

ДО ОБЩИНСКИ СЪВЕТ "РОДОПИ"

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

ФОТНОСНО: Приемане на Наредба за изменение на Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество в община „Родопи“

ГОСПОЖИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

1. Съгласно чл.76, ал.3 от АПК, във връзка с чл.8 от ЗНА и чл.21, ал.2 от ЗМСМА и в изпълнение на предоставените им правомощия, Общинските съвети издават нормативни актове, с които уреждат съобразно нормативните актове от по-висока степен обществени отношения с местно значение.

Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество в община „Родопи“ /Наредбата/ е приета на основание чл.8, ал.2 от Закона за общинската собственост /ЗОС/. В чл.8, ал.2 от ЗОС е предвидено, че *"Редът за придобиване на право на собственост и на ограничени вещи права, за предоставяне за управление, под наем и за разпореждане с имоти и вещи-общинска собственост, и правомощията на кмета на общината, на кметовете на райони, на кметовете на кметства и на кметските наместници се определят с наредба на общинския съвет при спазване на разпоредбите на този закон и на специалните закони в тази област."*

Законът за общинската собственост (ЗОС) урежда обществените отношения, свързани с придобиването, управлението и разпореждането с имоти и вещи - общинска собственост. В наредбите, приемани от общинския съвет, следва да бъдат уредени само неуредените от нормативните актове от по-висока степен обществени отношения, в рамките на предоставената законова делегация. В този смисъл, Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество в община „Родопи“ определя реда и условията за придобиване, управление и разпореждане с имущество, собственост на Община Родопи, както и произтичащите от тях конкретни правомощия на кмета на общината, кметовете на кметства и на кметските наместници /чл.1, ал.1 от Наредбата/. Кметът на общината, ..., осъществява всички предвидени в закон и в настоящата наредба действия по управление и разпореждане с общинско имущество, включително организира и провежда процедурите на търгове и конкурси, предвидени в тази наредба /чл.1, ал.2 от Наредбата/.

2. Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество в община „Родопи“ е приета с Решение № 430, взето с Протокол № 20 от 27.12.2018г. на Общински съвет „Родопи“. В § 1 от ПЗР на Наредбата е предвидено, че разпоредбите на тази наредба се прилагат, доколкото не противоречат на нормативен акт с по-висока юридическа сила.

Съгласно разпоредбата на чл.28, ал.4 от Наредбата:

„Чл.28 ...

(4) Договорите за наем, сключени за срок по – кратък от 10 (десет) години, и чийто срок не е изтекъл, могат да бъдат продължени за срок до 10 (десет) години по искане на наемателите, след решение на Общинския съвет."

Така приетата разпоредба обуславя нарушение на материалния закон и несъответствие с целта на закона. Противоречието със закона се изразява в пряко нарушение на императивните норми на чл.14, ал.7, вр. с ал.2 от Закона за общинската собственост /ЗОС/. Съгласно цитираните разпоредби: *„свободни имоти или части от тях - публична общинска собственост, могат да се отдават под наем за срок до 10 години при условията и по реда на ал. 2 след решение на общинския съвет"*, а именно: *„...от кмета на общината след провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс, освен ако в закон е предвидено предоставянето под наем да се извършва без търг или конкурс или е определен друг ред. Въз основа на резултатите от търга или конкурси се сключва договор за наем от кмета на общината или от оправомощено от него длъжностно лице."*

При откриване на процедурата за отдаване под наем на общински обект срокът е задължителен елемент от условията на търга, респ. конкурса, а след приключване на процедурата срокът става задължителен елемент от сключения договор за наем, който обвързва страните по него със задължителна сила. Изтичането на срока на всеки договор за наем на такъв имот е основание за прекратяването на същия. За да бъде отдаден под наем отново същият имот, следва да се проведе нов търг или конкурс. Задължението на общинския съвет, в качеството му на орган, упражняващ правото на управление и стопанисване на общинската собственост, да проведе търг или конкурс по предвидения ред, произтича пряко от закона и следователно – има публичноправен характер.

В случая в противоречие със закона е даването на съгласие от страна на общинския съвет за удължаване на срока на договор за наем, тъй като липсва законова опора за това действие. Редът и начинът за отдаване под наем са регламентирани императивно, като законодателят е дал превес на организиране и провеждане на публичен търг или оповестен конкурс във всеки конкретен случай. Единствено срокът за отдаване под наем е в рамките на оперативната самостоятелност на органа на местно самоуправление, като при организирането на всеки отделен търг/конкурс като задължителен елемент от възникващото наемно правоотношение е изборът в рамките: както максималният по чл.14, ал.3 от ЗОС-10-годишен такъв, така и по-малък срок. Общинският съвет винаги действа като публичноправен субект при управлението на общинската собственост, тъй като законодателят го е натоварил с изричните правомощия да я защитава в интерес на населението на общината.

В този контекст, така приетият текст на чл.28, ал.4 от Наредбата противоречи и на разпоредбата на чл.11, ал.2 от ЗОС, съгласно която *„имоти и вещи - общинска собственост, се използват съобразно предназначението им и за нуждите, за които са предоставени. Предоставените имоти и вещи не могат да се преотстъпват за ползване, да се ползват съвместно по договор с трети лица, да се отдават под наем или да се пренаемат, освен в случаите, предвидени в закон.“*

Ето защо, разпоредбата на чл.28, ал.4 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество в община „Родопи“ влиза в пряко противоречие с разпоредбата на чл.14, ал.7, вр. с ал.2 и чл.11, ал.2 от Закона за общинската собственост и в този смисъл, същата се явява незаконосъобразна.

Горното е в противоречие и с разпоредбите на чл.76, ал.3 от АПК, чл.8 и чл.15 от Закона за нормативните актове /ЗНА/, овластяващи общинските съвети да издават подзаконовни нормативни актове, с които да уреждат, съобразно нормативните актове от по-висока степен, неуредени от тях обществени отношения с местно значение.

3. Предвид гореизложеното, за привеждане на Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество в община „Родопи“ в съответствие с нормативен акт от по-висока степен /Закона за общинската собственост/, следва да бъдат предприети необходимите действия, при което да бъде отменена разпоредбата на чл.28, ал.4 от Наредбата.

4. Съгласно разпоредбата на чл.26, ал.3 от ЗНА: *Преди внасянето на проект на нормативен акт за издаване или приемане от компетентния орган съставителят на проекта го публикува на интернет страницата на съответната институция заедно с мотивите, съответно доклада, и предварителната оценка на въздействието по чл.20.*

Съгласно разпоредбата на чл.26, ал.4 от ЗНА: *Срокът за предложения и становища по проектите, публикувани за обществени консултации по ал.3, е не по-кратък от 30 дни. При изключителни случаи и изрично посочване на причините в мотивите, съответно в доклада, съставителят на проекта може да определи друг срок, но не по-кратък от 14 дни.*

В общински съвет «Родопи» е постъпило Писмо с Вх.№ОбС-06-01-3/10.01.2019г. от Областен управител на област Пловдив относно връщане за ново обсъждане и съобразяване със законовите изисквания на Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество в община „Родопи“, **в частта по чл.28, ал.4**, приета с Решение № 430, взето с Протокол № 20 от 27.12.2018г. на Общински съвет „Родопи“.

В горесцитираното писмо на Областния управител на област Пловдив е посочено, че на основание чл.45, ал.7 от ЗМСМА е необходимо да бъде преразгледано върнатото решение – в 14-дневен срок от получаване на писмото, като същото бъде оформено в съответствие със законовите изисквания, в противен случай, ще бъде оспорено по съдебен ред.

От една страна, съгласно чл.26, ал.4, предл.1 от ЗНА срокът за предложения и становища по проектите на нормативни актове, публикувани за обществени консултации по ал.3, не следва да бъде по-кратък от 30 дни. От друга страна, на основание чл.45, ал.7 от ЗМСМА върнатият за ново обсъждане акт се разглежда от общинския съвет в 14-дневен срок от получаването му.

В настоящия случай с горепосоченото писмо с Вх.№ОбС-06-01-3/10.01.2019г. от областния управител на област Пловдив е върната за ново обсъждане Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество в община „Родопи”, в частта по чл.28, ал.4, приета с Решение № 430, взето с Протокол № 20 от 27.12.2018г. на ОбС-Родопи, която е подзаконов нормативен акт и спрямо която намират приложение разпоредбите на Закона за нормативните актове, включително горесцитираната разпоредба на чл.26, ал.3 и ал.4.

От друга страна, ако в законоустановения по чл.45, ал.7 от ЗМСМА 14-дневен срок върнатата за ново обсъждане Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество в община „Родопи”, в частта по чл.28, ал.4, не бъде преразгледана, то Решение № 430, взето с Протокол № 20 от 27.12.2018г. на Общински съвет „Родопи”, с което е била приета съответната разпоредба от Наредбата, ще бъде оспорено по съдебен ред.

Предвид изложеното, както и с оглед спазване на всички относими законоустановени срокове, в настоящия случай е обосновано прилагането на разпоредбата на чл.26, ал.4, предл.2 от ЗНА, като срокът за предложения и становища по проекта на Наредба за изменение на Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество в община „Родопи” следва да е 14 /четирнадесет/ дни, считано от датата на публикуване на горепосочения проект на нормативен акт на интернет страницата на Община „Родопи”.

Предвид гореизложеното, предлагам на Общински съвет „Родопи” да вземе следното

РЕШЕНИЕ:

На основание чл.21, ал.2, във връзка с чл.21, ал.1, т.23 от ЗМСМА, чл.8, чл.15 и чл.26, ал.4, предл.2 от Закона за нормативните актове, чл.76, ал.3 и чл.79, във връзка с чл.146, т.4 и т.5 от АПК, Общински съвет „Родопи” реши:

Приема Наредба за изменение на Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество в община „Родопи”, както следва:

§ 1. ОТМЕНЯ разпоредбата на чл.28, ал.4 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество в община „Родопи”.

МОТИВИ: Настоящото решение е прието на основание чл.21, ал.2, във връзка с чл.21, ал.1, т.23 от ЗМСМА, чл.8, чл.15 и чл.26, ал.4, предл.2 от Закона за нормативните актове, чл.76, ал.3 и чл.79, във връзка с чл.146, т.4 и т.5 от АПК, като се имат предвид следните фактически основания: Като се има предвид, че Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество в община „Родопи” /Наредбата/ е приета на основание чл.8, ал.2 от Закона за общинската собственост /ЗОС/; като се има предвид, че ЗОС урежда обществените отношения, свързани с придобиването, управлението и разпореждането с имоти и вещи - общинска собственост; като се има предвид, че в наредбите, приемани от

общинския съвет, следва да бъдат уреждани само неуредените от нормативните актове от по-висока степен обществени отношения, в рамките на предоставената законова делегация; като се има предвид, че Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество в община „Родопи” е приета с Решение № 430, взето с Протокол № 20 от 27.12.2018г. на Общински съвет „Родопи”. В § 1 от ПЗР на Наредбата е предвидено, че разпоредбите на тази наредба се прилагат, доколкото не противоречат на нормативен акт с по-висока юридическа сила; като се има предвид, че съгласно разпоредбата на чл.28, ал.4 от Наредбата *„Договорите за наем, сключени за срок по – кратък от 10 (десет) години, и чийто срок не е изтекъл, могат да бъдат продължени за срок до 10 (десет) години по искане на наемателите, след решение на Общинския съвет.”*; като се има предвид, че така приетата разпоредба на чл.28, ал.4 от наредбата обуславя нарушение на материалния закон и несъответствие с целта на закона. Противоречието със закона се изразява в пряко нарушение на императивните норми на чл.14, ал.7, вр. с ал.2 от Закона за общинската собственост /ЗОС/. Съгласно цитираните разпоредби: *„свободни имоти или части от тях - публична общинска собственост, могат да се отдават под наем за срок до 10 години при условията и по реда на ал. 2 след решение на общинския съвет”*, а именно: *„...от кмета на общината след провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс, освен ако в закон е предвидено предоставянето под наем да се извършва без търг или конкурс или е определен друг ред. Въз основа на резултатите от търга или конкурса се сключва договор за наем от кмета на общината или от оправомощено от него длъжностно лице.”*; като се има предвид, че при откриване на процедурата за отдаване под наем на общински обект срокът е задължителен елемент от условията на търга, респ. конкурса, а след приключване на процедурата срокът става задължителен елемент от сключения договор за наем, който обвързва страните по него със задължителна сила. Изтичането на срока на всеки договор за наем на такъв имот е основание за прекратяването на същия. За да бъде отдаден под наем отново същият имот, следва да се проведе нов търг или конкурс; като се има предвид, че задължението на общинския съвет, в качеството му на орган, упражняващ правото на управление и стопанисване на общинската собственост, да проведе търг или конкурс по предвидения ред, произтича пряко от закона и следователно – има публичноправен характер; като се има предвид, че в случая в противоречие със закона е даването на съгласие от страна на общинския съвет за удължаване на срока на договор за наем, тъй като липсва законова опора за това действие. Редът и начинът за отдаване под наем са регламентирани императивно, като законодателят е дал превес на организиране и провеждане на публичен търг или оповестен конкурс във всеки конкретен случай. Единствено срокът за отдаване под наем е в рамките на оперативната самостоятелност на органа на местно самоуправление, като при организирането на всеки отделен търг/конкурс като задължителен елемент от възникващото наемно правоотношение е изборът в рамките: както максималният по чл.14, ал.3 от ЗОС - 10-годишен такъв, така и по-малък срок; като се има предвид, че Общинският съвет винаги действа като публичноправен субект при управлението на общинската собственост, тъй като законодателят го е натоварил с изричните правомощия да я защитава в интерес на населението на общината; като се има предвид, че така приетият текст на чл.28, ал.4 от Наредбата противоречи и на разпоредбата на чл.11, ал.2 от ЗОС, съгласно която *„имоти и вещи - общинска собственост, се използват съобразно предназначението им и за нуждите, за които са предоставени. Предоставените имоти и вещи не могат да се преотстъпват за ползване, да се ползват съвместно по договор с трети лица, да се отдават под наем или да се пренаемат, освен в случаите, предвидени в закон.”*; като се има предвид горепосоченото, разпоредбата на чл.28, ал.4 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество в община „Родопи” влиза в пряко противоречие с разпоредбата на чл.14, ал.7, вр. с ал.2 и чл.11, ал.2 от Закона за общинската собственост и в този смисъл, същата се явява незаконосъобразна. Горното е в противоречие и с разпоредбите на чл.76, ал.3 от АПК, чл.8 и чл.15 от Закона за нормативните актове /ЗНА/, овластяващи общинските съвети да издават подзаконовни нормативни актове, с които да уреждат, съобразно нормативните актове от по-висока степен, неуредени от тях обществени отношения с местно значение; като се има

предвид гореизложеното, за привеждане на Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество в община „Родопи“ в съответствие с нормативен акт от по-висока степен /Закона за общинската собственост/, следва да бъдат предприети необходимите действия, при което да бъде отменена разпоредбата на чл.28, ал.4 от Наредбата; като се има предвид, че съгласно разпоредбата на чл.26, ал.3 от ЗНА: *Преди внасянето на проект на нормативен акт за издаване или приемане от компетентния орган съставителят на проекта го публикува на интернет страницата на съответната институция заедно с мотивите, съответно доклада, и предварителната оценка на въздействието по чл.20*; като се има предвид, че съгласно разпоредбата на чл.26, ал.4 от ЗНА: *Срокът за предложения и становища по проектите, публикувани за обществени консултации по ал.3, е не по-кратък от 30 дни. При изключителни случаи и изрично посочване на причините в мотивите, съответно в доклада, съставителят на проекта може да определи друг срок, но не по-кратък от 14 дни*; като се има предвид, че в общински съвет «Родопи» е постъпило Писмо с Вх.№ОбС-06-01-3/10.01.2019г. от Областен управител на област Пловдив относно връщане за ново обсъждане и съобразяване със законовите изисквания на Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество в община „Родопи“, в частта по чл.28, ал.4, приета с Решение № 430, взето с Протокол № 20 от 27.12.2018г. на Общински съвет „Родопи“; като се има предвид, че в горесцитираното писмо на Областния управител на област Пловдив е посочено, че на основание чл.45, ал.7 от ЗМСМА е необходимо да бъде преразгледано върнатото решение – в 14-дневен срок от получаване на писмото, като същото бъде оформено в съответствие със законовите изисквания, в противен случай, ще бъде оспорено по съдебен ред; като се има предвид, че от една страна, съгласно чл.26, ал.4, предл.1 от ЗНА срокът за предложения и становища по проектите на нормативни актове, публикувани за обществени консултации по ал.3, не следва да бъде по-кратък от 30 дни. От друга страна, на основание чл.45, ал.7 от ЗМСМА върнатият за ново обсъждане акт се разглежда от общинския съвет в 14-дневен срок от получаването му; като се има предвид, че с горепосоченото писмо с Вх.№ОбС-06-01-3/10.01.2019г. от областния управител на област Пловдив е върната за ново обсъждане Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество в община „Родопи“, в частта по чл.28, ал.4, приета с Решение № 430, взето с Протокол № 20 от 27.12.2018г. на ОбС-Родопи, която е подзаконов нормативен акт и спрямо която намират приложение разпоредбите на Закона за нормативните актове, включително горесцитираната разпоредба на чл.26, ал.3 и ал.4; като се има предвид, че ако в законоустановения по чл.45, ал.7 от ЗМСМА 14-дневен срок върнатата за ново обсъждане Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество в община „Родопи“, в частта по чл.28, ал.4, не бъде преразгледана, то Решение № 430, взето с Протокол № 20 от 27.12.2018г. на Общински съвет „Родопи“, с което е била приета съответната разпоредба от Наредбата, ще бъде оспорено по съдебен ред; като се има предвид изложеното, както и с оглед спазване на всички относими законоустановени срокове, в настоящия случай е обосновано прилагането на разпоредбата на чл.26, ал.4, предл.2 от ЗНА, като срокът за предложения и становища по проекта на Наредба за изменение на Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество в община „Родопи“ следва да е 14 /четирнадесет/ дни, считано от датата на публикуване на горепосочения проект на нормативен акт на интернет страницата на Община „Родопи“.

С уважение,

Галина Вълева

Председател на

Изготвил:

Кристина Атанасова