



ЗАПОВЕД

№ АП-03-14-414

Смолян, 20.08.2024 г.

В Областна администрация – Смолян с вх.№АП-03-09-1711/13.08.2024 г. са постъпили Решения №№138 и 140, приети от Общински съвет – Доспат на заседание, проведено на 05.08.2024 г. по Протокол № 13.

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

С Решение №138/05.08.2024 г. съветът, на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 и т. 11, чл. 52, ал. 5, т.1 от ЗМСМА, чл. 6, ал. 1 от ЗОС във връзка с чл. 15, ал. 3 и ал. 5, чл. 124а, ал. 1 и чл. 125 от ЗУТ, в т. 1 и т. 2 е разрешил и одобрил задание за изработване на ПУП – ИПР за УПИ I- 261 кв. 53 на с. Барутин, в т. 3 и т. 4 е посочил, че съгласно чл. 124б, ал. 4 от ЗУТ, решението не подлежи на оспорване и възложил контрол по решението на Главния архитект на община Доспат. В т. 5 и т. 6 е включил в ПУРИВ на ОД за 2023 година: Раздел Б, т. II. Продажба на имоти по чл. 13, ал. 3 от ЗУТ и чл. 36, ал. 1, т. 2 от ЗОС: УПИ XI с площ от 90 кв.м. и УПИ XII с площ от 597 кв.м., предвиждащи се да се придадат към новообразуваното УПИ I-261, кв. 53 на с. Барутин и е дал съгласие Кмета на община Доспат да сключи Предварителен договор с Б**** * L***** и З*** * L***** за продажбата им. В т. 7 е определил 30% от приходите при разпореждането да се използват за финансиране на изграждането, за основен ремонт и текущ ремонт на социалната и техническата инфраструктура на с. Барутин, а в т. 8 след процедиране на ПУП- ИПР плащане на цената, да се сключи и окончателния договор.

С Решение №140/05.08.2024 г. общинският съвет, на основание чл. 31, т. 1 от ЗПП, чл. 21, ал. 1, т. 23 от ЗМСМА, в т. I е освободил ПП „БСП“ от плащане на месечен наем на помещение в сградата на Кметство с. Змейца по д-р №150, том1, рег. №1261 от 19.09.2023 година, считано от влизането на решението в сила, а в т. II е възложил на Кмета на община Доспат да изпълни всички необходими законови действия по решението, като сключи анекс към договора.

Решения №№138, в частта му на т. 5 - т. 8 и 140/05.08.2024 г. на Общински съвет – Доспат са незаконосъобразни, предвид следните съображения:

С Решение №138/05.08.2024 г., в т. 6 Общински съвет – Доспат е дал съгласие за сключване на предварителен договор за продажба на общински имоти - УПИ XI с площ от 90 кв.м. и УПИ XII с площ от 597 кв.м. в с. Барутин.

Към решенията не са приложени доказателства за собственост на Община Доспат върху имотите – предмет на предварителните договори, като само в изготвената Експертна оценка за определяне на пазарна стойност на недвижимите имоти е записано, че УПИ XI и УПИ XII са частна общинска собственост. Актове за частна общинска собственост обаче не са представени, които представляват единствените удостоверителни документи, доказващи собствеността на общината върху конкретни имоти, както и нейния вид, съгласно чл. 5, ал. 1 от ЗОС, в който изрично е посочено, че

общината удостоверява възникването, изменението и погасяването на правото си на собственост върху имоти с акт за общинска собственост.

В приложеното към преписката по приемане на решението Мотивирано предложение за изработване на ПУП-ИПР (изменение на план за регулация) за кв. 53, с. Барутин, община Доспат е посочено, че УПИ XI е с площ от 90 кв.м. и УПИ XII е с площ от 597 кв.м., които след процедирането на ПУП-ИПР ще отпаднат изцяло. От така изложеното е видно, че с решението се продават цели имоти, а не части от тях като придаваеми такива.

Съгласно чл. 15, ал. 3 от ЗУТ, цитиран като едно от правните основания в решението, 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 Решение №138/05.08.2024 г. се продават цели общински имоти в полза на определени лица, без провеждане на тръжна или конкурсна процедура.

От друга страна, в т. 5 на решението съветът е включил имотите, предмет на продажба в Програмата за управление и разпореждане на имоти и вещи – общинска собственост на Община Доспат за 2023 г., а не в тази за текущата 2024 г. За да може да се извърши разпореждане с имот – общинска собственост, същият следва първо да е включен в Годишната програма за управление и разпореждане с имотите - общинска собственост за съответната година, тъй като съгласно чл. 8, ал. 9, т. 2 от ЗОС, програмата съдържа описание на имотите, които общината има намерение да предложи за предоставяне под наем, за продажба, за внасяне като непарична вноска в капитала на търговски дружества, за учредяване на ограничени вещни права, както и за възлагане чрез концесия. Общинските имоти, които през съответната година са предмет на действия по управление и разпореждане, следва първо да бъдат отразени като такива в годишната програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост по чл. 8, ал. 9 от ЗОС. Като ги е включил в Годишната програма за 2023 г., а не за изискуемата 2024 г., съветът е нарушил цитираната разпоредба.

С Решение №140/05.08.2024 г. съветът на основание чл. 31, т. 1 от ЗПП, чл. 21, ал. 1, т. 23 от ЗМСМА е освободил ПП „БСП“ от плащане на месечен наем на помещение в сградата на Кметство с. Змейца по договор №150, том 1, рег. №1261 от 19.09.2023 г., посочвайки като фактическо основание в „Относно“ - Поправка на Решение № 627/28.02.2024 г., с което е открит проведения търг за отдаване под наем на помещението в сградата на Кметство с. Змейца, представляващо публична общинска собственост, по реда на чл. 14, ал. 7 от ЗОС.

Видно от текста на последващото решение съветът е дал съгласие за освобождаване на ПП „БСП“ от заплащане на месечен наем на помещение, отдадено му под наем чрез търг, посочвайки като едно от правните основания за приемане на решението чл. 31, т. 1 от ЗПП.

Съгласно **чл. 31, ал. 1 от ЗПП** държавата и **общините предоставят безвъзмездно на политическите партии**, които имат парламентарна група или достатъчен брой народни представители да образуват такава, помещения за осъществяване на тяхната дейност, а според ал. 3 предоставянето на помещения на

политически партии се извършва съгласно Закона за държавната собственост и **Закона за общинската собственост**. Видно от цитираната норма, същата не съдържа т. 1, както е посочил съвета в правното основание. От друга страна същата регламентира законоустановено право на политическите партии да им бъде предоставено безвъзмездно помещение общинска собственост, за осъществяване на дейността им, като в същата изрично е посочено, че то следва да става при спазване на изискването на ЗОС.

Съгласно чл. 14, ал. 1 на ЗОС **свободните нежилищни имоти - частна общинска собственост**, които не са необходими за нуждите на органите на общината или на юридическите лица на издръжка на общинския бюджет, могат да се отдават под наем на трети лица, като съгласно **ал. 3** на същата разпоредба **безвъзмездното предоставяне на имоти за нуждите на общинските ръководства на политическите партии**, отговарящи на условията предвидени в ЗПП, **се извършва от кмета на общината без търг или конкурс** по ред определен в наредбата по чл. 8, ал. 2 от закона. С тези разпоредби законодателя е дал възможност на политическите партии без заплащане на месечна наемна цена да използват за дейността си общински помещения, но не чрез освобождаването им от наем с решение на общинския съвет, а чрез безвъзмездното им предоставяне от кмета без провеждане на търг, като правото важи само за помещения – частна общинска собственост, предвид ал. 1 на чл. 14 от ЗОС.

Съгласно другата разпоредбата, посочена също като правно основание на решението чл. 21, ал. 1, т. 23 от ЗМСМА общинският съвет решава и други въпроси от местно значение, които не са от изключителната компетентност на други органи, включително за обявяване на определен ден за празничен и неприсъствен на територията на общината, района, кметството или населеното място по предложение на кмета на общината след съгласуване с областния управител. Видно същата урежда по един общ начин правомощията на органът на местно самоуправление, но не и такива за поправка на свое решение.

От всичко изложено следва, че посочените като правни основания в решението разпоредби са неточни, неотнормирани и не могат да бъдат правно основание за приемане на Решение №140/05.08.2024 г. Нито нормата на чл. 31, ал. 1 от ЗПП дава правомощие на съвета да освобождава политическите партии от заплащане на месечна наемна цена, нито пък тази на чл. 21, ал. 1, т. 23 от ЗМСМА урежда правомощие за поправка на влязло в сила решение от органът, който го е издал.

Още повече, че **наемната цена е основен и съществен елемент от проведената процедура за отдаване под наем** на помещението в Кметство с. Змейца - публична общинска собственост, като именно размерът на предложената наемна цена е определящият фактор при определяне на наемател. В този смисъл е Решение №9352 от 9.07.2018 г. на ВАС по адм. д. №7386/2017 г. Също така, в постановеното Решение №238/04.09.2013г. по т.д. №123/2011г. на ВКС, е прието, че договорът за наем по правило е неформален, като за валидно възникване на наемното правоотношение следва да е налице съгласие на страните относно съществените елементи на договора: 1/вещта, която се предоставя за временно ползване и 2/възнаграждението /наемната цена/. Даденото разрешение, че наемната цена е един от двата елемента, които са необходимо съдържание на договора за наем като източник на наемно правоотношение, следва да бъде споделено с оглед дефиницията на чл.228 от ЗЗД и произтичащата от нея характеристика на договора като двустранен и възмезден.

С оглед гореизложеното, така приетото Решение №140/05.08.2024 г. за освобождаване на ПП „БСП“ от заплащане на месечната наемна цена по договора за наем ще доведе до съществено изменение на правоотношението между ПП „БСП“ и Община Доспат, което вече няма да е наемно, поради липсата на съществен елемент за облигационната връзка.

ЗАПОВЕД № АП-03-14-414/20.08.2024 г.

Предвид изложеното, Решения №№138, в частта му на т. 5 – т. 8 и 140/05.08.2024 г. на Общински съвет – Доспат, са приети 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, чл. 5, ал. 1, чл. 8, ал. 9 от ЗОС и чл. 31 от ЗПП, във връзка с чл. 14, ал. 7 от ЗОС, поради което се явяват незаконосъобразни.

Считам, че в конкретния случай допуснатата незаконосъобразност в Решения №№138, в частта му на т. 5 – т. 8 и 140/05.08.2024 г. 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 №№138, в частта му на т. 5 – т. 8 и 140/05.08.2024 г. на Общински съвет – Доспат, като незаконосъобразни за ново обсъждане в 14-дневен срок от получаването им.

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

ЗАХАРИ СИРАКОВ /П/

Областен управител