

**НАРЕДБА ЗА ИЗМЕНЕНИЕ И ДОПЪЛНЕНИЕ НА НАРЕДБАТА ЗА РЕДА ЗА ПРИДОБИВАНЕ, УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ОБЩИНСКО ИМУЩЕСТВО**

**§ 1.** В чл. 4 се правят следните изменения и допълнения:

1. Създава се нова ал. 3 със следния текст:

„(3) Решението на Общинския съвет за възмездно придобиване на право на собственост или на ограничени вещни права върху имоти се приема по мотивирано предложение от кмета на общината по негова инициатива или по подадено заявление от заинтересовани лица, като в него се определят цената и условията на сделката. Въз основа на решението на общинския съвет се сключва договор от кмета на общината.“

2. Ал. 3 става ал. 4, като в текста думите „и режийни разноски“ се заличават.

3. Ал. 4 става и ал. 5.

**§ 2.** В чл. 16 се правят следните изменения и допълнение:

1. Текстът на чл. 16, ал. 3 се изменя, като думите „отдаването под наем“ се заменят с „безвъзмездното предоставяне“.

2. Текстът на чл. 16, ал. 3, т. 2 се изменя, както следва:

„2. Декларация, че местната структура на политическата партия не притежава помещение за задоволяване на същите нужди.“

3. Текстът на чл. 16, ал. 4, т. 2 се изменя, както следва:

„2. Декларация, че местната структура на синдикалната организация не притежава помещение за задоволяване на същите нужди.“

4. Чл. 16, ал. 5 се изменя и допълва, както следва:

„(5) С решение на общинския съвет имоти по ал. 1 могат да се отдават под наем без търг или конкурс за здравни, образователни и социални дейности за задоволяване на съответните нужди на населението, както и на юридически лица с нестопанска цел, осъществяващи дейност в обществена полза. Отдаването под наем се извършва по мотивирано предложение на кмета след подаване на заявление по образец, което съдържа наименование на заявителя, описание и местонахождение на имота, предмета на дейност на заявителя, която ще се осъществява в имота, и срок за предоставяне. Към заявлението се прилага и копие от съдебна регистрация на юридическите лица с нестопанска цел, регистрирани в обществена полза и удостоверение за вписване в централния регистър на Министерството на правосъдието.

5. Създава се нова ал. 7 :

„(7) Управлението и разпореждането с общински ателиета и гаражи се извършва по реда за управление и разпореждане с имоти – частна общинска собственост, установен с тази наредба.“

6. Ал. 7 става ал. 8.

**§ 3.** Чл. 21, ал. 1, т. 2 се изменя, като думите в края на текста „съответно 4 години“ се заменят с „съответно 5 години“.

**§ 4.** Създава се нов чл. 41а със следния текст:

„Чл. 41а. (1) Право на строеж върху имот - частна общинска собственост, се учредява след решение на общинския съвет от кмета на общината чрез публичен търг или публично оповестен конкурс и съобразно предвижданията на влязъл в сила подробен устройствен план.

(2) С решението по ал. 1 общинският съвет може да разреши в условията на търга или конкурса да се предвиди заплащането на цената на правото на строеж или на част от нея да се извърши с предоставяне в собственост на общината на обекти в новопостроената сграда или на обекти в друга сграда, които са собственост на лицето, в полза на което е учредено правото на строеж, или то да изгради за своя сметка друг обект за нуждите на общината. В тези случаи условията на търга или конкурса се

одобряват от общинския съвет. Стойността на обектите, предоставяни в собственост на общината, не може да бъде по-малка от цената на правото на строеж или на съответната част от него.

(3) Когато правото на строеж е учредено за определен срок, след изтичането на срока, за който то е учредено, общината придобива безвъзмездно собствеността на построенния обект.

(4) Право на строеж се учредява без публичен търг или публично оповестен конкурс по мотивирано предложение на кмета на общината по негова инициатива или подадено заявление, след решение на Общинския съвет, прието с мнозинство повече от половината от общия брой на съветниците, на:

1. юридически лица на бюджетна издръжка;

2. религиозни институции, регистрирани съгласно Закона за вероизповеданията, или на техни местни поделения за обредни, молитвени или богослужебни домове за публични религиозни обреди и служби, за храмове и манастири;

3. други лица, когато това е предвидено в закон.

(5) Безвъзмездно право на строеж без търг или конкурс се учредява по мотивирано предложение на кмета на общината по негова инициатива или подадено заявление, след решение на общинския съвет, прието с мнозинство две трети от общия брой на съветниците.

(6) Въз основа на резултатите от търга или конкурса, съответно - на решението на общинския съвет, кметът на общината издава заповед и сключва договор.

**§ 5.** Създава се нов член 41б със следния текст:

„Чл.41б. (1) Прекратяването на съсобственост върху имоти между общината, държавата, физически или юридически лица се извършва чрез:

1. делба;

2. продажба на частта на общината;

3. откупуване на частта на съсобственика/съсобствениците;

4. замяна.

(2) Доброволната делба се осъществява чрез:

1. даване или получаване в дял на реални части от имота;

2. получаване собствеността на целия имот от един от съсобствениците с изплащане частите на останалите съсобственици в брой, когато имотът е реално неподеляем.

(2) Прекратяването на съсобственост върху имоти между общината, държавата, физически или юридически лица се извършва след решение на Общинския съвет, по предложение на съсобствениците до кмета на общината или по негова инициатива.

(3) Въз основа на решението на общинския съвет, в тримесечен срок кметът на общината издава заповед за прекратяване на съсобствеността. Със заповедта се определят дължимите данъци и такси по сделката и условията на плащането им и заповедта се връчва на другите съсобственици по реда на Административно процесуалния кодекс /АПК/.

(4) След плащане на цената и на дължимите данъци и такси по сделката в посочения в заповедта по ал. 3 срок, Кметът на общината сключва договор.

(5) Когато плащането от страна на съсобственик не се извърши в определения в заповедта срок, съответният съсобственик губи правата си по решението на Общинския съвет и по заповедта и производството по продажбата се прекратява, освен ако представи доказателства, че е в процес на осигуряване на сумите по заповедта. В последния случай срокът по ал.1 може да се удължи с 3 месеца, със заповед на кмета на общината.

**§ 6.** Създава се нов член 41в със следния текст:

„Чл. 41в. (1) Замяна на имот – частна общинска собственост, на право на строеж върху имот – частна общинска собственост, или на учредено в полза на общината право

на строеж с имот или с право на строеж върху имот, собственост на други лица, се извършва след решение на Общинския съвет, в което се определят цената и условията на сделката.

(2) Кметът на общината отправя писмено предложение за замяна до заинтересованите собственици или съсобственици на имоти. Предложение за замяна до кмета на общината могат да правят и заинтересованите собственици или съсобственици на имоти. В предложението се посочват предлаганите за замяна имоти или вещни права. При постигане на съгласие кметът на общината внася предложението за замяна в общинския съвет.

(3) За направените предложения за замяна се изготвя обявление за всеки имот, което се публикува на интернет страницата на общината. В обявлението се посочват данни за имотите или вещните права, предмет на предложението за замяна. Обявлението се поставя и на определените места в сградата на общината и населеното място по местонахождението на общинския имот.

#### **§ 7. Създава се нов чл. 41г.:**

„Чл. 41г. (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.

(2) 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.

(3) 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, в което се определят цената и условията на сделката. Решението се приема по мотивирано предложение от кмета на общината, изготвено по негова инициатива или на база подадено искане от заинтересованите лица.

(4) 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.

(5) 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.

(6) Въз основа на резултатите от търга или конкурса, съответно - на решението на общинския съвет, кметът на общината издава заповед и сключва договор.

**§ 8.** Чл. 64 се изменя и допълва, като в началото на текста се добавят думите „Ежегодно в срок до 31 януари“.

**§ 9.** В чл. 67 думите „в местен вестник и“ се заличават.

**§ 10.** Отменят се чл. 68, чл. 69, чл. 70 и чл. 71 от наредбата. (Глава седма)

**§ 11.** Наредбата влиза в сила от деня на публикуването ѝ на интернет страницата на община Шумен.

## **МОТИВИ**

Причини, налагащи изменение и допълнение на наредбата:

В наредбата не е определен ред за възмездно придобиване на право на собственост или на ограничени вещни права върху имоти, в несъответствие с чл. 34, ал. 2 от ЗОС, съгласно който възмездно придобиване на право на собственост или на ограничени вещни права върху имоти се извършва след решение на общинския съвет, по ред, определен в наредбата по чл. 8, ал. 2, като въз основа на решението на

общинския съвет се сключва договор от кмета на общината. . Съгласно чл. 4, ал. 3 от НРПУРОИ, при придобиване на имоти или вещни права, за които са налице условията по чл. 21, ал. 3 и ал. 4 от ЗОС, местните данъци, такси и режийни разноски са за сметка на общината. В чл. 111 от ЗМДТ е регламентирано заплащането на такса, като в § 1, т. 15 от ДР на закона са посочени отделните ѝ елементи, един от които са режийните разноски и те не следва да се събират отделно.

След измененията на ЗОС от 2019 г., съгласно чл. 14, ал. 4 безвъзмездното предоставяне на имоти по ал. 1 за нуждите на общинските ръководства на политическите партии, отговарящи на условията, предвидени в Закона за политическите партии, се извършва от кмета на общината без търг или конкурс по ред, определен в наредбата по чл. 8, ал. 2. Следва тази промяна да се отрази в наредбата.

Съгласно чл. 16, ал. 3, т. 2 и ал. 4, т. 2 от НРПУРОИ отдаването под наем на имоти за нуждите на общинските ръководства на политическите партии и общинските ръководства на синдикалните организации се извършва след представяне на Декларация за липса на данъчни и облигационни задължения с настъпил падеж към общината. Постапеното изискване не намира правно основание в ЗОС и е ограничително условие към общинските ръководства на политическите партии и синдикалните организации. Съгласно чл. 76, ал. 3 от АПК и чл. 8 от ЗНА подзаконовите нормативни актове, приемани от ОбС, следва да се основават на нормативните актове от по-висока степен при уреждането на обществените отношения от местно значение. Създадена е пречка за участие в процедури, която ограничава необосновано определен кръг лица. С регламентираното не се постига целта на закона. Същевременно следва да се изискват декларации, че местната структура на политическата партия или синдикалната организация не притежава помещение за задоволяване на същите нужди.

Съгласно чл. 50 от ЗОС настаняването под наем, продажбата и замяната на общински ателиета и гаражи се извършват при условия и по ред, определени в наредбата по чл. 8, ал. 2 от закона. В наредбата не е регламентиран редът за настаняване под наем, продажбата и замяната на общински ателиета и гаражи, в несъответствие с чл. 50 от ЗОС.

Съгласно чл. 14, ал. 6 от ЗОС с решение на общинския съвет свободни нежилищни имоти - частна общинска собственост, които не са необходими за нуждите на органите на общината или на юридически лица на издръжка на общинския бюджети, могат да се отдават под наем без търг или конкурс за здравни, образователни и социални дейности за задоволяване на съответните нужди на населението, както и на юридически лица с нестопанска цел, осъществяващи дейност в обществена полза, по ред, определен в наредбата по чл. 8, ал. 2. Въз основа на решението на общинския съвет се сключва договор за наем от кмета на общината или от оправомощено от него длъжностно лице. В наредбата не е определен ред за отдаване под наем без търг или конкурс за здравни, образователни и социални дейности за задоволяване на съответните нужди на населението, както и на ЮЛНЦ, осъществяващи дейност в обществена полза, в несъответствие с чл. 14, ал. 6 от ЗОС.

Съгласно чл. 21, ал. 1, т. 2 от Наредбата срокът на договора за наем или аренда за земите по чл. 19, ал. 2 от ЗСПЗЗ не може да бъде по-дълъг от 3, съответно 4 години. Разпоредбата на чл. 21, ал. 1, т. 2 от НРПУРОИ не е актуализирана съобразно изменението на чл. 4 от Закона за арендата в земеделието, съгласно който минималният срок на договора за аренда е пет стопански години.

В НРПУРОИ не е регламентиран ред за учредяване на правото на строеж без търг или конкурс на юридически лица на бюджетна издръжка, религиозни институции, регистрирани съгласно Закона за вероизповеданията, или на техни местни поделения, за обредни, молитвени или богослужебни домове за публични религиозни обреди и служби, за храмове и манастири, в несъответствие с чл. 37, ал. 4 от ЗОС, както и за учредяване на безвъзмездно право на строеж без търг или конкурс на юридически лица на бюджетна издръжка, религиозни институции, регистрирани съгласно Закона за вероизповеданията, или на религиозни обреди и служби, за храмове и манастири и

други лица, когато това е предвидено в закон, в несъответствие с чл. 37, ал. 6 от ЗОС, съгласно които: Чл. 37, ал. 4. Правото на строеж се учредява без търг или конкурс след решение на общинския съвет, прието с мнозинство повече от половината от общия брой на съветниците, по ред, определен в наредбата по чл. 8, ал. 2, на: юридически лица на бюджетна издръжка; религиозни институции, регистрирани съгласно Закона за вероизповеданията, или на техни местни поделения за обредни, молитвени или богослужебни домове за публични религиозни обреди и служби, за храмове и манастири; други лица, когато това е предвидено в закон. Чл. 37, ал. 6. Безвъзмездно право на строеж се учредява без търг или конкурс след решение на общинския съвет, прието с мнозинство повече от половината от общия брой на съветниците, по ред, определен в наредбата по чл. 8, ал. 2, на: юридически лица на бюджетна издръжка; религиозни институции, регистрирани съгласно Закона за вероизповеданията, или на техни местни поделения за обредни, молитвени или богослужебни домове за публични религиозни обреди и служби, за храмове и манастири; други лица, когато това е предвидено в закон.

Съгласно чл. 36, ал. 1 от ЗОС прекратяването на съсобственост върху имоти между общината, държавата, физически лица или юридически лица се извършва след решение на общинския съвет по ред, определен с наредбата по чл. 8, ал. 2, чрез: 1. делба; 2. продажба на частта на общината; 3. откупуване частта на физическите лица или на юридическите лица; 4. замяна. В НРПУРОИ не е регламентиран ред за прекратяване на съсобственост върху имоти между общината, държавата, физически или юридически лица, в несъответствие с чл. 36, ал. 1 от ЗОС.

Съгласно чл. 40, ал. 1 от ЗОС не може да се извършва замяна на имот - частна общинска собственост, на право на строеж върху имот - частна общинска собственост, или на учредено в полза на общината право на строеж с имот или с право на строеж - собственост на физически лица или на юридически лица, освен в случаите, посочени в закона. В ал. 2 е постановено, че освен в случаите, посочени в ЗОС, замяна на имот - частна общинска собственост, на право на строеж върху имот - частна общинска собственост, или на учредено в полза на общината право на строеж, с имот или с право на строеж върху имот - собственост на други лица, може да се извършва: 1. за изпълнение на задължения, произтичащи от международен договор; 2. между общината и друга община или между общината и държавата; 3. в други случаи - при условия и по ред, определени в закон. Съгласно ал. 3 В случаите по ал. 2 кметът на общината отправя писмено предложение за замяна до заинтересованите собственици или съсобственици на имоти. Предложение за замяна до кмета на общината могат да правят и заинтересованите собственици или съсобственици на имоти по ал. 2. В предложението се посочват предлаганите за замяна имоти или вещни права. При постигане на съгласие кметът на общината внася предложението за замяна в общинския съвет. В ал. 4 е определено, че За направените предложения за замяна се изготвя обявление за всеки имот, което се публикува на интернет страницата на общината. В обявлението се посочват данни за имотите или вещните права, предмет на предложението за замяна. Обявлението се поставя и на определените места в сградата на общината, района, кметството или населеното място по местонахождението на общинския имот. В НРПУРОИ не е регламентиран ред за замяна на имоти общинска собственост, в несъответствие с чл. 40, ал. 3 и ал. 4 от ЗОС.

В НРПУРОИ не е регламентиран ред, по който се учредява правото на ползване върху имоти (възмездно и безвъзмездно) в случаите, определени със закон, в несъответствие с чл. 39, ал. 3 и ал. 5 от ЗОС, съгласно които 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, по ред, определен в наредбата по чл. 8, ал. 2, а 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, по ред, определен в наредбата по чл. 8, ал. 2.

Съгласно чл. 66а от ЗОС Кметът на общината съставя и предоставя на общинския съвет отчети за състоянието на общинската собственост и резултатите от нейното управление по видове и категории обекти, по ред, определен в наредбата по чл. 8, ал. 2. В НРПУРОИ не е определен ред за съставяне от кмета на отчет за състоянието на общинската собственост и резултатите от нейното управление и предоставянето му на ОбС, в несъответствие с чл. 66а от ЗОС.

Съгласно чл. 67 от наредбата стратегията по чл. 65 и програмата по чл. 66, както и промените в тях, се обявяват на населението чрез публикуване в местен вестник и на интернет страницата на общината. Поради липса на местен вестник следва текстът на чл. 67 да се измени в този смисъл.

Съгласно чл. 8, ал. 2 от ЗОС редът за придобиване на право на собственост и на ограничени вещни права, за предоставяне за управление, под наем и за разпореждане с имоти и вещи - общинска собственост, и правомощията на кмета на общината, на кметовете на райони, на кметовете на кметства и на кметските наместници се определят с наредба на общинския съвет при спазване на разпоредбите на този закон и на специалните закони в тази област. В Глава седма „Други разпоредби“ от НРПУРОИ са въведени забрани, които не съответстват на изброеното в чл. 8, ал. 2 от ЗОС – за отваряне и влизане в подземни и надземни инсталационни колектори, изваждане и снижаване на бордюри, рязане на цветя, дървесни видове, паркиране извън разрешените места и съгласуване с полицията и определяне на улици и пътища, по които се въвеждат ограничения или забрани за движение на превозни средства и др. Уреждането на посочените отношения следва да бъде регламентирано в други наредби на ОбС.

Предложенията за изменение и допълнение на местната наредба ще синхронизира подзаконовия нормативен акт с акт по-висша юридическа сила, какъвто се явява ЗОС.

Цели: Целите, които се поставят с приемането на измененията и допълненията в Наредбата, са унифициране на регулираната материя на подзаконово и законово ниво, както и прецизиране на процедурите в областта на управлението на общинската собственост.

Финансови средства, необходими за прилагането на наредбата: За прилагане на Наредбата за изменение и допълнение не са необходими допълнителни финансови средства от бюджета на Община Шумен, съответно измененията и допълненията на Наредбата не биха довели до увеличаване на разходите.

Очаквани резултати: Очакваните резултати след приемането на Наредбата за изменение и допълнение са актуализиране на нормативната уредба, свързана с управление на общинската собственост и синхронизирането ѝ с нормативни актове от по-висок ранг, както и определяне на ясни процедури при предоставянето под наем, учредяването на вещни права и разпореждането с общинска собственост.

Анализ за съответствие с правото на Европейския съюз: Разпоредбите на настоящата Наредбата за изменение и допълнение са съобразени с действащото законодателство, както и с приложимото първично и вторично право на ЕС и не противоречат на релевантни императивни разпоредби.