



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
Областен управител на област Пловдив

Изх. № АК -01-258/06.11.2018 г.

ДО

Г-Н ДЕЧКО ИВАНОВ ПЕТКОВ

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ –

ПЪРВОМАЙ

КОПИЕ ДО:

Г-Н АНГЕЛ ПАПАЗОВ -

КМЕТ НА ОБЩИНА ПЪРВОМАЙ

На Ваш изх.№53-0.62/01.11.2018 г.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН КМЕТ,

На основание чл.31, ал.1, т.5 от Закона за администрацията и по повод на осъществявания контрол за законосъобразност по чл.45, ал.4 от Закона за местното самоуправление и местната администрация (ЗМСМА) констатирах незаконосъобразност на Решение №359, взето с Протокол №39, на заседание на общински съвет Първомай, проведено на 31.10.2018 г.

Представям следните правни аргументи:

С Решение №359, взето с Протокол №39 на заседание на общинския съвет гр. Първомай от 31.10.2018 г., на основание чл.21 ал.1 т.8 от ЗМСМА, § 78, ал.2 от Преходни и заключителни разпоредби към Закона за изменение и допълнение на Закона за общинската собственост във връзка с чл.14, ал.2 от Закона за общинската собственост и чл.16, ал.3 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество: *се дава съгласие срокът на Договор за наем на общински имоти с изх. № 640/18.12.2013г., вписан в Служба по вписвания Първомай под № 151, том 3 от 19.12.2013г., дв.вх.№ 3014, за наем на недвижими имоти – частна общинска собственост, представляващи земеделски земи, находящи се в землището на с. Градина, общ. Първомай, обл.Пловдив, сключен между Община Първомай и „ТЕРА - 57” ЕООД със седалище и адрес на управление: гр. Първомай, обл. Пловдив, ул. ”Васил Друмев” №7, вписано в Търговския регистър при Агенция по вписванията с ЕИК 115079086, представлявано от управителя Георги Янчев Янчев, да бъде удължен с 5 /пет/ години, считано от 19.12.2018г.*, както следва:

1. Поземлен имот с № 004303, с площ 4,532, начин на трайно ползване – нива, четвърта категория, находящ се в местността „Райково дере, чешм.”;

2. Поземлен имот с № 005207, с площ 1,291 дка, начин на трайно ползване – нива, четвърта категория, находящ се в местността „Бейкър вети лозя”;

3. Поземлен имот с № 015180, с площ 1,662 дка, начин на трайно ползване – нива, пета категория, находящ се в местността „Узунджа”;

4. Поземлен имот с имот № 015342, с площ 2,729 дка, начин на трайно ползване – нива, пета категория, находящ се в местността „Узунджа“;
5. Поземлен имот с № 015350, с площ 4,267 дка, начин на трайно ползване – нива, пета категория, находящ се в местността „Узунджа“;
6. Поземлен имот с № 017177, с площ 1,469 дка, начин на трайно ползване – нива, четвърта категория, находящ се в местността „Върбенака“;
7. Поземлен имот с № 035175, с площ 3,137 дка, начин на трайно ползване – нива, пета категория, находящ се в местността „Чакърови ниви“;
8. Поземлен имот с № 038001, с площ 11,042 дка, начин на трайно ползване – нива, пета категория, находящ се в местността „Крушевски крушак“;
9. Поземлен имот с № 039014, с площ 4,096 дка, начин на трайно ползване – нива, четвърта категория, находящ се в местността „Дикме алан“;
10. Поземлен имот с № 039142, с площ 1,060 дка, начин на трайно ползване – нива, четвърта категория, находящ се в местността „Белия бряг“;
11. Поземлен имот с № 039147, с площ 2,100 дка, начин на трайно ползване – нива, четвърта категория, находящ се в местността „Белия бряг“; упълномощава се кметът на Община Първомай да сключи допълнително споразумение за удължаване срока на Договор за наем на общински имоти с изх. № 640/18.12.2013г., вписан в Служба по вписвания Първомай.

Решението е незаконосъобразно поради съществено противоречие с материалния закон – Закона за общинската собственост. Съгласно разпоредбата на [чл. 8, ал.2 от ЗОБС](#), с нея следва и могат да се уредят единствено 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, правомощията на кмета на общината, на кметовете на районите, на кметовете на кметства и на кметските наместници, и то при спазване на разпоредбите на [този закон](#) и на специалните закони в тази област. Следователно, дори и да се приеме административен акт по приложението им, той задължително трябва да е съобразен с нормативния акт от по-висока степен. Общинският съвет няма правомощие да променя законоустановеното, макар и в границите на общия 10-годишен срок, посочен от закона. Общинският съвет има възможност за преценка във всеки един случай каква да е продължителността на срока в рамките на 10 годишния такъв, но преценката следва да е конкретна.

По силата на [чл. 14, ал.2](#) и [ал.7 от ЗОБС](#), отдаването под наем на имоти – общинска собственост се извършва от кмета на общината [след провеждането на публичен търг или публично оповестен конкурс](#), освен ако в закон е предвидено предоставянето под наем да се извършва без търг или конкурс или е определен друг ред, т.е. изтъкват се доводи, че в отклонение на законовата уредба, се предвижда удължаване на договора за наем без провеждането на търг или конкурс. По смисъла на [чл. 14, ал. 2 ЗОБС](#) отдаването под наем на имотите – частна общинска собственост, е резултат от сложен смесен ФС, приключващ със сключването на наемно договор между кмета на общината и лицето, спечелило търга или конкурса, за провеждането на който кметът на общината при съобразяване с определените в наредбата по чл. 8, ал. 2 условия и ред за провеждане е издал заповед. Договорът за наем представлява гражданско-правният елемент от този ФС като възникналото въз основа на него наемно правоотношение се прекратява при условията на [чл. 15 ЗОБС](#). Относно наемните правоотношения по чл. 14, ал. 3 с предмет отдаването под наем на нежилищни имоти – частна общинска собственост, [чл. 15, ал. 3 ЗОБС](#) предвижда, че те се прекратяват по реда на ЗЗД. Съгласно [чл. 20а ал. 2 ЗЗД](#) договорите могат да бъдат прекратени по взаимно съгласие на страните и на основанията, предвидени в закона. При наемните договори, които съгласно [чл. 228 ЗЗД](#) са винаги срочни, тъй като вещта, предмет на договора, се отдава само за временно ползване, основанието за прекратяването им е изтичането на уговорения между страните срок, който съгласно [чл. 229, ал. 1 ЗЗД](#) не може да бъде по-дълъг от 10 години. Същото разрешение за срока е възприето и в [чл. 14, ал. 3 ЗОБС](#). Когато договорът за отдаване под наем на недвижим имот – частна общинска собственост, е сключен за по-кратък от максимално предвидения в закона срок, по силата на препращащата към ЗЗД разпоредба на [чл. 15, ал. 3 ЗОБС](#) той се прекратява с изтичането на уговорения срок. При това положение, за да се спази законоустановеното изискване на [чл. 14, ал. 2 ЗОБС](#) отдаването под наем на частните общински имоти да се извършва само след провеждане на търг или конкурс /освен в изрично предвидените в закона изключения/, е необходимо след изтичането на срока, за който е сключен договорът, да се проведе нов търг или конкурс за отдаване под наем на имота, като при обявените ред и условия за провеждането му да се осигури потенциална възможност на всички заинтересувани лица за участие в него. С уреждането чрез подзаконов нормативен акт на общинския съвет на правна възможност за продължаване срока на действие на наемния договор до максимално предвидения в [чл. 14, ал. 3 ЗОБС](#) срок се заобикаля именно законоустановеното изискване на [чл. 14, ал. 2 ЗОБС](#) за провеждането на търг или конкурс за отдаване под наем на частните общински имоти. Относно възможността за удължаване на срока на наемния договор е неприложим [чл. 20а ал. 2 предл. първо ЗЗД](#), според който договорите могат да бъдат изменени по взаимно съгласие на страните, тъй като препратката на [чл. 15, ал. 3 ЗЗД](#) е относима само за прекратяването на наемните правоотношения по [чл. 14, ал. 3 ЗЗД](#), а не за изменението им.

На следващо място, неприложима се явява и разпоредбата на §78, ал.2 от Преходни и заключителни разпоредби към Закона за изменение и допълнение на Закона за общинската собственост (ДВ, бр.101/2004 г.), съгласно който *договорите за наем, сключени за срок по-кратък от 10 години и чийто срок не е изтекъл, по искане на наемателя могат да бъдат продължени за срок до 10 години с решение на общинския съвет*. Нормата на §78, ал.2 от ПЗР на ЗИД на ЗОС е приета ДВ, бр.101/16.11.2004 г., в сила от 20.11.2004 г. и урежда заварени правоотношения със срочен характер. Самата правна норма е с временен характер и е изчерпала своето правно действие към 20.11.2014 г., т.е. към 2018 г. не могат да съществуват в правния мир срочни договори, сключени преди 20.11.2004 г., чийто срок да е допустимо да бъде удължаван в рамките на общия 10-годишен срок.

Предвид гореизложените фактически и правни съображения, както и на основание чл.45, ал.4 от Закона за местното самоуправление и местната администрация (ЗМСМА), връщам за ново обсъждане, в законовия 7-дневен срок в общински съвет Първомай, Решение №359, взето с Протокол №39, на заседание на общински съвет Първомай, проведено на 31.0.2018 г., като незаконосъобразно.

На основание чл.45, ал.7 от ЗМСМА следва да преразгледате в 14-дневен срок от получаване на настоящото писмо приетото решение, в противен случай ще са налице основания да оспорим същото по съдебен ред.

С уважение,

/П/

Областен управител на област Пловдив

