З А П О В Е Д

№ АП-03-14-70

Смолян, 06.03.2025 г.

В Областна администрация – Смолян с вх.№ АП-03-09-430/28.02.2025 г. са постъпили Решения №№ 157 и 160, приети от Общински съвет – Неделино на заседание, проведено на 21.02.2025 г. по Протокол № 17.

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

С Решение № 157/21.02.2025 г. органът на местното самоуправление, на основание чл.21, ал.1, т.8 от ЗМСМА, чл.8, ал.9, чл.12, ал.3 от ЗОС, във връзка чл.15, ал.1, ал.4 и ал.5 от Наредба № 2 за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество /НРПУРОИ/ в т.1 е дал съгласие да бъде допълнен Раздел III – Описание на имотите за управление и разпореждане, т. 4 – Предоставяне на права на ползване върху имоти общинска собственост, в Програмата за общинска собственост за 2025 г. с помещение, находящо се на първи етаж в източната половина от двуетажна нежилищна сграда с идентификатор с 51319.502.252.1, намираща се в ПИ с идентификатор 51319.502.252 с номер по предходен план УПИ I-1077,кв.102 по ПУП на гр. Неделино, в т.2 е дал съгласие за учредяване на безвъзмездно право на ползване на помещението за осъществяване на дейността на главния инспектор в отдел „Контрол на храните“ при ОДБХ-Смолян за община Неделино, в т.3 е определил срок за ползване 5 /пет/ години, но при възникване на належаща общинска нужда лицето, на което е предоставено помещението по ал.1 от чл.15 от НРПУРОИ е длъжно да го освободи в срок до три месеца от връчване на съобщение за освобождаване, в т.4 е посочил особени задължения на ползвателя, а в т.5 е упълномощил кмета на общината да предприеме необходимите действия за сключване на договор за безвъзмездно ползване.

С Решение № 160/21.02.2025 г. общинският съвет, на основание чл.21, ал.1, т.8 от ЗМСМА, чл.14, ал.7 от ЗОС, във връзка с чл.73, ал.2 от НРПУРОИ, в т.1 е дал съгласие да бъдат отдадени под наем чрез публичен търг с тайно наддаване за срок от 10 (десет) години Офис № 3, Офис № 5 и Офис № 6 в Обособен обект – Обществена сграда, находящи се в застроена сграда (4Мсбж в УПИ I-за обществени дейности и пазар, кв.92 по ПУП на гр. Неделино) в западната част от първи етаж в сграда, нанесена в кадастъра с идентификатор 51319.503.483.1, за нуждите на ВИК. В т.2 е определил началната тръжна цена (месечен наем) на помещенията в размер от 190.95 лв. без ДДС, съгласно НРПУРОИ, а в т.3 е възложил на Кмета на Община Неделино да извърши нормативно установените процедури в изпълнение на горното.

Решения №№ 157 и 160/21.02.2025 г. на Общински съвет – Неделино са незаконосъобразни, предвид следните съображения:

С **Решение № 157/21.02.2025 г.** съветът е допълнил Годишната програма за общинска собственост за 2025 г. в Раздел III, т. 4 – Предоставяне на права на **ползване** върху имоти

4700 Смолян, бул. „България“ № 14
тел.: +359 301 60 192, факс: +359 301 62 333
e-mail: governor@region-smolyan.org
web: www.sm.government.bg

общинска собственост с описаното в решението помещение и е дал съгласие за учредяване на безвъзмездно право на **ползване** на същото помещение за осъществяване на дейността на главния инспектор в отдел „Контрол на храните“ при ОДБХ-Смолян за община Неделино, като е определил срок за ползване от 5 г. и изрично е указал, че при възникване на належаща общинска нужда лицето, на което е предоставено помещението, е длъжно да го освободи в срок до три месеца от връчване на съобщение за освобождаване. Като правно основание за предоставеното право на ползване, в решението е посочена нормата на чл.12, ал.3 от ЗОС, която урежда правото на управление върху имоти – общинска собственост. Съгласно цитираната разпоредба, 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. По реда на посочената правна норма могат да бъдат предоставяни за управление както имоти – публична, така и частна общинска собственост.

Към докладната записка, по която е прието Решение № 157/21.02.2025 г., е приложен Акт за публична общинска собственост № 1427/29.01.2024 г., от който е видно, че помещението, предмет на решението, представлява публична общинска собственост.

Правото на управление, регламентирано в чл.12 от ЗОС е различно от правото на ползване, което от своя страна представлява действие на разпореждане с общински имоти. Така, правото на ползване, като вид действие на разпореждане с имоти – частна общинска собственост, е регламентирано в чл.39 от ЗОС. Освен, че са регламентирани в отделни разпоредби на ЗОС, указаните права включват и различни по обем правомощия, като условията и редът за предоставянето им също са различни. При това, правото на управление на общински имоти по чл.12 от ЗОС може да се предостави както за имоти – публична общинска собственост, така и за имоти – частна такава. Редът за учредяване право на ползване обаче е различен в зависимост от това дали имотът е частна или публична общинска собственост. В този смисъл правото на ползване върху имоти – частна общинска собственост е уредено в чл.39 от ЗОС, докато същото право именно защото представлява вещно право на разпореждане, по отношение на имоти – публична общинска собственост е визирано в чл.7, ал.2, изр. второ от ЗОС като изключение, което е допустимо само в случаите, в които специален закон предвижда това. Съгласно цитираната разпоредба, имоти – публична общинска собственост, могат да се обременяват с ограничени вещни права /каквото е правото на ползване/ само в случаите, определени със закон.

В конкретния случай, в Решение № 157/21.02.2025 г. на Общински съвет – Неделино не е цитирана норма от съответен специален закон, даваща правомощие на съвета да учреди безвъзмездно право на ползване на ОДБХ-Смолян. Съгласно чл.7 от Закона за Българската агенция по безопасност на храните /ЗБАБХ/, ОДБХ-Смолян е юридическо лице в структурата на БАБХ, която предвид чл.1, ал.2 същия закон е юридическо лице на бюджетна издръжка със седалище град София.

От цитираните норми следва, че в полза на ОДБХ-Смолян, по реда на чл.12, ал.3 от ЗОС, може да се предостави имот – публична общинска собственост за безвъзмездно управление, което е различно от предоставянето за безвъзмездно ползване, за което в конкретния случай липсва правно основание за предоставянето му.

По отношение на указания в т.3 срок на предоставеното право ползване, същият не кореспондира с изричната норма на чл.12, ал.6 от ЗОС, съгласно която 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, като е предоставил съответното помещение – публична общинска собственост за безвъзмездно ползване, вместо за управление, Общински съвет – Неделино е приел Решение № 157/21.02.2025 г. в нарушение на чл.12, ал.3 и ал.6 от ЗОС.

С **Решение № 160/21.02.2025 г.** съветът е дал съгласие описаните в същото три броя офиси да бъдат отдадени под наем чрез публичен търг с тайно наддаване, като същевременно в т.1 на решението е посочил за нуждите на ВИК.

С така указаното общинският съвет е ограничил възможността на физическите и юридическите лица да вземат участие в тръжната процедура за отдаване под наем на конкретните помещения. В този смисъл, с посоченото в т.1 на решението би могло да се приеме, че съветът предварително е определил евентуалния наемател на помещенията. Още повече, че видно от докладната записка на кмета на общината, по която е прието решението, същото е във връзка с искане от Управителя на „В и К“ ЕООД, гр. Смолян за отдаване под наем на същите три броя помещения.

Следва да се има предвид, че търг се организира в случаите, когато единствен критерий за определяне на лице, спечелило процедурата, е **цената**. Поради това и съгласно чл.83, ал.1 от НРПУРОИ, предложение за участие в търг с тайно наддаване се подава от **всеки участник** или упълномощен от него представител в деловодството на общината.

Поради това, като е посочил в т.1 на Решение № 160/21.02.2025 г. помещенията да се отдадат под наем чрез публичен търг с тайно наддаване за нуждите на ВиК, Общински съвет – Неделино е приел цитираното решение в нарушение на чл.14, ал.7 от ЗОС и чл.83, ал.1 от НРПУРОИ.

Предвид изложеното Решения №№ 157 и 160/21.02.2025 г. на Общински съвет – Неделино са постановено в нарушение на материалния закон – чл.12, ал.3 и ал.6 от ЗОС, съответно чл.14, ал.7 от ЗОС и чл.83, ал.1 от НРПУРОИ, 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 №№ 157 и 160/21.02.2025 г. 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.

ЗАХАРИ СИРАКОВ /П/
Областен управител