



## ЗА П О В Е Д

№ АП-03-14-131

Смолян, 08.04.2022 г.

В Областна администрация – Смолян с вх.№ АП-03-09-828/01.04.2022 г. са постъпили Решения № № 27, 28 и 30, приети от Общински съвет – Девин на заседание, проведено на 24.03.2022 г. по Протокол № 2.

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

С Решение № 27/24.03.2022 г. съветът, на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 и ал. 2 от ЗМСМА и чл. 8, ал. 9, изречение второ, чл. 8, ал. 4 и чл. 14, ал. 1 и ал. 2 от Закона за общинската собственост, чл. 11, ал. 1 от Наредба № 2 за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на Община Девин, в т. **I** е дал съгласие да се проведе публичен търг с явно наддаване за отдаване под наем на: помещение на приземен етаж за всестранни дейности с площ 52(петдесет и два) кв. м. и склад с площ 20 (двадесет) кв. м., в т. **II** е определил срокът за отдаване под наем на помещенията по т. **I** - 5 (пет) години, в т. **III** е определил началната тръжна цена за отдаване под наем на помещенията, както следва:

- за помещение с площ 52 (петдесет и два) кв. м., предназначение на помещението: всестранни дейности, началната тръжна цена е в размер на 52(петдесет и два лева) с ДДС, определена съгласно раздел III, точка 6, колона 8 от Приложение № 1 от Наредба № 2 за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на Община Девин;

- за склад с площ 20 (двадесет) кв. м., предназначение на помещението: склад, началната тръжна цена е в размер на 10 (десет лева) с ДДС, определена съгласно раздел IV, точка 6, колона 8 от Приложение № 1 от Наредба № 2 за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на Община Девин.

В т. **IV** е възложил на кмета на община Девин, да извърши всички необходими процедури по изпълнение на решението, включително и сключването на договор.

С Решение № 28/24.03.2022 г. съветът, на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 и ал. 2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 35, ал. 3 от Закона за общинската собственост (ЗОС), чл. 43, ал. 1 и чл. 44, ал. 5 от Наредба № 2 за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на Община Девин, в т. **I** е дал съгласие да се продаде на Начко Руменов Командарев от град Девин, ул. „Шина Андреева” №1, ½ (една втора) от поземлен имот с идентификатор 20465.503.9 (двадесет хиляди четиристотин шестдесет и пет точка петстотин и три точка девет), гр. Девин, община Девин, област Смолян, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-90/18.12.2009 г. на Изпълнителния Директор на АГКК, адрес: гр. Девин, п.к. 4800, ул. „Шина Андреева“ № 1, площ 410 (четиристотин и десет) кв. м, трайно предназначение на територията: урбанизирана,

ЗАПОВЕД № АП-03-14-131/08.04.2022 г.

начин на трайно ползване: ниско застрояване (до 10 м.), съседни: 20465.503.5082, 20465.503.10, 20465.504.1028, 20465.503.5080, 20465.503.832, представляващ частна общинска собственост, съгласно акт за общинска собственост № 2955/16.08.2021 г., срещу сумата 2 226 (две хиляди двеста двадесет и шест лева) без ДДС, съгласно пазарната оценката на лицензиария оценител. В т. II е определил, че приобретателят на правото дължи всички данъци и такси по сделката. В т. III е възложил на кмета на община Девин да извърши всички необходими процедури по изпълнение на решението, включително и сключването на договор.

С Решение № 30/24.03.2022 г. съветът, на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 и ал. 2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 35, ал. 3 от Закона за общинската собственост (ЗОС), чл. 43, ал. 1 и чл. 44, ал. 5 от Наредба № 2 за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на Община Девин, в т. I е дал съгласие да се продаде на Надежда Любенова Чолакова и Младен Фиданов Чолаков от гр. Девин, ул. „Горски извор” № 3, поземлен имот с идентификатор 20465.503.841 (двадесет хиляди четиристотин шестдесет и пет точка петстотин и три точка осемстотин четиридесет и едно), гр. Девин, община Девин, област Смолян, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-90/18.12.2009 г. на Изпълнителния директор на АГКК, адрес: гр. Девин, п.к. 4800, ул. „Горски извор“ № 1-а, представляващ УПИ XVI-725 по ПУП на град Девин, площ 64 кв. м, трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: ниско застрояване (до 10 м.), съседни: 20465.503.840, 20465.503.5088, 20465.503.721, представляващ частна общинска собственост, съгласно акт за общинска собственост № 2989/04.01.2022 г. срещу сумата от 472 лв. (четиристотин седемдесет и два лева) без ДДС, съгласно пазарната оценката на лицензиария оценител. Преобретателите придобиват правото на собственост както следва:

- Надежда Любенова Чолакова - 63/88 (шестдесет и три върху осемдесет и осем) идеални части от ПИ с идентификатор 20465.503.841

- Младен Фиданов Чолаков - 25/88 (двадесет и пет върху осемдесет и осем) идеални части от ПИ с идентификатор 20465.503.841

В т. II е определил, че приобретателите на правото дължат всички данъци и такси по сделката.

В т. III е възложил на кмета на община Девин да извърши всички необходими процедури по изпълнение на решението, включително и сключването на договор.

**Решения № 27, 28 и 30/24.03.2022 г. на Общински съвет – Девин са незаконосъобразни, предвид следните съображения:**

С горесцитираните решения органът на местното самоуправление, на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 и ал. 2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 8, ал. 4, чл. 14, ал. 1 и ал. 2 и чл. 35, ал. 3 от Закона за общинската собственост, се е разпоредил с имоти общинска собственост, като е дал съгласие за отдаване под наем на помещение на приземен етаж за всестранни дейности и склад в с. Осиково чрез провеждане на публичен търг с явно наддаване, продажба на ½ от поземлен имот с идентификатор 20465.503.9, гр. Девин и поземлен имот с идентификатор 20465.503.841, гр. Девин.

Съгласно чл. 8, ал. 9 от ЗОС в изпълнение на стратегията по ал. 8 **общинският съвет приема** план за действие за общинските концесии в съответствие със Закона за концесиите и **годишна програма за управление и разпореждане с имотите - общинска собственост**, по предложение на кмета на общината. **Програмата се приема най-късно до приемането на бюджета на общината за съответната година** и може да бъде актуализирана през годината, като при необходимост се извършва и актуализация на общинския бюджет. **Програмата е в съответствие с плана за действие за общинските концесии и съдържа:**

1. прогноза за очакваните приходи и необходимите разходи, свързани с придобиването, управлението и разпореждането с имоти - общинска собственост;

**2. описание на имотите, които общината има намерение да предложи за предоставяне под наем, за продажба, за внасяне като непарична вноска в капитала на търговски дружества, за учредяване на ограничени вещни права, както и за възлагане чрез концесия;**

3. описание на имотите, които общината има намерение да предложи за замяна срещу имоти на граждани или юридически лица, с подробно описание на нуждите и вида на имотите, които общината желае да получи в замяна;

4. описание на имотите, които общината има намерение да придобие в собственост, и способите за тяхното придобиване;

5. обектите, за изграждането на които е необходимо отчуждаване на частни имоти;

6. обектите по т. 5 от първостепенно значение;

7. други данни, определени от общинския съвет.

А съгласно чл. 8, ал. 10 от ЗОС стратегията по ал. 8, планът за действие за общинските концесии и програмата по ал. 9, както и промените в тях се обявяват на населението по ред, определен в наредбата по ал. 2, и се публикуват и на интернет страницата на общината.

Цитираните разпоредби вменяват задължение на общински съвет да приеме годишна програма за управление и разпореждане с имотите - общинска собственост по предложение на кмета на общината, уреждат задължение за съобщаване на населението на общината, включително чрез публикуването на интернет страницата на общината, на програмата и промените в нея, също така определят и нейното съдържание.

С вх.№ АП-03-09-828/01.04.2022 г. в Областна администрация – Смолян е постъпило и Решение № 22 на Общински съвет – Девин, видно от което съветът не е приел Годишната програма за управление и разпореждане с имотите - общинска собственост за 2022 г. на Община Девин, предложена от Кмета на Община Девин с докладна записка с Вх. № ДЗ-13/15.02.2022 г.

Видно от изложеното към момента на приемане на Решения № № 27, 28 и 30, с които съветът се разпорежда с имоти общинска собственост, Община Девин няма приета Годишната програма за управление и разпореждане с имотите - общинска собственост за 2022 г., която съгласно чл. 8, ал. 10 от ЗОС, следва да е публикувана на интернет страницата на общината.

След направена справка на интернет страницата на Община Девин е установено, че в Годишната програма за управление и разпореждане с имотите - общинска собственост за 2021 г. имотите, предмет на посочените решения не са включени и в нея.

За да може да се извърши разпореждане с имот – общинска собственост, същият следва да е включен в Годишната програма за управление и разпореждане с имотите - общинска собственост за съответната година, тъй като съгласно чл. 8, ал. 9, т. 2 от ЗОС, програмата съдържа описание на имотите, които общината има намерение да предложи за предоставяне под наем, за продажба, за внасяне като непарична вноска в капитала на търговски дружества, за учредяване на ограничени вещни права, както и за възлагане чрез концесия.

Общинските имоти, които през съответната година са предмет на действия по управление и разпореждане, следва първо да бъдат отразени като такива в годишната програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост по чл. 8, ал. 9 от ЗОС. Съответно следва да има приета годишна програма с решение на общинския съвет, което да е влязло в сила преди да се предприемат последващи действия за управление и разпореждане на имоти – общинска собственост.

С Решения № № 27, 28 и 30/24.03.2022 г. Общински съвет Девин е дал съгласие да се отдадат под наем помещение на приземен етаж за всеотранни дейности и склад, намиращи се в кметство с. Осиково и продажба на ½ от ПИ с идентификатор 20465.503.9 и ПИ с идентификатор 20465.503.841, без съветът да е приел годишна програма, в която посочените имоти да са включени в нея.

## ЗАПОВЕД № АП-03-14-131/08.04.2022 г.

Програмата по чл. 8, ал. 9 от ЗОС и промените в нея освен, че предпоставят законосъобразността на общинските административни актове, са свързани и с правни последици и пораждат задължения за тяхното оповестяване - ал. 10 на чл. 8 от ЗОС.

Още повече, програмата по чл. 8, ал. 9 от ЗОС изразява основните цели, принципи и приоритети именно за придобиване, управление и разпореждане с имотите - общинска собственост и намеренията на общината да предложи конкретни имоти за предоставяне под различни форми на управление и разпореждане, същевременно с оглед публичността си има за цел да запознае заинтересованите лица с намеренията на общината по отношение управлението и разпореждането с имоти – общинска собственост, през съответната година.

В конкретния случай, липсата на приета годишната програма за 2022 г., съответно не включване на имотите в такава води до незаконосъобразност на Решения №№ 27, 28 и 29 на Общински съвет Девин, с които са извършени действия по управление и разпореждане с общински имоти.

В този смисъл не би могла да бъде споделена цитираната на страница 10 и 11 от Протокол № 2, воден на заседанието на съвета съдебна практика, тъй като не представлява константна такава, а отразява становище на съда по конкретен случай в едно съдебно решение. Така в обратния смисъл е Решение № 1482 от 4.02.2021 г. на ВАС по адм. д. № 1500/2020 г., III о., в което е прието разпоредителни действия с общински имоти, следва да бъдат отразени, като такива в годишната програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост по чл. 8, ал. 9 от Закона за общинската собственост. В противен случай се нарушават принципа на публичност и прозрачност по чл. 12 АПК и този на предвидимост по чл. 13 АПК, които се гарантират и осъществяват с приемането и оповестяването на програмата по чл. 8, ал. 9 ЗОС.

Нещо повече, с Решение № 27 съветът е дал съгласие да се отдадат под наем помещение на приземен етаж за всестранни дейности и склад, намиращи се в кметство с. Осиково, чрез провеждане на публичен търг с явно наддаване.

Съгласно чл. 52, ал. 5, т. 2 от ЗМСМА при отдаването под наем, под аренда, при ползването на дървесина и недървесни горски продукти и при разпореждане с имоти и вещи – общинска собственост, които се намират на територията на съответното населено място извън територията на общинския център, извън случаите на приватизация, с решението по чл. 21, ал. 1, т. 8 общинският съвет определя: не по-малко от 30 на сто от постъпленията от разпореждането с друго общинско имущество, извън имуществото по т. 1, от наем, от аренда на земеделски земи и горски територии и от ползването на дървесина и недървесни горски продукти от горите, общинска собственост, да се използват за изпълнение на дейности от местно значение в съответното населено място.

Видно цитираната норма въвежда задължение за общинския съвет с решението за отдаване под наем на имоти общинска собственост, които се намират в населено място извън територията на общинския център, да определи каква част от средствата придобити от наемната цена, ще се използват за изпълнение на дейности от местно значение в населеното място, като в случая законодателя е посочил минимална граница, а именно: не по-малко от 30 на сто от постъпленията.

Видно от решението помещенията, които ще се отдават под наем са с местонахождение с. Осиково, но в решението съветът не е определил частта от средствата придобити от наемната цена на помещенията, които ще се използват за изпълнение на дейности от местно значение в с. Осиково.

От изложеното следва, че съветът не е изпълнил свое законово задължение с Решение № 27/24.03.2022 г. да определи и посочи каква част (в проценти) от средствата придобити от наемната цена ще се използват за изпълнение на дейности от местно значение в съответното населено място, съгласно изискванията на чл. 52, ал. 5, т. 2 от ЗМСМА, съответно Решение № 27 е непълно и в несъответствие с посочената разпоредба.

ЗАПОВЕД № АП-03-14-131/08.04.2022 г.

Предвид всичко изложено, Решения №№ 27, 28 и 30/24.03.2022 г. на Общински съвет – Девин са постановени в нарушение на материалния закон – чл. 52, ал. 5, т. 2 от ЗМСМА и чл. 8, ал. 9 от ЗОС, поради което се явяват незаконосъобразни.

Считам, че в конкретния случай допуснатата незаконосъобразност в горепосочените решения на Общински съвет – Девин 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 №№ 27, 28 и 30/24.03.2022 г. на Общински съвет – Девин, като незаконосъобразни за ново обсъждане в 14 – дневен срок от получаването им.

Заповедта да бъде изпратена на Председателя на Общински съвет – Девин за изпълнение, а на Кмета на Община Девин за сведение.

**ЕМИЛ ХУМЧЕВ /П/**  
*Областен управител*