



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Областна администрация
Благоевград



ЗА П О В Е Д

№ 0A-AK-347

Благоевград, 09.10. 2017 г.

В Областна администрация – Благоевград с писмо наш вх. № 10-07-27/29.09.2017 г. е получен Протокол № 28 от проведено редовно заседание на Общински съвет – Гърмен на 21.09.2017 г.

Общински съвет – Гърмен по **пета точка** от дневния ред е приел на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 и чл. 27, ал. 4 и ал. 5 от ЗМСМА, чл. 24а, ал. 5 от ЗСПЗЗ и чл. 14, ал. 1, ал. 2 и ал. 3 от Закона за общинската собственост **Решение № 352**, със следния текст:

„I. Да се проведе публичен търг с явно наддаване за отдаване под наем за срок от 7 /седем/ години на поземлен имот № 008019 (нула нула осем хиляди и деветнадесет) с начин на трайно ползване Нива с площ от 2,651 (две цяло шестстотин петдесет и един) дка, десета категория, находящ се в местността „Горна валта“ по плана за земеразделяне на село Балдево с ЕКАТТЕ 02381, при граници и съседи на имота: № 000055 Полски път на община Гърмен, № 000074 Канал на МЗХ-ХМС, № 008010 Нива на община Гърмен, съгласно Акт за частна общинска собственост № 1044 от 22.05.2015 год., вписан в Агенцията по вписвания на 05.06.2015 г., Акт за частна общинска собственост № 1045 от 22.05.2015 г., вписан в Агенцията по вписвания на 05.06.2015 год., Акт за частна общинска собственост № 1046 от 22.05.2015 година, вписан в Агенцията по вписвания на 05.06.2015 г., Акт за частна общинска собственост № 1047 от 22.05.2015 г., вписан в Агенцията по вписвания на 05.06.2015 г., Акт за частна общинска собственост № 1048 от 22.05.2015 г., вписан в Агенцията по вписвания на 05.06.2015 г., Акт за частна общинска собственост № 1049 от 22.05.2015 г., вписан в Агенцията по вписвания на 05.06.2015 г., Акт за частна общинска собственост № 1050 от 22.05.2015 г., вписан в Агенцията по вписвания на 05.06.2015 година, Акт за частна общинска собственост № 1051 от 22.05.2015 г., вписан в Агенцията по вписвания на 05.06.2015 г. и Акт за частна общинска собственост № 1052 от 22.05.2015 г., вписан в Агенцията по вписвания на 05.06.2015 г.

II. Определя начална годишна наемна тръжна цена в размер на 15 (петнадесет) лева на декар.

III. Упълномощава Кмета на Общината да открие процедурата, проведе търга и сключи договор за наем.“



2700 Благоевград, пл. Георги Измирлиев № 9
тел.: +359 (73) 88 14 01, факс: +359 (73) 88 14 03
E-mail: Info@bl.government.bg
Web: www.bl.government.bg

След като се запознах с приетото Решение № 352 и с приложените материали към него, установих следното:

Решение № 352 е прието по повод на докладна записка от Минка Сабриева Капитанова – Кмет на община Гърмен с изх. № 08-00-117/13.09.2017 г. Същото Решение № 352 е прието поименно с 11 гласа „ЗА“, 1 – „ПРОТИВ“ и 3 – „ВЪЗДЪРЖАЛИ“ от общ брой 17 общински съветници в Общински съвет – Гърмен.

С оглед на установеното от правна и фактическа страна, считам така приетото Решение № 352 по Протокол № 28 на Общински съвет – Гърмен от проведено редовно заседание на 21.09.2017 г. за незаконосъобразно, по следните съображения:

С атакуваното Решение № 352, Общински съвет – Гърмен по точка I-ва е приел да се проведе публичен търг с явно наддаване за отдаване под наем за срок от 7 /седем/ години на поземлен имот № 008019 (нула нула осем хиляди и деветнадесет) с начин на трайно ползване Нива с площ от 2,651 (две цяло шестстотин петдесет и един) дека, десета категория, находящ се в местността „Горна валта“ по плана за земеразделяне на село Балдево с ЕКАТТЕ 02381, при граници и съседи на имота: № 000055 Полски път на община Гърмен, № 000074 Канал на МЗХ-ХМС, № 008010 Нива на община Гърмен, съгласно Акт за частна общинска собственост № 1044 от 22.05.2015 год., вписан в Агенцията по вписвания на 05.06.2015 г., Акт за частна общинска собственост № 1045 от 22.05.2015 година, вписан в Агенцията по вписвания на 05.06.2015 г., Акт за частна общинска собственост № 1046 от 22.05.2015 година, вписан в Агенцията по вписвания на 05.06.2015 г., Акт за частна общинска собственост № 1047 от 22.05.2015 г., вписан в Агенцията по вписвания на 05.06.2015 г., Акт за частна общинска собственост № 1048 от 22.05.2015 г., вписан в Агенцията по вписвания на 05.06.2015 г., Акт за частна общинска собственост № 1049 от 22.05.2015 г., вписан в Агенцията по вписвания на 05.06.2015 година, Акт за частна общинска собственост № 1050 от 22.05.2015 г., вписан в Агенцията по вписвания на 05.06.2015 година, Акт за частна общинска собственост № 1051 от 22.05.2015 г., вписан в Агенцията по вписвания на 05.06.2015 г. и Акт за частна общинска собственост № 1052 от 22.05.2015 г., вписан в Агенцията по вписвания на 05.06.2015 г. Определил е начална годишна наемна тръжна цена в размер на 15 (петнадесет) лева на декар (точка II-ра). Упълномощил е Кмета на Общината да открие процедурата, проведе търга и сключи договор за наем (точка III-та).

Предприетото от Областният управител на област Благоевград връщане като незаконосъобразно за ново обсъждане в общинския съвет на Решение № 352 от Протокол № 28/21.09.2017 г. на Общински съвет – Гърмен е в изпълнение на правомощията му по чл. 32, ал. 1 и ал. 2, във връзка с чл. 31, ал. 1, т. 5 от Закона за администрацията да упражнява контрол за законосъобразност върху актовете и действията на органите на местната администрация и местното самоуправление. Това негово правомощие е уредено в чл. 45, ал. 4 от ЗМСМА и в чл. 144 от Конституцията на Република България, а изрично в чл. 8, ал. 11 от Закона за регламентирано, че „Актовете на общинския съвет и на кмета за придобиване, управление и разпореждане с имоти и вещи – общинска собственост, подлежат на контрол и могат да бъдат оспорвани по реда на чл. 45 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, освен в случаите по Закона за публично-частното партньорство.“

Решение за управление и разпореждане с общински имоти (в случая за отдаване под наем на земеделски имот), задължително се взема от общинския съвет за всеки отделен случай, при наличие на задължителни реквизити. При липсата на такива реквизити не може да бъде проведена съответната процедура и да бъде подписан договор, а при провеждането ѝ ще доведе до незаконосъобразност на същата.

От приложените материали (документи) и по специално от Акт №№ 1044 – 1052/22.05.2015 г. за частна общинска собственост (9 бр.) на описаните в същите имоти, землище на с. Балдево, община Гърмен, от които е образуван процесния поземлен имот № 008019 с начин на трайно ползване „Нива“ с площ от 2,651 дка., десета категория, намиращ се в местността „Горна валта“ по плана за земеразделяне на село Балдево, община Гърмен е видно, че същите имоти са земя по чл. 19, ал. 1 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи (ЗСПЗЗ), тъй като в актовете – графа 2. Правно основание е записано (отбелязано) чл. 45г, ал. 1 и 2 от ППЗСПЗЗ, протоколно Решение № 5/22.07.2008 г. по чл. 45в, ал. 7 от ППЗСПЗЗ, одобрено със Заповед № РД-10-116/25.07.2008 г. на Директора на Областна дирекция „Земеделие“ – Благоевград.

В приложената скица № Ф00629/22.08.2017 г. на имот № 008019 с начин на трайно ползване „Нива“ с площ от 2,651 дка., десета категория, намиращ се в местността „Горна валта“ в землището на село Балдево, община Гърмен са описани като документ за собственост, цитираните горе 9 бр. актове за частна общинска собственост и имотите, от които е образуван същия имот.

Като правно основание за приемане на Решение № 352 не е цитирана никаква разпоредба от Наредбата за реда на придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество.

Съгласно разпоредбата на чл. 24а, ал. 5 от ЗСПЗЗ, отдаването на земите от общинския поземлен фонд, с изключение на пасищата, мерите и ливадите по ал. 6, т. 4, **под наем или аренда се извършва чрез търг или конкурс при условия и по ред, определени от общинския съвет.** Въз основа на резултатите от проведения търг или конкурс се сключва договор за наем или аренда. Срокът на договора за наем не може да бъде по-дълъг от 10 години.

Общински съвет – Гърмен е приел в Наредбата за реда на придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество – чл. 20 (1), че земи от общински поземлен фонд (ОПФ) могат да се отдават под наем и аренда на български и чуждестранни физически и юридически лица при следните условия:

1. (изм. с – Решение № 405/Протокол № 34/11.05.2010 г.) Да има влязло в сила решение на Общинската служба по земеделие за възстановяване на общинската земя в съществуващи или възстановими стари реални граници (чл. 18ж, ал. 1 от ППЗСПЗЗ) или решение за възстановяване собствеността в нови реални граници с плана за земеразделяне (чл. 18ж, ал. 2 от ППЗСПЗЗ).

2. (изм. с – Решение № 405/Протокол № 34/11.05.2010 г.) Да е извършен въвод във владение по чл. 32, ал. 2 от ППЗСПЗЗ.

(2) Отдаването под наем на земите от ОПФ се извършва чрез търг или конкурс. Безимотните и малоимотните граждани се освобождават от търг. Безработните, които са безимотни и малоимотни се ползват с предимство.

(3) (изм. с – Решение № 405/Протокол № 34/11.05.2010 г.) Срокът за отдаване под наем на свободните земи от ОПФ е от една до четири стопански години, а срокът за отдаване под аренда е от пет до десет стопански години.

(4) (изм. с – Решение № 405/Протокол № 34/11.05.2010 г.) Размерът земеделска земя от ОПФ, който може да бъде дългосрочно предоставен под наем или аренда на едно физическо или юридическо лица е от 20 до 300 дка, като земите могат да се ползват само за отглеждане на култури с продуктивен период до 10 години.

Според чл. 21 (1) от същата Наредба, общинският съвет ежегодно до 1 август определя по предложение на кмета на общината и кметовете на населени места земите от ОПФ, които могат да се отдават под наем.

(2) В решението по предходната алинея земите се описват по местоположение (местност, категория, поливност), както и размер на наемната цена на единици площ на земи, предоставени на безимотни и малоимотни граждани, респективно начална цена.

(3) (изм. с – Решение № 405/Протокол № 34/11.05.2010 г.) Размерът на наемната цена на единица площ на земи предназначени за безимотни и малоимотни, както и началната тръжна цена на земи предназначени за отдаване чрез търг или конкурс не може да бъде по-малък от този, определен за отдаване под наем на земите от ДПФ.

(4) Решението на Общинския съвет се съобщава на населението на общината от кмета на общината и кметовете на кметствата с обявления, поставени на видно място в сградата на Общинска администрация и помещенията на кметствата, в чието землище са земите. В обявлението се посочва срока, в който могат да се предявят искания за предоставяне на земеделските земи под наем.

В настоящият случай, към административната преписка по приемане на Решение № 352 не са представени (липсват) никакви писмени доказателства, от които да е видно, че са изпълнени изискванията на чл. 20 и чл. 21 и др. от Наредбата за реда на придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, цитирани горе, а именно:

Липсва влязло в сила решение на Общинската служба по земеделие за възстановяване на общинската земя в съществуващи или възстановими стари реални граници (чл. 18ж, ал. 1 от ППЗСПЗЗ) или решение за възстановяване собствеността в нови реални граници с плана за земеразделяне (чл. 18ж, ал. 2 от ППЗСПЗЗ) – (чл. 20, ал. 1, т. 1 от Наредбата); Липсва протокол от извършен въвод във владение по чл. 32, ал. 2 от ППЗСПЗЗ (чл. 20, ал. 1, т. 2 от Наредбата); Липсват доказателства, че Общински съвет – Гърмен е приел решение до 1 август, с което е определил по предложение на кмета на общината и кметовете на населени места земите от ОПФ, които могат да се отдават под наем (чл. 21, ал. 1 от Наредбата), като в същото решение на общинския съвет, земите да са описани по местоположение (местност, категория, поливност), както и размер на наемната цена на единици площ на земи, предоставени на безимотни и малоимотни граждани, респективно начална цена (чл. 21, ал. 2 от Наредбата); Липсват доказателства, че решението на общинския съвет (прието до 1 август) е съобщено на населението на общината от кмета на общината и кметовете на кметствата с обявления, поставени на видно място в сградата на Общинска администрация и

помещенията на кметствата, в чието землище са земите. В обявлението да е посочен срока, в който могат да се предявят искания за предоставяне на земеделските земи под наем (чл. 21, ал. 4 от Наредбата).

Общински съвет – Гърмен е определил с точка II-ра от Решение № 352 началната годишна наемна тръжна цена да е в размер на 15 (петнадесет) лева на декар. Същата цена (в размер на 15 (петнадесет) лева на декар) е определена от лицензиран оценител на земеделски земи и трайни насаждения, съгласно изготвен оценителен доклад на 31.08.2017 г. от Байрям Изир Мустафа за определяне на наемната цена на ПИ № 008019 в землището на село Балдево, община Гърмен на година в размер на 29,16 лева за целия имот.

Както от текста на приетото Решение № 352, така и от докладната записка на Минка Сабрисва Капитанова – Кмет на община Гърмен с изх. № 08-00-117/13.09.2017 г. до Председателя на Общински съвет – Гърмен с вх. № ОС-1154/13.09.2017 г. е видно, че в точка I-ва изрично е предложено и прието от общинския съвет, срокът за отдаване под наем да е 7 /седем/ години.

Така приетото Решение № 352 е взето и в нарушение на чл. 20, ал. 3 от Наредбата за реда на придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, според която „Срокът за отдаване под наем на свободните земи от ОПФ е от една до четири стопански години“, тъй като Общински съвет – Гърмен е постановил решението си отдаването под наем на процесния имот да е за срок от 7 /седем/ години.

В настоящият случай, Общински съвет – Гърмен без да се съобрази с цитираните горе правни норми и изводи е приел Решение № 352 в абсолютно нарушение на разпоредбите на чл. 20 и чл. 21 и др. от Наредбата за реда на придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, във връзка с чл. 24а, ал. 5 от ЗСПЗЗ.

Доказателствената тежест, съгласно разпоредбата на чл. 170, ал. 1 от АПК е на Общински съвет – Гърмен да докаже наличието на относимите горе факти и обстоятелства.

Отделно от това, позоваването на самите разпоредби на чл. 21, ал. 1, т. 8 и чл. 27, ал. 4 и ал. 5 от ЗМСМА, чл. 24а, ал. 5 от ЗСПЗЗ и чл. 14, ал. 1, ал. 2 и ал. 3 от Закона за общинската собственост не е достатъчно, за да се обоснове фактическото и правно основание за вземане на Решение № 352 от Протокол № 28/21.09.2017 г. на Общински съвет – Гърмен.

Също така в случая, приетото Решение № 352 от Протокол № 28/21.09.2017 г. на Общински съвет – Гърмен е немотивирано и непълно и е взето в несъответствие с чл. 11 от Закона за общинската собственост. Липсват правни основания за издаване на административния акт. Дори да приемем, че са цитирани основанията, то изброяването на правните основания, въз основа на които е издаден административния акт не е достатъчно, за да се приеме, че органа на местното самоуправление е изпълнил задължението си да мотивира своя акт. Липсват и мотиви за приемане на решението. Посочването на мотиви е задължително условие за законността на административния акт, тъй като без тях не могат да се направят изводи относно съображенията, мотивирали органа да се произнесе с дадено решение и съответства ли решението на закона. Липсата на фактически основания е съществено нарушение на административнопроизводствените правила, водещо до незаконосъобразност,

дори и само на това основание (чл. 59, ал. 2, т. 4 и т. 7 от АПК, във връзка с чл. 45, ал. 12 от ЗМСМА).

При приемане на процесното Решение № 352, Общински съвет – Гърмен не е приложил нито една от горепосочените хипотези на закона, като е допуснал съществено нарушение на административнопроизводствените правила.

Несъобразяването с цитираните горе норми и констатирани факти, представлява съществено нарушение на процесуалните правила, поради което и Решението № 352 е постановено в нарушение на действията и принципите за законност, достъпност, публичност и прозрачност на получаване на административния акт в законоустановения 7-дневен срок от получаване на административния акт, регламентирани в чл. 4 и чл. 12 от АПК.

Предвид гореизложеното в законоустановения 7-дневен срок от получаване на Протокол № 28 (вх. № 10-07-27/29.09.2017 год.) на основание чл. 32, ал. 2, пр. 1-во, във връзка с чл. 31, ал. 1, т. 5 и чл. 32, ал. 1 от Закона за администрацията и чл. 45, ал. 4 и ал. 6 от ЗМСМА

В Р Ъ Щ А М :

Решение № 352 по Протокол № 28 на Общински съвет – Гърмен от проведено редовно заседание на 21.09.2017 г. като незаконосъобразно за ново обсъждане в общинския съвет.

Върнатият за ново обсъждане акт не влиза в сила, съгласно разпоредбата на чл. 45, ал. 7 от ЗМСМА и се разглежда от общинския съвет в 14-дневен срок от получаване на настоящата заповед.

Препис от настоящата заповед да се връчи на Председателя на Общински съвет – Гърмен за изпълнение на процедурата по чл. 45, ал. 7 от ЗМСМА и за сведение на Кмета на община Гърмен.

БИСЕР МИХАЙЛОВ

Областен управител на област с
административен център Благоевград

