



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ
СОЦИАЛЕН ФОНД



ОПЕРАТИВНА ПРОГРАМА
ДОБРО УПРАВЛЕНИЕ

ТЕМА 1:

„АКТУАЛНА ПРАВНА РАМКА НА ПРИДОБИВАНЕТО, УПРАВЛЕНИЕТО И РАЗПОРЕЖДАНЕТО С ИМОТИ И ВЕЩИ - ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ. ЕФЕКТИВНО УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ”

Съдържание

1.1. Правна рамка на общинската собственост	2
1.2. Управление на общинската собственост	7
1.2.1. Предоставяне под наем.....	8
1.2.2. Разпоредителни сделки	10
ВАЖНО ИЗМЕНЕНИЕ В ЗОС - ДВ, бр. 107/2020 г.	15
Придобиване по давност на частни държавни и общински имоти след отмяна на мораториума от Конституционният съд.....	15

www.eufunds.bg

Този документ е създаден съгласно Административен договор № BG05SFOP001-2.015-0001-S02, проект „Повишаване на знанията, уменията и квалификацията на общинските служители, за предоставяне на безвъзмездна финансова помощ по Оперативна програма „Добро управление“, съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския социален фонд.



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ
СОЦИАЛЕН ФОНД



1.1. Правна рамка на общинската собственост

Общинската собственост е важен елемент на всяка икономическа система. Тя включва широк кръг от обекти с икономическо и социално значение, които са локализиращи в рамките на територията на съответната община. Общинската собственост е постоянен, автономен източник на приходи за общински бюджет и осигурява финансирането на други общински дейности. Като вид собственост, тя няма дълга история. В Конституциите на Народна Република България (НРБ) от 1947 г. до 1974 г. общината не е сред носителите на право на собственост, макар и да е основна административно-териториална единица.

Новата Конституция от 1991 г. закрепил самостоятелното съществуване на държавната и общинската собственост, като в чл. 140 изрично предвидил, че общината има право на своя собственост, която използва в интерес на териториалната общност.

Режимът на обектите-общинска собственост се подчини на две основни правила: определени със закон или предоставени със закон.

Понастоящем правната уредба на общинската собственост се съдържа в Конституцията, Закона за местното самоуправление и местната администрация (ЗМСМА), и основно в Закона за общинската собственост (ЗОС). Конкретната уредба на реда за стопанисване, управление и разпореждане с общинското имущество, както и правомощията на кметовете в тази връзка, се съдържа в приетите от общинските съвети наредби по чл. 8, ал. 2 ЗОС.

Преминаването на единната държавна собственост в полза на общините се извърши чрез различни законодателни подходи:

1. обекти, ползвани от общините или предоставени за ползване;
2. обекти, намиращи се на териториите на общините или обслужващи ги;
3. обекти с местно значение;
4. обекти, които според предназначението или отреждането си са свързани с обществени или благоустройствени мероприятия на общините.

Използваното понятие „местно значение“ няма легална дефиниция. Неговото значение се извлича в съдебната практика:

✓ Съдържанието на понятието „местно значение“ по §7, т.6 от ПЗР ЗМСМА, е разтълкувано в решение №11-2001-КС. Прието е, че като държавни мероприятия следва да бъдат определени тези, които имат за цел трайно да задоволят обществени

www.eufunds.bg

Този документ е създаден съгласно Административен договор № BG05SFOP001-2.015-0001-С02, проект „Повишаване на знанията, уменията и квалификацията на общинските служители, за предоставяне на безвъзмездна финансова помощ по Оперативна програма „Добро управление“, съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския социален фонд.



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ
СОЦИАЛЕН ФОНД



потребности от национално значение. Всички останали мероприятия имат местно значение и служат за задоволяване нуждите на жителите на съответната община.

✓ Според решение №205-1999-5-членен състав на ВКС, хипотезата на § 7, т. 6 от Преходните и заключителни разпоредби на ЗМСМА се отнася до онези имоти, които по естеството си обслужват общинската инфраструктура в пряк план и са бивша държавна собственост, която не е била предоставена за стопанисване и управление на държавни юридически лица. Смесът е в максимална степен да бъде осигурено стопанисване от прекия им ползвател.

✓ Всички други имоти и вещи, както и приходите и плодовете от имотите т.е. публична общинска собственост са частна общинска собственост. Тези имоти са извън гражданския оборот. Те не могат да бъдат обект на управление и разпореждане, но могат да бъдат предоставени за възмездно ползване единствено и само чрез концесия и то само по отношение на онези имоти, публична общинска собственост, изчерпателно изброени в ЗОС (чл.69 - отменен), при спазване на установения ред за концесионна процедура. В този смисъл може да се каже, че концесията е особено право на ползване върху вещите обект на публична общинска собственост.

Наред с предоставянето в собственост на общините чрез закон или по силата на закон, с акт на Министерския съвет се предоставят безвъзмездно в собственост на общините държавни имоти, които не са необходими на държавата, но при определени ограничения.

Съгласно Закона за държавната собственост безвъзмездно прехвърляне на собственост върху имот - частна държавна собственост, в полза на общини за изпълнение на техните функции или за трайно задоволяване на обществени потребности от местно значение при съобразяване на законодателството и правилата в областта на държавните помощи, се извършва с решение на Министерския съвет по предложение на министъра на регионалното развитие и благоустройството. Областният управител сключва договор за безвъзмездното прехвърляне, който се вписва в службата по вписванията. Исканията за безвъзмездно прехвърляне се правят чрез областния управител, който дава мотивирано становище.

Общините нямат право да продават, заменят, даряват, внасят като непарична вноска в капитала на търговски дружества придобитите имоти или да учредяват право на строеж или право на ползване върху тях, освен в случаите, свързани с реализиране на обекти, необходими за трайно задоволяване на обществени потребности от местно значение, при съобразяване на законодателството и правилата в областта на държавните помощи, както и в случаите по чл. 22а от Закона за насърчаване на инвестициите на инвеститор, получил сертификат за инвестиция от клас А, клас Б или за приоритетен

www.eufunds.bg

Този документ е създаден съгласно Административен договор № BG05SFOP001-2.015-0001-С02, проект „Повишаване на знанията, уменията и квалификацията на общинските служители, за предоставяне на безвъзмездна финансова помощ по Оперативна програма „Добро управление“, съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския социален фонд.



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ
СОЦИАЛЕН ФОНД



инвестиционен проект. Забраната се вписва по партидите на придобитите имоти. Сделка, извършена в нарушение на забраната е нищожна.

При нереализиране на предвидените мероприятия в срок до 5 години от придобиването на имотите общините са длъжни да прехвърлят собствеността върху тях на държавата.

Друго разграничение на общинската собственост е на публична и частнообщинската собственост.

Съгласно ЗОС общинската собственост бива публична, т.е. същата се управлява от избрани от гражданите органи на местно самоуправление като носители на властнически правомощия; и частна - на общината като юридическо лице (ЮЛ), участващо в гражданския оборот.

Три са основните разграничителни белези между публичната и частната собственост на общината.

- ✓ **качеството на собственика като вид субект;**
- ✓ **вида на вещта;**
- ✓ **нейното предназначение.**

Според тълкувателната практика на Конституционния съд (КС) нормата на чл. 17, ал. 2 от Конституцията прогласява, че собствеността е частна и публична. В Решение №19/93 по к.д. №11/93 Конституционният съд приема, че единствено в правомощията на законодателя е да определи кои имоти собственост на държавата и най-вече на общините имат публичен и кои частен характер. От гледна точка на субектите, които могат да бъдат носители на частна собственост, Конституционният съд приема, че всеки правен субект може да има такава собственост. **Общините могат да имат частна собственост, защото и за тях е открита възможността да извършват стопанска дейност и да бъдат участници в гражданския оборот.**

Всеки правен субект може да бъде носител на частна собственост, но това не се отнася за публичната собственост. Гражданите, като физически лица и юридическите лица могат да имат само частна собственост, защото не разполагат с властнически правомощия и собствеността им обслужва непосредствено техни ограничени интереси. Публична собственост имат само субекти, които упражняват властнически правомощия. Именно към този вид субекти спадат и общините. Властническите правомощия на органите на общината я отличават качествено от другите юридически лица, макар че и общината е юридическо лице - чл.136, ал.3 от Конституцията.

Освен с властническите правомощия на своя носител публичната собственост се отличава от частната **по своето предназначение**. Собствеността на държавата и общините служи на обществени интереси, които не се удовлетворяват от собствеността

www.eufunds.bg

Този документ е създаден съгласно Административен договор № BG05SFOP001-2.015-0001-С02, проект „Повишаване на знанията, уменията и квалификацията на общинските служители, за предоставяне на безвъзмездна финансова помощ по Оперативна програма „Добро управление“, съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския социален фонд.



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ
СОЦИАЛЕН ФОНД



на гражданите и юридическите лица. Само закон може да определи и кръга на вещите, които са публична собственост на общините.

В съответствие с цитираното решение на КС в чл. 3, ал. 2 ЗОС законодателят изчерпателно е определил кръга на имотите – общинска собственост, които могат да имат публичен характер:

- ✓ имотите, определени със закон;
- ✓ имотите, предназначени за изпълнение на функциите на органите на местното самоуправление и местната администрация;
- ✓ други имоти, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от местно значение, определени от общинския съвет.

Имотите - публична общинска собственост не се отдават под наем и не се ползват съвместно по договор. Само по изключение законът придвижва възможност за отдаване под наем на имоти или части от имоти - публична собственост, за срок до 3 години, при условие, че се използват съобразно предназначението им и не се препятства осъществяването на дейностите, за които са предоставени. Редът за предоставянето им се определя в наредбата по чл. 8, ал. 2 ЗОС. Имотите - публична общинска собственост, предназначени за осъществяване на функциите на органите на местното самоуправление, се управляват пряко от кмета на общината или кмета на кметството.

Общите условия и ред за придобиването, управлението и разпореждането с имотите собственост на общините, са уредени в Закона за общинската собственост. Специализираното законодателство, уреждащо режима на отделните видове територии и обекти – земеделски земи, гори, води, пътища, урбанизирани територии и др., е определило кои от тях са собственост на държавата и кои на общините.

Според Закона за общинската собственост, собственост на общините са:

- ✓ имотите и вещите, определени със закон;
- ✓ имотите и вещите, предоставени в собственост на общината със закон;
- ✓ имотите, чиято собственост е възстановена на общината при условия и по ред, определени със закон;
- ✓ имотите и вещите, дарени или завещани на общината;
- ✓ имотите и вещите, придобити от общината с доброволен труд и/или с парични средства на населението;
- ✓ имотите и вещите, придобити от общината при ликвидацията на търговски дружества с общинско участие;

www.eufunds.bg

Този документ е създаден съгласно Административен договор № BG05SFOP001-2.015-0001-S02, проект „Повишаване на знанията, уменията и квалификацията на общинските служители, за предоставяне на безвъзмездна финансова помощ по Оперативна програма „Добро управление“, съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския социален фонд.



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ
СОЦИАЛЕН ФОНД



✓ имотите и вещите, придобити от общината чрез правна сделка, по давност или по друг начин, определен в закон.

Договорите за придобиване на собственост и ограничени вещни права върху имоти, както и за разпореждане с имоти - общинска собственост, се сключват в писмена форма от кмета на общината и се вписват по разпореждане на съдията по вписванията по местонахождението на имота. Договорите за замени на имоти - общинска собственост, с имоти - собственост на физически или юридически лица, се вписват по местонахождението на общинския имот, а при замени с имоти - държавна собственост - по местонахождението на държавния имот.

Проява на управление са и действията по надзора и актуването на обектите - общинска собственост. Съгласно ЗОС общината удостоверява възникването, изменението и погасяването на правото си на собственост върху имоти с акт за общинска собственост. Актът за общинска собственост е официален документ, съставен по установен от закона ред и форма, но няма правопораждащо действие, т.е. той е констативен, а не конститутивен по своя характер правен акт. Актът за общинска собственост е едно от възможните доказателствени средства за доказване собствеността на общината върху определен обект, но той само отразява факта на едно предшестващо издаването му придобиване на собственост, самият той не представлява придобивно основание. Неговата доказателствена тежест е оборима, като претендиращото собствеността лице трябва да обори презумпцията за вярност на акта по предвидения за това ред. Когато един имот престане да бъде общинска собственост, съставеният за него акт не се унищожава, а в акта се правят съответните отбелязвания, като актовете се съхраняват в общинската администрация 100 години.

Придобиването, управлението и разпореждането с имоти и вещи - общинска собственост, се извършват под общото ръководство и контрол на общинския съвет. Редът за придобиване на право на собственост и на ограничени вещни 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 Закона за общинската собственост и на специалните закони в областта на собствеността.

**Съдържанието на общинската собственост се проявява чрез нейните
разнообразни функции:**

✓ **Икономическа функция** – изразява се във възпроизводството на три взаимно свързани процеса:

www.eufunds.bg

Този документ е създаден съгласно Административен договор № BG05SFOP001-2.015-0001-С02, проект „Повишаване на знанията, уменията и квалификацията на общинските служители, за предоставяне на безвъзмездна финансова помощ по Оперативна програма „Добро управление“, съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския социален фонд.



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ
СОЦИАЛЕН ФОНД



- възпроизводство на материални и нематериални активи, на хора и отношения на собственост – от тази функция произтича постоянното възобновяване на многообразието от материални и нематериални блага, чиито потребности на индивидите;

- възпроизводство на хора, като създава подходящи условия за живот, образование, здравеопазване и т.н.;

- възпроизводството на отношенията на собственост, Общинската собственост способства за координиране и либерализиране на икономическите връзки, за икономическото развитие, конкуренцията и пазарните отношения в общината.

- ✓ **Социална функция** – състои се в удовлетворението на социалните потребности, социалната защита, социалната адаптация на населението на съответната община;

- ✓ **Управленска функция** – изразява от една страна въздействието на държавни органи върху управлението на общинска собственост, а от друга – самоуправлението от местната администрация на общинска собственост.

Когато в резултат на административно-териториални промени /при условия и по ред, определени със закон/ едно или няколко населени места от една община се включват в друга община, имотите и вещите - общинска собственост, които са на територията на тези населени места, преминават в собственост на общината, в чиито граници се включва съответното населено място.

1.2. Управление на общинската собственост

Имотите и вещите - общинска собственост, се управляват в интерес на населението в общината съобразно разпоредбите на закона и с грижата на добър стопанин. Те 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.

Общински имот, който се владее или държи без основание, не се използва по предназначение или необходимостта от него е отпаднала, се изземва чрез заповед на кмета на общината. Имотите и вещите - общинска собственост, се предоставят

www.eufunds.bg

Този документ е създаден съгласно Административен договор № BG05SFOP001-2.015-0001-С02, проект „Повишаване на знанията, уменията и квалификацията на общинските служители, за предоставяне на безвъзмездна финансова помощ по Оперативна програма „Добро управление“, съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския социален фонд.



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ
СОЦИАЛЕН ФОНД



безвъзмездно за управление на юридически лица и звена на общинска бюджетна издръжка. 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. Имотите и вещите - общинска собственост, които не са предоставени за управление на други лица, се управляват от кмета на общината. Когато нуждата от предоставения имот отпадне или той се използва в нарушение на разпоредбите на чл.11 от ЗОС, имотът се отнема със заповед на кмета на общината.

Поддържането и ремонтите на имотите и вещите - общинска собственост, се извършват от лицата, на които са предоставени за управление, като необходимите средства се предвиждат ежегодно по бюджетите им. Поддържането и текущите ремонти на имотите и вещите - общинска собственост, отдадени под наем или предоставени за ползване, се извършват от наемателите или ползвателите им в съответствие с разпоредбите на Закона за задълженията и договорите. С договор може да се уговори основните ремонти да се извършват за сметка на наемателите и ползвателите.

Застроените имоти - публична общинска собственост, задължително се застраховат, включително срещу природни бедствия и земетресения. Общинският съвет определя имотите - частна общинска собственост, които подлежат на задължително застраховане, включително срещу застрахователните рискове срещу природни бедствия и земетресения. Кметът на общината определя вещите - общинска собственост, които подлежат на задължително застраховане. Застрахователните вноски се предвиждат по бюджетите на общината или на съответните организации и юридически лица на бюджетна издръжка, на които имотите и вещите са предоставени за управление. Застрахователните вноски за имотите и вещите, предоставени под наем, за ползване или възложени на концесия, са за сметка на наемателите, ползвателите или концесионерите. Не се допуска самоучастие при задължителното застраховане на имотите срещу рисковете „природни бедствия“ и „земетресение“.

1.2.1. Предоставяне под наем

Отдаването под наем на имоти, частна общинска собственост, се извършва 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.

www.eufunds.bg

Този документ е създаден съгласно Административен договор № BG05SFOP001-2.015-0001-С02, проект „Повишаване на знанията, уменията и квалификацията на общинските служители, за предоставяне на безвъзмездна финансова помощ по Оперативна програма „Добро управление“, съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския социален фонд.



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ
СОЦИАЛЕН ФОНД



Самият договор за наем представлява съглашение между равнопоставени страни и е гражданско-правният елемент в сложния юридически състав по възникване на наемното правоотношение, състоящ се от административен елемент /провеждането на тръжна процедура/ и граждански такъв. След подписване на договора, всички въпроси, касаещи неговото изпълнение, както и прекратяването му, са такива от гражданско-правен характер, развиващи се в сферата на равноправни отношения между страните по него. Тези правоотношения между общината и правният субект – наемател нямат административно-правен характер.

С изменението на чл. 14, ал. 4 ЗОС за нуждите на общинските ръководства на политическите партии, отговарящи на условията, предвидени в Закона за политическите партии, безвъзмездно се предоставят имоти - свободни нежилищни имоти - частна общинска собственост, които не са необходими за нуждите на органите на общината или на юридически лица на издръжка на общинския бюджет, от кмета на общината без търг или конкурс по ред, определен в наредбата по чл. 8, ал. 2. Отдаването под наем на имоти за нуждите на общинските ръководства на синдикалните организации, се извършва от кмета на общината без търг или конкурс по ред, определен в наредбата по чл. 8, ал. 2 ЗОС. Въз основа на резултатите от търга или конкурса се сключва договор за наем от кмета на общината или от оправомощено от него длъжностно лице.

С решение на общинския съвет имоти - частна общинска собственост, могат да се отдават под наем без търг или конкурс за здравни, образователни и социални дейности за задоволяване на съответните нужди на населението, както и на юридически лица с нестопанска цел, осъществяващи дейност в обществена полза, по ред, определен в наредбата по чл. 8, ал. 2. По този ред на търговски дружества могат да се отдават под наем поземлени имоти, необходими като терени за временно използване, за спомагателни и допълнителни площадки, комуникации и други, свързани с изграждането, ремонта и поддържането на обекти на техническата инфраструктура, за срока на ремонтно-строителните дейности. Въз основа на решението на общинския съвет се сключва договор за наем от кмета на общината или от оправомощено от него длъжностно лице.

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 чл. 14, ал. 2 от ЗОС след решение на общинския съвет. Части от имоти - публична общинска собственост, които са предоставени за управление, могат да се отдават под наем, при условие че не се възпрепятства осъществяването на дейностите, за които съответният имот е предоставен за управление.

Срокът за отдаване под наем на имотите се определя от общинския съвет в наредбата по чл. 8, ал. 2 и не може да бъде по-дълъг от 10 години. Наемните цени се определят от общинския съвет. Условията и редът за прекратяване на наемните

www.eufunds.bg

Този документ е създаден съгласно Административен договор № BG05SFOP001-2.015-0001-С02, проект „Повишаване на знанията, уменията и квалификацията на общинските служители, за предоставяне на безвъзмездна финансова помощ по Оперативна програма „Добро управление“, съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския социален фонд.



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ
СОЦИАЛЕН ФОНД



правоотношения са уредени в чл.15 и чл.18 от ЗОС. Наемните правоотношения се прекратяват при настъпване на различни основания - поради неплащане на наемната цена за повече от един месец или поради системното ѝ неплащане в срок; поради извършване на ново строителство, надстрояване или пристрояване, разрешени по установения ред, когато се засягат ползваните помещения; поради неспазване на грижата за добър стопанин или с изтичане на срока за настаняване в общинския имот. Освен това наемните правоотношения могат да бъдат прекратени когато наемателите придобият помещения от същия вид, когато те престанат да отговарят на условията по чл. 8, ал. 2 на ЗОС или когато помещенията се използват в нарушение на забраните по чл. 11 от закона. При прекратяване на наемните правоотношения поради причините изброени по-горе на наемателя се предоставя друго помещение от същия вид. Наемните правоотношения по чл. 14, ал. 3 и 7 се прекратяват по реда на Закона за задълженията и договорите.

Наемните правоотношения по чл. 14, ал. 5 и 6 ЗОС се прекратяват със заповед на кмета на общината, в която се посочва основанието за прекратяването на наемното правоотношение, събраните доказателства и срокът за опразване, който не може да бъде по-дълъг от един месец.

При възникване на належаща общинска нужда наемателите на помещения почл. 14, ал. 5 и 6 ЗОС са длъжни да ги освободят в срок от три месеца от връчването на съобщението за освобождаване. Ако общинският имот не бъде освободен доброволно, той се освобождава по административен ред въз основа на заповед на кмета на общината, която се привежда в изпълнение със съдействието на органите на полицията.

1.2.2. Разпоредителни сделки

Продажба на имоти и вещи

Продажбана имоти и вещи- частна общинска собственост, се извършва след решение на общинския съвет от кмета на общината чрез публичен търг или публично оповестен конкурс.

✓ Продажба на земя - частна общинска собственост, на собственика на законно построена върху нея сграда се извършва от кмета на общината без търг или конкурс по ред, определен в наредбата по чл. 8, ал. 2. Продажбата може да се извърши без търг или конкурс по ред, определен в наредбата по чл. 8, ал. 2:

- между общината и държавата или между общини;
- когато лицата, на които може да се извърши продажба, са определени в закон.

www.eufunds.bg

Този документ е създаден съгласно Административен договор № BG05SFOP001-2.015-0001-С02, проект „Повишаване на знанията, уменията и квалификацията на общинските служители, за предоставяне на безвъзмездна финансова помощ по Оперативна програма „Добро управление“, съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския социален фонд.



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ
СОЦИАЛЕН ФОНД



Дарение

Дарение на имот - частна общинска собственост, се извършва след решение на общинския съвет, прието с мнозинство три четвърти от общия брой на съветниците. Въз основа на резултатите от търга или конкурса, съответно - на решението на общинския съвет, кметът на общината издава заповед и сключва договор.

Право на строеж

Право на строеж върху имот - частна общинска собственост, се учредява след решение на общинския съвет от кмета на общината чрез публичен търг или публично оповестен конкурс и съобразно предвижданията на влязъл в сила подробен устройствен план. С решението общинският съвет може да разреши в условията на търга или конкурса да се предвиди заплащането на цената на правото на строеж или на част от нея да се извърши с предоставяне в собственост на общината на обекти в новопостроената сграда или на обекти в друга сграда, които са собственост на лицето, в полза на което е учредено правото на строеж, или то да изгради за своя сметка друг обект за нуждите на общината. В тези случаи условията на търга или конкурса се одобряват от общинския съвет. Стойността на обектите, предоставяни в собственост на общината, не може да бъде по-малка от цената на правото на строеж или на съответната част от него. Когато правото на строеж е учредено за определен срок, след изтичането на срока, за който то е учредено, общината придобива безвъзмездно собствеността на построенния обект.

Правото на строеж се учредява без търг или конкурс след решение на общинския съвет, прието с мнозинство повече от половината от общия брой на съветниците, по ред, определен в наредбата по чл.8, ал. 2 , на:

- ✓ юридически лица на бюджетна издръжка;
- ✓ религиозни институции, регистрирани съгласно Закона за вероизповеданията, или на техни местни поделения за обредни, молитвени или богослужебни домове за публични религиозни обреди и служби, за храмове и манастири;
- ✓ други лица, когато това е предвидено в закон.

Безвъзмездно право на строеж

Безвъзмездно право на строеж се учредява без търг или конкурс след решение на общинския съвет, прието с мнозинство две трети от общия брой на съветниците. Безвъзмездно право на строеж се учредява без търг или конкурс след решение на

www.eufunds.bg

Този документ е създаден съгласно Административен договор № BG05SFOP001-2.015-0001-S02, проект „Повишаване на знанията, уменията и квалификацията на общинските служители, за предоставяне на безвъзмездна финансова помощ по Оперативна програма „Добро управление“, съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския социален фонд.



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ
СОЦИАЛЕН ФОНД



общинския съвет, прието с мнозинство повече от половината от общия брой на съветниците, по ред, определен в наредбата по чл.8, ал.2 , на:

- ✓ юридически лица на бюджетна издръжка;
- ✓ религиозни институции, регистрирани съгласно Закона за вероизповеданията , или на техни местни поделения за обредни, молитвени или богослужебни домове за публични религиозни обреди и служби, за храмове и манастири;
- ✓ други лица, когато това е предвидено в закон.

Въз основа на резултатите от търга или конкурса, съответно - на решението на общинския съвет, кметът на общината издава заповед и сключва договор.

Право на надстрояване и/или пристрояване

Право на надстрояване и/или на пристрояване на сграда - частна общинска собственост, или на сграда, построена върху имот - частна общинска собственост, се учредява при условията и по реда на чл.37, ал.1 и 2 от ЗОС. Право на надстрояване и/или на пристрояване на сграда, построена върху имот - частна общинска собственост, се учредява от кмета на общината без търг или конкурс на собственика на сградата, както и на собственици на жилища в сгради - етажна собственост, или на техни сдружения, по ред, определен от общинския съвет в наредбата по чл.8, ал.2 .

Безвъзмездно право на надстрояване и/или на пристрояване може да се учреди при условията на чл.37, ал.5 и 6 .Въз основа на резултатите от търга или конкурса, съответно - на решението на общинския съвет, кметът на общината издава заповед и сключва договор.

Право на ползване върху имоти и вещи

Право на ползване върху имоти и вещи - частна общинска собственост, се учредява след решение на общинския съвет от кмета на общината чрез публичен търг или публично оповестен конкурс. Срокът на правото на ползване се определя от общинския съвет и не може да бъде по-дълъг от 10 години, освен когато в закон е предвидено друго. В случаите, когато лицата, на които може да се учреди право на ползване, са определени със закон, то се учредява без търг или конкурс след решение на общинския съвет, по ред, определен в наредбата по чл.8, ал.2 .

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. Когато лицата, на които може да се учреди безвъзмездно право на ползване, са

www.eufunds.bg

Този документ е създаден съгласно Административен договор № BG05SFOP001-2.015-0001-С02, проект „Повишаване на знанията, уменията и квалификацията на общинските служители, за предоставяне на безвъзмездна финансова помощ по Оперативна програма „Добро управление“, съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския социален фонд.



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ
СОЦИАЛЕН ФОНД



определени в закон, то се учредява без търг или конкурс след решение на общинския съвет, прието с мнозинство повече от половината от общия брой на съветниците, по ред, определен в наредбата по чл.8, ал.2 .Въз основа на резултатите от търга или конкурса, съответно - на решението на общинския съвет, кметът на общината издава заповед и сключва договор.

Замяна на имоти

Замяната на имоти, частна общинска собственост е силно ограничена. Не може да се извършва замяна на имот - частна общинска собственост, на право на строеж върху имот - частна общинска собственост, или на учредено в полза на общината право на строеж с имот или с право на строеж - собственост на физически лица или на юридически лица, освен в случаите, посочени в закона. Освен в случаите на допустими замени в хипотезите при отчуждаване, ликвидирани на съсобственост и на общински жилища в хипотезите на чл.49, ал.2 от ЗОС, замяна на имот - частна общинска собственост, на право на строеж върху имот - частна общинска собственост, или на учредено в полза на общината право на строеж, с имот или с право на строеж върху имот- собственост на други лица, може да се извършва:

- ✓ за изпълнение на задължения, произтичащи от международен договор;
- ✓ между общината и друга община или между общината и държавата;
- ✓ в други случаи - при условия и по ред, определени в закон – ЗСПЗЗ, ЗГ.

Кметът на общината отправя писмено предложение за замяна до заинтересованите собственици или съсобственици на имоти. Предложение за замяна до кмета на общината могат да правят и заинтересованите собственици или съсобственици на имоти. В предложението се посочват предлаганите за замяна имоти или вещни права. При постигане на съгласие кметът на общината внася предложението за замяна в общинския съвет. За направените предложения за замяна се изготвя обявление за всеки имот, което се публикува на интернет страницата на общината. В обявлението се посочват данни за имотите или вещните права, предмет на предложението за замяна. Обявлението се поставя и на определените места в сградата на общината, района, кметството или населеното място по местонахождението на общинския имот. Предложенията не обвързват общинския съвет за извършване на замяна. Отказите на общинския съвет за извършване на замяна не подлежат на обжалване. Решенията за извършване на замяна се приемат от общинския съвет с мнозинство от две трети от общия брой на съветниците. Въз основа на решението на общинския съвет кметът на общината издава заповед и сключва договор за замяна. **Не се допускат замени в следните случаи:**

www.eufunds.bg

Този документ е създаден съгласно Административен договор № BG05SFOP001-2.015-0001-С02, проект „Повишаване на знанията, уменията и квалификацията на общинските служители, за предоставяне на безвъзмездна финансова помощ по Оперативна програма „Добро управление“, съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския социален фонд.



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ
СОЦИАЛЕН ФОНД



✓ когато имотите - собственост на трети лица, са обременени с ипотека или други тежести, отдадени са под наем или под аренда;

✓ на общински урегулирани поземлени имоти, отредени за жилищно строителство, срещу нежилищни имоти;

✓ на общински имоти с имоти на лица, за които е установено, че без правно основание ползват общински имот, договорите за наем или за вещни права върху общински имоти са прекратени по тяхна вина или с които общината води съдебни имуществени спорове;

✓ в други случаи, определени в закон /ЗСПЗЗ, ЗГ/ или в наредбата по чл. 8, ал. 2 ЗОС.

Прекратяване на съсобственост

Прекратяването на съсобственост върху имоти между общината, държавата, физически лица или юридически лица се извършва след решение на общинския съвет по ред, определен с наредбата по чл.8, ал.2 ЗОС, чрез:

- делба;
- продажба на частта на общината;
- откупуване частта на физическите лица или на юридическите лица;
- замяна.

При прекратяване на съсобствеността се прилагат разпоредбите на Закона за собствеността и на Гражданския процесуален кодекс . Въз основа на решението на общинския съвет кметът на общината издава заповед и сключва договор.

Разпоредителните сделки с имоти или с вещни права върху имоти - общинска собственост, се извършват по пазарни цени, но не по-ниски от данъчните им оценки. Пазарните цени на имотите и на вещните права се определят от общинския съвет въз основа на пазарни оценки, изготвени от оценители, определени по реда на чл.22, ал.3 от ЗОС, освен ако в закон е предвидено друго. Началните цени при провеждане на търгове или конкурси за разпореждане с имоти или с вещни права върху имоти - общинска собственост, не могат да бъдат по-ниски от цените, определени от общинския съвет. Не се допуска заплащане на цената изцяло или частично с компенсаторни инструменти.

Според разпоредбите заложи в Закона за собствеността (ЗС), а именно по реда на чл.18 ЗС за собствеността, договорите за разпореждане с имоти - общинска собственост, се сключват в писмена форма от кмета на общината и се вписват в службата по вписванията по местонахождението на имота. Договорите за замени на имоти -

www.eufunds.bg

Този документ е създаден съгласно Административен договор № BG05SFOP001-2.015-0001-С02, проект „Повишаване на знанията, уменията и квалификацията на общинските служители, за предоставяне на безвъзмездна финансова помощ по Оперативна програма „Добро управление“, съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския социален фонд.



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ
СОЦИАЛЕН ФОНД



общинска собственост, с имоти - собственост на физически или юридически лица, се вписват в службата по вписванията по местонахождението на общинския имот, а при замени с имоти - държавна собственост - по местонахождението на държавния имот. Към датата на сключването на договорите за разпореждане актовете за имоти - общинска собственост, следва да са вписани по съответния ред в службата по вписванията. Според чл.19 ЗОС - правото на собственост върху държавни и общински недвижими имоти може да се установява и с документ, издаден въз основа на книгите, които се водят за тези имоти.

ВАЖНО ИЗМЕНЕНИЕ В ЗОС - ДВ, бр. 107/2020 г.

Кметовете на райони, кметовете на кметства, кметските наместници или определени от тях служители от съответната администрация се включват в състава на комисиите по провеждането на търговете или конкурсите в случаите, в които предоставянето под наем, под аренда или разпореждането с имоти на територията на района или на съответното населено място се извършва от кмета на общината, както и в комисиите за възлагане изпълнението на дейности и за ползването на дървесина и недървесни горски продукти от горските територии в съответното населено място - общинска собственост.

Придобиване по давност на частни държавни и общински имоти след отмяна на мораториума от Конституционният съд

Конституционният съд обяви за противоконституционен 15-годишния мораториум за придобиване по давност на собственост на държавни и общински имоти. За противоконституционни са обявени § 1, ал.1 от Закона за допълнение на Закона за собствеността (обн., ДВ, бр. 46 от 2006 г., посл. доп., ДВ, бр. 18 от 2020 г.) и § 2 от Заключителните разпоредби на Закона за изменение на Закона за собствеността (обн., ДВ, бр.7 от 2018 г.).

Решението е по искане на Висшия адвокатски съвет, които се противопостави на последователното удължаване на мораториума чрез общо 7 законопроекта с повече от 16 години, през които държавата и общините не изпълняват законовите си задължения по стопанисване и управление на имотите им с грижата на добрия стопанин.

Мораториумът беше въведен през 1996 г. и оттогава непрекъснато се удължаваше. За последно това стана през 2018 г. с обещанието, че привилегията за държавата и общините ще отпадне от 2023 г., а на практика над 15 години държавата удължава мораториума с мотива, че още не е приключил процесът по регистриране и актуване на имотите ѝ, както и този на общинската собственост. През 2020 г. неговия

www.eufunds.bg

Този документ е създаден съгласно Административен договор № BG05SFOP001-2.015-0001-С02, проект „Повишаване на знанията, уменията и квалификацията на общинските служители, за предоставяне на безвъзмездна финансова помощ по Оперативна програма „Добро управление“, съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския социален фонд.



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ
СОЦИАЛЕН ФОНД



обхват беше разширен и защитата от придобиване по давност беше дадена и на училищни имоти. Така в момента разпоредбата (§ 1 от ЗДЗС) гласи: “Давността за придобиване на имоти – частна държавна или общинска собственост спира да тече до 31 декември 2022 г., включително за придобиване на земеделски земи, които са собственост или върху които е възстановено правото на собственост по реда на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи на държавни или общински училища, или на други държавни и общински институции в системата на предучилищното и училищното образование”.

В решението си Конституционният съд посочва: Видно от мотивите към проекта на Закона за допълнение на Закона за собствеността (№ 602-01-40 от 29 май 2006 г., 40-то НС), мораториумът е замислен като временна мярка. В действителност обаче в резултат от многократното удължаване на срока на неговото действие, забраната за придобиване по давност на имоти – частна държавна и общинска собственост на практика прераства в едно постоянно правно положение.

Конституционният съд констатира несъразмерност на оспорената уредба и с оглед законовите срокове за придобиване на собственост при давностно владение – периодът на спиране на давностния срок многократно надвишава най-дългия възможен срок на давностно владение, което законът изисква, за да се придобие право на собственост върху владения имот. В рамките на прекомерно дългия срок на предвидения в § 1, ал. 1 ЗДЗС мораториум, на владелците на имоти – частна държавна или общинска собственост е наложено да търпят безсрочно бездействие на държавата и общините, които не са стимулирани да предприемат необходимите действия за изпълнение на вменените им по закон задължения да стопанисват и управляват собствеността си с грижата на добър стопанин. Обстоятелството, че през продължителен период от време държавата и общините не са предприели действия по установяване, регистриране и актуване на притежаваните от тях имоти, не може да бъде основание за съществена промяна на правния режим на основни права и затова такова ограничение е конституционно нетърпимо.

Кога тече придобивна давност върху общински или държавен имот? За да се придобие имот е необходим период от десет години владение (напр. заграждане, поддържане, косене, плащане на данъци, застрояване, недопускане на трети лица и др.). Въпреки това законодателят е преценил, че общинските и държавните имоти няма как да се стопанисват и за всеки един своевременно да бъде издаден акт за общинска или акт за държавна собственост и в следствие на придобивната давност държавата и общините ще изгубят много имоти в полза на частни лица. По тази причина, считано от 31.05.2006 г. със закон бе въведен мораториум, който спира давността върху общински и държавни имоти частна собственост и тя не тече. Мораториумът трябваше да бъде седем месечен, докато общините и държавата успеят да актуват и защитят своите имоти,

www.eufunds.bg

Този документ е създаден съгласно Административен договор № BG05SFOP001-2.015-0001-С02, проект „Повишаване на знанията, уменията и квалификацията на общинските служители, за предоставяне на безвъзмездна финансова помощ по Оперативна програма „Добро управление“, съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския социален фонд.



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ
СОЦИАЛЕН ФОНД



но всъщност бе удължаван постоянно и продължи повече от петнадесет години. За да сме наясно от кога до кога може да е текла нашата придобивна давност ще направим следния законодателен анализ в ретроспекция: Закона за собствеността и приет от 1951 г. и за първи път е узаконена придобивната давност, обаче там тя е забранена за имоти, които са социалистическа собственост. Тази забрана остава в закона и пречи да тече давност за държавни и общински имоти до 1990 г., когато Закона за собствеността отново е променен с изрична разпоредба, която казва, че не може да се придобие по давност вещ (имот), която е държавна или общинска собственост. През 1996 г. за първи път народното събрание въвежда два вида собственост на държавата и общините – публична и частна. По този начин се разрешава придобиването по давност само на частни държавни или общински имоти, защото валидния и до днес чл. 86 от Закона за собствеността гласи „Не може да се придобие по давност вещ, която е публична държавна или общинска собственост“. Ако имота, който се владее е частна държавна или общинска собственост, то придобиването на давност започва да тече от 01.06.1996 г., когато в Закона за собствеността се разграничи, че давност не тече само по отношение на публичните държавни и общински имоти. От този момент следва да се броят десет години владение и би следвало имота да може да се придобие по давност на 01.06.2006 г. Въпреки това поради описаните причини за нуждата от актуване на държавни имоти, мораториума издаден на 02.06.2006 г., който спира давността придоби обратна сила и се счита, че я е спрял от 31.05.2006 г., тоест един ден преди да може да се придобиват държавни или общински имоти по давност. По този начин се попречи на хиляди граждани да узаконят своите имоти преди държавата и общините. Въпросният мораториум спиращ давността бе подновяван всяка година в продължение на петнадесет години, докато на 24.02.2022 г. Конституционният съд единодушно по искане на Висшия адвокатски съвет го отмени. Това решение бе обнародвано в държавен вестник и влезе в сила на 08.03.2022 г. От тази дата всеки, който е владял имот между 01.06.1996 г. и 31.05.2006 г. може да продължи своето владение и да достигне въпросните десет години, необходими за обстоятелствена проверка пред нотариус.

Можем да заключим, че давността върху имоти частна държавна или общинска собственост е текла между 01.06.1996 г. и 31.05.2006 г., след това е спряна и продължава отново след 08.03.2022 г. За да бъдат събрани десет години придобивна давност е необходимо да има период между 1996 г. и 2006 г., както и поне един ден след 08.03.2022г. и едва тогава ще може да бъде придобит държавен или общински имот по давност.

Държавата и общините, които по закон са длъжни да управляват имотите си с грижата на добър стопанин, имат на разположение серия от средства, с които да предотвратят придобиването на техните имоти по давност от частни лица. Те могат да ги актуват като държавни или общински, могат и като всеки собственик да предявят ревандикационен

www.eufunds.bg

Този документ е създаден съгласно Административен договор № BG05SFOP001-2.015-0001-С02, проект „Повишаване на знанията, уменията и квалификацията на общинските служители, за предоставяне на безвъзмездна финансова помощ по Оперативна програма „Добро управление“, съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския социален фонд.



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ
СОЦИАЛЕН ФОНД



иск, а могат да се защитят и като областните управители, съответно кметовете издават заповеди за изземване на имотите (чл.80, ал.1 от ЗДС и чл.65, ал.1 от ЗОС).

Примери за установени нарушения на управление на общинска собственост при извършени одити от Сметна палата и АДФИ

✓ **Несъответствия с нормативната уредба:** не са изготвени отчети за състоянието на общинската собственост и резултатите от нейното управление, не са застраховани застроени имоти-публична общинска собственост, при провеждането на търгове за управление и разпореждане с общински имоти не е спазен разписаният ред в наредбите; неписване на договорите в Службата по вписванията; не е спазен определеният в договорите срок за плащане на първата наемна вноска.

✓ **Не са определени имотите** - частна общинска собственост и вещите общинска собственост, които подлежат на задължително застраховане; не са изпълнени законовите изисквания разходите за застраховане на отдадените под наем и предоставени на ползватели сгради и части от тях - публична общинска собственост да са за сметка на наемателите и ползвателите;

✓ **Нарушения и несъответствия при отдаването под наем на недвижими имоти – общинска собственост**, мери, пасища и ливади; неправилно определени наемни цени, в резултат на което са пропуснати приходи за общинските бюджети; в договори за наем не са включени клаузи за увеличаване на наемната цена с инфлационния индекс; неактуализиране на наемни цени за отдадени под наеми имоти – общинска собственост и общински жилища; непрекратяване на наемните отношения, поради неплащане на повече от един наем; непредприемане на действия за търсене по съдебен ред на неплатените в срок наеми ;

✓ **Сключени са договори за продажба на имоти – общинска собственост** без да са спазени законовоопределените срокове и **преди влизането в сила на заповедта на кмета на общината за определяне на купувач;**

www.eufunds.bg

Този документ е създаден съгласно Административен договор № BG05SFOP001-2.015-0001-С02, проект „Повишаване на знанията, уменията и квалификацията на общинските служители, за предоставяне на безвъзмездна финансова помощ по Оперативна програма „Добро управление“, съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския социален фонд.