

ДОКЛАД
от
Георги Гайдаров - Директор
на Дирекция „Бюджет и общинска собственост“
в Община Пазарджик

I. Причини, налагащи приемането на допълнението на подзаконовия нормативен акт:

Наредбата за реда за придобиване на право на собственост и на ограничени вещни права, за предоставяне за управление, под наем и за разпореждане с имоти и вещи – собственост на община Пазарджик и правомощията на кмета на общината, и на кметовете на кметства (Наредбата) е приета с Решение № 188/30.10.2008 г., взето с Протокол № 18 на Общински съвет Пазарджик на основание чл. 8, ал. 2 от Закона за общинската собственост (ЗОС). Към настоящия момент са настъпили законодателни промени, които следва да намерят отражение в нея. Предлаганите изменения и допълнения касаят синхронизирането на Наредбата с нормативната уредба в страната, в съответствие със Закона за общинската собственост, Закона за политическите партии (ЗПП), Закона за предучилищното и училищното образование (ЗПУО), Закона за електронните съобщителни мрежи и физическа инфраструктура (ЗЕСМФИ), Закона за собствеността и ползването на земеделските земи (ЗСПЗЗ).

Изменя се заглавието на Наредбата за реда за придобиване на право на собственост и на ограничени вещни права, за предоставяне за управление, под наем и за разпореждане с имоти и вещи – собственост на община Пазарджик и правомощията на кмета на общината, и на кметовете на кметства", като се записва "*Наредба за общинската собственост*".

Чл. 1 от Наредбата се допълва, съобразно изменение в чл. 8, ал. 2 от Закона за общинската собственост, *ДВ, бр. 96 от 2017 г., в сила от 1.01.2018 г.*, като след израза „*кметовете на кметства*“ се добавя „*и на кметските наместници*“.

С изменението на Закона за общинската собственост, *ДВ, бр. 17 от 2021 г.*, бе допълнена разпоредбата на чл. 8, ал. 8 от ЗОС, която формулира рамката на приложение на закона, съответно изключените хипотези на приложимост. Това обосновава допълването на чл. 2, алинея 1 от действащата Наредба, в която се създава т. 5, както следва: „*Чл.2 (1) Наредбата не се прилага за: 5.възлагане чрез договор за наем на строителство и/или услуги по смисъла на Закона за концесии и на Закона за обществените поръчки, когато прогнозната стойност на приходите на наемателя за срока на договора е по-висока от европейския праг по смисъла на Закона за концесии.*”

Правят се изменения в текстовете на Наредбата, съобразно приетите промени в чл.8, ал.9 от Закона за общинската собственост, а именно: в чл. 4, ал.1 от Наредбата се предвижда: „*За изпълнение на целите, принципите и приоритетите на мандатната Стратегия, Общинският съвет приема План за действие за общинските концесии*“ "и *Годишна програма за управление и разпореждане с имотите - общинска собственост*". Съобразно изискването на чл.8, ал. 10 от ЗОС, проектите се оповестяват по ред, определен с Наредбата на Общинския съвет. Сега действащият текст изисква от администрацията да ги публикува в "местните средства за масово осведомяване". С изменение на чл. 4, алинея 3 от Наредбата, се предлага оповестяването да бъде чрез публикуване на проектите за стратегия, програма и промените в тях, за публично обсъждане от местната общност „*на интернет страницата на община Пазарджик*“.

В чл. 6 от Наредбата се създават две нови разпоредби - алинеи 2 и 3, съобразно

измененията в чл.9, ал. 4 от ЗОС, публ. в ДВ, бр. 96 от 2017 г., в сила от 02.01.2018 г., относно предвиждането на застрахователни вноски и забраните за самоучастие за рисковете "природни бедствия" и "земетресение".

Терминологично се актуализират наименования на отдели и дирекции, съобразно приетото Решение № 1 от 31.01.2020 г. на Общински съвет Пазарджик, взето с Протокол № 1 за приемане на административната структура на Община Пазарджик, като в текста на Наредбата навсякъде вместо "Общински имоти и управление на собствеността" се записва „Управление на Общинската собственост", вместо дирекция „Архитектура" - дирекция „Архитектура и териториално устройство".

Съобразно разпоредбата на чл. 54а от ЗОС, се допълва изброяването на поддържаните регистри в Общината, като в създадените т.4-7 се посочват: регистърът за общинските предприятия; регистърът за търговските дружества с общинско участие; регистърът за юридическите лица с нестопанска цел и регистърът за гражданските дружества, в които участва общината.

Глава втора „Придобиване на имоти и вещи" посочва общия ред за възмездно или безвъзмездно придобиване на право на собственост и други ограничени вещни права от общината. С новосъздадените чл. 9а и чл. 9 б, се разписват ограничения при придобиване от общината на имущества, включително и на идеални части от имущество, на основание покупка, замяна или делба. Същите трябва да бъдат освободени от ипотека и други вещни тежести. Съгласно чл.9а, алинея 3: „Ипотекирането и обременяването с вещни тежести на недвижими имоти общинска собственост, става с решение на Общински съвет." Разпоредбата на чл. 9б посочва редът за придобиване на движими вещи от община Пазарджик, а именно: „без решение на общински съвет, съобразно регламентираните закони процедури".

Проектът на наредба отразява промените в глава шестнадесет, Раздел II от Закона за предучилищното и училищното образование (ЗПУО), в сила от 01.01.2017 г., като се предвиждат нови разпоредби: чл. 15а и чл. 15 б, насочени към уредбата на общинското имущество, предоставено за управление на общинските училища, детски градини и центрове за подкрепа на личностно развитие, съобразно законовите норми:

"Чл.15а (Нов, с решение №/....., взето с протокол № ... на Общински съвет Пазарджик) (1) Общинските недвижими имоти, предоставени за управление на общинските училища, детски градини и центрове за подкрепа за личностно развитие, са публична общинска собственост.

(2) От датата на влизане в сила на акта за обявяване на държавно училище за общинско имотите – публична държавна собственост, предоставени на училището преди обявяването му за общинско, преминават в собственост на общината, на територията на която се намират имотите, и стават публична общинска собственост, а вещите – държавна собственост, стават собственост на общината, финансираща училището.

(3) Имотите и вещите по ал. 2 се предоставят за управление на училището, което ги е управлявало до обявяването му за общинско, и се ползват само за целите на образователния процес, без да променят предназначението си.

(4) Когато седалището на училището, управляващо имотите по ал. 2, е извън територията на общината, която ги придобива, след влизането в сила на акта за обявяване на училището за общинско общината преобретател предоставя имотите за управление на финансиранни от нея училища.

Чл.15б (Нов, с решение №/....., взето с протокол № ... на Общински съвет Пазарджик) (1) Придобитите възмездно от общинските училища, детски градини и центрове за подкрепа за личностно развитие недвижими имоти и движими вещи са със статут на частна общинска собственост.

(2) Придобитите безвъзмездно от общинските училища, детски градини и центрове за подкрепа за личностно развитие недвижими имоти и движими вещи, както имотите и вещите, собствеността върху които им е възстановена, са собственост на училището, детската градина или центъра.

(3) 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.

(4) 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 обществена потребност от използването им за образователни, здравни, социални или хуманитарни дейности; 2. налице е положително становище на министъра на образованието и науката, изгответо въз основа на оценка на образователните потребности в общината; 3. населеното място е с население под 5 хиляди души."

Съобразно нормата на чл. 8, ал. 3 от Закона за общинската собственост, която посочва, че с Наредба на Общински съвет се определя и редът за предоставяне под наем на имоти или части от тях - общинска собственост, за управление на училища, детски градини и обслужващи звена, се допълва се чл. 16, ал. 5 от Наредбата, като след „*Директорите на общинските училища и детски градини имат право да отдават под наем за срок до 1 година, без търг или конкурс, части от предоставените им за управление сгради - публична общинска собственост, за извършване на почасови педагогически услуги, се добавя и за „образователни, спортни и художественотворчески дейности*“.

Редактират се смислово разпоредбите на чл. 17, ал. 2, т. 2 и ал. 4 от Наредбата, като след «*търга*» се добавя наклонена черта и «*конкурса*», във връзка с равните възможности за участниците и в двете процедури.

С приемането на Закона за електронните съобщителни мрежи и физическа инфраструктура (ЗЕСМФИ), обн., ДВ, бр. 21 и в сила от 9.03.2018 г., в чл. 15, ал. 1 бе уредена възможността „*Мрежовите оператори*“ да „*предоставят на операторите на електронни съобщителни мрежи достъп до и/или съвместно ползване на физическата си инфраструктура, включително до нейните елементи и/или съоръжения, с оглед на разполагане и използване на електронни съобщителни мрежи, при наличие на обосновано искане*“. Разпоредбата на чл. 19 от същия закон определя, че посочените права върху елементи от физическата инфраструктура, общинска собственост, се предоставят за срок до 10 години без провеждането на търг или конкурс, след сключването на договор. Изложеното обосновава създаването на нов член 17а в Проекта, със следното съдържание: „*Отдаването под наем на общински имоти – частна и публична общинска собственост за изграждане на електронни съобщителни мрежи и свързаната с тях физическа инфраструктура, се извършва без провеждането на търг или конкурс, със заповед и договор с Кмета на общината, за срок до 10 години, съгласно Закона за електронните съобщителни мрежи и физическа инфраструктура (ЗЕСМФИ).*“

Допълва се чл. 19, ал. 2 от Наредбата, като в действащия текст след „*дължностно лице*“ се добавя запетая и изразът „*издава заповед и*“. Текстът се записва както следва: „*Въз основа на резултатите от търга или конкурса, кметът на общината или упълномощено от него дължностно лице, издава заповед и склучва*

договор, чийто срок не може да бъде по-дълъг от 10 години". Корекцията следва законовия ред във връзка с правомощието на Кмета на общината по чл. 44, ал.2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, да издава заповеди.

Във връзка с нормата на чл. 14, ал.4 от Закона за общинската собственост, се редактира текста на чл. 23 от Наредбата, като вместо „*под наем*“ се записва „*безвъзмездно*“. Цитираната норма насочва към измененията на чл. 31 и чл. 32 от Закона за политическите партии, обн. в ДВ, бр. 60 от 2019 г., в сила от 30.07.2019 г., поради което допълнение на ал. 5 предвижда помещението отдалено на политически партии, „*да могат да се ползват съвместно по договор с трети лица само за цели, пряко свързани с дейността на партията*.“ Създават се алинеи 6 и 7, базирани на цитираните по-горе норми на ЗОС и ЗПП, със следното съдържание: „*(6) Политическите партии, на които са предоставени помещения по ал. 1, заплащат експлоатационните разходи, ако има такива. (7) Правоотношенията с политическите партии се прекратяват със заповед на Кмета на Община Пазарджик, когато партията придобие в собственост помещения от същия вид, годни за постоянно ползване, престане да отговаря на условията за предоставяне на общински имот, определени с отделен закон, поради неплащане на експлоатационните разходи за повече от три месеца и при нарушение на разпоредбата на ал. 5.*“. Във връзка с императивната разпоредба на чл. 14, ал.4 от Закона за общинската собственост, в член 27, определящ базисни месечни наемни цени за общинските имоти на кв. м., се заличават „*общинските ръководства на политическите партии*.“

Проектът предвижда корекция в разпоредбата на чл. 28 от Наредбата. Сега действащият текст позволява размерът на наемна цена по склучен договор за наем на общински имот да се индексира «*ежегодно*». Вместо това се предлага увеличението в размера на наемните цени по склучен договор да се прилага «*след решение на Общински съвет – Пазарджик*», в размер на «*годишния процент на инфлацията, установен от Националния статистически институт за предходната година*», «*За увеличението Община Пазарджик* ще «*уведомява писмено наемателите*» и с договорна клауза ще се актуализира наемната цена.

В чл. 29, ал.3 от Наредбата вместо "отдели" се записва "отдел", заличава се инициалната абревиатура "КРВП". Навсякъде в текста на Наредбата се заменят: отдел "Общински имоти и управление на собствеността" - с отдел "Управление на Общинската собственост"; "Архитектура" - с "дирекция "Архитектура и териториално устройство".

Чл. 30 от Наредбата урежда възможностите за прекратяване на наемните правоотношения за общинските имоти. Съществуващата разпоредба е обща и препраща към ЗОС, ЗЗД, наредбата, «*договора*» и «*другите нормативни актове*». Предлаганата редакция допълва текста на разпоредбата с три нови алинеи: действащият текст става алинея 1, създават се алинеи 2,3 и 4, съобразени с разпоредбата на чл. 18 от ЗОС, съгласно която се предвижда правото общината да прекрати договора за наем при „*възникване на належаща общинска нужда*“, и задължението за наемателите по чл. 22 и чл. 26 да освободят имота „*в срок от три месеца от връчването на съобщението за освобождаване*“. Новите алинеи 3 и 4 посочват административната процедура при неосвобождаване на имота и законовия ред за подаване на жалба от засегнатото лице: „*(3) Ако имотът по ал. 1 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.*" "(4) Заповедта по ал. 3 може да се обжалва пред административния съд по реда на Административнопроцесуалния кодекс. Жалбата не спира изпълнението на заповедта, освен ако съдът разпореди друго. Решението на административния съд е окончателно."

В Глава пета „Управление и отдаване под наем на движими вещи” от действащата наредба са включени разпоредбите на чл. 33, алинеи 1 и 2, които уреждат разграничителен подход за предоставяне за управление на движими вещи от общината на други лица, съобразно балансовата стойност на вещите: до 1000 лв. и над 1000 лв. В същото време Глава седма „Разпореждане с недвижими имоти и движими вещи - общинска собственост” от наредбата, в чл. 46, алинеи 2 и 3, използва „Дълготраен актив” като критерий за определяне на реда за продажба на движимите вещи – частна общинска собственост: когато вещите са „дълготраен актив” и не са необходими за дейността на общината - могат да се продават чрез публичен търг; а когато не са „дълготраен актив” – могат да се продават със Заповед на кмета на общината. Междувременно действащият местен подзаконов акт не дава дефиниция на понятието „дълготраен материален актив”/„дълготраен актив”(DMA).

И двата подхода се базират на приетите счетоводни стандарти, Закона за счетоводството и Счетоводната политика на Община Пазарджик. Към настоящия момент, съгласно Счетоводната политика на Общината, утвърдена със Заповед № 1893/25.09.2020 г. на Кмета на Община Пазарджик, „Един дълготраен актив се признава за DMA, ако е представен в баланса и са налице следните изисквания: установимост, притежание, стойност на придобиване - не по-малка от 1000 лв., с изключение на компютрите.” Съгласно т. 16.16.6 от ДДС № 20/2004 г., „за компютърните конфигурации и други взаимосъвързани активи, стойностният праг на същественост е 500 лева.” Със Счетоводен стандарт № 20/2004 г. е определен минималния и максималния праг за признаването на DMA като активи. Към настоящия момент общините сами приемат прага на балансова стойност на дълготрайните активи в границите между 700 и 1000 лв. При евентуална промяна в нормативната уредба, стойностите на праговете на „дълготрайния материален актив” могат да бъдат променяни. Понятието обаче „дълготраен актив” е константно и с уеднаквяването на подхода в двете посочени глави на наредбата, ще се постигне устойчивост на подзаконовата норма, която и при бъдещо изменение в законодателството (например чрез промяна на балансовата стойност на активите), ще продължи да се прилага на общинско ниво. Изложеното ни мотивира да предложим следните изменения: в глава пета се изменя чл. 33, ал. 1 и ал. 2, в глава седма- чл. 46, ал.2, като вместо „с балансова стойност до 1000 лева,” се записва „дълготрайни активи (*определение в § 2а. от ДР) по смисъла на Закона за счетоводството, приложимите счетоводни стандарти и счетоводната политика на Община Пазарджик”. В Допълнителните разпоредби се създава §2а, който дава определение на понятията „Дълготрайни материални активи”, „Дълготрайни активи”, DMA”, съгласно Счетоводен стандарт 16 (приложение към ПМС № 46 от 21.03.2005 г. - ДВ, бр. 30 от 7.04.2005 г., в сила от 1.01.2005 г.), а именно: „Дълготрайни материални активи”/„Дълготрайни активи”/ DMA са: установими нефинансови ресурси, придобити и притежавани от предприятието, които:

- а) имат натурално-веществена форма;
- б) се използват за производството и/или доставката/продажбата на активи и/или услуги, за отдаване под наем, за административни или за други цели;
- в) се очаква да бъдат използвани през повече от един отчетен период.”

В Глава седма „Разпореждане с недвижими имоти и движими вещи- общинска собственост” липсва регламентирана процедура за учредяване право на ползване върху имоти и вещи – частна общинска собственост. Съобразно установения ред с нормата на чл. 39 от ЗОС, се създава чл. 45а, който гласи: „(1) 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 по реда на глава осма от наредбата. (2) Лицето, желаещо да придобие правото по ал.1, подава искане до Кмета на общината. Кметът на общината, чрез определено от него длъжностно лице, указва на заявителя документите, които следва да приложи към

искането. (3) 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. (4) 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. (5) 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. (6) Когато лицата, на които може да се учреди безвъзмездно право на ползване, са 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. (7) Въз основа на резултатите от търга или конкурса, съответно - на решението на общинския съвет, кметът на общината издава заповед и сключва договор. (8) Възмездното учредяване на правото по ал. 1 се извърши по базисна цена, приета с Решение на Общинския съвет, с изключение на предвидените в закона и тази наредба случаи."

Във връзка с терминологично уеднаквяване и разписване на „дълготрайни активи” в текста на Наредбата, се допълва чл. 46, ал.2, като след текста „*по смисъла на Закона за счетоводството*,” се заличава съюзът „и”, поставя се запетая и след „*приложимите счетоводни стандарти*” се допълва „*и счетоводната политика на община Пазарджик*”.

Продажбата на движими вещи е уредена в чл. 46 ал. 4 от Наредбата. Действащия ред предвижда публикуване в „*поне в един местен вестник*”. Предложената промяна в оповестяването е то да бъде чрез качване на обявата на електронната страница на Общината и на таблото за обяви в сградата на общинската администрация или в сградата на кметството. Текстът се записва, както следва: „*Условията за продажба на движимите вещи се обявяват на електронната страница на Общината и на таблото за обяви в сградата на общинската администрация или в сградата на кметството, и се посочва мястото, в което се намират движимите вещи най-малко седем дни преди началната дата на продажбата. Продажбата се извърши по реда на явилите се купувачи.*”

Променени в оповестяването са внесени в цялата наредба, съобразно изменението в реалностите и дигитализацията на населението. Публикуването на интернет страницата на Общината е лесно и удобно проследимо от заинтересованите лица, предвид масовото използване на мобилни апарати и интернет от гражданите, което не може да се каже за отпечатването в местната преса. Освен това предложения вариант е икономически по-изгоден за Общината, тъй като не генерира разходи за такси и услуги за публикуване на обявите в пресата.

Чл. 35, ал. 3 от ЗОС позволява продажба на земя - частна общинска собственост, на собственика на **законно** построена върху нея сграда, като изисква това да се извърши от кмета на общината без търг или конкурс по ред, определен с Наредба на общинските съвети. В Наредбата на Община Пазарджик този ред е разписан в чл. 48, ал. 2. С настоящия проект предлагаме промяна на изискванията, отнасящи се до документите, които лицата, желаещи да придобият право на собственост върху земята депозират. Алинея 2, точка 1 се изменя, като остава условието гражданите да прилагат: „*документ за собственост върху построената сграда или констативен акт*”, „*че сградата е завършена в груб строеж*”, но вместо изискването актът да бъде издаван „*от общинската администрация*”, се записва акт „*№ 14*”, че сградата е завършена в груб строеж”, който Констативен акт се издава от участниците в строителството, съгласно чл. 7, ал. 3 от Наредба № 3 от 31 юли 2003 г. за съставяне на актове и протоколи по време на строителството, издадена от министъра на регионалното развитие и благоустройството, обн. ДВ, бр. 72 от 15 август 2002 г. Във връзка с влязлата в сила във всички населени

места на община Пазарджик кадастрална карта, се променя точка 3, като от заявителите вече се изисква „*3. скица по действащата кадастрална карта;*“. От точка 3 отпада изискването за „*обяснителна записка, че сградата е построена в съответствие със строителните правила и норми и договора за отстъпване на вечно право на строеж върху общинска земя*“. Вместо това се изменя точка 4. Промените са няколко: отпада изискването да се прилага удостоверение за актуално състояние на юридическото лице, тъй като регистрите, в които се публикува тази информация, са публични, а информацията служебно установима. Вместо „*обяснителна записка*“ се изисква да се приложи „*4. строителни книжа и документи и/или служебна справка за сградите в имота, построени преди 1987 година, подписана от главния архитект на общината, че за тях няма или влезли в законна сила заповеди за премахване или за издадено удостоверение за търпимост;*“

Мотивите за предложените промени са следните:

Много от сградите са строени през миналия век. За тях законните собственици на сгради не могат да представят строителни книжа, за да докажат съответствието на сградата със съществувалата нормативна уредба. Това обстоятелство не може да бъде установено в много от случаите, и в нито един от архивите: на Община Пазарджик, на Държавен архив Пазарджик, на Регионална дирекция за национален строителен контрол (РДНСК) - Пазарджик.

Реално заявителите са изправени пред сериозно предизвикателство да обикалят институции, за да търсят документи, които не могат да бъдат намерени, защото са унищожени, изгубени, липсват и т.н. или да вървят по сложната процедура за изготвяне на проекти, чрез заснемане по части геодезия, архитектура, конструкции, електро, ВиК, ОВК и др. в различен обхват, в зависимост от вида на имота. Освен месеци време, тази сложна процедура е скъпа и струва хиляди лева на граждани. Настоящото предложение, ще улесни граждани, за да упражнят правото си на собственост по приемливо достъпен начин, като едновременно с промените, ще се защити по законен ред интереса, както на Общината, така и на граждани. Със служебна справка ще се констатира липсата на отрицателни предпоставки (отсъствие на пречки) за закупуване на имота, а именно: отсъствие на данни за влезли в законна сила заповеди за премахване или издадени удостоверения за търпимост относно сградите, построени преди 1987 г. в имота, т.е. липса на незаконни постройки. Следователно, за сгради, построени до 1987 година ще се установява, или че не са незаконни, предвид съществувалата възможност по § 16 от ЗУТ, или че са законно построени.

Във връзка с гореописаната процедура, се създава алинея 6 към чл. 48, в която се предвижда разходите, направени по искане на заявителите и в техен интерес, да бъдат възстановявани от тях. Текстът гласи: „*Изготвянето на пазарната оценка се възлага от кмета на общината, или от определено от него длъжностно лице. Стойността на разходите за изготвяне на оценката се заплаща от преобретателя.*“

С оглед изложените възможности, се предвижда още една категория граждани - собственици на обекти (например притежаващи самостоятелен обект в сграда в режим на етажна собственост) в законно построени сгради върху земя – частна общинска собственост, да закупят идеални части от поземлените имоти, съобразно притежаваните от тях квоти, за разполагане на постройки на допълващо застрояване – гаражи, работилници и обекти на търговия и услуги в УПИ, предвидени с действащия подробен устройствен план или за които има издадена виза за проектиране от гл. архитект на Общината. Изискванията на чл. 48, ал.2 се прилагат и в този случай. Предлаганият текст гласи: „*Чл. 48а. Продажба по чл. 48 може да се извърши и върху идеални части от поземлени имоти на собствениците на обекти в законно построени сгради за разполагане на постройки на допълващо застрояване – гаражи, работилници и обекти на търговия и услуги в УПИ,*

предвидени с действащия подробен устройствен план или за които има издадена виза за проектиране от гл. архитект на Общината.”

Терминологично се актуализират наименования на отдели и дирекции, съобразно приетото Решение № 1 от 31.01.2020 г. на Общински съвет Пазарджик, взето с Протокол № 1 за приемане на административната структура на Община Пазарджик, като в текста на Наредбата навсякъде вместо “Общински имоти и управление на собствеността” се записва „Управление на Общинската собственост”, вместо дирекция „Архитектура” - дирекция „Архитектура и териториално устройство”.

Във връзка с гореописаната процедура, се създава алинея б към чл. 48, в която се предвижда разходите, направени от Общината по искане на заявителите и в течен интерес, да бъдат възстановявани от тях. Текстът гласи: „*Изготвянето на пазарната оценка се възлага от кмета на общината, или от определено от него дължностно лице. Стойността на разходите, направени от общината за изготвяне на оценката, се възстановяват от преобретателя по сметка на общината.*”

С оглед изложените възможности, се предвижда още една категория граждани - собственици на обекти (например притежаващи самостоятелен обект в сграда в режим на етажна собственост) в законно построени сгради върху земя – частна общинска собственост, да закупят идеални части от поземлените имоти, съобразно притежаваните от тях квоти, за разполагане на постройки на допълващо застрояване – гаражи, работилници и обекти на търговия и услуги в УПИ, предвидени с действащия подробен устройствен план или за които има издадена виза за проектиране от гл. архитект на Общината. Съгласно чл. 40 от Закона за собствеността: “*Дяловете на отделните собственици в общите части са съразмерни на съотношението между стойностите на отделните помещения, които те притежават, изчислени при учредяването на етажната собственост. По-късни изменения в отделните помещения не се отразяват върху размера на дяловете.*” При надстрояване на сграда в етажна собственост собствениците на надстроените етажи или части от етажи придобиват, срещу заплащане, собствеността и върху всички общи части на сградата, включително и върху земята. *Дяловете на всички съсобственици в общите части се определят съобразно съотношението между стойностите на отделните помещения по време на завършването на строежа.*”

Изискванията на чл. 48, ал.2 се прилагат и в този случай. Предлаганият текст гласи: „*Чл. 48а. Продажба по чл. 48 може да се извърши и върху идеални части от поземлени имоти на собствениците на обекти в законно построени сгради за разполагане на постройки на допълващо застрояване – гаражи, работилници и обекти на търговия и услуги в УПИ, предвидени с действащия подробен устройствен план или за които има издадена виза за проектиране от гл. архитект на Общината, при спазване разпоредбите на чл. 40 от Закона за собствеността.*”

В чл. 55, алинея 2 изразът „режийни разноски” се заличава, във връзка с влязло в сила Решение № 6463/2019 г. на ВАС, с което е отменена разпоредбата по чл. 45 ал. 3 от Наредбата като незаконосъобразна - относно дължимостта на режийните разноски и се прецизира текстът, като след “данъци” вместо запетая се поставя “и”.

В Глава осма „Условия и ред за провеждане на публични търгове и публично оповестени конкурси” се предлагат промени в числеността на комисиите по провеждането на публичните търгове и конкурси, които се назначават със Заповед от кмета на общината. В действащите текстове на наредбата, в чл. 63, ал. 3, се предлага „Комисията по провеждането на търга” да се състои вместо от „7 или 9 члена”, „от 5 (пет) или 7 (седем) члена”, запазва се изискването в Комисията задължително да участват юрист и икономист. Премахва се изискването „*кметът на съответното населено място, на чиято територия се намира имотът*” да бъде член на Комисията. Това условие е необосновано, вменява ангажименти и разход на време за кметовете на кметства, тъй като преди насрочване на

търг или конкурс, се иска становище от кмета на населеното място, на чиято територия се намира имотът, а обявата задължително му се изпраща.

Алинея 4 се редактира, като се заличава текстът за определяне „възнаграждението на членовете на комисията”, тъй като той не е приложим на практика. Членовете участват в комисиите, съгласно отговорностите, вменени им с длъжностната характеристика, за изпълнението на която те получават своето възнаграждение по трудово или служебно правоотношение.

В чл. 64, ал.1 се предвиждат изменения в реда за публикуване на обява за търга: вместо обнародване в местен вестник, проектът предвижда публикуване на интернет страницата на общината най-малко 30 дни преди крайния срок за подаване заявлениета за участие. Мотивите са аналогични на гореизложените относно публикуването на проектите за стратегия, програма и промените в тях по чл. 4, ал. 3, а също така оповестяването на продажбата на движими вещи по чл. 46, ал.4 от Наредбата. Във втората алинея на чл.64, е изискването за поставяне на „Обявата за провеждане на търга” и „на таблото за обяви и съобщения до входа на сградата на общинска администрация и кметството по местонахождението на имота”. Срокът за това е "5-дневен" от издаване на заповедта по чл. 63, ал.1. Вместо "3-дневен" срок се предвижда „5-дневен срок” за обявяване в кметството по местонахождение на имота – с оглед своевременното й поставяне от служителите в кметството.

Чл. 65 алинея 1, т. 1 се редактира относно промяна в задължителния минимум от членовете на комисията: от „петима” на „трима”, и се мотивира с непредсказуемата епидемиологична обстановка през последните две години, при която са възможни отсъствия на по-голям брой членове на комисията. Текстът се записва, както следва: „Търгът може да се проведе само в случай, че са се явили най-малко:1. трима от членовете на комисията по чл.63, ал.3.”.

Настоящото предложение е да се допълнят разпоредбите на чл. 72 и чл. 73, и да се отмени чл. 74, ал.1 от Наредбата. Посочените подзаконови норми се отнасят до реда за подаване на писмени предложения от всеки участник, и до процедурата на провеждане на търга от назначената комисия. В чл. 72, след съществуващия текст „Публичен търг с тайно наддаване се провежда чрез предварително подаване на писмени предложения от всеки участник в запечатан”, добавя се "и ненадписан" плик: „в деловодството на Община Пазарджик. Върху всеки плик дължностното лице отбелязва входящия номер на офертата на кандидата и часа на подаване”.

В разпоредбата на чл. 73 след „подадените пликове”, преди „и се запознава” се добавя „по реда на тяхното постъпване”. Отбелязването на входящия номер на офертата на кандидата, часа на подаване, име, посочване на имота – предмет на търга, се извършва в **деловодството** на Община Пазарджик (**не от Комисията** по търга), където кандидатите депозират офертите си в запечатани пликове, ведно с изискуемите документи. Разписаното в чл. 74, ал.1 от Наредбата не съответства на приложимата процедура, поради което чл. 74 се отменя.

Прецизира се чл. 77, като вместо „обявява” се записва „връчва на заинтересованите лица” по реда на АПК.

Съгласно разпоредбата на чл. 35, ал. 6 от ЗОС: „Въз основа на резултатите от търга или конкурса, съответно - на решението на общинския съвет, кметът на общината издава заповед и сключва договор.” Със Заповедта по чл. 76, Кметът на Общината обявява купувача, цената и условията на плащането, внесеният депозит се прихваща. С редакцията на чл. 78, ал.1 от Наредбата се въвежда изискването купувачът да представи платежните документи за извършените плащания в 7-дневен срок от връчване на заповедта. Изразът „и режийни разноски” се заличава, във връзка с изложени по-горе аргументи по влязло в сила Решение № 6463 от 2019 г. на ВАС. Текстът се редактира,

както следва: „*В 7-дневен срок от връчването на заповедта по чл. 77, купувачът е длъжен да внесе цената, дължимите данъци и такси, и да представи платежните документи*“.

Разпоредбата на чл. 80 се допълва, като съществуващият текст става алинея едно. Създават се алинеи 2 и 3 със следното съдържание: *(2) Участниците по ал.1 подават заявление до Кмета и представят банкова сметка за възстановяване на внесените от тях депозити. (3) Депозитът на класирания на второ място участник се освобождава след сключване на договор със спечелилия участник.*”

В процедурата за провеждане на конкурс, в чл. 82, ал.1 се заличава текстът: *“В заповедта се определя и възнаграждението на членовете на комисията.”* Съображенията и мотивите са аналогични на изложените по-горе относно процедурата по провеждането на търг.

Чл. 83, ал. 3 от Наредбата посочва състава на комисията в конкурсената процедура. Съставът на комисията се намалява от "7 или 9" на "5 (пет) или 7 (седем)" члена и се изключва условието в съставът ѝ да присъства "кметът на съответното населено място на чиято територия се намира имотът". Мотивите за промяната са идентични с мотивите по чл. 63, ал. 3 в процедурата по провеждането на търг. Изменя се чл. 83, ал. 5, т.1, както следва: *"(5) Конкурсът може да се проведе само в случай, че са се явили най-малко 1. три на членовете на комисията по чл. 83, ал. 3;"* Промяната се въвежда като мярка срещу непрекъснато променящият се брой карантинирани лица - контактни или заболели от Covid 19, в продължилата вече две години пандемична обстановка, която се отразява и на числовия състав на общинските служители.

В чл. 84, ал.1 от Наредбата се правят изменения относно разгласяването на условията на конкурса, които се предвижда да *“се публикуват на интернет страницата на общината”*, а в ал. 2 се предвижда срокът за публикуването на обявата да се промени, като вместо "3-дневен", се чете "5-дневен", текстът гласи: *“Обявата за провеждане на конкурса се поставя на таблото за обяви и съобщения до входа на сградата на общинска администрация и кметството по местонахождението на имота в 5-дневен срок от издаване на заповедта по чл. 83, ал.1.”*

С решение № 123 взето с протокол № 8 на 25.06.2014 г., Общинският съвет – Пазарджик е приел „Наредба за реда за управление на горските територии – собственост на община Пазарджик”, на основание разпоредбата на чл. 181, б. „б” от Закона за горите, съгласно която Общинските съвети определят с наредби реда за управление на горските територии - общинска собственост. В същото време в Наредбата за реда за придобиване на право на собственост и на ограничени вещни права, за предоставяне за управление, под наем и за разпореждане с имоти и вещи – собственост на община Пазарджик и правомощията на кмета на общината, в глава девета „Управление на общинския горски фонд”, действат разпоредби, които уреждат материя със същия предмет. Това паралелно уреждане в две наредби на еднаква материя, следва да бъде преустановено. Съгласно чл. 10, ал.1 от Закона за нормативните актове (ЗНА): *“Обществени отношения от една и съща област се уреждат с един, а не с няколко нормативни актове от същата степен.”*. Изложеното е основание да се изключат горските територии - общинска собственост от обхвата на настоящия Проект на Наредба. За целта Глава девета *“Управление на общинския горски фонд”* от Наредбата, включително от чл. 92 до чл. 100, следва да се отменят, а чл.2 от Наредбата ще се допълни, като се създаде точка 6, със следното съдържание: *“Наредбата не се прилага за: горските територии – общинска собственост”*.

С изменението на ЗСПЗЗ през 2007 г. (ДВ, бр. 13 от 09.02.2007 г.) земите по чл. 19 бяха прогласени за общинска собственост по силата на закона, но върху тях бе наложен временен петгодишен ограничителен режим за разпореждане и управление, който изтече на 13.02.2012 г.

Правилата за ползване на земите от общинския поземлен фонд чрез отдаването им под наем или под аренда без търг или конкурс се доближават до режима за земите от държавния поземлен фонд. Създадените с изменението в чл. 24а от ЗСПЗЗ (ДВ, бр. 14 от 2015 г.), текстове предвиждат отдаването на земите от общинския поземлен фонд, с изключение на мерите и пасищата, под наем или аренда да се извърши чрез търг или конкурс при условия и по ред, определени от общинския съвет. Въз основа на резултатите от проведените търг или конкурс да се сключва договор за наем или аренда, като срокът на договора за наем не може да бъде по-дълъг от 10 години. В чл. 24а, ал.6 от ЗСПЗЗ е регламентирано, че по изключение земите от общинския поземлен фонд могат да се отдават под наем или аренда без търг или конкурс, когато: са заети с трайни насаждения; когато не са били използвани две или повече стопански години; в случаите по чл. 37в, ал.10 от същия закон, в други случаи, определени в закон.

С оглед на гореизложеното и предвид необходимостта от обективиране на актуалните действия на община Пазарджик по отношение условията и реда за придобиване, ползване, управление и разпореждане със земеделските земи от общинския поземлен фонд на община Пазарджик, се налага изменение и допълнение на чл. 101, ал.3, съобразно законовите промени в чл. 24а, ал.5 от ЗСПЗЗ, като срокът за отдаване под наем за общинските земи от ОПФ, вместо за срок "до 5 стопански години" се записва "до 10 стопански години, а под аренда - с минимален срок от 5 стопански години". В алинея 5 на чл. 101 се заличава думата "само", и се добавя ", освен ако в закон е предвидено предоставянето под наем или аренда да се извършива без търг или конкурс", тъй като законът е въвел възможност в случаите по чл. 24а, ал. 6 от ЗСПЗЗ, а също така в чл. 24а, ал.7 от ЗСПЗЗ - общинският съвет по предложение на кмета на общината да определя маломерни имоти от общинския поземлен фонд, които могат да се отдават под наем за една година без търг или конкурс.

Актуализира се разпоредбата на чл. 103, ал.2, т. 6, като "дирекция „Архитектура“ и дирекция ТСУ" се заменят с "Дирекция "Архитектура и териториално устройство". Изменението се прилага навсякъде в текста на Наредбата.

Чл. 106 от Наредбата, разписва реда за предоставяне на справки по искане на гражданите от актовите книги на Общината. Смислово визиранияте текстове възпроизвеждат алинеите на чл. 7 от Наредбата, поради което разпоредбите на чл. 106 се отменят.

В "Преходните и заключителните разпоредби" на Наредбата се създава § 9, който предвижда измененията и допълненията на Наредбата, да влязат в сила седем дни след публикуването им в местен вестник.

II. Целите, които се поставят с приемане на предлагания Проект на Наредба

1. Целите, които се поставят с настоящия Проект за изменение и допълнение на Наредбата е да се приведе същата в съответствие с действащото законодателство в страната. От предложения проект на нормативния акт отпадат текстове, които са свързани с отменени основания и се добавят нови такива, регламентиращи отношения, които не се уредени в сега действащата наредба. Улеснява се достъпът на гражданите до ръководствата на политическите партии. Улеснява се процедурата по закупуване на поземлени имоти - частна общинска собственост от собствениците на законно построени сгради в гр. Пазарджик. Към заявлението си собствениците на сградите, прилагат документи за учредено и признато право на строеж или документ за собственост на сградата и актуални скици на имота, както и удостоверения за липса на

отрицателни предпоставки или наличие на положителни такива относно законността на построената сграда.

Актуализира се местната Наредба в съответствие с настъпилите законови промени в Закона за общинската собственост, Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, Закона за предучилищното и училищното образование, Закона за политическите партии, Закона за електронните съобщителни мрежи и физическа инфраструктура и др.

При изготвянето на проекта на Наредба за изменение и допълнение на Наредбата за реда за придобиване на право на собственост и на ограничени веществни права, за предоставяне за управление, под наем и за разпореждане с имоти и вещи – собственост на община Пазарджик и правомощията на кмета на общината, и на кметовете на кметства, са спазени принципите на необходимост, обоснованост, предвидимост, откритост, съгласуваност, субсидиарност, пропорционалност и стабилност.

Принцип на необходимост – необходимо е приемането на проекта на Наредба за допълнение на Наредбата за реда за придобиване на право на собственост и на ограничени веществни права, за предоставяне за управление, под наем и за разпореждане с имоти и вещи – собственост на община Пазарджик и правомощията на кмета на общината, и на кметовете на кметства, предвид на гореизложените съображения.

Принципът на обоснованост – предложението за допълнение е подкрепено с факти и доказателства, съобразно ЗОС, ЗПП, ЗПУО, ЗСПЗЗ, ЗЕСМФИ, ЗНА, АПК и ЗМСМА.

Принципите на предвидимост и откритост са спазени – проектът, докладът, мотивите, частичната предварителна оценка на въздействието, ще бъдат качени на официалния сайт на община Пазарджик и Общински съвет Пазарджик за становища и предложения от заинтересованите лица.

Принципът на съгласуваност – след покана за обществено обсъждане ще бъде проведена дискусия със заинтересованите лица.

Принципът на субсидиарност, пропорционалност и стабилност - Проектът на Наредба за допълнение ще актуализира Наредбата за определянето и администрирането на местните такси и цени на услуги на територията на община Пазарджик в съответствие с нормативните актове от по-висока степен - ЗОС, ЗПП, ЗПУО, ЗСПЗЗ, ЗЕСМФИ, ЗНА, АПК и ЗМСМА.

III. Финансови средства, необходими за прилагането на наредбата.

Предвидените допълнения на Наредбата за определянето и администрирането на местните такси и цени на услуги на територията на община Пазарджик не предполагат допълнителни финансови средства.

IV. Очаквани резултати

Прилагането на измененията и допълненията в проекта на Наредбата:

1. ще приведе в съответствие подзаконовите разпоредби на Наредбата с изменените норми от по-висока степен;
2. ще прецизира действащите подзаконови норми, съобразно променената структура на Общинска администрация Пазарджик;
3. ще преодолее недостатъците, констатирани в практиката по прилагането на наредбата – внасяне на детайлност, запълване на подзаконови празноти, отстраняване на тавтологии;
4. чрез въвеждане на терминологично понятие, ще се постигне устойчивост на

подзаконовата норма, която и при бъдещи изменения в законодателството, ще продължи да се прилага на общинско ниво;

6. ще се улесни достъпът на гражданите до ръководствата на политическите партии;

7. ще се облекчи процедурата по закупуване на поземлени имоти - частна общинска собственост от собствениците на законно построени сгради в община Пазарджик;

8. ще се намалят разходите на общината със стойността на таксите и услугите при публикуването на обявите;

9. ще се актуализира местната Наредба в съответствие с настъпилите законови промени и така тя ще бъде синхронизирана с действащото българско законодателство.

V. Анализ за съответствие с правото на Европейския съюз

Необходимостта от приемане на изменение и допълнение на действащата Наредба е следствие от промяна в българското законодателство, с оглед синхронизация с това на Европейския съюз. Предлаганият Проект е подзаконов нормативен акт за прилагане на отделни разпоредби от ЗОС, ЗПП, ЗПУО, ЗСПЗЗ, ЗЕСМФИ, ЗНА, АПК и ЗМСМА, поради което съответствието му с правото на Европейския съюз е предопределено от съответствието на цитираните закони и кодекс. Проектът на Наредбата е съобразен и с Регламент (ЕО) № 1082/2006 г. на Европейския парламент, и на Съвета, и Европейската харта за местно самоуправление и с директивите на Европейската общност, свързани с тази материя, както и с разпоредбите и целите на националното и местно законодателство, поради което съответства на Европейското право. Предлаганите с Проекта изменения и допълнения в Наредбата не противоречат на норми от по-висока юрисдикция и на европейското законодателство.

ГЕОРГИ ГАЙДАРОВ

Директор на Дирекция „Бюджет и общинска собственост“
в Община Пазарджик