общинска бюджетна издръжка, могат да се предоставят безвъзмездно за управление на **други юридически лица на бюджетна издръжка или на техни териториални структури.**

Посочената разпоредба не би могла да бъде валидно правно основание на решението, тъй като „Водоснабдяване и канализация“ ЕООД, гр. Смолян не е юридическо лице на бюджетна издръжка, а е самостоятелно търговско дружество и има собствен капитал. С оглед правноорганизационната форма на търговското дружество, указано в Решение № 97/24.07.2024 г., а именно еднолично дружество с ограничена отговорност, същото е юридическо лице. За да могат да бъдат упражнявани правата по чл.12, ал.3 от ЗОС обаче не е достатъчно притежаването на качеството юридическо лице, а последното трябва да бъде на бюджетна издръжка. Само при кумулативното наличие и на двете условия може да бъде предоставено управлението на имоти - общинска собственост. „Водоснабдяване и канализация“ ЕООД, гр. Смолян е учредено за осъществяване на търговска дейност и представлява търговско дружество, което от своя страна изключва възможността дружеството да е на бюджетна издръжка, каквото е императивното законово изискване на чл.12, ал.3 от ЗОС.

В конкретния случай е налице липса на императивна и изискуема от закона предпоставка за предоставяне за безвъзмездно управление по реда на чл.12, ал.3 от ЗОС, което опорочава Решение № 97/24.07.2024 г. и води до неговата незаконосъобразност.

С **Решения №№ 101 и 104/24.07.2024 г.** съветът е дал съгласие за сключване на предварителни договори за продажба на описаните в същите поземлени имоти.

Към решенията не са приложени доказателства за собственост на Община Борино върху имотите – предмет на същите.

Липсват също и данни имотите да са включени в годишната програма по чл.8, ал.9 от ЗОС.

След извършена справка в Кадастрално информационна система на АГКК е установено, че ПИ 05462.501.891, предмет на Решение № 101/24.07.2024 г., е с площ 410 кв. м. и е частна общинска собственост, а ПИ 05462.199.23, предмет на Решение № 104/24.07.2024 г., е с площ 1960 кв. м. и е публична общинска собственост.

От така посочените площи на общинските имоти в Решения №№ 101 и 104/24.07.2024 г. и извършената справка за тях в Кадастрално информационна система на АГКК, е видно, че с решенията се продават целите имоти, а не части от тях като придаваеми такива.

Съгласно чл.15, ал.3 от ЗУТ, цитиран като едно от правните основания в решенията, границите на урегулирани поземлени имоти могат да се променят с план за регулация само със съгласието на собствениците им, изразено със заявление и предварителен договор за прехвърляне на собственост с нотариално заверени подписи, а според ал.5 когато с план за регулация се променят граници на урегулирани поземлени имоти - общинска собственост, договърът по ал. 3 се сключва по пазарни цени от кмета на общината в писмена форма.

От цитираните правни норми следва, че посочената процедура касае промяна на граници на урегулирани поземлени имоти - общинска собственост, при която определена част от имота остава общинска собственост, а не регламентира продажба на общински имоти в тяхната цялост. По посочения ред би се стигнало до заобикаляне на общия ред за продажба на общински имоти, регламентиран в чл.35, ал.1 от ЗОС и изискващ провеждането на търг или конкурс, тъй като по начина, описан в Решения №№ 101 и 104/24.07.2024 г. се продават цели общински имоти в полза на определени лица, без провеждане на тръжна или конкурсна процедура.

От друга страна, в Решение № 104/24.07.2024 г. не е посочено с кой ще се сключи предварителният и впоследствие окончателен договор за продажба на общинския имот.

С **Решение № 106/24.07.2024 г.** общинският съвет е дал предварително съгласие за промяна на предназначението /начина на трайно ползване/ на имот с идентификатор 87223.102.9 – пасище с площ 2044 кв. м., землище с. Ягодина, актуван с АПОС № 172/29.08.2018г. да бъде деактуван като имот – публична общинска собственост и актуван като имот – частна общинска собственост с трайно предназначение на територията – земеделска и с начин на трайно ползване за друга селскостопанска територия, с цел разширяване строителните граници на съществуващи урбанизирани територии, както и създаване или разширяване границите на отделни урегулирани поземлени имоти извън тях.

Към решението не са приложени доказателства за собственост на Община Борино върху имота – предмет на същото.

С така посочения диспозитив на решението съветът е дал предварително съгласие за промяна на предназначението, начина на трайно ползване и е разпоредил имотът да се деактуван като имот – публична общинска собственост и се актува като имот – частна общинска собственост. Посочените три действия са различни по своя характер, поради което са регламентирани и в различни законови разпоредби.

Така, съгласно чл.25, ал.6 от ЗСПЗЗ, промяната на предназначението на мерите и пасищата се извършва при спазване на условията и реда на Закона за опазване на земеделските земи, а съгласно ал.9 на чл.25 от ЗСПЗЗ, условията и редът за промяна на начина на трайно ползване на мерите и пасищата за други земеделски нужди се определят в правилника за прилагане на закона.

От друга страна, съгласно чл.25, ал.1, изр. второ от ЗСПЗЗ, собствеността на общините върху мерите и пасищата е публична и може да се обявява за частна общинска собственост при промяна на предназначението на мерите и пасищата по реда на ЗОС в определените в ал. 3 случаи. За посоченото в докладната записка на кмета на общината, по която е прието решението, органът на местната администрация е указал, че счита, че случая попада в

хипотезата на чл.25, ал.3, т.3 от ЗСПЗЗ, без да са изложени никакви конкретни съображения за това. Също така, от преписката по приемане на решението не се установява да е налице нито една от горепосочените в чл.25 от ЗСПЗЗ законови хипотези, както и да е спазен реда, регламентиран от цитираната разпоредба.

Предвид гореизложеното, Решение № 89/24.07.2024 г. е прието в нарушение на чл.59, ал.2, т.4 от АПК, Решение № 97/24.07.2024 г. – в нарушение на чл.12, ал.3 от ЗОС, Решения №№ 101 и 104/24.07.2024 г. – при липса на правно основание, с което е нарушен чл.59, ал.2, т.4 от АПК, във връзка с чл.15, ал.3 от ЗУТ, а Решение № 106/24.07.2024 г. – в нарушение на чл.25 от ЗСПЗЗ, поради което се явяват незаконосъобразни.

Считам, че в конкретния случай допуснатата незаконосъобразност в цитираните решения 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 №№ 89, 97, 101, 104 и 106/24.07.2024 г. на Общински съвет – Борино, като незаконосъобразни за ново обсъждане в 14-дневен срок от получаването им.

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

**КРАСИМИР ДАСКАЛОВ** /П/

*Заместник областен управител,*

*оправомощен със Заповед № АП-03-18-384/05.08.2024 г.*