



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
Областна администрация
Благоевград



З А П О В Е Д

№ СА-АЖ-348

Благоевград, 22.09 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 **шеста 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 № 353**, със следния текст:

„1. Да се проведе публичен търг с явно наддаване за отдаване под наем за срок от 7 /седем/ години на поземлен имот № 031260 (нула тридесет и една хиляди двеста и шестдесет) с начин на трайно ползване Нива с площ от 15,000 (петнадесет) дка, девета категория, находящ се в местността „Потока“ по картата на възстановената собственост на село Скребатно с ЕКАТТЕ 66874, при граници и съседи на имота: № 031256 Нива на община Гърмен, № 031124 Нива наел. на Димитър Петров Карамфилов, № 031262 Нива на община Гърмен, № 031210 Нива на Стоян Апостолов Кавръков, № 031262 Нива на община Гърмен, № 031255 Нива на община Гърмен, № 031262 Нива на община Гърмен, № 031218 Нива на община Гърмен, № 031262 Нива на община Гърмен, № 031261 Нива на община Гърмен, № 031135 Използвана ливада наел. на Аспарух Симеонов Ведев, № 031134 Използвана ливада на Иван Костадинов Праматарски, съгласно Акт за частна общинска собственост № 3297 от 30.08.2017 год., вписан в Агенцията по вписвания град Гоце Делчев.

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

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

След като се запознах с приетото Решение № 353 и с приложените материали към него, установих следното:

Решение № 353 е прието по повод на докладна записка от Минка Сабриева Капитанова – Кмет на община Гърмен с изх. № 08-00-118/14.09.2017 г. до



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

Председателя на Общински съвет – Гърмен с вх. № ОС-1155/14.09.2017 г. Същото решение е прието поименно с 11 гласа „ЗА”, 0 – „ПРОТИВ” и 4 – „ВЪЗДЪРЖАЛИ СЕ” от общ брой 17 общински съветници в Общински съвет – Гърмен.

С оглед на установеното от правна и фактическа страна, считам така приетото Решение № 353 по Протокол № 28 на Общински съвет – Гърмен от проведено редовно заседание на 21.09.2017 г. за незаконосъобразно, по следните съображения:

С атакуваното Решение № 353, Общински съвет – Гърмен по точка 1-ва е приел да се проведе публичен търг с явно наддаване за отдаване под наем за срок от 7 /седем/ години на поземлен имот № 031260 (нула тридесет и една хиляди двеста и шестдесет) с начин на трайно ползване Нива с площ от 15,000 (петнадесет) дека, девета категория, находящ се в местността „Потока” по картата на възстановената собственост на село Скребатно с ЕКАТТЕ 66874, при граници и съседи на имота: № 031256 Нива на община Гърмен, № 031124 Нива наел. на Димитър Петров Карамфилов, № 031262 Нива на община Гърмен, № 031210 Нива на Стоян Апостолов Кавръков, № 031262 Нива на община Гърмен, № 031255 Нива на община Гърмен, № 031262 Нива на община Гърмен, № 031218 Нива на община Гърмен, № 031262 Нива на община Гърмен, № 031261 Нива на община Гърмен, № 031135 Използвана ливада насл. на Аспарух Симеонов Ведев, № 031134 Използвана ливада на Иван Костадинов Праматарски, съгласно Акт за частна общинска собственост № 3297 от 30.08.2017 год., вписан в Агенцията по вписвания град Гоце Делчев. Определил е начална годишна наемна тръжна цена в размер на 15 (петнадесет) лева на декар (точка 2-ра). Упълномощил е Кмета на общината да открие процедурата, проведе търга и сключи договор за наем (точка 3-та).

Предприетото от Областният управител на област Благоевград връщане като незаконосъобразно за ново обсъждане в общинския съвет на Решение № 353 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 общинската собственост (Доп. - ДВ, бр. 45 от 2012 г., в сила от 01.01.2013 г.) е 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 № 3297/30.08.2017 г. за частна общинска собственост на земеделски имот № 031260

(нула тридесет и една хиляди двеста и шестдесет) с начин на трайно ползване „Нива“ с площ от 15,000 (петнадесет) дка, девета категория, намиращ се в местността „Потока“ по картата на възстановената собственост на село Скребатно, община Гърмен е видно, че същия имот е земя по чл. 19, ал. 1 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи (ЗСПЗЗ), тъй като в акта – 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.

Към административната преписка по приемане на Решение № 353 е приложена **скица-проект** № Ф00872/09.06.2017 г. на имот № 031260 (нула тридесет и една хиляди двеста и шестдесет) с начин на трайно ползване „Нива“ с площ от 15,000 (петнадесет) дка, девета категория, намиращ се в местността „Потока“ по картата на възстановената собственост на село Скребатно, община Гърмен, като документ за собственост в същата не е записан такъв.

Липсва издадена **скица** на имот № 031260 (нула тридесет и една хиляди двеста и шестдесет) с начин на трайно ползване „Нива“ с площ от 15,000 (петнадесет) дка, девета категория, намиращ се в местността „Потока“ по картата на възстановената собственост в същата не е записан такъв.

Като правно основание за приемане на Решение № 353 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 № 353 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 2-ра от Решение № 353 началната годишна наемна тръжна цена да е в размер на 15 (петнадесет) лева на

