

## МОТИВИ

### КЪМ ПРОЕКТ НАРЕДБА ЗА ИЗМЕНЕНИЕ И ДОПЪЛНЕНИЕ НА НАРЕДБА №27 ЗА РЕДА ЗА ПРИДОБИВАНЕ, УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ОБЩИНСКО ИМУЩЕСТВО НА ОБЩИНА ИСПЕРИХ

В изпълнение разпоредбата на чл.26, ал.3 от Закона за нормативните актове, проектът на Наредба за изменение и допълнение на Наредбата №27 за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на община Исперих е публикуван на интернет страницата на община Исперих, раздел „Публични обсъждания“, като е дадена възможност на заинтересованите граждани и организации да направят свои предложения и да изразят становища, по така предложения проект в законоустановения 30-дневен срок.

На основание чл.28, ал.2 от Закона за нормативните актове, Ви предоставяме следните мотиви за изменение и допълнение на Наредбата:

#### **I. Причини, които налагат приемането:**

Наредбата е приета на основание чл. 8, ал. 2 от ЗОС с Решение № 503/30.04.2015 г. на ОбС и е изменена с Решение № 138/19.05.2016 г. С нея са определени: условията и реда за придобиване, управление и разпореждане с имоти и вещи – общинска собственост, за провеждане на публични търгове и публично оповестени конкурси, за сключване на договори за наем или продажба; надзора и актуването на имотите - общинска собственост; правомощията на кмета на общината, кметовете на кметства и на кметските наместници в отделните етапи.

Причините, които налагат приемането на Наредба за изменение и допълнение са, че при проверка на Сметната палата с Одитен доклад № 0200303122 за извършен одит за съответствие при управлението на публичните средства и общинските дейности на Община Исперих, област Разград за периода от 01.01.2021 г. до 30.06.2022 г. са установени следните несъответствия с изискванията на ЗОС, ЗМДТ и Закон за ограничаване на административното регулиране и административния контрол върху стопанската дейност (ЗОАРАКСД):

1.1.1. В Наредба № 27 не са определени редът и условията за: а) Обявяване на населението на стратегията за управление на общинската собственост, планът за действие за общинските концесии и годишната програма за управление и разпореждане с имотите – общинска собственост, както и промените в тях, в неизпълнение на чл. 8, ал. 10 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 96/2017 г.).

б) Отдаване под наем на свободни нежилищни имоти – частна общинска собственост за нуждите на общинските ръководства на синдикалните организации без търг или конкурс от кмета на общината, в несъответствие с чл. 14, ал. 5 от ЗОС.

в) Продажба на имоти и вещи - частна общинска собственост (ЧОС) без търг или конкурс между общината и държавата или между общини, както и когато лицата, на които може да се извърши продажба, са определени в закон, съгласно чл. 35, ал. 4 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 54/2008 г.).

г) Настаняването под наем, продажбата и замяната на общински ателиета и гаражи, в несъответствие с чл. 50 от ЗОС.

1.1.2. В чл. 42, ал. 7 от Наредба № 27 е посочено, че продажбата на поземлен имот ЧОС се извършва от кмета, който издава заповед и сключва договор. Разпоредбата е в несъответствие с чл. 41, ал. 2 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 54/2008 г.), тъй като за определянето на цената на поземления имот е необходимо решение на ОбС.

1.1.3. Съгласно чл. 37, ал. 5 от Наредба № 27 при разпореждане с недвижим имот физическите и юридическите лица заплащат на общината режийни разноски в размер на две на сто. Изискването за заплащане на режийни разноски е в несъответствие с чл. 111 от ЗМДТ, който регламентира заплащането на такса при производства за настаняване под наем, продажба, замяна или учредяване на вещни права върху общински имоти. В § 1, т. 15 от Допълнителните разпоредби на ЗМДТ са посочени отделните елементи на таксата, един от които са режийните разходи и те не следва да се събират отделно.

1.1.4. В чл. 28, ал.ал. 2 и 3 от Наредба № 27 е посочено, че не се предоставят под наем имоти на лица, които имат финансови задължения към Общината, както и на лица, които са били наематели на общински имоти и договорите им са били прекратени по тяхна вина през последните пет години, а когато имотите се отдават под наем чрез публичен търг или публично оповестен конкурс, лицата не се допускат до участие в търга или конкурса.

Съгласно чл. 76, ал. 3 от АПК и чл. 8 от Закона за нормативните актове (ЗНА), ОбС приема подзаконови нормативни актове, с които се уреждат обществени отношения с местно значение, съобразно нормативните актове от по-висока степен. Поставените изисквания не намират правно основание в ЗОС и допускат включване на ограничително условие към участниците в търговете.

Разпоредбите на чл. 28, ал.ал. 2 и 3 от Наредба № 27 водят до нарушаване на принципа на свободната стопанска дейност и са в несъответствие с чл. 3, ал. 3 от ЗОАРАКСД, според който административните органи и органите на местно самоуправление не могат да налагат ограничения и тежести, които не са необходими за постигане на целите на закона.

1.1.5. Съгласно чл. 1, ал. 3 от Наредба № 27 при продажба или отдаване под наем на имотите, предоставени за управление на кметовете на района и на кметства, не по-малко от 30 на сто от средствата, придобити от продажбата или от отдаването под наем, се превеждат по сметката на района или на кметството по местонахождението на съответния имот и се използват за изпълнение на дейности от местно значение, определени от общинския съвет.

Разпоредбата не е актуализирана с изменението на чл. 8, ал. 5 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 107/2020 г.), с който цитирания текст е отменен.

1.1.6. В чл. 2, ал. 1, т. 1 от Наредба № 27 е посочено, че наредбата не се прилага в случаите на публично-частното партньорство. При определянето на застрахователните вноски в чл. 7, ал. 5 от Наредба № 27 е определено, че в случаите на публично-частното партньорство са за сметка на определения в договора партньор. Законът за публично-частното партньорство е отменен с § 3, т. 2 от ПЗР на Закона за концесии, обнародван в ДВ, бр. 96/2017 г. Съгласно чл. 15, ал. 1 от ЗНА нормативният акт трябва да

съответства на Конституцията и на другите нормативни актове от по-висока степен, а актовете по прилагане на закона съгласно чл. 45, ал. 2 от Указ № 883/24.04.1974 г. за прилагане на ЗНА, се приемат най-късно в шестмесечен срок от влизането на закона в сила. С неактуализирането на Наредба № 27 не са спазени цитираните разпоредби.

1.1.7. С разпоредбата на чл. 10, ал. 5 от Наредба № 27 е определено, че даренията и завещанията се приемат от кмета на Общината при условията на чл. 61, ал. 2 от Закона за наследството.

Съгласно чл. 8, ал. 1 от ЗОС придобиването, управлението и разпореждането с имоти и вещи – общинска собственост, се извършват под общото ръководство и контрол на общинския съвет (ред. ДВ, бр. 54/2008 г.). В несъответствие с цитираната разпоредба, чл. 10, ал. 5 от Наредба № 27 не е допълнен, че даренията и завещанията се приемат от кмета след решение на ОбС.

1.1.8. Текстът на чл. 12 от Наредба № 27 относно сключването от кмета на договори за доставка на машини, съоръжения, технологично оборудване, транспортни средства и други дълготрайни активи необходими за осъществяване на дейността на общината не е допълнен, че същите се сключват по реда на ЗОП.

1.1.9. В чл. 103, ал. 2, т. 2 от Закона за физическото възпитание и спорт (ЗФВС) е определено, че условията и редът за използването на спортните обекти - общинска собственост, се определя с наредба на съответния общински съвет.

Спортните обекти или обособени части от тях - публична общинска собственост съгласно чл. 18 от Наредба № 27 могат да се отдават под наем на спортни организации по смисъла на чл. 10, ал. 1 от ЗФВС по реда на същия закон и правилника за прилагането му.

С ДВ, бр. 86/18.10.2018 г. е приет нов ЗФВС, като в чл. 10, ал. 2 е посочено, че „Съставът, функциите и организацията на дейността на Експертния съвет по физическа активност, физическо възпитание, спорт и спортно-туристическа дейност се определят със заповед на министъра на младежта и спорта“, поради което посочения текст в Наредба № 27 е в несъответствие със закона. От общинската администрация не е разработена наредба за условията и редът за използването на спортните обекти - общинска собственост.

1.1.10. Съгласно чл. 20 от Наредба № 27 директорите на училища и детски градина могат да предоставят без търг или конкурс имоти – публична общинска собственост за еднократно ползване на помещения и спортни площадки в предоставените им имоти. Разпоредбата не отговаря на изискванията на чл. 8, ал. 1 и ал. 4 от ЗОС, които предвиждат управлението на имоти да се извършва под общото ръководство и контрол на ОбС и чрез публичен търг или конкурс.

1.1.11. В чл. 24, ал. 4 от Наредба № 27 отдаването под наем на помещения за нуждите на общинските ръководства на политическите партии, отговарящи на условията, предвидени в Закона за политическите партии (ЗПП), се извършва от кмета на Общината без търг или конкурс с негова заповед за настаняване за срок до обявяване на резултатите от следващите парламентарни избори. Размерът на наема се определя при условията на ЗПП. Въз основа на заповедта се сключва договор за наем.

Съгласно чл. 14, ал. 4 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 60/2019 г.) за нуждите на общинските ръководства на политическите партии, отговарящи на условията, предвидени в ЗПП се

предоставят безвъзмездно свободни нежилищни имоти - частна общинска собственост от кмета на общината без търг или конкурс по ред, определен в наредбата. Разпоредбата на чл. 24, ал. 4 от Наредба № 27 не е актуализирана с измененията на чл. 14, ал. 4 от ЗОС, като не е определен ред за безвъзмездно предоставяне на имоти – частна общинска собственост за нуждите на политическите партии, отговарящи на условията, предвидени в ЗПП.

1.1.12. Текстът на чл. 26, ал. 5 от Наредба № 27 не е допълнен, че индивидуалните административни актове, по процедурата по завземане на имота, подлежат на обжалване по реда на АПК.

1.1.13. В чл. 36, ал. 1, т. 8 от Наредба № 27 са посочени сделки по чл. 15, ал. 3 и чл. 17, ал. 3 и чл. 200, ал. 2 от ЗУТ, вместо чл. 15, ал. 5, чл. 17, ал. 5 от ЗУТ и § 8 от ПР на ЗУТ.

1.1.14. Съгласно чл. 61, ал. 1 от АПК (ред. ДВ, бр. 77/2018 г.) административните актове се съобщават в тридневен срок от издаването му на всички заинтересовани лица, включително на тези, които не са участвали в производството. В чл. 149, ал. 1 от АПК е посочено, че административните актове могат да се оспорят по съдебен ред в 14-дневен срок от съобщаването им. Съгласно чл. 90, ал. 1 от АПК, административните актове не се изпълняват, преди да са изтекли сроковете за тяхното оспорване, а при подадена жалба или протест - до разрешаване на спора от съответния орган. а индивидуален административен акт, каквато е заповедта на кмета и индивидуален административен акт по смисъла на чл. 21 ал. 1 от АПК (ред. ДВ, бр. 77 от 2018 г.).

В неизпълнение на цитираните разпоредби в чл. 40, ал.ал. 2, 3 и 4 от Наредба № 27 не са посочени сроковете за съобщаването на заповедта на кмета за определяне на лицето, спечелило публичния търг или конкурс и влизането ѝ в сила.

1.1.15. Разпоредбата на чл. 48 и чл. 49, ал. 2 от Наредба № 27 не е допълнена, че правата на строеж се учредява на инвеститор, получил сертификат за инвестиция, съгласно чл. 20 от Закона за насърчаване на инвестициите или като приоритетен инвестиционен проект, съгласно чл. 22е от същия закон.

1.1.16. Неточно в чл. 51, ал. 1 от Наредба № 27 е посочено, че правото на надстрояване и/или пристрояване на сграда – частна общинска собственост или на сграда, построена върху имот – частна общинска собственост, се учредява от кмета на Общината и по реда на чл. 47, ал. 1 и ал. 2 вместо по чл. 37, ал. 1 и ал. 2 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 15/2011 г.).

1.1.17. За премахване на общински сгради, постройки и съоръжения, освидетелствани по реда на чл. 195 от ЗУТ (ред. ДВ, бр.101/2015 г. ), в чл. 64, ал. 2 от Наредба № 27 е определено, че се издава заповед на кмета след решения на ОбС. Разпоредбата не съответства на изискването на чл. 195 от ЗУТ, т.к. с нея не се изисква решение на ОбС за премахване на общински сгради, постройки и съоръжения.

1.1.18. В Наредбата № 27 е посочено в чл. 77, ал. 5, че не се допускат до участие в търга лица, които са били наематели на общински имоти и договорите им са били прекратени по тяхна вина, а в чл. 78, ал. 1, т. 6 и чл. 95, ал. 2, б. “е“ като задължителни документи за участие в търга/конкурса са тези удостоверяващи липсата на задължение към общината и държавата.

Съгласно чл. 3, ал. 3 от ЗОАРАКСД, при административно регулиране и контрол върху стопанската дейност органите на местното самоуправление не могат да налагат ограничения и тежести, които не са необходими за постигане на целите на закона.

С така поставените изисквания е ограничен кръгът на лицата, които могат да участват в процедурите за управление и разпореждане с имоти-общинска собственост и не е спазен чл. 3, ал. 3 от ЗОАРАКСД.

1.1.19. Разпоредбата на чл. 75 от Наредба № 27 за назначаване на комисията по провеждането на търга не е допълнена, че същата се обявява в деня и часа на публичния търг или публично оповестения конкурс.

1.1.20. Съгласно чл. 88, ал. 3 и чл. 102, ал. 3 от Наредба № 27 заповедта на кмета за определяне на спечелилия търга/конкурса подлежи на обжалване по реда на АПК. Разпоредбата не е допълнена, че заповедта се съобщава по реда на чл. 61, ал. 1 от АПК (ред. ДВ, бр. 77/2018 г.) на всички заинтересовани лица, включително на тези, които не са участвали в производството.

1.1.21. В Глава седма Административно-наказателни разпоредби от Наредба № 27 са посочени разпоредби за налагане на административно наказания - глоба на наематели и лица за нарушение на наредбата, издаване на актове за установяване на нарушения и реда за извършване на административнонаказателното производство.

Глава девета Административнонаказателни разпоредби от ЗОС е отменена с ДВ, бр. 54 от 13.06.2008 г. Съгласно чл. 15, ал. 1 от ЗНА, нормативният акт трябва да съответства на Конституцията на другите нормативни актове от по-висока степен. В чл. 45, ал. 2 от Указ № 883 от 24.04.1974 г. за прилагане на ЗНА е посочено, че актовете по прилагане на закон се приемат най-късно в шестмесечен срок от влизането на закона в сила.

Не са спазени чл. 15, ал. 1 вр. с чл. 8 от ЗНА и чл. 45, ал. 2 от Указ № 883 от 24.04.1974 г. за прилагане на ЗНА, като Глава девета Административнонаказателни разпоредби от Наредба № 27 е в противоречие със ЗОС.

С Решение №254 към Протокол №23/22.12.2016г. на Общински съвет Исперих е определена основна месечна наемна цена за 1 кв.м. площ в размер на 30 (тридесет) лева при отдаване под наем на помещения включени в дълготрайните материални активи на „МБАЛ –Исперих“ ЕООД, град Исперих. Взето е решение при сключване на договори за наем с наематели на основание чл.102, ал.3 от ЗЛЗ наемната цена да се преобразува съгласно чл.102, ал.4 от ЗЛЗ съответно по цени в размер на 10 (десет) на сто от наемната цена, определена от Общински съвет Исперих равняваща се на 3 (три) лева за 1 кв.м. реална площ. Актуализацията на наемната цена за ползване на 1 кв.м. площ от помещения включени в дълготрайните материални активи на „МБАЛ-Исперих“ ЕООД влиза в сила от 01.01.2017г. В настоящата тарифа цената е само отразена без да се правят изменения, като в точка 6 от тарифата цените се уеднаквяват за всички лекарски, стоматологични и др. здравни дейности от 20,00 лв. за първа зона, 15,00 лв. за втора зона и 5,00 лв. за села на 3 (три) лева за 1 кв.м. за първа и втора зони и села.

Цената на незастроените поземлени имоти съгласно сега действащата тарифа към наредбата е 60,00 лв. първа зона, 36,00 лв. втора зона, 24,00 лв. за села. Цените не са актуализирани от 2009 година. С отделни решения Общински съвет Исперих определя началната годишна наемна цена в размер на 70,00 лв. на декар, без да зонира незастроените поземлени имоти. Последното решение е №79 по Протокол

№8/25.04.2024г. В т.V от тарифата към проекта на наредбата отразяваме действителната начална годишна наемна цена на която отдаваме имотите, а именно в размер 70,00 лв. на декар за първа и втора зона и села.

### **II. Цели, които се поставят:**

Проектът за изменение и допълнение на наредбата има за цел привеждане в законосъобразност на Наредбата №27 за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на община Исперих.

### **III. Финансови и други средства, необходими за прилагането на новата уредба:**

Прилагането на измененията и допълненията с Проект на Наредба за изменение и допълнение на Наредбата №27 за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на община Исперих не изисква допълнителни финансови средства.

### **IV. Очаквани резултати от прилагането, включително финансовите, ако има такива:**

Законосъобразно управление и разпореждане с имоти и вещи общинска собственост.

### **V. Анализ за съответствие с правото на Европейския съюз:**

Правно основание за приемане на Проект на Наредба за изменение и допълнение на Наредбата №27 за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на община Исперих е чл. 8, ал. 2 от Закона за общинската собственост. Предлаганият проект на Наредба за изменение и допълнение на Наредбата №27 за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на община Исперих е съобразен с нормативните актове от по-висока степен (ЗОС, ЗМСМА, ЗС, ЗНА, ГПК и АПК), които от своя страна са в съответствие с Европейското законодателство. При изготвяне на проекта са спазени изискванията на Закона за нормативните актове и Указ № 883 от 24.04.1974 г. за прилагане на ЗНА относно строежа на нормативните актове.

Съгласно изискването на чл. 26, ал. 3 от ЗНА, проектът на Наредбата се публикува на интернет страницата на Община Исперих, за предложения и становища, като по този начин на заинтересованите лица се предоставя 30-дневен срок от датата на публикуване за изразяване на предложения и становища по проекта на нормативния акт.

Предложения и становища по проекта на Наредбата ще се приемат на [email](mailto:isperih@isperih.bg): isperih@isperih.bg или в Центъра за административно обслужване на Община Исперих на адрес: гр. Исперих, ул. "Васил Левски" № 70.

**Инж. Белгин Фикри Шукри**  
**Кмет на Община Исперих**