



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
Областен управител на област Пловдив

Изх. № АК-01-228#2/26.09.2017г.

ДО
Г-Н СТОЯН МИНЧЕВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ
НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ БРЕЗОВО

КОПИЕ ДО:
ИНЖ. РАДНЬО МАНОЛОВ
КМЕТ НА ОБЩИНА БРЕЗОВО

Относно: Връщане за ново обсъждане и съобразяване с дадените указания на Решение № 264, взето с Протокол № 27 от 14.09.2017г.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН МИНЧЕВ,

Във връзка с осъществен административен контрол, и на основание чл. 32, ал. 2 от Закона за администрацията, във връзка с чл. 45, ал. 4 от Закона за местното самоуправление и местната администрация /ЗМСМА/, връщам за ново обсъждане в Общински съвет Брезово и съобразяване с дадените указания, в законовия 7-дневен срок, **Решение № 264, взето с Протокол № 27 от 14.09.2017г.**

С **решение № 264**, общински съвет Брезово, на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА, във връзка с 34, ал. 4 от Закона за общинска собственост, чл. 24а, ал. 5 от Закона за собствеността и ползване на земеделските земи и чл. 110 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, в т. 1. Дава съгласие да бъдат предоставени под аренда за стопанската 2017/2018г., след провеждане на публични търгове с тайно наддаване 34 броя общински земеделски земи, посочени в таблица със следните индивидуализиращи белези: Номер на имот по КВС, площ в дка, НТП, местност и категория. В т. 2. Общинският съвет определя условие арендованите имоти да се използват за производство на селскостопанска продукция. В т.3. са определени арендни вноски и депозитите за участие в

търговете. В т. 4 е определено условие за земеделските земи, които при сключване на договорите за аренда изцяло или частично не попадат в актуалния към датата на подписване на договора специализиран слой по чл. 5, ал. 2 от Наредбата № 2 от 17 февруари 2015г. за критериите за допустимост на земеделски земи площи за подпомагане по схеми и мерки за плащане на площ не се дължи заплащане на арендно плащане за първата стопанска година. В т.5. Дава предварително съгласие арендатора при необходимост и след предварително писмено уведомление до арендодателя, за своя сметка да изменя НТП на арендования имот, както и да прави подобрения в него, като спазва законодателството на България; в т. 6. Делегира права на кмета на общината да проведе търговете и всички необходими процедури по определяне на арендатори и подписване на договори за аренда.

Така приетото решение представлява незаконосъобразен административен акт, поради несъответствие със законовата регламентация на договора за аренда в земеделието, представляващо по своето естество едновременно нарушение на материалноправни разпоредби и на целта на закона – основание по чл. 146, т. 4 и т. 5 от АПК.

Съгласно посочената като правно основание за приемане на решението норма 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. Сроктът на договора за наем не може да бъде по-дълъг от 10 години.“* Сроктът, който органът на местно самоуправление е определил за отдаване под аренда на земите, е единствено за стопанската 2017/2018г., като именно в това обстоятелство се състои нарушаването на закона. Аргументите за това са следните:

Арендата на земеделски земи е уредена в Закона за арендата на земеделски земи, които се явява специален закон спрямо общия Закон за собствеността и ползването на земеделски земи. Поради това съотношение между двата нормативни акта, приоритетно и задължително следва да бъдат прилагани правилата, регламентирани в ЗАЗ. Такова императивно правило е минималният срок, за който може да бъде сключван договорът за аренда и той е за 5 стопански години. В случая общинския съвет обаче е посочил отдаването под аренда да бъде за 1 стопанска година, което влече бъдеща частична нищожност на договора за аренда поради неспазване на регламентираната от закона форма. Съгласно *Тълкувателно решение № 2 от 20.07.2017 г. на ВКС по тълк. д. № 2/2015 г., ОСГТК, докладчик съдията Ирина Петрова* „Сключеният не в предвидената в ЗАЗ форма договор за възмездно ползване на земеделска земя, се конвертира в действителен договор за наем, ако са налице предпоставките за конверсията. „Недействителният аренден договор може да се преобразува в наемен по несъмнено изразено

взаимно съгласие на страните, ако правните последици, целени с арендния договор могат да се постигнат по силата на наема на земеделската земя. “

Въпреки това положение, т. 2. от настоящото решение не позволява бъдеща конверсия на договорите, тъй като освобождава от арендно плащане за първата и единствена стопанска година арендаторите, чийто земеделски земи не попадат в специализирания слой почва. Тази клауза пречи да бъде сключен въобще както договор за наем, така и за аренда. Двата договора по своята правна природа са възмездни договори, обвързани с плащане на парично задължение или възмездяване по друг начин от страната, на която е предоставено ползването на земята, а т.2. допринася бъдещите договори да се превърнат в безвъзмездни, а оттам и изцяло нищожни. Следва да се има предвид, че изключението, посочено в чл. 24а,ал. 9 от ЗСПЗЗ по граматическо тълкуване се отнася за онези срокове, които са повече от 1 стопанска година.

С оглед посочените правни и фактически съображения и на основание чл.45, ал.4 от ЗМСМА, връщам в законовия 7-дневен срок за ново обсъждане в общински съвет Брезово **Решение № 264, взето с Протокол № 27 от 14.09.2017г.**

На основание чл.45, ал.7 от ЗМСМА, Ви указвам, че следва да преразгледате решението в 14-дневен срок от получаване на настоящото писмо, като оформите същото в съответствие със закона, в противен случай ще са налице основания да бъде оспорено по съдебен ред.

С уважение,

ПЕТЪР ПЕТРОВ

За Областен управител на област Пловдив

Съгласно заповед № ЧР-04-15/20.09.2017г.

/п/