



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ  
Областна администрация  
Смолян

Смолян, бул "България" №14, тел.0301/ 60192, факс 0301/ 62333, e-mail: obl\_adm\_sm@bsbg.net; http://www.region-smolyan.org

ЗАПОВЕД

№ АП-03-14-210

Смолян, 06.04 2012 г.

В Областна администрация – Смолян с вх.№ АП-03-09-496/30.03.2012г. е постъпило Решение № 68, прието от Общински съвет – Мадан на заседание, проведено на 21.03.2012г. по Протокол № 9.

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

С така приетото решение съветът, на основание чл.14, ал.7 от ЗОС, чл.31, ал.1, чл.36, ал.1 и чл.112, ал.2 от Наредба №3 на Общински съвет - Мадан и чл.21, ал.1, т.8 от ЗМСМА, в т. 1 е приел предложената схема по чл.56, ал.2 от ЗУТ, утвърдена от главния архитект на Община Мадан за монтаж на павилион, съгласно чл.56, ал.1 и ал.2 от ЗУТ, в т.2 е дал съгласие да се отдаде под наем отредения част от терен – публична общинска собственост с квадратура 193,00кв.м., находящ се в гр. Мадан, ул. „Обединение”, УПИ II в кв.32 по плана на гр. Мадан, като върху 20,00кв.м. от тези 193,00кв.м. се ползват за монтаж на павилион съгласно чл.56, ал.1 и ал.2 от ЗУТ с предназначение за заведение без алкохол – I-ва зона, в т.3 е определил квадратурата, върху която да се начислява наем, предмет на търга съгласно приетата тарифа от Общински съвет - Мадан, която да включва: - за периода от 01.05 до 01.10 върху цялата квадратура от 193,00кв.м., - за периода от 01.10 до 01.05 върху 20,00кв.м., т.е. за терена отреден за монтаж на павилион и с т.4 е упълномощил кмета на общината да обяви процедури за отдаване под наем чрез публичен търг с явно наддаване за срок от четири години, както и да сключи договор със спечелилия участник.

**Решение № 68/21.03.2012г., в частта му на т.3 на Общински съвет – Мадан е незаконосъобразно, предвид следните съображения:**

Видно от т.2 на Решение №68/21.03.2012г. съветът е дал съгласие да се отдаде под наем отредения част от терен – публична общинска собственост с квадратура 193,00кв.м., находящ се в гр. Мадан, ул. „Обединение”, УПИ II в кв.32 по плана на гр. Мадан. С т.3 на цитираното решение съветът е определил квадратурата, върху която да се начислява наем, предмет на търга съгласно приетата тарифа от Общински съвет - Мадан, която да включва: - за периода от 01.05 до 01.10 върху цялата квадратура от 193,00кв.м., - за периода от 01.10 до 01.05 върху 20,00кв.м., т.е. за терена отреден за монтаж на павилион.

От така посоченото следва, че съветът е дал съгласие да се отдаде под наем имот с площ в размер на 193,00кв.м., но за определен период от време (от 01.10 до 01.05.) е посочил да се събира наем само за 20,00кв.м. От указаното се налага извода, че за същия този период от време, а именно от 01.10 до 01.05., останалата площ от 173 кв.м. ще се ползва **безвъзмездно** от наемателя, което е в противоречие с отдаването под наем, при което основна характеристика е заплащането на наемна цена. Без такава, действието по отношение на имота не представлява отдаване под наем, а друг вид действие на управление, съответно разпореждане с имота.

ЗАПОВЕД № ДП-03-14.210/06.04.12г.

Като правно основание на така определената наемна цена в т.3 на Решение № 68/21.03.2012г., съветът е посочил чл.112, ал.2 от Наредба №3 на Общински съвет – Мадан. Съгласно цитираната разпоредба, с решение на общинския съвет за имоти, за които е видно, че не могат да се ползват целогодишно, може да се определи и съответния период спрямо заетата площ за сезонен наем при приемане на решението.

Общински съвет – Мадан е издал Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с имоти и вещи – общинска собственост на основание чл.8, ал.2 от Закона за общинската собственост, с което е изпълнено изискването на чл.7, ал.2 от Закона за нормативните актове /ЗНА/, съгласно който наредба се издава за прилагане на отделни разпоредби или други подразделения на нормативен акт от по-висока степен. В чл.15, ал.1 от ЗНА е посочено едно от изискванията, на които трябва да отговаря нормативният акт, а именно, че трябва да съответства на Конституцията и на другите нормативни актове от по-висока степен. В нормативен акт от по-ниска степен, какъвто е наредбата например, правната уредба, съдържаща се в по-високия по ранг нормативен акт може да се доразвие и детайлизира, но със същия не могат да се предвиждат изключения, различни от уредените в по-високия по ранг нормативен акт. Причината за това е в предназначението на подзаконовия нормативен акт, а именно да доразвие и конкретизира правната уредба, съдържаща се в нормативния акт от по-висока степен. С него не може да се разширява правната уредба чрез уреждане на хипотези, неуредени от по-горестоящия по степен нормативен акт.

Спрямо Наредбата на Общински съвет – Мадан такъв нормативен акт от по – висока степен се явява на първо място Законът за общинската собственост. Чл.14, ал.7 и ал.8 от цитирания закон уреждат общия режим за отдаване под наем на имоти – публична общинска собственост, съгласно които 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, като наемните цени се определят от общинския съвет.

В конкретния случай, изискуемото съответствие по чл.15, ал.1 от ЗНА не е налице, тъй като в чл.112, ал.2 от Наредба №3 на Общински съвет – Мадан органът на местното самоуправление е предвидил изключение от начина на определяне на наемна цена, което не е уредено в ЗОС. Поради това, налице е противоречие на подзаконова правна норма със законова такава, а именно чл.112, ал.2 от Наредба №3 на Общински съвет – Мадан с чл.14, ал.8 от ЗОС, което следва да бъде отстранено от органа, компетентен да издаде подзаконовия нормативен акт, в случая Общински съвет – Мадан. Ако това условие не бъде изпълнено, на основание чл.15, ал.3 от ЗНА ще се прилага по-високият по степен нормативен акт, като в този смисъл е и чл.5, ал.1 от АПК.

Предвид изложеното, Решение № 68/21.03.2012г., в частта му на т.3 на Общински съвет – Мадан се явява прието в нарушение на материалния закон – чл.14, ал.8 от ЗОС, чл.15, ал.1 от ЗНА и чл.5, ал.1 от АПК, поради което същото се явява незаконосъобразно в посочената част.

Считам, че в конкретния случай допуснатата незаконосъобразност в Решение № 68/21.03.2012г., в частта му на т.3 на Общински съвет – Мадан може да бъде отстранена чрез ново обсъждане на същото в указаната част 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 Решение № 68/21.03.2012г., в частта му на т.3 на Общински съвет – Мадан, като незаконосъобразно в посочената част, за ново обсъждане в 14 – дневен срок от получаването му.

ЗАПОВЕД № АП-03-14-210/06.04.12

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

**ИНЖ. СТЕФАН СТАЙКОВ**  
Областен управител

