



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ  
ОБЛАСТЕН УПРАВИТЕЛ НА ОБЛАСТ СЛИВЕН

**ЗАПОВЕД**

№ РД-11-16-025

Сливен, 17.10.2014 г.

С писмо вх. № 61-00412/10.10.2014 г. получих Протокол № 49 от заседанието на Общински съвет – Котел, проведено на 30 септември 2014 г. заедно с разгледаните материали. На заседанието е приет дневен ред включващ т. 3 с предложение за отдаване под наем на язовири и микроязовири – публична общинска собственост на територията на Община Котел.

По тази точка от дневния ред, на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА, чл. 14, ал. 7 от ЗОС, във връзка с § 4, ал. 1 от ПЗР към Закона за сдруженията за напояване и писмо изх. № 07-965/24.09.2012 г. на Министъра на земеделието и храните, Общински Съвет – Котел приема решение № 537/30.09.2014 г., както следва:

**1. Изменя т. I от решение № 658 от 31.05.2011 г., като променя срока за отдаване под наем от „5 (пет) години“ на „10 (десет) години“.**

**2. Дава съгласие срокът на сключените към момента договори за наем на язовир „Кору-гьол“, съставляващ имот № 000089 по КВС, в землището на с. Мокрен, и язовир съставляващ имот № 000251 по КВС, в землището на с. Нейково, да бъдат удължени за срок от 10 години.**

Решението е прието след поименно гласуване с 14 гласа „за“, 1 глас „против“ и 4 гласа „въздържали се“.

В изпълнение на правомощията на Областния управител по чл. 31, ал. 1, т. 5 от Закона за администрацията се извърши контрол по законосъобразност на горецитираното решение.

На проведеното на 30.09.2014 г. заседание на Общински съвет – Котел, кметът на община Котел внася предложение за отдаване под наем на язовири и микроязовири – публична общинска собственост на територията на Община Котел. По това предложение общинският съвет приема решение № 537, с което е изразил воля да бъде изменена т. I от решение № 658/31.05.2011 г., като променя срока за отдаване под наем на описаните в предходното решение № 658 десет язовира от „5 (пет) години“ на „10 (десет) години“. Дадено е и съгласие срокът на сключените към момента договори за наем на язовир „Кору-гьол“, съставляващ имот № 000089 по КВС, в землището на с. Мокрен, и язовир съставляващ имот № 000251 по КВС, в землището на с. Нейково, да бъдат удължени за срок от 10 години. Към предложението за решение са приложени Писмо изх. № 07 – 965/24.09.2012 г. на Министъра на земеделието и храните; Искане вх. № 94-А-588-4/01.09.2014 г. от ЕТ „Тони 73- Антон Кьосев“ до кмета на Община Котел; Становище от 29.09.2014 г., изготвено от Христина Джондрова - Иванова – старши експерт „Общинска собственост“, относно редовността на наемателя ЕТ „Тони 73- Антон Кьосев“; Заявление вх. № 94 С-482-1/06-01.2014 г. от Стефан Атанасов Куцаров; Становище от 29.09.2014 г., изготвено от Христина Джондрова - Иванова – старши експерт „Общинска собственост“, относно редовността на наемателя Стефан Атанасов Куцаров.

Това решение е подкрепено от 14 общински съветници, което означава, че същото е

взето при необходимото мнозинство от повече от половината от общия брой на съветниците – чл. 27, ал.4 от ЗМСМА. Гласуването е извършено поименно.

Въз основа на така приетото за установено от фактическа страна се налагат следните правни изводи:

Предмет на визираното решение е удължаване срока за отдаване под наем на язовири и микроязовири - публична общинска собственост, поради което приложими са разпоредбите на Закона за местното самоуправление и местната администрация (ЗМСМА), Закона за общинската собственост (ЗОС), Закона за водите (ЗВ) и Закона за сдруженията за напояване (ЗСН).

Видно от Решение № 537 е променен срока за отдаване под наем на десет броя язовири и микроязовири, находящи се на територията на Община Котел, от 5 (пет) години на 10 (години) и е дадено съгласие да се удължи срока на сключените към момента два договора за наем на язовири в землищата на с.Мокрен и с. Нейково. Решението е взето на основание Писмо изх. № 07 – 965/24.09.2012 г. на Министъра на земеделието и храните, Заявление вх. № 94 С-482-1/06-01.2014 г. от Стефан Атанасов Куцаров и Искане вх. № 94-А-588-4/01.09.2014 г. от ЕТ „Тони 73- Антон Късов“.

Съгласно чл. 19, т. 4, б. "в" от ЗВ публична общинска собственост са: язовирите и микроязовирите. Във връзка с реда за отдаването им под наем в настоящият случай приложима разпоредба е тази на § 4 от ПЗР на ЗСН, съгласно която в случай, че при влизането в сила на този закон няма сключени договори по § 3, ал. 3 язовирите и микроязовирите – публична общинска собственост, могат да се отдават под наем по реда на чл. 12, ал. 4 от ЗОС след съгласуване с надзорния орган. Надзорен орган по смисъла на този параграф е Министъра на земеделието и храните.

Целта на даването на съгласие от страна на надзорният орган е да провери дали към момента на искане за отдаване под наем на язовири и микроязовири на територията на Общината има създадени сдружения за напояване. Съгласно § 3, ал. 1 от ПЗР на ЗСН „Сдруженията придобиват от момента на възникването им като юридически лица право на собственост върху обектите от хидромелиоративната инфраструктура на територията им, които са били включени в имуществото на прекратените организации по § 12 от ПЗР на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи“, а в съответствие с чл. 2 на § 3 „Общината е длъжна да предаде на сдруженията за напояване владението върху язовирите и микроязовирите по ал. 1, предназначени за напояване и представляващи елементи от напоителната система или технологична обособена нейна част на територията на сдружението, и да прекрати договорите за наем, аренда, концесия или съвместно ползване с трети лица“.

Към момента на приемане на решение № 537 Общински съвет Котел се позовава на съгласието дадено от Министъра на земеделието и храните. Действително Министъра на земеделието и храните със свое писмо изх. № 07-965 е дал съгласие за отдаване под наем на язовири и микроязовири за срок до 10 години, но това съгласие е от 24.09.2012 г. В периода от издаденото разрешение до настоящият момент е възможно да са били учредени сдружения за напояване на територията на Община Котел и за това кмета на Община Котел е трябвало да поиска съгласие непосредствено преди внасяне на предложението за отдаване под наем.

Поради вида на собствеността, предмет на двата договори за наем – публична общинска собственост, спрямо възникването, изменението и прекратяването на наемните правоотношения са прилагат императивните разпоредби на ЗОС. Този специален закон не е регламентирал възможността за изменение на вече сключен договор за наем, в частта относно срока на действие на същия. В случая не може да има също субсидиарно приложение на общите облигационни принципи от Закона за задълженията и договорите (ЗЗД) за изменение на клаузи на договора по взаимно съгласие между страните.

В тази връзка, следва да се отбележи, че в ЗОС не е предвидена възможност общинският съвет да може да упълномощава кмета на общината да удължи сроковете по договорите за наем на общинските имоти. Това е така, тъй като при откриване на

процедурата за отдаване под наем на общински обект срокът е задължителен елемент от условията на търга, респективно конкурса, а след приключване на процедурата срокът става задължителен елемент от сключения договор за наем, който обвързва страните по него със задължителна сила. Изтичането на срока на всеки договор за наем на такъв имот е основание за прекратяването на същия, предвидено в чл. 15, ал. 1, т. 4 от ЗОС. При това положение, за да бъде отдаден под наем отново същият имот, следва да се проведе нов търг или конкурс. В тази връзка задължението на общинския съвет в качеството му на орган, упражняващ правото на управление и стопанисване на общинската собственост да проведе търг или конкурс по предвидения ред, произтича пряко от закона и следователно има публичноправен характер. Като е удължил договорите за наем без да проведе търг или конкурс Общински съвет Котел е пренебрегнал правилата за отдаване под наем и нарушил принципа на свобода на конкуренцията.

Като е удължил срока на сключените договори за наем без да е организиран търг или конкурс Общински Съвет Котел е заобиколил закона.

Макар, че § 78, ал. 2 от ПЗР на ЗИД на ЗОС (обн. в ДВ, брой 101 от 16.11.2004г.) не е посочен, като правно основание за приемане на решение № 537 Общински съвет Котел не би могъл да се позове и на тази разпоредба. Приложното поле на нормата на § 78, ал. 2 от ПЗР на ЗИД на ЗОС е ограничено и се разпростира само спрямо такива договори, които освен че следва да са сключени за срок, по-малък от 10 години, следва също да са действащи към датата на влизането на закона в сила - обн. в ДВ, брой 101 от 16.11.2004 г. Настоящият казус не попада под тази хипотеза, тъй като коментираните договори за наем са сключени след влизане на закона в сила, а именно: 16.08.2011 г. и 19.07.2012 г.

Нещо повече редът за удължаване на договорите за наем е предвиден в § 4 от Преходните и заключителните разпоредби на Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на Общински съвет Котел. Видно от приложените материали този ред не е спазен.

Като е приел решение за промяна срока за отдаване под наем на язовири и микроязовири, находящи се на територията на Община Котел и е дал съгласие срокът на сключените към момента договори за наем на язовир „Кору-гьол“, съставляващ имот № 000039, в землището на с. Мокрен и язовир съставляващ имот № 000251, в землището на с. Нейково да бъде удължен, Общински съвет Котел е действал без правно основание и е нарушил материалния закон, а това е довело до незаконосъобразност на решение № 537.

С оглед гореизложеното и на основание чл.32, ал.1 и ал.2, във връзка с чл.31, ал.1 т.5 от Закона за администрацията и чл.45, ал.4 от ЗМСМА

## ЗАПОВЯДВАМ:

Връщам за ново обсъждане в Общинския съвет – Котел Решение № 537/30.09.2014 г., както следва:

1. Изменя т. I от решение № 658 от 31.05.2011 г., като променя срока за отдаване под наем от „5 (пет) години“ на „10 (десет) години“.

2. Дава съгласие срокът на сключените към момента договори за наем на язовир „Кору-гьол“, съставляващ имот № 000089 по КВС, в землището на с. Мокрен, и язовир съставляващ имот № 000251 по КВС, в землището на с. Нейково, да бъдат удължени за срок от 10 години, поради изложените по – горе мотиви.

Заповедта да се сведе до знанието на Общински съвет Котел и на Кмета на Община Котел за сведение и изпълнение.

Настоящата заповед не подлежи на оспорване.

**ВАЛЯ РАДЕВА**

Областен управител