



## ЗАПОВЕД

№ АП-03-14-291

Смолян, 21.05 2012 г.

В Областна администрация – Смолян с вх.№ АП-03-09-704/14.05.2012г. са постъпили Решения №№ Е 155 и Е 156, приети от Общински съвет – Златоград на заседание, проведено на 27.04.2012г. по Протокол № 14.

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

С Решение № Е 155/27.04.2012г. съветът, на основание чл. 21, ал.1, т. 8. от ЗМСМА, чл. 14, ал. 7 и ал. 8 от Закона за общинската собственост, чл. 16 от Наредба № 2 за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на ОбС – Златоград, в т. 1 е дал съгласие да се извърши процедура по провеждане на публично оповестен конкурс за отдаване под наем на следния общински недвижим имот – публична общинска собственост - Покривно пространство на Детска градина „Снежанка”, гр. Златоград с идентификатор 31111.34.819.1 по КKKP на гр. Златоград с площ на покривното пространство 436 кв.м., актуван с Акт № 683/09.03.2011 г. за публична общинска собственост, като в т. 1.1. до 1.5. е посочил конкурсните условия, както следва: 1.1. Начална месечна наемна цена 45 лв. за наетата площ (без ДДС); 1.2. Срок за отдаване под наем на площта – 10 години, от сключване на договора за наем; 1.3. Предназначение на площта – за монтаж на инсталации за производство на електрическа енергия и/или енергия за охлаждане от възобновяеми източници с обща инсталирана мощност до 30 kW включително; 1.4. Задължения на наемателя: да представи предварителен договор за присъединяване на електрическа централа към електроразпределителна мрежа на „ЕВН България Електроразпределение” АД за проучване на условията и начина на присъединяване по чл. 26, ал.1 от Закона за енергията от възобновяемите източници; в срок от една година да се лицензира, да проектира и одобри необходимите строителни книжа за своя сметка; в срок до две години от влизане в сила на строителното разрешение да изгради фотоволтаична електроцентрала; поддържане и ремонт на покривното пространство. В т.1.5. съветът е указал конкурсът да се проведе при следните критерии и методика на оценяване: предлагана месечна наемна цена – 70 %; срок за въвеждане в експлоатация – 20 %; поддържане и ремонт на покривно пространство – 10 %, а в т. 2 е упълномощил Кмета на Община Златоград да проведе конкурса за отдаване под наем на недвижимия общински имот по т. 1 и при конкурсните условия на настоящото решение по реда на Глава седма от Наредба № 2 за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на Общински съвет – Златоград.

С Решение № Е 156/27.04.2012г. Общински съвет – Златоград, на основание чл. 21,



ал.1, т. 8. от ЗМСМА, чл. 14, ал. 7 и ал. 8 от Закона за общинската собственост, чл. 16 от Наредба № 2 за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на ОбС – Златоград е дал съгласие да се извърши процедура по провеждане на публично оповестен конкурс за отдаване под наем на следния общински недвижим имот – публична общинска собственост - Покривно пространство на Детска ясла „Мир“, гр. Златоград с идентификатор 31111.34.814.1 по КККР на гр. Златоград с площ на покривно пространство 540 кв.м., актуван с Акт № 634/25.03.2010 г. за публична общинска собственост, като е посочил следните конкурсни условия: 1.1. Начална месечна наемна цена 55 лева за наетата площ (без ДДС); 1.2. Срок за отдаване под наем на площта – 10 години от сключване на договора за наем; 1.3. Предназначение на площта – за монтаж на инсталации за производство на електрическа енергия и/или енергия за охлаждане от възобновяеми източници с обща инсталирана мощност до 30 kW включително; 1.4. Задължения на наемателя: да представи предварителен договор за присъединяване на електрическа централа към електроразпределителна мрежа на „ЕВН България Електроразпределение“ АД за проучване на условията и начина на присъединяване по чл. 26, ал.1 от Закона за енергията от възобновяемите източници; в срок от една година да се лицензира, да проектира и одобри необходимите строителни книжа за своя сметка; в срок до две години от влизане в сила на строителното разрешение да изгради фотоволтаична електроцентрала; поддържане и ремонт на покривното пространство. В т.1.5. общинският съвет е посочил конкурсът да се проведе при следните критерии и методика на оценяване: предлагана месечна наемна цена – 70 %; срок за въвеждане в експлоатация – 20 %; поддържане на покривно пространство – 10 %, а с т. 2 е упълномощил Кмета на Община Златоград да проведе конкурса за отдаване под наем на недвижимия общински имот по т. 1 и при конкурсните условия на настоящето решение по реда на Глава седма от Наредба № 2 за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество.

**Решения №№ Е 155 и Е 156/27.04.2012г. на Общински съвет – Златоград са незаконосъобразни, предвид следните съображения:**

Видно от т.1.3 на цитираните решения, в същите е посочено, че предназначение на площта е за монтаж на инсталации за производство на електрическа енергия и/или енергия за охлаждане от възобновяеми източници с обща инсталирана мощност до 30 kW включително, като същевременно с това в т.1.4 на същите, като трето по ред задължение на наемателя е указано в срок до две години от влизане в сила на строителното разрешение да изгради фотоволтаична електроцентрала.

Също така, в докладните записки на кмета на общината, по която са приети Решения №№ Е 155 и Е 156/27.04.2012г. е указано, че с последните изменения на ЗЕВИ не се изисква одобряване на инвестиционни проекти за издаване на разрешение за строеж за монтаж на инсталации за производство на електрическа енергия, топлинна енергия и/или енергия за охлаждане от възобновяеми източници с обща инсталирана мощност до 30 kW включително към съществуващите сгради в урбанизираните територии, в т.ч. върху покривните и фасадните им конструкции, от което според органа на местната администрация следвало, че не е необходимо учредяването на право на строеж, на надстрояване на покривните пространства.

От така посоченото в конкретния случай не може да се установи отдадената площ от общинския имот под наем ли ще се използва или за строеж. В този смисъл, наемът, като действие на управление е различен от правото на строеж и на над и пристрояване, които представляват действия на разпореждане с определен имот, като същите са регламентирани в отделни законови разпоредби и включват различни по обем правомощия.

С това е нарушено императивното изискване на чл.59, ал.2, т.4 от АПК, съгласно което административният акт трябва да съдържа точното правно основание за постановяването му, което да съответства на фактическото му такова.



От друга страна, в т.1.4 на Решения №№ Е 155 и Е 156/27.04.2012г., като първо задължение на наемателя съветът е указал наемателите да представят **предварителен договор за присъединяване на електрическа централа към електроразпределителна мрежа** на „ЕВН България Електроразпределение“ АД за проучване на условията и начина на присъединяване по чл. 26, ал.1 от Закона за енергията от възобновяемите източници /ЗЕВИ/.

Общият ред за подаване на заявления за присъединяване на енергийни обекти за производство на електрическа енергия от възобновяеми източници е уреден в чл. 23 от ЗЕВИ. Нормата на чл. 24, т.1 от същия закон регламентира едно от изключенията по чл.23, като указва, че разпоредбата на чл.23 не се прилага за енергийни обекти за производство на електрическа енергия от възобновяеми източници с обща инсталирана мощност до 30 kW включително, които се предвижда да бъдат изградени върху покривни и фасадни конструкции на присъединени към електроразпределителната мрежа сгради и върху недвижими имоти към тях в урбанизирани територии. От текста на Решения №№ Е 155 и Е 156/27.04.2012г. става ясно, че посочените в същите енергийни обекти влизат в хипотезата на чл. 24, т. 1 от ЗЕВИ.

Съгласно чл. 26, ал. 3 от ЗЕВИ, за обектите по чл. 24, т. 1 условията за присъединяване се определят в становище, което се издава в срок до 30 дни от постъпване на искането, а в случаите по чл. 27, ал. 5 - в срок до 15 дни от постъпване на искането, а ал. 4 на същата норма гласи, че в случаите по ал. 3 **предварителен договор за присъединяване не се сключва**, а договор за присъединяване се сключва при условията, определени в становището по ал. 3, и при издадено разрешение за строеж.

От изложеното до тук следва, че общинският съвет е приел въпросните решения в нарушение на изричната норма на чл. 26, ал. 4 от ЗЕВИ, регламентираща изключение от общия ред по чл.23 от цитирания закон. Редът по чл.24 и чл.26 от ЗЕВИ регламентира облекчена процедура, която изключва общите правила на чл.23 от същия закон.

Поради това, като е приел, че наемателите следва да представят документ, изискуем по общия ред на чл.23 от ЗЕВИ, който не е необходим при облекчения такъв по чл.24 и чл.26 от същия закон, приложим в конкретния случай, Общински съвет – Златоград е нарушил изричната и императивна правна норма на чл. 26, ал. 4 от ЗЕВИ.

Също така, като второ задължение на наемателите по т. 1.4. на решенията органът на местното самоуправление е указал в срок от една година да лицензират, да проектират и одобряват **необходимите строителни книжа** за своя сметка.

При определяне на това задължение липсва конкретност относно съдържанието на посочените като необходими строителни книжа. В този смисъл следва да се има предвид, че съгласно чл. 147, ал. 1, т. 14 от ЗУТ, не се изисква одобряване на инвестиционни проекти за издаване на разрешение за строеж за монтаж на инсталации за производство на електрическа енергия, топлинна енергия и/или енергия за охлаждане от възобновяеми източници с обща инсталирана мощност до 30 kW включително към съществуващите сгради в урбанизираните територии, в т.ч. върху покривните и фасадните им конструкции и в собствените им поземлени имоти.

Предвид гореизложеното, Общински съвет – Златоград е приел Решения №№ Е 155 и Е 156/27.04.2012г. в нарушение на материалния закон – чл.59, ал.2, т.4 от АПК и чл.26, ал.4 от ЗЕВИ, поради което същите се явяват незаконосъобразни.

Считам, че в конкретния случай допуснатата незаконосъобразност в горепосочените решения на Общински съвет – Златоград 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 №№ Е 155 и Е 156/27.04.2012г. на Общински съвет – Златоград като незаконосъобразни за ново обсъждане в 14 – дневен срок от получаването им.

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

**ИНЖ. СТЕФАН СТАЙКОВ**  
Областен управител

