

НАЦИОНАЛНА АСОЦИАЦИЯ НА ПРЕДСЕДАТЕЛИТЕ НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТИ В РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ



СЕМИНАР:

**"ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ И
РАЗПОРЕДИТЕЛНИ СДЕЛКИ С НЕЯ.
ПРАВОМОЩИЯ НА ОБЩИНСКИЯ СЪВЕТ
ПО УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА"**

**15-16 ноември 2016 г.,
курортен комплекс "Боровец"**

НАЦИОНАЛНА АСОЦИАЦИЯ НА ПРЕДСЕДАТЕЛИТЕ
НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТИ В РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

**СЕМИНАР:
“ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ
И РАЗПОРЕДИТЕЛНИ СДЕЛКИ С НЕЯ.
ПРАВОМОЩИЯ НА
ОБЩИНСКИЯ СЪВЕТ ПО
УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА”**



**15-16 ноември 2016 г.,
курортен комплекс “Боровец”**

Лектор: Стефан Тодоров
главен експерт в Постоянната парламентарна комисия
по регионална политика, благоустройство и
местно самоуправление към 43-ото Народно събрание

тел. 02/ 939 34 06, 0887 828 961
stodorov@parliament.bg, todorov.st@abv.bg

Съдържание:

- I. Общинска собственост. Вещно-правен режим
на отделните територии и обекти 5 стр.

- II. Правомощия на Общинския съвет
по устройство на територията 29 стр.

- III. Правомощия на Общинския съвет по
Закона за устройство на територията (ЗУТ) 33 стр.



ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ ВЕЩНО-ПРАВЕН РЕЖИМ НА ОТДЕЛНИТЕ ТЕРИТОРИИ И ОБЕКТИ

ОСНОВНИ ТЕМИ НА ДИСКУСИЯТА

● ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ:

- ◆ - придобивни способности;
- ◆ - публична и частна собственост – разграничения и различия в режима на управление и разпореждане;
- ◆ - обекти на общинската собственост - земеделски земи, горски територии, води и водни обекти, инфраструктурни обекти, обекти в урбанизираните територии;

● СДЕЛКИ С ИМОТИ – ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ. ПРАВОМОЩИЯ НА ОБЩИНСКИТЕ СЪВЕТИ И КМЕТОВЕТЕ И КОНТРОЛ ВЪРХУ АКТОВЕТЕ ИМ ПО УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ:

- ◆ - видове сделки с общинската собственост - предоставяне под наем и аренда, продажба, дарение, замяна, учредяване на ограничени вещни права и сервитути и др.;
- ◆ - определяне на началните цени при различните видове сделки;
- ◆ - особености и ограничения при някои видове сделки в зависимост от характера на собствеността, вида и предназначението на имотите; сделки без търг или конкурс;
- ◆ - основания, процедури, ограничения - приложно поле на ЗОС и специализираното законодателство;

водещ обучението: Стефан Тодоров

ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ – ПРИДОБИВНИ СПОСОБИ

- ◆ имотите и вещите, определени със закон;
- ◆ имотите и вещите, предоставени в собственост на общината със закон;
- ◆ имотите, чиято собственост е възстановена на общината при условия и по ред, определени със закон;
- ◆ имотите и вещите, дарени или завещани на общината;
- ◆ имотите и вещите, придобити от общината с доброволен труд и/или с парични средства на населението;
- ◆ имотите и вещите, придобити от общината при ликвидацията на търговски дружества с общинско участие;
- ◆ имотите и вещите, придобити от общината чрез правна сделка, по давност или по друг начин, определен в закон.

ВИДОВЕ ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

● Публична общинска собственост :

- ◆ - имотите и вещите, определени със закон;
- ◆ - имотите, предназначени за изпълнение на функциите на органите на местното самоуправление и местната администрация;
- ◆ - други имоти, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от местно значение, определени от общинския съвет.

Частна общинска собственост – всички останали имоти и вещи, които не са ПОС.

ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ – ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

- ◆ Земеделските земи могат да бъдат собственост на граждани, на държавата, на общините и на юридически лица.
- ◆ Възстановява се правото на собственост на общините върху земеделските земи, отнети им безвъзмездно и предоставени

на държавни земеделски стопанства, трудовокооперативни земеделски стопанства, аграрно-промишлени комплекси и агрофирми, както и на държавни горски стопанства, когато са били включени в държавния горски фонд, освен ако са горски разсадници и полезащитни горски пояси.

- ◆ Общината стопанисва и управлява земеделската земя, останала след възстановяването на правата на собствениците. След влизане в сила на плана за земеразделяне и одобрената карта на съществуващи и възстановими стари реални граници земите стават общинска собственост.

- ◆ Земеделската земя, която не принадлежи на граждани, юридически лица или държавата, е общинска собственост.

ВИДОВЕ ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

- ◆ Собствеността на общините върху мерите и пасищата е публична.

- ◆ Може да се обявява за частна общинска собственост по реда на Закона за общинската собственост при промяна на предназначението на мерите и пасищата в допустимите от закона случаи. /противоречие м/у ЗСПЗЗ и ЗОЗЗ.

- ◆ Останалата земеделска земя, извън мерите и пасищата, е частна общинска собственост, освен ако не попада в защитени територии.

ВОДИ И ВОДНИ ОБЕКТИ

- Собствеността на общината върху водите, водните обекти, водностопанските системи и съоръжения е публична и частна общинска собственост.

- Публичната общинска собственост върху води не може да бъде обявявана за частна общинска собственост.

- Публична общинска собственост са:

- водите и водните обекти, в това число естествени извори, езера и блата, когато са разположени на земи - общинска собственост, и не са води и водни обекти по чл. 11 от ЗВ;

- водите, в т.ч. отпадъчните, които изтичат от имоти, публична или частна собственост, и се вливат във води - публична общинска собственост;

- минералните води, без тези по чл. 14, т. 2 от ЗВ;

- водностопанските системи и съоръжения на територията на общината с изключение на тези, които са включени в имуществото на търговски дружества, различни от В и К операторите с държавно и/или общинско участие в капитала, или на сдружения за напояване и които се изграждат със средства или с кредити на търговските дружества или на сдруженията за напояване:

- водоснабдителните системи или части от тях, включващи мрежи и съоръжения за отнемане, пречистване, обеззаразяване, съхраняване и транспортиране на водите, чрез които се доставя вода за потребителите на територията на общината, с изключение на тези по чл. 13, ал. 1, т. 5 и 6 от ЗВ, както и уличните разпределителни водоснабдителни мрежи в урбанизираните територии и водопроводните отклонения до измервателните уреди в имотите на потребителите;

- уличните канализационни мрежи и дъждоприемните шахти в урбанизираните територии и отвеждащите канализационни колектори с прилежащите им съоръжения и пречиствателните станции и съоръженията за отпадъчни води, които обслужват потребителите на територията на общината, с изключение на тези по чл. 13, ал. 1, т. 7 от ЗВ;

- язовирите, включително намиращите се в процес на изграждане, с изключение на тези по чл. 13, ал. 1, т. 1 от ЗВ и включените в имуществото на търговски дружества, различни от В и К операторите с държавно и/или общинско участие, както и водохранилищата им до най-високо водно ниво, а също и прилежащите им съоръжения и събирателните им деривации;

- защитните диги и съоръженията и системите за укрепване на речните легла в границите на населените места;

- водопреносните и водоразпределителните мрежи за минерални води;

- земите от пояс I на санитарно-охранителните зони на водоземните съоръжения и съоръженията за водоснабдяване на населените места в общината, с изключение на тези по чл. 15 и чл. 24, т. 11 от ЗВ.

- Частна общинска собственост са придобитите от общината имоти, води, водни обекти и водностопански системи и съоръжения извън имотите, описани в чл. 19 от ЗВ.

- Частна общинска собственост са и сградните водопроводни инсталации и вътрешните водопроводни мрежи и съоръжения, разположени в имотите - собственост на общината, до измервателните уреди на водопроводните отклонения и канализационните мрежи и съоръжения, отвеждащи отпадъчните води от тези имоти до ревизионната канализационна шахта за присъединяване към уличните канализационни мрежи.

ГОРИ ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

- Общинска собственост са горските територии, правото на собственост върху които е възстановено на общините, както и тези, придобити от тях чрез правна сделка или по други придобивни способности и не са държавна или частна собственост.

ГОРИ - ПУБЛИЧНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

- Публична общинска собственост са горските територии - общинска собственост:

- предоставени за управление на ведомства за изпълнение на функциите им или във връзка с националната сигурност и отбраната, или за извършване на здравни, образователни и хуманитарни дейности;

- попадащи в най-вътрешния пояс на санитарно-охранителните зони на водоизточниците и съоръженията за питейно-битово водоснабдяване и на водоизточниците на минерални води по Закона за водите;

- попадащи в защитени територии по смисъла на чл. 5, т. 3, 5 и 6 от Закона за защитените територии;

- включени в териториите за опазване на недвижимото културно наследство по Закона за културното наследство.

ОБЩИНСКИ ПЪТИЩА

Пътищата са републикански и местни.

● Републикански пътища са автомагистралите, скоростните пътища и пътищата от първи, втори и трети клас, които осигуряват транспортни връзки от национално значение и образуват държавната пътна мрежа. Отделни републикански пътища са включени в трансевропейската пътна мрежа.

● Местните пътища са общински и частни, отворени за обществено ползване, които осигуряват транспортни връзки от местно значение и са свързани с републиканските пътища или с улиците.

● Общинските пътища са от местно значение и осигуряват маршрути от общински интерес.

За маршрути от общински интерес се смятат тези, които отговарят поне на едно от следните условия:

◆ свързват урбанизирани територии в дадена община помежду им или с общински и областни центрове;

◆ осигуряват транспортни връзки с други общински пътища, като образуват с тях непрекъсната пътна мрежа, свързана с републиканските пътища;

◆ осигуряват транспортни връзки с местности, курорти, жп гари, пристанища, културно-исторически паметници и други обекти от местно значение;

◆ свързват урбанизирани територии с обходни пътища от републиканските пътища.

ОБЩИНСКИ ПЪТИЩА

● Общинските пътища са част от местната пътна мрежа, чиято дължина се променя с решение на Министерския съвет в следните случаи:

◆ при промяна на публичната собственост на съществуващите пътища - по предложение на Агенция "Пътна инфраструктура" или на заинтересуваните общини;

◆ при промяна на собствеността на съществуващите общински и частни пътища - по силата на взаимна договореност на заинтересуваните общини и на отделни физически или юридически лица;

◆ при промяна на характера на съответния маршрут, което води и до промяна на функциите на пътя в транспортната система на страната;

◆ при изграждане от общината на нови общински пътища.

● Общинските пътища са публична общинска собственост.

● Общинските пътища се управляват от кметовете на съответните общини;

● Правомощията на кметовете по управлението на общинските пътища се определят с наредба на общинския съвет.

● Специалното ползване на пътищата се осъществява с разрешение на собственика или на администрацията, управляваща пътя.

● Физическите и юридическите лица заплащат такси за специалното ползване на пътищата, освен когато в международен договор, по който Република България е страна, е предвидено друго. Размерът на таксите за общинските пътища се определя от общинските съвети .

ВЕЩНО-ПРАВЕН РЕЖИМ

● Имотите - публична общинска собственост, земите от общинския поземлен фонд и горските територии - общинска собственост не могат да се придобиват по давност.

● Имотите - публична общинска собственост, не могат да се отчуждават и да се прехвърлят в собственост на трети лица.

● Имоти - публична общинска собственост, могат да се обременяват с ограничени вещни права само в случаите, определени със закон.

● Собствеността върху имоти - публична общинска собственост, не подлежи на възстановяване.

● Имотите - частна общинска собственост, могат да бъдат обект на разпореждане. За тях се прилагат общите разпоредби за собствеността, доколкото в закон не е предвидено друго.

ОБЩИ ПРАВИЛА

- Имотите и вещите - общинска собственост, се управляват в интерес на населението в общината съобразно разпоредбите на закона и с грижата на добър стопанин.
- Имотите и вещите - общинска собственост, се използват съобразно предназначението им и за нуждите, за които са предоставени.
- Предоставените имоти и вещи не могат да се преотстъпват за ползване, да се ползват съвместно по договор с трети лица, да се отдават под наем или да се пренаемат, освен в случаите, предвидени в закон.
- Придобиването, управлението и разпореждането с имоти и вещи - общинска собственост, се извършват под общото ръководство и контрол на общинския съвет.
- 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 ЗОС и на специалните закони в областта на собствеността.
- В ЗСПЗЗ няма изискване за отделна наредба на общинския съвет за земеделските земи. Практиката е различна – в наредбата по чл. 8, ал. 2 от ЗОС или в отделна наредба.
- Предоставянето под наем и разпореждането с имоти и вещи – общинска собственост, се извършват чрез публичен търг или публично оповестен конкурс, освен ако в закон е предвидено друго.
- Условието и редът за провеждането на търговете и конкурсите се определят от общинския съвет в наредбата.
- Кметовете на райони и кметовете на кметства или определени от тях служители от съответната администрация се включват в състава на комисиите по провеждането на търговете или конкурсите в случаите, в които предоставянето под наем или разпореждането с имоти на територията на района или на кметството се извършва от кмета на общината.

СДЕЛКИ С ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

- Наем
- Аренда
- Продажба
- Дарение
- Обезщетение
- Замяна
- Прекратяване на съсобственост
- Право на строеж
- Право на ползване
- Сервитути

РАЗПОРЕДИТЕЛНИ СДЕЛКИ – ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ЦЕНИ

- Разпоредителните сделки с имоти или с вещни права върху имоти – общинска собственост, се извършват по пазарни цени, но не по-ниски от данъчните им оценки.
- Пазарните цени на имотите и на вещните права се определят от общинския съвет въз основа на пазарни оценки, изготвени от оценители, определени по реда на чл. 22, ал. 3, освен ако в закон е предвидено друго.
- Началните цени при провеждане на търгове или конкурси за разпореждане с имоти или с вещни права върху имоти – общинска собственост, не могат да бъдат по-ниски от цените, определени от общинския съвет.
- При сделки със земеделски земи по пар. 4 – цените се определят от общинския съвет, но не по-ниски от определените по реда на наредбата по чл. 36, ал. 2 от ЗСПЗЗ.

ПРЕДОСТАВЯНЕ ПОД НАЕМ – ОБЩИ ПРАВИЛА ПО ЗОС

● Свободни имоти - частна общинска собственост, които не са необходими за нуждите на органите на общината или на юридически лица на издръжка на общинския бюджет, могат да се отдават под наем на трети лица.

● Срокът за отдаване под наем на имотите се определя от общинския съвет в наредбата по чл. 8, ал. 2 и не може да бъде по-дълъг от 10 години.

● Свободни имоти или части от тях - публична общинска собственост, могат да се отдават под наем за срок до 10 години при същите условия и ред след решение на общинския съвет.

● Отдаването под наем се извършва от кмета на общината след провеждане 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.

ПРЕДОСТАВЯНЕ ПОД НАЕМ

● С решение на общинския съвет без търг или конкурс на търговски дружества могат да се отдават под наем поземлени имоти, необходими като терени за временно използване, за спомагателни и допълнителни площадки, комуникации и други, свързани с изграждането, ремонта и поддържането на обекти на техническата инфраструктура, за срока на ремонтно-строителните дейности.

● Въз основа на решението на общинския съвет се сключва договор за наем от кмета на общината или от оправомощено от него длъжностно лице.

НАЕМ И АРЕНДА чл. 24а от ЗСПЗЗ

Наем и аренда – чрез търг или конкурс:

● 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.

● Срокът на договора за аренда не може да бъде по-кратък от пет стопански години.

● До участие в търговете и конкурсите по ал. 1 / А ПО АЛ. 5???? не се допускат свързани лица по смисъла на Търговския закон и свързани предприятия по смисъла на Закона за малките и средните предприятия, които обработват повече от 10 000 дка.

● При сключване на договори за наем или аренда по реда на ал. 1 или 5 за имоти, които изцяло или частично не попадат в актуалния към датата на подписване на договора специализиран слой по чл. 5, ал. 2 от Наредба № 2 от 17 февруари 2015 г. за критериите за допустимост на земеделските площи за подпомагане по схеми и мерки за плащане на площ, не се дължи заплащане на наемна цена, съответно арендно плащане за една стопанска година от сключването на договора.

Наем и аренда – без търг или конкурс:

● когато са заети с трайни насаждения;

● когато не са били използвани две или повече стопански години;

● по предложение на кмета на общината общинският съвет определя маломерни имоти от общинския поземлен фонд, които могат да се отдават под наем за една година без търг или конкурс.

● в случаите по чл. 37в, ал. 10 - земи от общинския поземлен фонд, които не могат да се обособят в самостоятелни масиви и за тях не са сключени договори за наем или за аренда, преди издаването на заповедта по ал. 4 могат да бъдат предоставени на ползватели на съответните масиви по тяхно искане със заповед на кмета на общината. В случаите по чл. 37в, ал. 10 договорът се сключва за едногодишно ползване след заплащане на по-високата сума между най-високата тръжна цена за землището за земите от държавния поземлен фонд за годината и размера на средното годишно рентно плащане за землището в общината.

● на собственици или ползватели на животновъдни обекти с пасищни селскостопански животни, регистрирани в Интегрираната информационна система на БАБХ, когато земите са пасища, мери или ливади;

● в други случаи, определени в закон.

АРЕНДА

● За стимулиране развитието на лозарството по предложение на регионалната лозаро-винарска камара министърът на земеделието и храните - за земите от държавния поземлен фонд, и общинският съвет - за земите от общинския поземлен фонд, предоставят земи за дългосрочно ползване за лозарство при условията и по реда на чл. 24а, ал. 2 и 5 /трябва да е ал.6/ от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи.

● Срокът за предоставяне на земите не може да бъде по-кратък от 35 години.

● Когато преди изтичането на срока, за който са предоставени, бъде преустановено ползването по предназначение на земите, те се връщат незабавно в държавния или общинския поземлен фонд.

● Договорът за аренда се сключва в писмена форма с нотариална заверка на подписите на страните. Той се вписва в нотариалните книги и се регистрира в съответната общинска служба по земеделие. При вписването се представя скица на арендувания обект на договора, издадена или заверена от общинската служба по земеделие.

● Изменението на договора за аренда не може да засяга уговорения срок.

● Продължаването на арендния договор се извършва в писмена форма с нотариална заверка на подписите и се вписва в нотариалните книги и в регистъра на съответната общинска служба по земеделие. Предложението за продължаване на договора следва да се отправи най-късно до изтичане на деветия месец на стопанската година, предхождаща прекратяването на договора за аренда.

● Прекратяването на договора за аренда на земя се регистрира в съответната общинска служба по земеделие и се вписва в нотариалните книги.

● Физически или юридически лица, арендующи държавни и/или общински земи не могат да преарендуват арендувания обект на договора, не могат да залагат правата си по договора за аренда и да ги прехвърлят на трето лице.

● Арендодателят може да развали договора поради забавяне на плащането на арендното плащане за повече от три месеца. Когато вноските са уговорени за периоди, по-кратки от една стопанска година, раз-

валянето е допустимо при забава на плащането най-малко на две последователни вноски. Развалянето на договор за аренда, сключен за срок, по-дълъг от 10 години или пожизнено, става по съдебен ред.

● Арендодателят по договор за аренда на държавни или общински земи, сключен за срок, по-дълъг от 10 години или пожизнено, може да го развали с писмено предупреждение по реда на чл. 87 от Закона за задълженията и договорите .

ГОРИ – НАЕМ И АРЕНДА

● Поземлени имоти в горски територии - общинска собственост, могат да бъдат предоставени за временно ползване под наем или под аренда.

● Поземлени имоти в горски територии - общинска собственост, могат да се отдават под наем или под аренда, при условие че не се променят функциите на територията, не се възпрепятства осъществяването на други дейности в нея и не се увреждат почвите.

● Поземлени имоти в горски територии - общинска собственост, предоставени под наем или под аренда, не могат да се пренаемат или преарендуват, както и да се ползват съвместно по договор с трети лица.

● Поземлените имоти в горските територии, предоставени под наем или под аренда по реда на този раздел, се ползват само за дейностите, за които са предоставени.

ГОРИ – НАЕМ

● Поземлените имоти в горски територии - общинска собственост, се отдават под наем в случаите, когато за ползването на имота не е необходимо да се променя начинът на трайно ползване на територията.

● По ред определен от общинския съвет – ЧРЕЗ ТЪРГ. Срок- до 10 години.

● Ползването на дървесина не може да бъде предмет на договор за наем на поземлен имот в горска територия - държавна или общинска собственост.

ГОРИ-АРЕНДА

● **Поземлените имоти в горските територии - общинска собственост, могат да бъдат предоставени за временно ползване чрез аренда, когато ползването е свързано с промяна на начина на трайно ползване на територията.**

● **Поземлени имоти в горски територии - общинска собственост, могат да бъдат предоставени за временно ползване чрез аренда след провеждане на търг. Заповедта за откриване на търга се издава от кмета на общината след решение на общинския съвет.**

● **Срокът на договора за аренда на горски територии - общинска собственост, не може да бъде по-дълъг от 30 години.**

● **Арендодателят предприема действия за отразяване на промяната на начина на трайно ползване на територията в кадастралната карта, съответно в картата на възстановената собственост след сключването на договора, съответно след неговото прекратяване.**

● **Добивите, получени от отдадените под аренда поземлени имоти в горски територии, в резултат на дейността, за която е сключен договорът, са собственост на арендатора.**

● **Не може да бъде предмет на договора за аренда ползването на дървесина и недървесни горски продукти с изключение на такива, създадени в резултат на дейността на арендатора, за която е сключен договорът.**

ГОРИ-НАЕМ БЕЗ ТЪРГ

● **От кмета на общината след решение на общинския съвет:**

◆ 1. на юридически лица с нестопанска цел, определени за осъществяване на общественополезна дейност - за осъществяване на техните нестопански дейности;

◆ 2. когато територията се отдава под наем за срок, по-кратък от една година;

◆ 3. за поставяне на преместваеми обекти, необходими за изпълнение на дейностите по сключени дългосрочни договори по чл. 100 и 116;

◆ 4. за поставяне на преместваеми санитарни и складови поме-

щения, необходими за аквакултури и свързаните с тях дейности за обекти, регистрирани в интегрираната информационна система на Българската агенция по безопасност на храните – на лица, които са собственици или имат предоставени права за ползване на обекти и съоръжения за развъждане и отглеждане на риба и други водни организми, регистрирани са по чл. 25 от Закона за рибарството и аквакултурите и имат разрешително по чл. 46, ал. 1, т. 2 от Закона за водите – за срока на това разрешително, но не по-дълъг от 10 години; предоставената площ не може да бъде по-голяма от един декар.

НАЕМ- ПАСИЩЕ, ЛИВАДА, ПОЛЯНА

● **Когато под наем се отдават имоти в горски територии –общинска собственост, които съгласно горскостопанския план са пасище, ливада или поляна, срокът на договора за наем е не по-малко от 5 години. До участие в търг се допускат кандидати, които отговарят едновременно на следните условия:**

◆ 1. са собственици или ползватели на животновъдни обекти с пасищни селскостопански животни по смисъла на ЗСПЗЗ;

◆ 2. обектите са регистрирани в интегрираната информационна система на БАБХ;

◆ 3. обектите са регистрирани на територията на общината, в която попадат имотите, предмет на търга.

● **не се прилага, когато под наем се отдават имоти за спортни дейности или се предоставят площи до един декар.**

ДАРЕНИЕ

● **В компетенциите на общинския съвет;**

● **Само на частна общинска собственост;**

● **Дарение на имот - частна общинска собственост, се извършва след решение на общинския съвет, прието с мнозинство три четвърти от общия брой на съветниците.**

ПРОДАЖБА

- Продажба на имоти - частна общинска собственост, се извършва след решение на общинския съвет от кмета на общината чрез търг или конкурс.

- Продажба на земя - частна общинска собственост, на собственика на законно построена върху нея сграда се извършва от кмета на общината без търг или конкурс по ред, определен в наредбата по чл. 8, ал. 2 от ЗОС.

- Когато лицата, на които може да се извърши продажба, са определени в закон, продажбата се извършва без търг или конкурс по ред, определен в наредбата по чл. 8, ал. 2 от ЗОС.

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

- Ограничения - лица, които не могат да придобиват право на собственост върху земеделски земи.

- Собственици на овощни насаждения може да придобият право на собственост върху земеделски земи от държавния и общинския поземлен фонд по пазарни цени след изтичане на 5 години от създаването на насажденията и при условие, че :

- са създадени и се ползват по силата на договор с министъра на земеделието и храните, съответно с кмета на общината;

- са придобити чрез приватизационна сделка;

- са придобити от организациите по § 12 от преходните и заключителните разпоредби.

- В срок 20 години от придобиване правото на собственост върху земеделските земи не може да се извършва промяна на начина им на трайно ползване, както и промяна на предназначението им за неземеделски нужди.

ПРАВО НА ПОЛЗВАНЕ

- В компетенциите на общинския съвет;

- Върху публична и частна собственост;

- Когато е безвъзмездно – различни мнозинства, в зависимост от това, дали лицата, на които може да се предоставя, са определени в закон или не;

- Право на ползване върху имоти и вещи - частна общинска собственост, се учредява след решение на общинския съвет от кмета на общината чрез търг или конкурс.

- 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.

- 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 от ЗОС.

- Безвъзмездно право на ползване може да се учреди след решение на общинския съвет, прието с мнозинство две трети от общия брой на съветниците.

- 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 от ЗОС .

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

- Общинските съвети могат да предоставят на гражданите безвъзмездно правото на ползване от общинския поземлен фонд върху слабопродуктивни земи и върху земи в обезлюдени райони, определени от Министерския съвет.

- Лицата, обработвали предоставената им земя повече от десет години, могат да придобият безвъзмездно правото на собственост по решение на общинския съвет.

- Общините могат да предоставят за срок, определен с договор, безвъзмездно право на ползване на физически и юридически лица, рекултивирали със собствени средства общински земи като земеделски.

- На неоземлените читалища безплатно се предоставя за ползване 50 декара земя от общинския поземлен фонд, ако има такъв.

- За устройване на пчелини - при условията и по реда на чл. 12 – 16 от Закона за пчеларството.

Сервитути

- Когато за извършването на работи в един недвижим имот е необходимо да се влезе в друг имот, собственикът на този имот е длъжен да даде достъп за това.
- Поземленият сервитут е тежестта, наложена върху един недвижим имот, наречен служещ имот, в полза на друг недвижим имот, наречен господстващ имот, който принадлежи на друг собственик.
- Поземленият сервитут произтича от закона или от правна сделка.
- Поземлен сервитут може да се придобива по давност чрез 10-годишно упражняване.
- Сервитутите имат за предмет обществена или частна полза.
- При упражняване на сервитутите се спазват следните правила:
 - Промяната на собствеността на имота не прекратява действието на сервитутите нито по отношение на господстващия, нито по отношение на служещия имот;
 - Ако собственици на служещия имот са няколко лица, сервитут чрез правна сделка може да се учредява само със съгласието на всички собственици;
 - Отстъпеният сервитут чрез правна сделка е задължителен за правопримниците на собственика на служещия имот;
 - Титулярът на сервитута е длъжен при извършване на необходимите действия за упражняването му да причини възможно най-малкото неудобство за собственика на служещия имот и да поеме необходимите за това разноси, освен ако не е уговорено друго;
- Сервитутите са неделими права; те могат да се упражняват изцяло в полза на всяка част от господстващия имот и тежат изцяло върху всяка част от служещия имот, дори ако имотите бъдат разделени;
- Сервитутът може да се използва само за нуждите на господстващия имот;
- Собственикът на служещия имот няма право да премества сервитута;
- Сервитутите, учредени чрез правна сделка, се погасяват:

- ◆ при обективна невъзможност за упражняването им;
- ◆ при обединяване на двата имота в резултат на правна сделка;
- ◆ след изтичане на срока на договора;
- ◆ след неупражняване в срок 10 години.
- ◆ Видове сервитути и учредяване - ЗВ, ЗЕ, ЗЕС, ЗГ, ЗУТ

ЗАМЯНА НА ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ

- Замяната на земеделски земи от общинския поземлен фонд със земеделски земи на граждани, юридически лица и държавата се извършва с решение на общинския съвет при условията и по реда на ЗСПЗЗ и на ЗОС след представяне на мотивирано становище на общинската служба по земеделие.
- Замяната на земеделски земи може да се извърши, когато:
 - е способ за прекратяване на съсобственост;
 - е единствен способ за изпълнение на задължения, произтичащи от международен договор;
 - имотите, предмет на замяна, са включени в проект за уедряване по чл. 37е и 37з;
 - с влязъл в сила ПУП имотите, частна собственост са предвидени за отчуждаване;
 - е между общината и друга община или между общината и държавата.

ЗАМЯНА НА ЗЗ- ОГРАНИЧЕНИЯ

- Замяна на земеделски земи не се извършва, когато земите - собственост на трети лица, са обременени с ипотека или други тежести, отдадени са под наем или под аренда, намират се в санитарно-охранителни зони, няма пряк пътен достъп до тях, или замяната не е в интерес на общината.
- Не може да се извършва замяна на общински имоти с имоти на лица, за които е установено, че без правно основание ползват об-

щински имот, договорите за наем или за вещни права върху общински имоти са прекратени по тяхна вина или с които общината води съдебни имуществени спорове;

- в други случаи, определени в закон или в наредбата по чл. 8, ал. 2.

- Земеделските земи, които физически или юридически лица, с изключение на общините, са придобили в собственост при условията на чл.24г, ал. 2, т. 3 от ЗСПЗЗ чрез замяна със земеделски земи от държавния поземлен фонд или от общинския поземлен фонд, не могат да се раздробяват чрез разпоредителни сделки и да се променя предназначението им за срок 10 г. от извършването на замяната.

ЗАМЯНА НА ГОРИ

- Замяна на поземлени имоти в горски територии - частна държавна и общинска собственост, може да се извърши само в случай че тя е:

- ◆ 1. способ за прекратяване на съсобственост върху горски територии между държавата, съответно общината и други съсобственици;

- ◆ 2. начин за изпълнение на задължения, произтичащи от международен договор;

- ◆ 3. необходима във връзка със строителството на обекти с национално значение по смисъла на Закона за устройство на територията или на национални обекти по смисъла на Закона за държавната собственост;

- ◆ 4. необходима във връзка със строителството на общински обекти от първостепенно значение по смисъла на Закона за устройство на територията, които са публична общинска собственост;

- ◆ 5. способ за промяна на собствеността върху съществуващи горски автомобилни пътища или части от тях между държавата, общини и горски сдружения;

- ◆ 6. между държавата и община или между общини.

- В случаите по т. 1 придобиваните от държавата или общината поземлени имоти вследствие на замяната трябва да граничат с горски територии - държавна, съответно общинска собственост.

- В случаите по т. 2 - 5 с договора за замяна се определя и срокът за изграждане на обекта или съоръжението. При неспазване на условията по договора същият се разваля по съдебен ред.

- Не се допуска замяна на поземлени имоти в горски територии - частна държавна и общинска собственост, когато:

- ◆ 1.върху имотите, собственост на физически или юридически лица, са учредени ипотeka или други вещни права;

- ◆ 2.разликата в стойността на имотите - предмет на замяна, определени по реда на наредбата по чл. 86, ал. 2 от ЗГ, е по-голяма от 5 на сто;

- ◆ 3. имотите - предмет на замяна, са отдадени под наем или под аренда;

- ◆ 4. в резултат на замяната се разделят имоти - държавна или общинска собственост.

ПРИДОБИВАНЕ НА ПОЗЕМЛЕНИ ИМОТИ ЗА ПУБЛИЧНИ НУЖДИ

- ЧРЕЗ ПОКУПКА

- ЧРЕЗ ЗАМЯНА

- ЧРЕЗ УЧРЕДЯВАНЕ НА ВЕЩНИ ПРАВА

- ЧРЕЗ ДАРЕНИЕ

- ЧРЕЗ ОТЧУЖДАВАНЕ

ПРИНУДИТЕЛНО ОТЧУЖДАВАНЕ - ИЗКЛЮЧЕНИЯ

- Имоти - собственост на държавата, не могат да бъдат отчуждавани принудително за общински нужди.

- Когато за нуждите на обектите по чл.21, ал. 1 от ЗОС се засягат имоти - частна държавна собственост, те се прехвърлят безвъзмездно в собственост на общината по реда на Закона за държавната собственост.

- Имотите не се отчуждават, ако преди издаването на заповедта по чл. 25, ал. 2 общината ги придобие в собственост чрез купко-продажба, чрез замяна с равностоеен общински имот или собствениците им учредят на общината ограничени вещни права.

- В тези случаи кметът на общината внася предложение в общинския съвет за одобряване на предварителното съгласие, постигнато със собствениците на имоти, за придобиване на собствеността им или за учредяване на ограничени вещни права върху тях.

УСЛОВИЯ И ОСНОВАНИЯ ЗА ПРИНУДИТЕЛНО ОТЧУЖДАВАНЕ

- Влязъл в сила подробен устройствен план, предвиждащ изграждането на обекти - публична общинска собственост или

- Одобрен подробен устройствен план, предвиждащ изграждане на обекти от първостепенно значение – публична общинска собственост, за който има влязло в сила разпореждане за допускане на предварителното му изпълнение, както и

- в други случаи, определени със закон,

- след предварително и равностойно парично или имотно обезщетение.

- Отчуждените за задоволяване на общински нужди имоти по чл. 21, ал. 1 от ЗОС, както и имотите, придобити по реда на чл. 21, ал. 4 от ЗОС, стават публична общинска собственост.

ОТЧУЖДАВАНЕ НА ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ

- Влезлите в сила решения за промяна на предназначението на земеделски земи, собственост на физически и юридически лица, необходими за държавни и общински нужди, са основание за отчуждаването на тези земи по реда за отчуждаване на имоти за държавна и общинска нужда.

- Процедурата на отчуждаване на земи за държавни и общински нужди започва в срок до три години от влизането в сила на решение-

то за промяна на предназначението на земята, а когато отчуждаването се извършва на етапи - в срок до три години за съответния етап.

- Когато отчуждаването на земи се извършва на етапи поради характера на изграждания обект, собствениците на земите ги ползват по тяхното първоначално предназначение без право за изграждане на обекти и влагане на инвестиции с дълготраен характер.

- При неспазване на тези ограничения собствениците не се обезщетяват за извършените подобрения и премахват изградените сгради и съоръжения за своя сметка.

ИМОТНО ОБЕЗЩЕТИЕ ПО ЗОС

- Когато с план по чл. 21, ал. 1 се предвижда отчуждаване на неурегулирани поземлени имоти извън урбанизираните територии, които са незастроени земеделски земи или горски територии, обезщетението може да се извърши със земеделски земи от общинския поземлен фонд, съответно – с горски територии, общинска собственост, еднакви по произход и функции с отчуждавания имот, ако в землището, в което попадат предвидените за отчуждаване имоти, има равностойни свободни общински имоти от същия вид за обезщетяване на всички собственици на имоти, засегнати от плана, след решение на общинския съвет по предложение на кмета на общината.

- С предложението кметът на общината внася проект на план за обезщетение, с който се определят имотите, подлежащи на отчуждаване - по вид, местонахождение, размер, начин на трайно ползване и стойност на всеки имот и равностойните имоти – общинска собственост, които се предлагат за обезщетение - по вид, местонахождение, размер, начин на трайно ползване и стойност на имота, при съобразяване с местоположението на имота, подлежащ на отчуждаване, в местността на съответното землище.

- Оценяването на имотите, подлежащи на отчуждаване, и на имотите – общинска собственост, се извършва по реда на чл. 22, ал. 12, т. 2 и 3.

- Разликата в стойността на отчуждавания имот и на имота – общинска собственост, предоставян в обезщетение, не може да бъде повече или по-малко от десет на сто.

- Когато стойността на общинския имот е по-малка от стойността на отчуждавания, разликата в стойностите се доплаща с парично обезщетение.

● Въз основа на решението на общинския съвет кметът на общината издава заповед по чл. 25, ал. 2 за отчуждаване на съответните имоти по ал. 1 при спазване на изискванията на чл. 25, ал. 1.

● Имотът се смята за отчужден от датата на влизане в сила на заповедта по ал. 4. От датата на влизане в сила на заповедта за отчуждаване собственикът на отчуждения имот придобива собствеността върху предоставения му в обезщетение общински имот.

● Разпоредбите за имотно обезщетяване не се прилагат, когато имотът, предвиден за отчуждаване, е с размери по-малки от 3 дка за ниви, 2 дка за ливади, 1 дка за трайни насаждения и 1 дка за гора. В тези случаи собствениците се обезщетяват с равностойно парично обезщетение, определено при условията и по реда на чл. 22.”

● Разпоредбите за имотно обезщетяване не се прилагат и в случаите, когато неурегулирани поземлени имоти, попадащи в територии, предвидени с действащите устройствени планове за разширяване на строителните граници на съществуващи урбанизирани територии - населени места и селищни образувания, или за създаване на нови селищни образувания, се урегулират с подробен устройствен план по чл. 16 от Закона за устройство на територията.

● След влизане в сила на заповедта за отчуждаване се съставя акт за общинска собственост на отчуждения имот, който се вписва в имотния регистър по неговата имотна партида, а заповедта по ал. 4 се вписва в имотния регистър по партидата на имота, предоставен в обезщетение.

● Когато в срок до 6 месеца от влизане в сила на заповедта по ал. 4 общината не изплати дължимото парично обезщетение за разликата в стойността по ал. 3, собственикът на отчуждения имот има правата по чл. 29, ал. 6.

СТЕФАН ТОДОРОВ
БЛАГОДАРЯ ЗА ВНИМАНИЕТО

ПРАВОМОЩИЯ НА ОБЩИНСКИЯ СЪВЕТ ПО ЗУТ

● С решение на общинския съвет въз основа на заключение на общинския експертен съвет се определят селата или частите от тях с преобладаващ равнинен или стръмен терен.

● За запазване на заварени годни сгради се допуска в работните устройствени планове фактическото разположение на заварените сгради да не отговаря на изискващите се разстояния, ако сградите са масивни и имат трайност най-малко още 25 години или са обекти на културно-историческото наследство по смисъла на Закона за културното наследство. В тези случаи изискващото се разстояние между заварените сгради и предвидените с плана сгради в съседните урегулирани поземлени имоти може да бъде намалено най-много с една трета, като линиите на застрояване се установят в съответствие с разположението на заварената сграда.

● Въз основа на работен устройствен план заварените масивни сгради могат да се надстрояват заедно с необходимото за това пристрояване, като се спазват изискващите се най-малки разстояния между сградите в съседните урегулирани поземлени имоти, без да е необходимо да се спазва и изискващото се най-малко разстояние от сградите до съответните имотни граници. В този случай се допуска разстоянието между сградите, включително и през улица, да се намалява най-много с една трета в зависимост от положението на заварените масивни сгради и възможностите за застрояване.

● При архитектурно-градоустройствено оформяне на кварталите със свързано застрояване, когато височината на сградата трябва да се съобрази с височината на заварените сгради, се допуска въз основа на работен устройствен план разстоянието между съседните сгради откъм дъното на урегулирания поземлен имот, както и разстоянието между линиите на застрояване от двете страни на улицата да се намаляват най-много с една трета.

● В тези случаи по-големи отклонения от установените в тях за квартали и улици с предимно застроени урегулирани поземлени имоти (50 на сто и повече) могат да се допускат по предложение на кмета на общината с решение на общинския съвет, прието с мнозинство не по-малко от две трети от общия брой на съветниците. Разрешението се издава в двумесечен срок от постъпване на искането.

- В градовете и във вилните зони постройки на допълващо застрояване за отглеждане на домашни животни могат да се изграждат по изключение само съобразно единен за зоната режим на ползване и застрояване, приет от съответния общински съвет.

- До реализирането на подробния устройствен план незастроени поземлени имоти могат да се използват за временни открити паркинги, пазари за сергийна търговия, открити обекти за спортни дейности и площадки за игра и други подобни открити обекти въз основа на разрешение за строеж, съответно разрешение за поставяне, при условия и по ред, определени с наредба на общинския съвет.

- Мемориални места и обекти (паметници, паметни плочи, монументално-декоративни структури и елементи и други), свързани с исторически събития и/или личности, се разрешават по реда на този закон след решение на общинския съвет и съгласуване с Министерството на културата..

- Подробните устройствени планове за паркове и градини се приемат с решение на общинския съвет, независимо от техния териториален обхват. Задължителен елемент на тези планове представлява план-схема за разполагане на преместваеми обекти и рекламни съоръжения, която се одобрява по реда, предвиден за одобряване на подробния устройствен план за парка или градината.

- Общинският съвет приема наредба за изграждане и опазване на зелената система на територията на общината.

- При изграждане и реструктуриране на промишлени и курортни зони и селищни образувания благоустройствените мероприятия, включително озеленяването, задължително се извършват от собствениците за тяхна сметка в рамките на урегулирания поземлен имот. Проводите и съоръженията на техническата инфраструктура могат да се изграждат за сметка на собствениците при условия и по ред, определени с наредба на общинския съвет.

- Общинският съвет приема решение за изработване на проект за общ устройствен план по предложение на кмета на общината, придружено от задание по чл. 125.

- Разрешение за изработване на проект за подробен устройствен план се дава с решение на общинския съвет по предложение на кмета на общината. По този ред се разрешава и изработването на проект за подробен устройствен план на селищно образувание с национално значение, както и на поземлени имоти извън границите на урбанизираните територии.

- По решение на общинския съвет проекти за общи устройствени планове на териториите по чл. 10, ал. 2 и за други общи устройствени планове могат да се внасят за приемане и от областния експертен съвет или от Националния експертен съвет по устройство на територията и регионална политика.

- По решение на общинския съвет проекти за подробни устройствени планове на териториите по чл. 10, ал. 2 и за други подробни устройствени планове могат да се внасят за приемане и от областния експертен съвет или от Националния експертен съвет.

- Общинският съвет одобрява общите устройствени планове; одобрява подробни устройствени планове в обхват над един квартал, както и ПУП за паркове и градини и ПУП, предвиждащи отчуждаване на частни имоти за общински нужди независимо от техния обхват.

- Не се изисква одобряване на инвестиционни проекти за издаване на разрешение за строеж за стопански постройки със селскостопанско предназначение и строежите от допълващото застрояване по чл. 44 и по чл. 46, ал. 1, освен ако с решение на общинския съвет е предвидено друго.

- Общинския съвет приема наредба с която определя условията и реда за издаване на разрешения за поставяне и премахване на преместваеми обекти и рекламни съоръжения;

- Разрешение за строеж се издава от главния архитект на общината, а за градовете с районно деление - по решение на общинския съвет - от главния архитект на района.

- При липса на друга техническа възможност части от тротоари, свободни обществени площи, както и части от улични платна могат да се използват временно за строителни площадки при условия и по ред, определени с наредба на общинския съвет и с инвестиционния проект.

- Влошаване в условията за застрояване и ползване на държавни или общински поземлени имоти при учредяване право на преминаване към други имоти може да се допусне по изключение, поради липса на друга техническа възможност или когато друго техническо решение е явно икономически нецелесъобразно, с разрешение на министъра на регионалното развитие и благоустройството - за държавните поземлени имоти, съответно с решение на общинския съвет - за общинските поземлени имоти.

● Влошаване в условията за застрояване и ползване на държавни или общински поземлени имоти поради прокарване на отклонения от общи мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура към други имоти може да се допусне по изключение, поради липса на друга техническа възможност или когато друго техническо решение е явно икономически нецелесъобразно, с разрешение на министъра на регионалното развитие и благоустройството - за държавните поземлени имоти, съответно с решение на общинския съвет - за общинските поземлени имоти.

● Строежите се поправят, заздравяват или премахват от собствениците за тяхна сметка в срок, определен в заповедта на кмета на общината по чл. 195, ал. 4, 5 или 6. Когато строежът създава непосредствена опасност за здравето или живота на гражданите, кметът на общината допуска предварително изпълнение на заповедта. Премахването на строежи се извършва след одобряване на план за управление на строителни отпадъци по чл. 11 от Закона за управление на отпадъците. Заповедта по ал. 3 се съобщава на заинтересованите лица и може да се обжалва по реда на чл. 215. Когато в заповедта по ал. 3 е допуснато предварително изпълнение или тя не е изпълнена в определения срок, строежът се поправя, заздравява или премахва от общината по ред, определен с наредба на общинския съвет.

● Кметът на общината или упълномощено от него длъжностно лице издава заповед за премахване на строежи от четвърта до шеста категория, незаконни по смисъла на чл. 225, ал. 2, или на части от тях. Ако заповедта за премахване не се изпълни доброволно в определения в нея срок, тя се изпълнява принудително от общината по ред, определен с наредба на общинския съвет.

ПРАВОМОЩИЯ НА ОБЩИНСКИЯ СЪВЕТ ПО УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА

ОСНОВНИ ТЕМИ

- Основни документи за устройствено планиране на територията
- Процедури за изработване на ОУП и ПУП – компетентни органи
- Взаимоотношение между ОУП и ПУП
- Основания за изменение на ОУП и ПУП

Водец обучението: Стефан Тодоров

УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА – ДОКУМЕНТИ ПО ЗРР

Планиране на пространственото развитие

- Системата от документи за планиране на пространственото развитие обхваща:
 - ◆ Националната концепция за пространствено развитие;
 - ◆ Регионалната схема за пространствено развитие на район от ниво 2;
 - ◆ Регионалната схема за пространствено развитие на област;

СТРАТЕГИЧЕСКО ПЛАНИРАНЕ НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ

- Системата от документи за стратегическо планиране на регионалното развитие обхваща:
 - ◆ Националната стратегия за регионално развитие;
 - ◆ регионалните планове за развитие;

- ◆ областните стратегии за развитие;
- ◆ общинските планове за развитие;
- ◆ интегрираните планове за градско възстановяване и развитие.

● **Общинският план за развитие определя средносрочните цели и приоритети за развитието на общината в съответствие с областната стратегия за развитие и общия устройствен план на общината.**

Общинският план за развитие съдържа:

- ◆ 1. анализ на икономическото и социалното развитие на общината;
 - ◆ 2. целите и приоритетите за развитие на общината за определен период;
 - ◆ 3. индикативна финансова таблица, обобщаваща необходимите ресурси за реализация на плана;
 - ◆ 4. индикаторите за наблюдението и оценката на плана;
 - ◆ 5. необходимите действия по наблюдението, оценката и актуализацията на плана;
 - ◆ 6. описание на необходимите действия за прилагане принципа на партньорство и осигуряване на информация и публичност;
 - ◆ 7. програма за реализация на общинския план за развитие, с която се конкретизират проектите за неговото изпълнение, съответните финансови ресурси и звената за изпълнение на проектите;
 - ◆ 8. предварителната оценка на плана;
 - ◆ 9. (нова - ДВ, бр. 22 от 2014 г., в сила от 11.03.2014 г.) мерки за ограничаване изменението на климата и за адаптацията към вече настъпилите промени.
- **Общинският план за развитие се приема от общинския съвет по предложение на кмета на общината.**

ИПГВР

● **Интегрираният план за градско възстановяване и развитие осигурява пространствена, времева и фактическа координация и интеграция на различни политики и планови ресурси за постигане на дефинираните цели за трайно подобряване на икономическото, социалното и екологичното състояние на дадена градска територия.**

● **Интегрираният план за градско възстановяване и развитие се приема от общинския съвет по предложение на кмета на общината.**

ПРАВОМОЩИЯ ПО ЗРР

● **Кметът на общината:**

- ◆ организира изработването на общинския план за развитие и го внася за обсъждане и приемане от общинския съвет;
- ◆ ръководи, организира и контролира дейността по изпълнението на общинския план за развитие;
- ◆ представя годишен доклад за наблюдението на изпълнението на общинския план за развитие за одобряване от общинския съвет;
- ◆ осигурява публичност и прозрачност на общинския план за развитие, както и на действията по реализацията му.

● **Общинският съвет:**

- ◆ обсъжда и приема общинския план за развитие по предложение на кмета на общината;
- ◆ контролира осигуряването на съответствие на общия устройствен план с общинския план за развитие;
- ◆ одобрява годишните доклади за наблюдението на изпълнението на общинския план за развитие по предложение на кмета на общината.

Устройство на територията – взаимодействие на документите по ЗРР и ЗУТ

● Всеки устройствен план се съобразява с предвижданията на концепциите и схемите за пространствено развитие и устройствените планове от по-горна степен, ако има такива, и представлява по отношение на тях по-пълна, по-подробна и конкретна разработка.

● Предвижданията на общите устройствени планове, с които се определят общата структура и преобладаващото предназначение на териториите, видът и предназначението на техническата инфраструктура и опазването на околната среда и обектите на културно-историческото наследство, са задължителни при изготвянето на подробните устройствени планове.

ОБЩИ УСТРОЙСТВЕНИ ПЛАНОВЕ- СЪЩНОСТ И СЪДЪРЖАНИЕ

● Общите устройствени планове са основа за цялостното устройство на териториите на общините, на части от тях или на отделни населени места с техните землища.

● ОУП са общи административни актове по смисъла на АПК.

ВЪЗЛАГАНЕ ИЗРАБОТВАНЕТО НА ОУП

● Общинският съвет приема решение за изработване на проект за общ устройствен план по предложение на кмета на общината, придружено от задание по чл. 125. /Чл.124/. Решението не подлежи на оспорване.

● Разрешение за изработване на проект за общ устройствен план на селищно образувание с национално значение и на общините по Закона за устройството на Черноморското крайбрежие се дава със заповед на министъра на регионалното развитие и благоустройството.

● Съдържание на решението или заповедта:

- ◆ Одобряване на предварително съгласувано задание;
- ◆ Решение за възлагане изработването на ОУП;

◆ Упълномощаване на кмета на общината да организира изработването на ОУП - прилагане на ЗОП и т.н. Това е в случаите, когато общината възлага ОУП.

◆ Възлагането на изработването на общите устройствени планове по ЗУЧК, както и на техните изменения се извършва от министъра на регионалното развитие и благоустройството или от кмета на общината след съгласуване с министъра на регионалното развитие и благоустройството.

ОБСЪЖДАНЕ НА ОУП

● Проектите за ОУП се публикуват на интернет стр. на общината и подлежат на обществено обсъждане преди внасянето им в експертните съвети по устройство на територията.

● Възложителят на проекта организира и провежда общественото обсъждане, като разгласява мястото, датата и часа на провеждане с обявление, което се поставя на определените за това места в сградата на общината, района или кметството, както и на други предварително оповестени обществено достъпни места в съответната територия – предмет на плана, и се публикува на интернет страницата на възложителя и на общината, в един национален всекидневник и в един местен вестник.

● На общественото обсъждане се води писмен протокол, който се прилага към документацията за експертния съвет и за общинския съвет. В градовете с районно деление обществени обсъждания се организират задължително във всички райони.

● Общественото обсъждане се съвместява и е част от процедурата за провеждане на консултации по екологичната оценка и/или оценката за съвместимост, които възложителят на проекта организира и провежда по ЗООС и/или ЗБР. /Чл. 127, ал.1/

СЪГЛАСУВАНЕ НА ОУП

● Възложителят съгласува проектите за общи устройствени планове със заинтересуваните централни и териториални администрации, а при необходимост – и със специализираните контролни органи и експлоатационните дружества. Съгласуването се изразява във:

◆ 1. издаване на необходимите актове при условията, по реда и в сроковете, определени в специален закон;

◆ 2. издаване на писмени становища и/или участие на представители на заинтересувани ведомства в заседанието на експертния съвет, когато за съгласуването не се изисква издаване на акт по т. 1; в този случай, ако в едномесечен срок от постъпване на искането за съгласуване не е представено писмено становище и на заседанието на експертния съвет не присъства представител на заинтересуваното ведомство или в 14-дневен срок след заседанието не бъде подписан протоколът на съвета, се смята, че проектът е съгласуван без забележки; отказите за съгласуване трябва да бъдат мотивирани. /Чл. 127, ал.2/

ОДОБРЯВАНЕ НА ОУП

● ОУП се одобрява от общинския съвет по доклад на кмета на общината.

● Решението на общинския съвет се изпраща в 7-дневен срок от приемането му на областния управител, който може в 14-дневен срок от получаването да върне незаконосъобразното решение за ново обсъждане или да го оспори пред съответния административен съд при условията и по реда на чл. 45 от Закона за местното самоуправление и местната администрация.

● Решението на общинския съвет се изпраща за обнародване в „Държавен вестник“, ако не е върнато за ново обсъждане или не е оспорено пред съответния административен съд, а ако е оспорено – след приключване на съдебното производство. /Чл. 127, ал.7/

● Общ устройствен план за селищни образувания с национално значение се одобрява със заповед на министъра на регионалното развитие и благоустройството след съгласуване с общинския съвет и приемане от Националния експертен съвет по устройство на територията, която се обнародва в "Държавен вестник".

● Общите устройствени планове, одобрени от министъра на регионалното развитие и благоустройството, се публикуват в интернет страниците на Министерството на регионалното развитие и благоустройството и на съответната община.

ВЗАИМООТНОШЕНИЕ ОУП - ПУП

● В проекта за общ устройствен план се съобразяват предвижданията на заварените подробни устройствени планове, одобрени до датата на издаването на разрешенията по чл. 124.

● Промяна на предназначението, начина и характера на застрояване на поземлените имоти, за които е налице одобрен подробен устройствен план, се допуска само за изграждането на обекти – публична държавна собственост или публична общинска собственост, както и с цел защита на обществени интереси – опазване на околната среда и на човешкото здраве, опазване на земеделски, горски и защитени територии и защитени зони.

● Проектите за ПУП, чието изработване е разрешено по реда на този закон, които не са одобрени към датата на влизане в сила на общия устройствен план или на неговото изменение, се съобразяват с предвижданията на общия устройствен план и с правилата и нормативите за неговото прилагане.

● С влизането в сила на новия ОУП се спира действието по прилагане на заварените ПУП, в частите, в които с ОУП се предвижда изграждането на обекти – публична общинска или публична държавна собственост.

● В 6-месечен срок от влизането в сила на ОУП органите по чл. 135, ал. 1 издават предписание за служебно изменение на заварения подробен устройствен план по реда на чл. 134, ал. 2 във връзка с ал. 1, т. 1.

● При отчуждаване за изграждане на публичните обекти равностойното обезщетение на собствениците и носителите на ограничени вещни права се определя съобразно предвижданията на заварените ПУП.

● Извън границите на урбанизираните територии застрояване се допуска при спазване на предвижданията на действащ общ устройствен план за територията на общината или за част от нея и въз основа на действащ план за застрояване за поземлен имот или за група поземлени имоти или парцеларен план за елементите на техническата инфраструктура, след промяна на предназначението на земята, когато това се изисква по реда на специален закон, освен в случаите по чл. 109, ал. 2 и 3.

/Чл. 59. (1) (В сила от 1.01.2019 г.)/

● **Подробен устройствен план за териториите на населени места с техните землища, на структурни части от населени места с непосредствено прилежащите им части от землищата, за населени места и селищни образувания или на части от тях, обхващащи част от квартал, както и един или повече квартали може да се създава и когато няма общ устройствен план, а за териториите извън строителните граници – само за цялото землище.**

● **В случаите, когато плановете за регулация и застрояване обхващат цялото населено място и/или землището му или цялото селищно образувание, те изпълняват и ролята на общ устройствен план за съответната територия.**

/Чл.109, ал.2 в сила от 01.01.2019 г./

● **Извън случаите по ал. 2 на чл.109, когато няма действащ общ устройствен план, подробен устройствен план за един поземлен имот или за група поземлени имоти извън границите на урбанизираните територии може да се разработва за:**

- ◆ 1. обекти с национално значение;
- ◆ 2. национални обекти по смисъла на Закона за държавната собственост;
- ◆ 3. обекти с регионално значение;
- ◆ 4. общински обекти от първостепенно значение;
- ◆ 5. обекти – публична собственост;
- ◆ 6. обекти със сертификат за клас инвестиция по Закона за насърчаване на инвестициите;
- ◆ 7. обекти на техническата инфраструктура;
- ◆ 8. специални обекти, свързани с отбраната и сигурността на страната;
- ◆ 9. обекти в райони за целенасочена подкрепа от държавата по Закона за регионалното развитие въз основа на решение на общинския съвет;
- ◆ 10. недвижими културни ценности;
- ◆ 11. обекти по чл. 12, ал. 3.

/Чл. 109, ал.3, в сила от 01.01.2019 г./

● **Когато изменението на подробния устройствен план налага и изменение на действащ общ устройствен план, първо се изменя общият устройствен план.**

● **Органът по чл. 124, който разрешава изработването на проекта за изменение на общия устройствен план, може да допусне двата плана да се изменят едновременно при условията и по реда за съответния план, предвидени в закона, като изменението на подробния устройствен план се одобрява след одобряване изменението на общия устройствен план. / ал.3 на чл.134/**

РАЗРЕШАВАНЕ ИЗРАБОТВАНЕТО НА ПУП

● **Разрешение за изработване на проект за ПУП се дава с решение на общинския съвет по предложение на кмета на общината. По този ред се разрешава и изработването на проект за подробен устройствен план на селищно образувание с национално значение, както и на поземлени имоти извън границите на урбанизираните територии.**

● **Разрешение за изработване на проект за подробен устройствен план на част от урбанизирана територия (с изключение на селищните образувания с национално значение) в обхват до един квартал, а в Столичната община и в градовете с районно деление – в обхват до три квартала, се дава със заповед на кмета на общината по предложение на главния архитект.**

● **Разрешение за изработване на проект за ПУП за изграждане на обекти с регионално значение или разположени на територията на повече от една община се дава със заповед на областния управител.**

● **Разрешение за изработване на проект за подробен устройствен план може да се даде и по искане и за сметка от заинтересувани лица – собственици на поземлени имоти, концесионери, лица, които имат право да строят в чужд имот по силата на закон, или други лица, определени в закон. /Чл. 124.а/**

● **Исканията за издаване на разрешения се придружават от задание по чл. 125. С разрешенията се определят обхватът, целите и задачите на проекта, вида подробен устройствен план, както и начинът на урегулиране на поземлените имоти – по правилата на чл. 16 или на чл. 17.**

- За изработване на проект за работен устройствен план по прилагането на действащ подробен устройствен план не е необходимо издаване на разрешение.

- С разрешенията се одобряват заданията по чл. 125. Разрешенията по искане на заинтересовани лица се дават в едномесечен срок от постъпване на искането за разрешение.

- Решенията на общинския съвет и заповедите на кмета на общината се разгласяват с обявление, което се поставя на определените за това места в сградата на общината, района или кметството, както и на други подходящи места в съответната територия – предмет на плана, и се публикуват на интернет страницата на общината и в един местен вестник.

- Заповедите на министъра на регионалното развитие и благоустройството по чл. 124, ал. 2 и чл. 124а, ал. 4 и на областния управител по чл. 124а, ал. 3 се публикуват на интернет страницата на министерството или на областта и се изпращат на съответната община за разгласяване по реда на ал. 2.

- Решенията и заповедите не подлежат на оспорване.

- Отказите за издаване на разрешение за изработване на устройствен план по чл. 124а, ал. 5 /заинтересовани лица/ се дават с мотивирано решение или заповед на компетентния орган в едномесечен срок от постъпване на искането. Отказите се съобщават по реда на АПК и могат да бъдат оспорвани по реда на чл. 215.

ОБСЪЖДАНЕ НА ПРОЕКТИТЕ НА ПУП

- Изработеният проект за подробен устройствен план се съобщава от общината на заинтересуваните лица с обявление, обнародвано в “Държавен вестник”. По този ред се съобщават и проектите за подробни устройствени планове за линейните обекти на техническата инфраструктура извън границите на населените места и селищните образувания.

- Обявлението се разгласява, като се поставя на определените за това места в сградата на общината, района или кметството, както и на други предварително оповестени обществено достъпни места в съответната територия - предмет на плана, и се публикува на интернет страницата на общината и в поне един местен вестник. Проектът за подробен устройствен план се публикува на интернет страницата на съответната община.

- Когато проектът за подробен устройствен план е за част от населено място или селищно образувание в обхват до един квартал, както и за поземлени имоти извън границите на населени места и селищни образувания, обявлението по ал. 1 не се обнародва в “Държавен вестник”, а се съобщава на заинтересуваните лица.

- В едномесечен срок от обявлението в ДВ или в 14-дневен срок от съобщението заинтересуваните лица могат да направят писмени възражения, предложения и искания по проекта за подробен устройствен план до общинската администрация.

- В едномесечен срок след изтичане на сроковете, посочени по горе, проектите заедно с постъпилите възражения, предложения и искания се приемат от общинския експертен съвет.

СЪГЛАСУВАНЕ НА ПРОЕКТА ЗА ПУП

- Съгласуването на проектите за подробни устройствени планове от заинтересуваните централни и териториални администрации, а при необходимост – и със специализираните контролни органи и експлоатационните дружества, се извършва по реда на чл. 127, ал. 2 /този за ОУП/.

- Съгласуването на проектите за подробните устройствени планове за изграждане или реконструкция на пътни кръстовища, възли и пътни връзки за свързване на общински и частни пътища с републикански пътища и на прилежащи територии с републиканските пътища се извършва от администрацията, управляваща пътя, също по реда на чл. 127, ал. 2

РАЗГЛЕЖДАНЕ НА ПРОЕКТА ОТ ОЕС

- По преценка на главния архитект на общината проектът за подробен устройствен план може да се разгледа от общинския експертен съвет преди съобщаването с оглед привеждането му в съответствие с нормативните изисквания.

- По решение на общинския съвет проекти за подробни устройствени планове на териториите по чл. 10, ал. 2 и за други подробни устройствени планове могат да се внасят за приемане и от областния експертен съвет или от Националния експертен съвет.

- Когато проектът за подробен устройствен план се върне за цялостно или частично преработване, предвидените по закона процедури се провеждат отново за частта от плана, която е преработена.

- По неприетите възражения, предложения и искания по плана физическите и юридическите лица имат право да получат информация от общинската администрация.

- Проектът за подробен устройствен план се разглежда от:

- ◆ 1. областния експертен съвет - за обекти с обхват повече от една община или за обекти с регионално значение;

- ◆ 2. Националният експертен съвет по устройство на територията и регионална политика за:

- а) обекти с обхват повече от една област;
- б) обекти с национално значение и/или национални обекти;
- в) републиканските пътища, железопътните магистрали и железопътните линии.

ОДОБРЯВАНЕ НА ПУП

- Подробният устройствен план се одобрява с решение на общинския съвет по доклад на кмета на общината в едномесечен срок след приемането на проекта за подробен устройствен план от експертен съвет. Решението се изпраща в 7-дневен срок за обнародване в „Държавен вестник“.

- По този ред се одобряват и проектите за ПУП на селищните образувания с национално значение и за линейните обекти на техническата инфраструктура извън границите на населените места и селищните образувания.

- ПУП в обхват до един квартал, а в Столичната община и в градовете с районно деление – в обхват до три квартала, както и за поземлени имоти извън границите на населени места и селищни образувания се одобрява със заповед на кмета на общината в 14-дневен срок след приемането на проекта за подробен устройствен план от общинския експертен съвет. Заповедта се съобщава на заинтересуваните лица при условията и по реда на АПК.

- Подробният устройствен план се одобрява със заповед на:

- ◆ 1. областния управител - за обекти с обхват повече от една община или за обекти с регионално значение;

- ◆ 2. министъра на регионалното развитие и благоустройството за:

- а) обекти с обхват повече от една област;
- б) обекти с национално значение и/или национални обекти;
- в) републиканските пътища, железопътните магистрали и железопътните линии.

За републиканските пътища, железопътните магистрали и железопътните линии I и II категория парцеларният план се одобрява със заповед на министъра на регионалното развитие и благоустройството в едномесечен срок след приемането на проекта от Националният експертен съвет по устройство на територията. Заповедта се изпраща в 7-дневен срок за обнародване в „Държавен вестник“.

Одобрените подробни устройствени планове от ОС се публикуват на интернет страницата на съответната община.

ЗАИНТЕРЕСОВАНИ ЛИЦА

- Заинтересувани лица в производството по одобряване на подробните устройствени планове и на техните изменения са собствениците и носителите на ограничени вещни права според данните от имотния регистър, а до неговото въвеждане – по данни от кадастралния регистър, както и лицата, на които е предоставена концесия, когато недвижимите имоти са непосредствено засегнати от предвижданията на плана.

- Непосредствено засегнати от предвижданията на подробния устройствен план недвижими имоти са:

- ◆ 1. имотите – предмет на самия план;
- ◆ 2. съседните имоти, когато се включват в свързано застрояване и/или се предвижда промяна в застрояването им;;
- ◆ 3. съседните имоти, включително имотите през улица, когато се допускат намалени разстояния;
- ◆ 4. съседните имоти, когато се променя предназначението на имота – предмет на плана;

◆ 5. имотите, които попадат в сервитути, в защитени територии за опазване на културното наследство или в забранени, охранителни или защитни зони, включително такива за обекти, свързани с отбраната и сигурността на страната, за които с нормативен акт и/или със специфични правила и нормативи са въведени ограничения в режима на застрояване и ползване на поземления имот.

● Непосредствено засегнати от предвижданията на парцеларния план за елементите на техническата инфраструктура, обявени за обекти с национално значение, за национални обекти или за общински обекти от първостепенно значение, са поземлените имоти или частите от тях – предмет на самия план.

ОСНОВАНИЯ НА ИЗМЕНЕНИЕ НА ВЛЯЗЪЛ В СИЛА ОУП по чл.134, ал.1

● 1. настъпване на съществени промени в общественоекономическите и устройствените условия, при които е бил съставен планът;

● 2. възникване нови държавни или общински нужди за обекти – собственост на държавата, на общините или на експлоатационните дружества;

● 3. възникване на инвестиционни инициативи, които ще се реализират със средства, осигурени по международни договори или от държавния бюджет, както и от инвеститори, сертифицирани по реда на Закона за насърчаване на инвестициите;

● 4. отпадане на необходимостта от изграждане на сгради, мрежи и съоръжения за специални нужди на отбраната и сигурността на страната;

● 5. Констатиране на явна фактическа грешка, имаща значение за предвижданията на плана;

ОСНОВАНИЯ ЗА ИЗМЕНЕНИЕ НА ВЛЯЗЪЛ В СИЛА ПУП, ОСВЕН ТЕЗИ, ВАЛИДНИ И ЗА ОУП /чл.134, ал.2/

● 1. в срок по чл. 208 не е започнала процедурата за отчуждаване;

● 2. при изменение на кадастрален план или при одобряване или изменение на кадастрална карта в урегулирана територия имотните граници на поземлените имоти не съвпадат с регулационните;

● 3. планът не осигурява възможност за застрояване по действащите устройствени правила и нормативи вследствие на установени геоложки и хидрогеоложки условия и за запазване на разкрити археологически, исторически и културни ценности;

● 4. планът съдържа явна фактическа грешка, която има значение за неговите предвиждания;

● 5. планът е одобрен при съществени закононарушения; на това основание не могат да се изменят плановете, за които има влязло в сила решение на съд или когато планът е приложен;

● 6. има съгласие на всички собственици на имоти по чл. 131, ал. 2, т. 1, както и на носителите на ограничени вещни права върху тях;

● 7. има предложение на съда по дела за делба на урегулирани поземлени имоти;

● 8. планът е одобрен без план-схеми по чл. 108, ал. 2.

ДОПУСКАНЕ ИЗМЕНЕНИЕ НА ПУП

● Лицата по чл. 131 могат да правят искания за изменение на устройствените плановете с писмено заявление до кмета на общината, а в случаите по чл. 124а, ал. 3 и 4 – съответно до областния управител или до министъра на регионалното развитие и благоустройството. Към заявлението се прилага скица с предложение за изменението му.

● Компетентният орган в 14-дневен срок от постъпване на заявлението допуска с мотивирано предписание или отказва със заповед да се изработи проект за изменение на плана.

● Заповедите за отказ се издават въз основа на становище на:

- ◆ 1. главния архитект на общината – когато актът се издава от кмета на общината;
- ◆ 2. кмета на общината – когато актът се издава от областния управител.

При наличие на някое от основанията по чл. 134, ал. 1 и 2 компетентният орган по ал. 1 може да нареди служебно с мотивирано предписание да се изработи проект за изменение на действащ устройствен план.

Мотивираните предписания , с които се допуска да се изработи проект за изменение на плана, спират прилагането на действащите устройствени планове в частите, за които се отнасят.

СТЕФАН ТОДОРОВ

БЛАГОДАРЯ ЗА ВНИМАНИЕТО

ОСНОВНИ ТЕМИ НА СЕМИНАРА:

- I. Общинска собственост.
Вещно-правен режим
на отделните територии и обекти.**

- II. Правомощия на Общинския съвет по
устройство на територията.**

- III. Правомощия на Общинския съвет по
Закона за устройство на територията (ЗУТ).**

Лектор:

**Стефан Тодоров, гл. експерт в
Постоянната парламентарна комисия
по регионална политика,
благоустройство и
местно самоуправление към
43-то Народно събрание**

**тел. 02/ 939 34 06, 0887 828 961
stodorov@parliament.bg, todorov.st@abv.bg**