



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ
СОЦИАЛЕН ФОНД



ОПЕРАТИВНА ПРОГРАМА
ДОБРО УПРАВЛЕНИЕ

КАЗУСИ

ТЕМА 1:

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

Казус № 1 - В община Х е взето решение на общински съвет по реда на чл. 35, ал. 1 от ЗОС с което се дава съгласие да бъде обявен публичен търг с тайно за продажба на имот – частна общинска собственост, с описан номер и дата на съставяне на акт за общинска собственост. В точка едно от същото решение, имотът е описан съгласно съставения акт за общинска собственост и включен в програмата за управление и разпореждане по чл. 8, ал. 9 от ЗОС. Търгът е проведен и със заповед на кмета е определен спечелилия участник. Преди изтичане на срока за сключване на договора, служител установява, че съставения акт за общинска собственост не е вписан в Агенцията по вписванията. Предприема действие за вписване на акта за общинска собственост и спазва срока за сключване на договора за продажба.

Въпрос:

Към кой момент следва да бъде вписан акта за общинска собственост?

Отговор:

Съгласно чл. 34, ал. 8 от Закона за общинската собственост - към датата на сключването на договорите за разпореждане почл. 34, ал. 7 от ЗОС актовете за имоти - общинска собственост, следва да са вписани по съответния ред в службата по вписванията. Съгласно чл. 58 от ЗОС е определен реда за вписване на АОС по ЗКИР в 7-дневен срок от съставянето им. Задължително преди вземане на решение на общински съвет – акта за общинска собственост следва да е съставен и вписан в АВ.

Разпоредителните действия се извършват само с имоти, актовете на които са вписани по съответния ред в Службата по вписванията. Мотивите се свързват с това че действително разпореждането с имоти общинска собственост като сложен фактически състав включва – издаване на административен акт от органа на местното самоуправление – решение на ОбС взето на основание чл. 21, т.8 от ЗМСМА и сключване на писмен договор. Този договор по чл. 18 от ЗС замества нотариалната форма и това налага тълкуването, че вписването на акта за общинска собственост трябва да е налице към момента на вземане на решението от ОбС – в този смисъл са решенията по адм. д. № 80058/2008 г. и адм. д. № 13089/2008 г. на ВАС.

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



ОПЕРАТИВНА ПРОГРАМА
ДОБРО УПРАВЛЕНИЕ

Казус № 2 - С решение на общинския съвет на община Х е променен характера на собствеността – от публична в частна общинска собственост, на бившо училище по реда на чл. 6, ал. 1 от ЗОС. Решението е оспорено от областния управител и върнато за преразглеждане в срока по ЗМСМА, като незаконосъобразно, с оглед изискванията на ЗУПО и ЗУТ, като се основава от една страна, че липсвали каквито и да било доказателства, че имота е престанал да има това си предназначение – за трайно задоволяване на обществени потребности от местно значение, тъй като общинския съвет трябвало да обоснове защо е загубил публичния си характер и от друга страна, доказателства за изискванията на чл. 305 от ЗПУО от ЗУТ, касаещи имоти публична общинска собственост за образователни нужди.

Въпрос:

Следва ли да се отмени решението на ОбС?

Отговор:

Решението следва да се измени съобразно изискванията на чл. 305 от ЗПУО и чл. 39, ал. 3 от ЗУТ.

Предназначението на имота по смисъла на ЗУТ, придадено по силата на приетия ПУП, е различно от предназначението „за трайно задоволяване на обществени потребности от местно значение“ по смисъла на чл. 3, ал. 2, т. 3 от ЗОС. Предназначението по смисъла на ЗУТ служи за устройствените цели на този закон и се придобива по силата на административен акт, а предназначението по ЗОС представлява фактическото състояние, съществуването на което само се констатира с решение на общинския съвет.

Съгласно чл. 305, ал. 1 от Закона за предучилищното и училищното образование, имотите или части от тях и вещите, освободени в резултат на закриване или преобразуване на държавни и общински училища, детски градини и центрове за подкрепа за личностно развитие, се използват за образователни, здравни, социални или хуманитарни дейности по реда на Закона за държавната собственост, Закона за общинската собственост и подзаконовите актове по прилагането им.

В чл. 305, ал. 2 от Закона за предучилищното и училищното образование се предвижда, че имотите или части от тях и вещите, освободени в резултат на закриване или преобразуване на държавни и общински училища, детски градини и центрове за подкрепа за личностно развитие, за които няма обществена потребност за ползването им за дейностите по ал. 1, могат да се ползват и за други дейности при едновременно изпълнение на следните условия: 1. В срок от две години не е идентифицирана

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



ОПЕРАТИВНА ПРОГРАМА
ДОБРО УПРАВЛЕНИЕ

обществена потребност от използването им за образователни, здравни, социални или хуманитарни дейности; 2. Налице е положително становище на министъра на образованието и науката, изготвено въз основа на оценка на образователните потребности в общината; 3. Населеното място е с население под 5 хиляди души.

Ако имота е с отпаднало предназначение по ЗПУО, то тогава той попада именно в хипотезата на посочената норма и тогава следва да бъде съобразявано това предназначение с предвидените в тази разпоредба дейности.

В тази връзка фактът, че имота е необитаем в срок от 2 год., следва да има и становище на МОН и селото е да е с под 5 хил. души, може да се предложи мотивирано, че имота е престанал да има предназначението по чл. 3, ал. 2, т. 3 от ЗОС, на основание чл. 6, ал. 1 от ЗОС, да се обяви за частна общинска собственост.

След решение на ОбС по чл. 6, ал. 1, може да се поиска задание по чл. 125 от ЗУТ и скица – предложение по чл. 134, ал. 2, чл. 135, ал. 2 от ЗУТ, след становище по чл. 39, ал. 3 от ЗУТ.

Казус № 3 - Главният архитект на Община Х е внесъл докладна до кмета на общината да бъде сменено предназначението на имот, посочен в извадката на ПУП на населено място до 10 000 души - отреден за „озеленяване“, но нереализирано, за да стане възможно отдаването му под наем, тъй като има проявен интерес към този имот. Кметът на общината е намерил направеното искане за целесъобразно и с докладна записка е предложил на ОбС да вземе решение, с което да даде съгласие да се промени собствеността от общинска публична на общинска частна на УПИ, отреден за озеленяване. На свое заседание, проведено постоянната комисия по „Териториално и селищно устройство“ към ОбС е разгледала и подкрепила докладната записка на кмета на общината и предложила ОбС да даде съгласие да се промени собствеността от общинска публична на общинска частна на УПИ, отреден за озеленяване.

Със Заповед областният управител на основание чл. 32, ал.2 от Закона за администрацията и чл. 45, ал.4 изр. второ от ЗМСМА, е върнал за ново обсъждане Решението на ОбС, като е посочил, че същото е незаконосъобразно, тъй като е прието в противоречие с императивната разпоредба на чл. 6, ал.1 от ЗОС.

На свое редовно заседание, ОбС е обсъдил върнатото от областния управител Решение и след проведено поименно гласуване е потвърдил върнатото от областния управител решение. Недоволен от новоприетото решение, областният управител го е оспорил пред Административен съд. Съдът приел, че мотивът на областния управител, че следва първо да бъде променен ПУП по реда на ЗУТ, а после да бъде взето решение

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



ОПЕРАТИВНА ПРОГРАМА
ДОБРО УПРАВЛЕНИЕ

от ОБС по реда на чл. 6, ал.1 от ЗОС, е неоснователен. Решението на съда било обжалвано пред ВАС.

Въпрос:

Какъв според вас е изходът от делото?

Отговор:

ВАС отменил съдебното решение и решението на ОБС, със следните мотиви:

Неправилно първоинстанционният съд е приел, че процедурите по чл. 6 от ЗОС и по ЗУТ нямат връзка помежду си. Двете процедури са в съотношение на зависимост, като разпоредбите на ЗУТ се явяват специални по отношение на промяната на собствеността на имота от публична в частна и изискват първо да се промени предназначението на имота, след което може да бъде изпълнена и процедурата по ЗОС, възложена на общинския съвет. Съгласно чл. 62а, ал. 2 от ЗУТ, не може да се променя предназначението на територии и поземлени имоти, предвидени в общите или в подробните устройствени планове на урбанизираните територии за озеленени площи, които не са реализирани, освен на части от тях за изграждане на елементи на техническата инфраструктура или на специални обекти, свързани с отбраната и сигурността на страната. По силата на ал. 4 на същата законова разпоредба ал. 2 не се прилага при промяна на предназначението на имоти и части от тях, предвидени в подробните устройствени планове за озеленени площи, които не са реализирани в населените места с население до 10 000 жители, като в този случай промяната на предназначението се извършва по реда на глава седма, раздел IV от ЗУТ. Този раздел урежда условията и реда за изменение на устройствените планове. Т. е. при всички положения се изисква първоначално изменение в действащия ПУП - процедура, която, макар и самостоятелна, предполага промяната в статута на имота. Ето защо законосъобразността на решението на общинския съвет по чл. 6 от ЗОС е предпоставена от извършена преди това промяна в предназначението на имота.

Казус № 4 - Със свой протест прокурор от компетентната прокуратура оспорил пред адм. съд разпоредба от наредба на общински съвет, съгласно която възмездно право на надстрояване или пристрояване на сграда построена върху имот- частна общинска собственост при влязъл в сила подробен устройствен план, предвиждащ надстрояване или пристрояване, се учредява от кмета на общината без публичен търг или публично оповестен конкурс на собственика на сградата, както и на собственици на жилища в сгради - етажна собственост или на техни сдружения без решение на общинския съвет, по пазарни цени, определени от независим оценител на имоти.

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



ОПЕРАТИВНА ПРОГРАМА
ДОБРО УПРАВЛЕНИЕ

Въпрос:

Какъв според вас е изходът от делото?

Отговор:

Съдът е уважил протеста, тъй като съгласно чл. 38, ал.1 от ЗОС 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 ЗОС, а съгласно последната алинея 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.

Казус № 5

Съгласно чл. 54 от 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 се извършва по предложение на министъра на регионалното развитие и благоустройство с решение на Министерския съвет”.

Новият текст на чл. 54, ал. 3 (изм.-ДВ, бр. 21 от 2021 г.) гласи, че „Общините нямат право да даряват имотите. Общините могат да заменят или да внасят като непарична вноска в капитала на търговски дружества придобитите имоти само в случаите, свързани с реализиране на обекти, необходими за трайно задоволяване на обществени потребности”.

Въпрос:

Могат ли придобитите имоти от държавата да бъдат обект на разпоредителни сделки, да се предоставят на концесия или на инвеститори в случаите на чл. 22а от Закона за насърчаване на инвестиции?

Отговор:

В чл. 54, ал. 3 от ЗДС (изм. ДВ, бр. 21 от 2021 г.) е разписано, че общините нямат право да даряват тези имоти, т.е. след последните изменения от 2021 г. имотите придобити по този ред могат да бъдат предмет на разпоредителни сделки, да се предоставят на концесия, както и на инвеститори по Закона за насърчаване на инвестициите. Имотите прехвърлени в собственост на общините не могат да бъдат само дарявани. Преди изменението на закона от 2021 г., общините следва да спазят клаузите записани в договора с Министерски съвет.

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.