

**НАЦИОНАЛНА АСОЦИАЦИЯ НА ПРЕДСЕДАТЕЛИТЕ
НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТИ В РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ**



ДИСКУСИОННА ЛЕКТОРИЯ
„РОЛЯТА И МЯСТОТО НА
ОБЩИНСКИТЕ СЪВЕТИ В
МЕСТНОТО САМОУПРАВЛЕНИЕ“

**10-11 февруари 2020 г.,
гр. Пловдив**

НАЦИОНАЛНА АСОЦИАЦИЯ НА ПРЕДСЕДАТЕЛИТЕ
НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТИ В РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

**ДИСКУСИОННА ЛЕКТОРИЯ
„РОЛЯТА И МЯСТОТО НА
ОБЩИНСКИТЕ СЪВЕТИ
В МЕСТНОТО
САМОУПРАВЛЕНИЕ“**



**10 -11 февруари 2020 г.,
гр. Пловдив**

Съдържание:

1. Ролята и мястото на общинските съвети в местното самоуправление.
Статут и правомощия на органите на местната власт.
Основни сфери на компетентност..... стр. 3
2. Общинска собственост - нормативна база, стратегия и програми за управление на собствеността, видове сделки с общинска собственост, принудително отчуждаване, стопанска дейност на общината..... стр. 18
3. Правомощия на общинските съвети по Закона за устройство на територията (ЗУТ) - 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..... стр. 40

Лектор:



СТЕФАН ТОДОРОВ

гл. експерт в Постоянната парламентарна комисия по регионална политика, благоустройство и местно самоуправление към 44-ото Народно събрание
тел: 02/ 939 34 06; 0887 828 961
e-mail: stodorov@parliament.bg,
todorov.st@abv.bg

РОЛЯТА И МЯСТОТО НА ОБЩИНСКИТЕ СЪВЕТИ В МЕСТНОТО САМОУПРАВЛЕНИЕ СТАТУТ И ПРАВОМОЩИЯ НА ОРГАНИТЕ НА МЕСТНАТА ВЛАСТ ОСНОВНИ СФЕРИ НА КОМПЕТЕНТНОСТ

МЕСТНО САМОУПРАВЛЕНИЕ - основни теми на дискусиата:

- Конституционно-правна основа на местното самоуправление
- Мандат на органите на местната власт
- Статут и правомощия на органите на местна власт – сфери на компетентност
- Актове на органите на местната власт

ПОНЯТИЕ ЗА МЕСТНО САМОУПРАВЛЕНИЕ - ЕХМС

- Под местно самоуправление се разбира правото и реалната възможност за местните общности да регулират и да управляват в рамките на закона, на тяхна отговорност и в интерес на тяхното население, съществена част от обществените дела.
- Това право се упражнява чрез съвети или събрания, чиито членове са избрани чрез свободни, тайни, равни, преки и общи избори и които могат да имат изпълнителни органи, които отговарят пред тях.
- Тази разпоредба не изключва възможността да се прибегва до събрания на гражданите, референдуми или до всякакви други форми на пряко участие на гражданите, когато това е позволено от закона.

ОБХВАТ НА МЕСТНОТО САМОУПРАВЛЕНИЕ - ЕХМС

- Основните правомощия на органите на местно самоуправление се определят от Конституцията или от закона. Независимо от това, тази разпоредба не е пречка за предоставянето на органите на местно самоуправление на правомощия за специфични цели в съответствие със закона.
- Органите на местно самоуправление разполагат в рамките на закона с пълна свобода да поемат инициатива по всеки въпрос, който не е изключен от тяхната компетентност или предоставен на друга власт.
- За предпочитане е изпълнението на обществените задължения да бъде възложено по принцип на властите, които са най - близо до гражданите. Възлагането на задължения на друга власт трябва да бъде съобразено с мащаба и естеството на задачата и изискванията за ефективност и икономия.
- Правомощията, поверени на органите на местно самоуправление, поначало трябва да бъдат пълни и неограничени. Те могат да бъдат оспорвани или ограничавани от друга власт, централна или регионална, само в рамките на закона.
- В случай на делегиране на правомощия от централен или регионален орган на власт органите на местно самоуправление трябва да разполагат, доколкото е възможно, със свобода да приспособят упражняването им към местните условия.
- В процеса на планиране и на взимане на решения, доколкото това е възможно, своевременно и по подходящ начин трябва да се взема становището на органите на местно самоуправление по всички пряко засягащи ги въпроси.

МАНДАТ

- ◆ **ПОЛАГАНЕ НА КЛЕТВАТА – ОСНОВАНИЕ ЗА ВЪЗНИКВАНЕ НА ПЪЛНОМОЩИЯТА ;**
- ◆ **НЕСЪВМЕСТИМОСТ НА МАНДАТА: ЗАДЪЛЖЕНИЕ НА ЛИЦАТА, ИЗБРАНИ ЗА КМЕТОВЕ И СЪВЕТНИЦИ;**
- ◆ **ПРЕКРАТЯВАНЕ НА МАНДАТА;**
- ◆ **ДОКУМЕНТИ.**

СТАТУТ НА ОРГАНИТЕ НА МЕСТНА ВЛАСТ - ЕХМС

- Статутът на избраните местни представители трябва да им гарантира свободно упражняване на техните правомощия.
- Той трябва да дава възможност за подходяща финансова компенсация за разходите, направени във връзка с упражняване на правомощията, както и при необходимост, финансова компенсация за пропуснатите ползи или възнаграждение за свършена работа и съответно социално осигуряване.
- Функциите и дейностите, несъвместими с упражняването на мандата на местен представител, могат да бъдат определени само със закон или от основни принципи на правото.

ОБЩНСКИ СЪВЕТ

- **състав и структура на съвета – ръководство, комисии;**
- **права и задължения на общинските съветници, възнаграждения;**
- **правомощия на общинския съвет – приложно поле на ЗМСМА и специализираното законодателство.**

РЪКОВОДСТВО НА ОБЩНСКИЯ СЪВЕТ

- ◆ Избор на председател;
- ◆ Статут и правомощия;
- ◆ Освобождаване;
- ◆ Зам.председатели на съвета;
- ◆ Председатели на комисии;
- ◆ Председателски съвет;
- ◆ Групи на съветниците.

ОБЩНСКИ СЪВЕТНИК

- Общинският съветник получава възнаграждение за участието си в заседанията на общинския съвет и на неговите комисии. Размерът на възнаграждението се определя с решение на общинския съвет, прието с мнозинство повече от половината от общия брой съветници.
- Общият размер на възнаграждението на общинския съветник за един месец не може да бъде повече от 70 на сто от:
 1. brutната работна заплата на председателя на общинския съвет за съответния месец – в общините с население над 100 000 души;
 2. средната brutна работна заплата на общинската администрация за съответния месец – в общините с население до 100 000 души.
- Пътните и други разноски, направени от общинския съветник във връзка с работата му в съвета, се поемат от общинския бюджет.
- За времето, необходимо за изпълнение на задълженията му, общинският съветник ползва неплатен служебен отпуск, който се признава за трудов стаж.
 - ◆ **Общинският съветник:**
 - НЕ МОЖЕ да бъде член на управителен, надзорен или контролен съвет, съвет на директорите, контролър, управител, прокурор, търговски пълномощник, синдик или ликвидатор на търговски дружества с общинско участие или директор на общинско предприятие по Закона за общинската собственост, както и да заема длъжност като общински съветник или подобна длъжност в друга държава - членка на Европейския съюз.

- НЕ МОЖЕ да е едноличен търговец, съдружник, акционер, член на управителен, надзорен или контролен съвет на търговско дружество, което има сключени договори с общината, в която е общински съветник, както и с търговски дружества с общинско участие или с общински предприятия.

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА ОС

- Общинският съвет определя размера на възнаграждението на председателя на съвета в зависимост от определената продължителност на работното му време.
- Размерът на възнаграждението при намалено работно време се определя пропорционално на неговата продължителност, определена от общинския съвет.
- Размерът на възнаграждението на председателя на общинския съвет не може да бъде по-голям от 90 на сто от възнаграждението на кмета на общината.
- Председателят на общинския съвет има всички права по трудово правоотношение освен тези, които противоречат или са несъвместими с неговото правно положение.

◆ **Председателят на общинския съвет има право на:**

- обществено осигуряване и допълнително социално осигуряване при условията и по реда на Кодекса за социално осигуряване и на здравно осигуряване при условията и по реда на Закона за здравното осигуряване;
- отпуски и обезщетение за неизползван платен годишен отпуск, на допълнителни трудови възнаграждения и други плащания при условията и по реда на Кодекса на труда.
- Времето, през което общински съветник е заемал длъжността председател на общинския съвет, се признава за трудов стаж.

- Председател на общински съвет, който преди избирането му за председател на общинския съвет е работил в държавно или в общинско учреждение или предприятие, в търговско дружество с повече от 50 на сто държавно или общинско участие в капитала или в бюджетна организация, има право след прекратяване на правомощията му като председател на общинския съвет да заеме предишната си длъжност, а в случаите, когато тя е закрыта – друга равностойна длъжност в същото или, с негово съгласие, в друго държавно или общинско учреждение или предприятие, или в търговско дружество с повече от 50 на сто държавно или общинско участие в капитала или в бюджетна организация.

ОРГАНИЗАЦИЯ НА ДЕЙНОСТТА НА ОС

- правилник за организацията и дейността;
- заседания на съвета и на неговите комисии;
- задължения на администрацията по организацията и дейността на съвета.

◆ Структура и функции на звената по чл. 29а, ал. 2 от ЗМСМА:

- В структурата на общинската администрация се създава самостоятелно звено, което подпомага работата на общинския съвет и на неговите комисии и осъществява организационно-техническото и административно обслужване на тяхната дейност. Звеното е на пряко подчинение на председателя на общинския съвет.
- Числеността на служителите в звеното се включва в общата численост на общинската администрация и заедно с щатното му разписание се утвърждава по реда на чл. 21, ал. 1, т. 2 по предложение на председателя на общинския съвет.
- Служителите в звеното подпомагат дейността на председателя на общинския съвет при осъществяване на правомощията му по подготовката, свикването и провеждането на заседанията на общинския съвет и на неговите комисии.

◆ Структура и функции на звената по чл. 29а, ал. 2 от ЗМСМА:

- Председателят на общинския съвет утвърждава длъжностните характеристики, ръководи и контролира дейността на служителите в звеното. Оценяването на изпълнението на длъжността на служителите в звеното се извършва от председателя на общинския съвет.
- Организацията на дейността и функциите на звеното се определят в правилника по чл. 21, ал. 3.
- Служителите в звеното се назначават и освобождават от кмета на общината по предложение на председателя на общинския съвет. Кметът на общината не може да назначава или да освобождава служители в звеното, за които не е направено писмено предложение от председателя на общинския съвет.

ОБЛАСТИ НА КОМПЕТЕНТНОСТ НА ОС

- общинското имущество, общинските предприятия, общинските финанси, данъци и такси, общинската администрация;
- устройството и развитието на територията на общината и на населените места в нея;
- образованието;
- здравеопазването;
- културата;
- благоустрояването и комуналните дейности;
- социалните услуги;
- опазването на околната среда и рационалното използване на природните ресурси;
- поддържането и опазването на културни, исторически и архитектурни паметници;
- развитието на спорта, отдиха и туризма;
- ДРУГИ, ОПРЕДЕЛЕНИ В ЗАКОН.
- ВСИЧКИ ВЪПРОСИ ОТ МЕСТНО ЗНАЧЕНИЕ, КОИТО НЕ СА В ИЗКЛЮЧИТЕЛНАТА КОМПЕТЕНТНОСТ НА ДРУГ ОРГАН

ПРАВОМОЩИЯ НА ОБЩИНСКИЯ СЪВЕТ

- РАЗЛИЧНИ ОБЛАСТИ НА КОМПЕТЕНТНОСТ – чл. 21, ал. 1 от ЗМС-МА + специализираното законодателство
- В РАМКИТЕ НА ПРАВОМОЩИЯТА СИ В РАЗЛИЧНИТЕ СФЕРИ НА КОМПЕТЕНТНОСТ ОБС ПРИЕМА ИНДИВИДУАЛНИ, ОБЩИ И НОРМАТИВНИ АДМИНИСТРАТИВНИ АКТОВЕ - решения, правилници, наредби, инструкции, КАКТО И ТАКИВА, КОИТО НЯМАТ ХАРАКТЕР НА АДМИНИСТРАТИВНИ АКТОВЕ - декларации и обръщения, РЕШЕНИЯ ПО ПРОЦЕДУРНИ ВЪПРОСИ

АКТОВЕ НА ОБЩИНСКИТЕ СЪВЕТИ И НА КМЕТОВЕТЕ

◆ ИНДИВИДУАЛНИ АДМИНИСТРАТИВНИ АКТОВЕ

- Индивидуален административен акт е изричното волеизявление или изразеното с действие или бездействие волеизявление на административен орган или на друг овластен със закон за това орган или организация, с което се създават права или задължения или непосредствено се засягат права, свободи или законни интереси на отделни граждани или организации, както и отказът да се издаде такъв акт.
- **Индивидуален административен акт е и волеизявлението, с което се декларират или констатират вече възникнали права или задължения.**
- **Индивидуален административен акт е и волеизявлението за издаване на документ от значение за признаване, упражняване или погасяване на права или задължения, както и отказът да се издаде такъв документ.**
- Индивидуален административен акт е и отказът на административен орган да извърши или да се въздържа от определено действие.
- Не са индивидуални административни актове волеизявленията, действията и бездействията, когато са част от производствата по издаване или изпълнение на индивидуални или общи административни актове или са част от производствата по издаване на нормативни актове

◆ ОБЩИ АДМИНИСТРАТИВНИ АКТОВЕ

- Общи са административните актове с еднократно правно действие, с които се създават права или задължения или непосредствено се засягат права, свободи или законни интереси на неопределен брой лица, както и отказите да се издадат такива актове.

◆ ПОДЗАКОНОВИ НОРМАТИВНИ АКТОВЕ

- Нормативните административни актове са подзаконови административни актове, които съдържат административноправни норми, отнасят се за неопределен и неограничен брой адресати и имат многократно правно действие.
- Нормативните административни актове се издават по прилагане на закон или подзаконов нормативен акт от по-висока степен.
- **Всеки нормативен административен акт има наименование, което сочи вида и автора на акта, и главния му предмет.**
- **Във всеки нормативен административен акт, с изключение на нормативните актове, с които се изменят, допълват или отменят други нормативни актове, се посочва правното основание за неговото издаване.**
- Нормативни административни актове се издават от изрично овластени от Конституцията или закон органи.
- Компетентността да се издават нормативни административни актове не може да се прехвърля.
- Общинските съвети издават нормативни актове, с които уреждат съобразно нормативните актове от по-висока степен обществени отношения с местно значение.
- Компетентният орган издава нормативния административен акт, след като обсъди проекта заедно с представените становища, предложения и възражения.
- Текстът на нормативния административен акт, както и приемането му по надлежния ред, се удостоверяват от органа, който ги е издал, а когато органът е колективен - от неговия председател.
- Нормативните административни актове, освен тези на общинските съвети, се обнародват в "Държавен вестник".

- Нормативните административни актове на общинските съвети се разгласяват чрез местните печатни издания или по друг подходящ начин.
- Нормативните административни актове се отменят, изменят и допълват с изрична разпоредба на последващ нормативен акт.
- Субсидиарно прилагане на Закона за нормативните актове

ПРИЕМАНЕ И ИЗДАВАНЕ НА АКТОВЕТЕ

- **НОРМАТИВНО ОСНОВАНИЕ И КОМПЕТЕНТЕН ОРГАН – ЗМСМА И СПЕЦИАЛИЗИРАНОТО ЗАКОНОДАТЕЛСТВО**
- **ОБЩИ ПРАВИЛА – АПК, ЗМСМА, СПЕЦИАЛИЗИРАНО ЗАКОНОДАТЕЛСТВО**
- **ОПРАВОМОЩАВАНЕ И ЗАМЕСТВАНЕ – ДОПУСТИМОСТ, ОСОБЕННОСТИ И ОГРАНИЧЕНИЯ**
- КВОРУМ, ПОИМЕННО ГЛАСУВАНЕ - ЗМСМА И СПЕЦИАЛИЗИРАНОТО ЗАКОНОДАТЕЛСТВО
- ВЛИЗАНЕ В СИЛА
- ПРЕДВАРИТЕЛНО ИЗПЪЛНЕНИЕ
- ОБНАРОДВАНЕ И РАЗГЛАСЯВАНЕ

ПРИЕМАНЕ И ИЗДАВАНЕ НА АКТОВЕТЕ - ОБЩИ ПРАВИЛА НА ПРОЦЕСА

- ◆ **Процес на изготвяне и приемане на административни актове на общинските съвети:**
 - Основания за приемане на административните актове
 - Компетентни органи - общи принципи и правила
 - Подготовка на проект - структура и съдържание
 - Процедурни правила за обсъждане и приемане
 - Правно-техническо оформяне на приетите актове
 - Удостоверяване и публикуване/обнародване

- Административен и съдебен контрол
- Изпълнение на влезли в сила актове

ПРОЦЕДУРА ПО ПРИЕМАНЕ И ИЗДАВАНЕ НА АКТОВЕ

- Възлагане изработването на проекта и срок;
- Изработване на проекта, съгласуване и одобряване в определения срок;
- Уведомяване на заинтересованите страни
- Публикуване за обществени консултации за НА на ОбС – не по-малко от 30/14 дни срок за предложения и становища;
- Справка за предложенията от консултациите;
- Отразяване на приетите предложения и оформяне на окончателния проект и доклада/мотивите;
- Внасяне в общинския съвет – след като са осъществени предходните процедури;
- Разпределение от председателя на съвета на комисиите;
- Разглеждане от съответната комисия или комисиите, на които е разпределен проекта;
- Изготвяне на доклад от комисията за разглеждане в общинския съвет;
- Разглеждане в заседание на съвета и приемане на акта /кворум , поименно гласуване/;
- Правно-техническо оформяне на финалния текст на акта;
- Удостоверяване/Подписване и подпечатване на акта;
- Горните процедури се реализират в сроковете и по реда, определен в правилника по чл. 21, ал. 3 от ЗМСМА;
- Публикуване на акта – в 7-дневен срок от приемането;
- Изпращане на акта на кмета, областния управител и прокурора – в 7-дневен срок от приемането;
- Кметът или областният управител могат да върнат акта за ново разглеждане в 7-дневен срок от получаването му;

- Повторно разглеждане от ОС, ако е върнат от кмета или от областния управител - в 14-дневен срок от получаването му – по реда, предвиден в правилника по чл. 21, ал. 3 от ЗМСМА;
- Общинският съвет може да отмени, да измени или да приеме повторно върнатия за ново обсъждане акт.
- Актът, върнат за ново обсъждане, се приема повторно с мнозинството, определено в закон, но с не по-малко от повече от половината от общия брой на общинските съветници;
- Измененият или повторно приетият акт на общинския съвет може да бъде оспорван пред съответния административен съд по реда на АПК;
- Отстраняване на последиците от решението на съда – в срок не по-дълъг от три месеца от влизането в сила на съдебното решение.

ОСПОРВАНЕ НА АКТОВЕТЕ

- **Индивидуалните и общите административни актове могат да бъдат оспорени по административен ред пред непосредствено по-горестоящия административен орган.**
- **По административен ред може да се оспори и съдържанието на документ.**
- **Не подлежат на оспорване по административен ред актовете на органите, които нямат по-горестоящ административен орган.**
- Административните актове на кметовете на кметства и на райони се оспорват пред кмета на общината.
- Административните актове на специализираните изпълнителни органи на общината се обжалват пред кмета на общината.
- Административните актове на кметовете на общини се оспорват пред областния управител.
- Жалбата или протестът се подава в писмена форма чрез административния орган, чийто акт се оспорва, в 14-дневен срок от съобщаването му на заинтересованите лица и организации.

- Мълчаливият отказ или мълчаливото съгласие може да се оспори в едномесечен срок от изтичането на срока, в който административният орган е бил длъжен да се произнесе.
- Административните актове не се изпълняват, преди да са изтекли сроковете за тяхното оспорване, а при подадена жалба или протест - до решаването на спора от съответния орган.

◆ **Това правило не се прилага, когато:**

- всички заинтересовани страни писмено поискат предварително изпълнение на акта;
- със закон или с разпореждане по чл. 60 от АПК е допуснато предварително изпълнение на акта – в тези случаи по-горестоящият административен орган по искане на оспорващия може да спре предварителното изпълнение, ако то не се налага от обществен интерес или би причинило непоправима вреда на засегнато лице.
- В 7-дневен срок, а когато органът е колективен - в 14-дневен срок, от получаване на жалбата или протеста административният орган може да преразгледа въпроса и да оттегли сам оспорения акт, да го отмени или измени, или да издаде съответния акт, ако е отказал издаването му, като уведоми за това заинтересованите страни.
- Новият акт подлежи на оспорване по реда на АПК. В тези случаи не се допуска повторно преразглеждане на акта.

ОСПОРВАНЕ НА АКТОВЕТЕ ПРЕД СЪДА

- ◆ **На административните съдилища са подсъдни всички административни дела с изключение на тези, подсъдни на Върховния административен съд.**
- ◆ **На Върховния административен съд са подсъдни оспорванията срещу подзаконовите нормативни актове, освен тези на общинските съвети;**
- ◆ **Решенията на административните съдилища по актове на ОС се оспорват пред ВАС.**

ОСПОРВАНЕ НА АКТОВЕТЕ ПО РЕДА НА ЗМСМА

- ◆ Актовете на кмета на общината могат да се оспорват по административен ред пред областния управител, освен ако в закон е предвидено друго.
- ◆ Общинският съвет може да отменя административните актове, издадени от кмета на общината, които противоречат на актове, приети от съвета, в 14-дневен срок от получаването им. В същия срок съветът може да оспорва незаконосъобразните административни актове, издадени от кмета на общината, пред съответния административен съд.
- ◆ Актовете на общинския съвет могат да се оспорват пред съответния административен съд.
- ◆ Областният управител упражнява контрол за законосъобразност на актовете на общинските съвети, освен ако в закон е предвидено друго.
- ◆ Той може да върне незаконосъобразните актове за ново обсъждане в общинския съвет или да ги оспорва пред съответния административен съд.
- ◆ Оспорването спира изпълнението на индивидуалните и на общите административни актове и действието на подзаконовите нормативни актове, освен ако съдът постанови друго.
- ◆ Кметът на общината може да върне за ново обсъждане незаконосъобразните или нецелесъобразните актове на общинския съвет или да оспорва незаконосъобразните актове пред съответния административен съд и да иска спиране на изпълнението на общите административни актове и действието на подзаконовите нормативни актове.
- ◆ Кметът на общината не може да върне за ново обсъждане по целесъобразност вътрешнослужебни актове, свързани с организацията и дейността на общинския съвет и на неговите комисии.
- ◆ Върнатият за ново обсъждане акт заедно с мотивите за връщането му се изпраща на председателя на общинския съвет в 7-дневен срок от получаването му.
- ◆ Върнатият за ново обсъждане акт не влиза в сила и се разглежда от общинския съвет в 14-дневен срок от получаването му.

- ◆ Върнатият за ново обсъждане акт може да бъде оспорен пред съответния административен съд от кмета на общината, съответно от областния управител, в 7-дневен срок от изтичане на срока за разглеждането му, ако в този срок общинският съвет не се произнесе по него.
- ◆ Общинският съвет може да отмени, да измени или да приеме повторно върнатия за ново обсъждане акт.
- ◆ Актът, върнат за ново обсъждане, се приема повторно с мнозинството, определено в закон, но с не по-малко от повече от половината от общия брой на общинските съветници.
- ◆ Измененият или повторно приетият акт на общинския съвет може да бъде оспорван пред съответния административен съд по реда на Административнопроцесуалния кодекс.
- ◆ За неуредените въпроси по издаването, оспорването и изпълнението на актовете на общинските съвети и кметовете се прилагат правилата за административното производство, установени със закон.

БЛАГОДАРЯ ЗА ВНИМАНИЕТО !

РОЛЯТА И МЯСТОТО НА ОБЩИНСКИТЕ СЪВЕТИ В МЕСТНОТО САМОУПРАВЛЕНИЕ ОСНОВНИ СФЕРИ НА КОМПЕТЕНТНОСТ ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

ОСНОВНИ ТЕМИ НА ДИСКУСИЯТА

- ◆ **НОРМАТИВНА ОСНОВА. ОБЩ ПРЕГЛЕД НА ЗАКОНОДАТЕЛСТВОТО ЗА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ:**
 - приложно поле на ЗОС и специализираното законодателство.
- ◆ **СТРАТЕГИЯ И ПРОГРАМИ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА СОБСТВЕНОСТТА:**
 - съдържание, срокове за приемане и актуализация.
- ◆ **ВИДОВЕ СДЕЛКИ С ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ. ПРАВОМОЩИЯ НА ОБЩИНСКИТЕ СЪВЕТИ И КМЕТОВЕТЕ ПО УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ:**
 - особености при някои видове сделки;
 - сделки без търг или конкурс.
 - основания, процедури, ограничения.
 - контрол на актовете на общинските съвети и кметовете.
- ◆ **ПРИНУДИТЕЛНО ОТЧУЖДАВАНЕ:**
 - основания, процедури, оценки, съдебен контрол.
- ◆ **СТОПАНСКА ДЕЙНОСТ НА ОБЩИНАТА:**
 - форми за осъществяване, условия и възможности.

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.**

РЕЖИМ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ

- Имотите и вещите - публична общинска собственост, не могат да се придобиват по давност.
- Имотите и вещите - 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.
- Имотите и вещите - частна общинска собственост, могат да бъдат обект на разпореждане. За тях се прилагат общите разпоредби за собствеността, доколкото в този закон не е предвидено друго.

СТРАТЕГИИ И ПРОГРАМИ

- Общинският съвет приема стратегия за управление на общинската собственост за срока на мандата си по предложение на кмета на общината.
- **Стратегията определя политиката за развитие на общинската собственост и стопанската дейност на общината.**
- **В изпълнение на стратегията общинският съвет приема годишна програма за управление и разпореждане с имотите – общинска собственост, по предложение на кмета на общината.**
- **Програмата се приема най-късно до приемането на бюджета на общината за съответната година и може да бъде актуализирана през годината, като при необходимост се извършва и актуализация на общинския бюджет.**
- **Стратегията и програмата, както и промените в тях, се обявяват на населението по ред, определен в наредбата и се публикуват и на интернет страницата на общината.**

СЪДЪРЖАНИЕ НА СТРАТЕГИЯТА

- основните цели, принципи и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите – общинска собственост;
- основните характеристики на отделните видове имоти, които могат да се предоставят под наем или да бъдат предмет на разпореждане;
- нуждите на общината от нови имоти и способите за тяхното придобиване;
- други данни, определени от общинския съвет.

СЪДЪРЖАНИЕ НА ПРОГРАМАТА

- прогноза за очакваните приходи и необходимите разходи, свързани с придобиването, управлението и разпореждането с имоти – общинска собственост;
- описание на имотите, които общината има намерение да предложи за предоставяне под наем, за продажба, за внасяне като непарична вноска в капитала на търговски дружества, за учредяване на ограничени вещни права или за предоставяне на концесия;
- описание на имотите, които общината има намерение да предложи за замяна срещу имоти на граждани или юридически лица с подробно описание на нуждите и вида на имотите, които общината желае да получи в замяна;
- описание на имотите, които общината има намерение да придобие в собственост и способите за тяхното придобиване;
- други данни, определени от общинския съвет.

ОБЩИ ПРАВИЛА

- 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 този закон и на специалните закони в тази област.
- В наредбата се определя и редът за предоставяне под наем на имоти или части от тях - общинска собственост, предоставени за управление на училища, детски градини и обслужващи звена.
- 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.
- Условиата 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.
- Общинският съвет определя имотите на територията на общината, извън имотите по чл. 12, ал. 2, които се предоставят за управление на съответните кметове на райони и на кметства.
- При продажба или отдаване под наем на имотите, предоставени за управление на кметовете на райони или на кметства, не по-малко от 30 на сто от средствата, придобити от продажбата или от отдаването под наем, се превеждат по сметка на района или на кметството по местонахождението на съответния имот и се използват за изпълнение на дейности от местно значение, определени от общинския съвет.

Управление на общинската собственост

- 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.

ПРЕДОСТАВЯНЕ ЗА УПРАВЛЕНИЕ

- ◆ **В компетенциите на общинския съвет или кмета на общината;**
- ◆ **Публична и частна собственост;**
- ◆ **Винаги е без търг и конкурс;**
- ◆ **Винаги е безвъзмездно;**
- ◆ **По правило е на юридически лица на бюджетна издръжка – изключения;**
- ◆ **Да се разграничава от концесията!**
- ◆ **Имотите и вещите - общинска собственост, се предоставят безвъзмездно за управление на юридически лица и звена на общинска бюджетна издръжка.**
- ◆ **Имотите по чл. 3, ал. 2, т. 2 от ЗОС се управляват от кмета на общината, съответно от кмета на района, от кмета на кметството или от кметския наместник по местонахождението им**
- ◆ **Имотите и вещите - общинска собственост, които не са необходими за нуждите на органите на общината или на юридически лица и звена на общинска бюджетна издръжка, могат да се предоставят безвъзмездно за управление на други юридически лица на бюджетна издръжка или на техни териториални структури.**

- ◆ Редът за предоставяне за безвъзмездно управление на имоти и вещи - общинска собственост, се определя от общинския съвет в наредбата по чл. 8, ал. 2 от ЗОС.
- ◆ Имотите и вещите - общинска собственост, които не са предоставени за управление, се управляват от кмета на общината.
- ◆ Когато нуждата от предоставения имот отпадне или той се използва в нарушение на разпоредбите на чл. 11 от ЗОС, имотът се отнема със заповед на кмета на общината.
- ◆ Общината владее и управлява безстопанствените имоти на своята територия по ред, установен с наредбата по чл. 8, ал. 2 от ЗОС.

ПРЕДОСТАВЯНЕ ПОД НАЕМ

- ◆ 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.
- ◆ С решение на общинския съвет имоти могат да се отдават под наем без търг или конкурс за здравни, образователни и социални дейности за задоволяване на съответните нужди на населението, както и на юридически лица с нестопанска цел, осъществяващи дейност в обществена полза, по ред, определен в наредбата по чл. 8, ал. 2
- ◆ Свободни имоти или части от тях - публична общинска собственост, могат да се отдават под наем за срок до 10 години при условията и по реда на ал. 2 след решение на общинския съвет.
- ◆ Части от имоти – публична общинска собственост, които са предоставени за управление по реда на чл.12, могат да се отдават под наем при условие, че не се възпрепятства осъществяването на дейностите, за които съответния имот е предоставен за управление.

ПРЕДОСТАВЯНЕ ПОД НАЕМ БЕЗ ТЪРГ ИЛИ КОНКУРС

- С решение на общинския съвет имоти – частна общинска собственост, могат да се отдават под наем без търг или конкурс на юридически лица с нестопанска цел, осъществяващи дейност в обществена полза, по ред, определен в наредбата по чл. 8, ал. 2 .
- По същият ред, 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.
- На спортни обекти и съоръжения – при условията и по реда на ЗФВС и ППЗФВС.
- На земеделски земи – при условията и по реда на ЗСПЗЗ.
- На горски територии – при условията и по реда на ЗГ.
- Отдаването под наем на имоти за нуждите на общинските ръководства на синдикалните организации се извършва без търг или конкурс от кмета на общината по ред, определен в наредбата по чл. 8, ал. 2.

РАЗПОРЕДИТЕЛНИ СДЕЛКИ

- ◆ 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.

РАЗПОРЕЖДАНЕ

- ◆ **Общината се разпорежда с имоти и вещи - частна общинска собственост, чрез продажба, замяна, дарение, делба, възмездно или безвъзмездно учредяване на ограничени вещни права, чрез апортиране в капитала на търговски дружества или по друг начин, определен в закон.**
- ◆ **Учредяването на ограничени вещни права върху обекти - публична общинска собственост, се извършва при условия и по ред, определени в закон.**
- ◆ **Разпоредителните действия се извършват само с имоти, актовете за които са вписани по съответния ред в службата по вписванията.**
- ◆ **Редът за провеждането на търговете и конкурсите за разпореждане с имоти и вещи - общинска собственост, се определя от общинския съвет в наредбата по чл. 8, ал. 2 от ЗОС.**
- ◆ **Не се допуска заплащане на цената изцяло или частично с компенсаторни инструменти.**
- ◆ **Договорите за придобиване на собственост и ограничени вещни права върху имоти, както и за разпореждане с имоти - общинска собственост, се сключват в писмена форма от кмета на общината и се вписват по разпореждане на съдията по вписванията по местонахождението на имота.**
- ◆ **Договорите за замени на имоти - общинска собственост, с имоти - собственост на физически или юридически лица, се вписват по местонахождението на общинския имот, а при замени с имоти - държавна собственост - по местонахождението на държавния имот.**

РЕГИСТЪР НА РАЗПОРЕДИТЕЛНИТЕ СДЕЛКИ

- ◆ **В общината се създава и поддържа публичен регистър за разпоредителните сделки с имоти – общинска собственост.**
- ◆ **В регистъра се вписват данни за имотите според акта за собственост, по видове разпоредителни сделки, както и:**

- пазарната и данъчната оценка на имотите или вещните права, оценката, определена от общинския съвет и крайната цена на сделката;
- начинът на разпореждане – чрез публичен търг, публично оповестен конкурс или решение на общинския съвет;
- насрещната страна по сделката;
- други данни, определени от общинския съвет в наредбата по чл. 8, ал. 2.

ПРОДАЖБА И ДАРЕНИЕ

- ◆ **В компетенциите на общинския съвет;**
- ◆ **Частна общинска собственост;**

ПРОДАЖБА

- Продажба на имоти и вещи - 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.
- Дарение на имот - частна общинска собственост, се извършва след решение на общинския съвет, прието с мнозинство три четвърти от общия брой на съветниците.
- Въз основа на резултатите от търга или конкурса, съответно - на решението на общинския съвет, кметът на общината издава заповед и сключва договор.

СДЕЛКИ ПО ЗУТ

- Доброволно прилагане на влязъл в сила дворищно-регулационен план – § 8, ал. 2, т.1 и ал.3 от ПР на ЗУТ
- Изменение на подробен устройствен план чрез промяна на границите между съседни урегулирани поземлени имоти – чл.15,ал.3 и ал.5 от ЗУТ
- Урегулиране на съседни не урегулирани поземлени имоти – чл.17, ал.3 и ал.5 от ЗУТ
- Подробен устройствен план по чл. 16 от ЗУТ

ПРЕКРАТЯВАНЕ НА СЪСОБСТВЕНОСТ

- Прекратяването на съсобственост върху имоти между общината, държавата, физически лица или юридически лица се извършва след решение на общинския съвет по ред, определен с наредбата по чл. 8, ал. 2, чрез:
 - делба;
 - продажба на частта на общината;
 - откупуване частта на физическите лица или на юридическите лица;
 - замяна.

Право на строеж

- ◆ **Право на строеж върху имот - частна общинска собственост, се учредява след решение на общинския съвет от кмета на общината чрез търг или конкурс и съобразно предвижданията на влязъл в сила подробен устройствен план.**
- ◆ **Когато правото на строеж е учредено за определен срок, след изтичането на срока, за който то е учредено, общината придобива безвъзмездно собствеността на построенния обект.**

Право на строеж

- ◆ **Правото на строеж се учредява без търг или конкурс след решение на общинския съвет, прието с мнозинство повече от половината от общия брой на съветниците, по ред, определен в наредбата по чл. 8, ал. 2 от ЗОС, на:**
 - юридически лица на бюджетна издръжка;
 - религиозни институции, регистрирани съгласно Закона за вероизповеданията, или на техни местни поделения за обредни, молитвени или богослужебни домове за публични религиозни обреди и служби, за храмове и манастири;
 - други лица, когато това е предвидено в закон.
- ◆ **Безвъзмездно право на строеж може да се учредява след решение на общинския съвет, прието с мнозинство две трети от общия брой на съветниците.**
- ◆ **Безвъзмездно право на строеж може да се учредява 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, на:**
 - юридически лица на бюджетна издръжка;
 - религиозни институции, регистрирани съгласно Закона за вероизповеданията, или на техни местни поделения за обредни, молитвени или богослужебни домове за публични религиозни обреди и служби, за храмове и манастири;
 - други лица, когато това е предвидено в закон.
- ◆ **Въз основа на резултатите от търга или конкурса, съответно - на решението на общинския съвет, кметът на общината издава заповед и сключва договор.**

ПРАВО НА СТРОЕЖ СРЕЩУ ОБЕЗЩЕТЕНИЕ

- ◆ Общинския съвет може да разреши в условията на търга или конкурса да се предвиди заплащането на цената на правото на строеж или на част от нея да се извърши с предоставяне в собственост на общината на обекти в новопостроената сграда или на обекти в друга сграда, които са собственост на лицето, в полза на което е учредено правото на строеж или то да изгради за своя сметка друг обект за нуждите на общината.
- ◆ В тези случаи условията на търга или конкурса се одобряват от общинския съвет.
- ◆ Стойността на обектите, предоставяни в собственост на общината не може да бъде по-малка от цената на правото на строеж или на съответната част от него.
- ◆ Право на надстрояване и/или на пристрояване на сграда - частна общинска собственост, или на сграда, построена върху имот - частна общинска собственост, се учредява при условията и по реда на чл. 37, ал. 1 и 2.

ПРАВО НА СТРОЕЖ НА ЖИЛИЩНА СГРАДА

- Право на строеж върху имоти - частна общинска собственост, отредени за изграждане на социални жилища, може да се учредява без търг или конкурс за строеж на жилищна сграда на лица с установени жилищни нужди, на жилищностроителни кооперации или сдружения, в които членуват само такива лица, при условия и по ред, определени в наредбата по чл. 45а, ал.1.
- Цената на правото на строеж се определя от общинския съвет.
- Правото на строеж не може да се прехвърля на трети лица.
- Жилищата, придобити по този ред не могат да се отдават под наем или да бъдат обект на разпореждане за срок 15 години.
- Нарушаването на забраните е основание за разваляне на договора за правото на строеж.
- При разваляне на договора лицата, нарушили забраните, нямат правата по чл. 72 - 74 от Закона за собствеността.

НАДСТРОЯВАНЕ И ПРИСТРОЯВАНЕ

- Право на надстрояване и/или на пристрояване на сграда, построена върху имот - частна общинска собственост, се учредява от кмета на общината *без търг или конкурс* по ред, определен от общинския съвет в наредбата по чл. 8, ал. 2
- *на собственика на сградата;*
- *на собственици на жилища в сгради - етажна собственост, или на техни сдружения.*
- Безвъзмездно - при условията на чл. 37, ал. 5 и 6 от ЗОС.

ПРАВО НА ПОЛЗВАНЕ И СЕРВИТУТИ

- 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;
- Сервитути – за линейни обекти на техническата инфраструктура –
- по реда на ЗУТ, ЗВ, ЗЕ, ЗЕС, ЗГ

ПРАВО НА ПОЛЗВАНЕ

- ◆ **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.

ЗАМЯНА - ПРОЦЕДУРИ

- Предложения от кмета до заинтересованите собственици
- Предложения от заинтересованите собственици до кмета
- Публично обявяване на предложенията
- Внасяне за обсъждане в общинския съвет
- Решение на общинския съвет – допуска замяна или отказва
- Решението за замяна с квалифицирано мнозинство – 2/3 от всички съветници

ЗАМЯНА - УСЛОВИЯ

- ◆ Освен в случаите, посочени в ЗОС, замяна на имот - частна общинска собственост, на право на строеж върху имот - частна общинска собственост, или на учредено в полза на общината право на строеж, с имот или с право на строеж върху имот – собственост на други лица, може да се извършва:
 - 1. за изпълнение на задължения, произтичащи от международен договор;
 - 2. между общината и друга община или между общината и държавата;
 - 3. в други случаи - при условия и по ред, определени в закон.

ЗАМЯНА – СЛУЧАИ ПО ЗОС

- ◆ ПРИ ПРЕДВИДЕНО ОТЧУЖДАВАНЕ
- ◆ ПРИ ЛИКВИДИРАНЕ НА СЪСОБСТВЕНОСТ
- ◆ ПРИ ЗАМЯНА НА ОБЩИНСКО ЖИЛИЩЕ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИТЕ В ЗАКОНА УСЛОВИЯ

ЗАМЯНА

- ◆ в други случаи - при условия и по ред,
- ◆ определени в закон:
- ◆ ПРИ УСЛОВИЯТА И ПО РЕДА НА ЗСПЗЗ
- ◆ ПРИ УСЛОВИЯТА И ПО РЕДА НА ЗГ

ПРИНУДИТЕЛНО ОТЧУЖДАВАНЕ НА ИМОТИ ЗА ОБЩИНСКИ НУЖДИ

ПРИДОБИВАНЕ НА ПОЗЕМЛЕНИ ИМОТИ ЗА ПУБЛИЧНИ НУЖДИ

- ◆ ЧРЕЗ ПОКУПКА
- ◆ ЧРЕЗ ЗАМЯНА
- ◆ ЧРЕЗ УЧРЕДЯВАНЕ НА ВЕЩНИ
- ◆ ПРАВА И СТРОИТЕЛСТВО
- ◆ ЧРЕЗ ДАРЕНИЕ
- ◆ ЧРЕЗ ОТЧУЖДАВАНЕ

ОБЩИ ПРИНЦИПИ

- ◆ Подробните устройствени планове предвиждащи отчуждаване, се приемат от общинския съвет независимо от техния обхват.
- ◆ Не е необходимо решение на общинския съвет за откриване на процедурата.
- ◆ Задължение за публикуване на съобщение преди издаване на заповедта на кмета на общината.
- ◆ Предварително изпълнение на заповедта за отчуждаване.
- ◆ Не се дължи обезщетение за незаконно построени сгради и подобрения в имота - предмет на отчуждаване.
- ◆ Оценката съобразена с предходното предназначение на имота
- ◆ Бързо съдебното производство.

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.

ПРИНУДИТЕЛНО ОТЧУЖДАВАНЕ - ИЗКЛЮЧЕНИЯ

- ◆ Имотите не се отчуждават, ако *преди издаването на заповедта по чл. 25, ал. 2* общината ги придобие в собственост по реда на чл. 199, ал. 1 от Закона за устройство на територията, 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.*
- ◆ 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.

ОБЕКТИ ОТ ПЪРВОСТЕПЕННО ЗНАЧЕНИЕ

- ◆ „Обекти от първостепенно значение” са: общински пътища, метрополитени, трамвайни трасета, улици от първостепенната улична мрежа, депа или други съоръжения за третиране на отпадъци, гробищни паркове, както и други обекти - публична общинска собственост, определени в програмата по чл.8, ал.9 за обекти от първостепенно значение.
- ◆ В програмата по чл.8, ал.9 ОбС определя:
 - „5. обектите, за изграждането на които е необходимо отчуждаване на частни имоти;
 - 6. обектите по т. 5 от първостепенно значение;”
 -

РЕЖИМ НА ОБЩИНСКИТЕ ОБЕКТИ ОТ ПЪРВОСТЕПЕННО ЗНАЧЕНИЕ /ООПЗ/

- ◆ ОС решава, кои общински обекти ще бъдат обявени за ООПЗ.
- ◆ Определението в §1, т.6 от ДР на ЗОС не обвързва императивно ОС по отношение потенциалния обхват на ООПЗ.
- ◆ Има примерно изброяване, а не точни критерии.
- ◆ Практически всеки един обект- бъдеща публична общинска собственост може да бъде обявен за ООПЗ.
- ◆ ООПЗ се декларира като такъв чрез включване в програмата по чл.8, ал.9 ЗОС или след приемането ѝ чрез решение на ОС ad hoc за изменение и допълване.
- ◆ Необходимо е бъдещият ООПЗ да бъде предвиден за обект - публична общинска собственост.
- ◆ Не може да има ООПЗ – частна общинска собственост.
- ◆ След допускане/възлагане изработването на подробен устройствен план за изграждане на национален обект или на общински обект от първостепенно значение всички органи и лица извършват административно обслужване или съгласуване по ЗУТ в срокове, с една втора по-кратки от предвидените.
- ◆ Жалбите и протестите срещу актове, с които се одобрява подробен устройствен план или се издава разрешение за строеж на общински обект от първостепенно значение, се подават чрез органа, издал акта, в 14-дневен срок от обнародването на акта в "Държавен вестник".
- ◆ За обикновенните обекти срокът е 30 дни или 14 дни, когато ПУП е до един квартал.
- ◆ Решенията на първоинстанционния съд са окончателни по жалби или протести срещу индивидуалните административни актове за одобряване на подробни устройствени планове или на комплексни проекти за инвестиционна инициатива за изграждане на обекти с национално значение и на общински обекти от първостепенно значение.
- ◆ С акта за одобряване на ПУП за ООПЗ ОС може да допусне предварително изпълнение на този план.

- ◆ След влизане в сила на разпореждането за допускане на предварително изпълнение ефективно стартира отчуждителното производство за изграждане на ООПЗ.
- ◆ С влизане в сила на ПУП за ООПЗ се счита, че е променено предназначението на земеделската земя или горската територия, ако това се предвижда с плана.
- ◆ Такси за промяна на предназначението по ЗОЗЗ или ЗГ не се дължат.

СТОПАНСКА ДЕЙНОСТ

- Общината може да осъществява стопанска дейност, да създава общински предприятия и да участва в съвместни форми на стопанска дейност при условия и по ред, определени със закон.
- Общината може да осъществява стопанска дейност чрез търговски дружества с общинско участие в капитала или чрез граждански дружества по Закона за задълженията и договорите.
- Общината може да осъществява самостоятелно стопанска дейност чрез общински предприятия, създадени по реда на ЗОС.
- Общината може да участва в осъществяването на различните форми стопанска дейност със свободни парични средства, с изключение на целевите субсидии от държавния бюджет, както и с имоти и вещи или вещни права.
- Общината може да участва само в такива форми на стопанска дейност, в които отговорността ѝ не надвишава размера на дяловото ѝ участие.
- Общината не може да участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник.
- Условията и редът за упражняване на правата на собственост на общината в търговски дружества с общинско участие в капитала и за участието на общината в граждански дружества се определят с наредба на общинския съвет.
- ◆ **Закон за публичните предприятия.**
В наредбата се определят:

- образуването, преобразуването и прекратяването на еднолични търговски дружества с общинско участие в капитала;
- участието на едноличните търговски дружества с общинско участие в капитала в други дружества;
- участието на общината в други търговски дружества;
- възлагането на управлението и контрола и съдържанието на договорите, съставът и компетенциите на органите за управление и контрол, редът за определяне на представителите на общината в органите за управление и контрол, техните права и задължения, възнаграждението и отговорността при неизпълнение на задълженията;
- правилата за сключване на договори за наем и разпореждане с дълготрайни активи и за задължително застраховане на имуществото.
- Общината може да внася свободни имоти и вещи или вещни права върху имоти, частна общинска собственост, като непарична вноска в капитала на търговски дружества при условия и по ред, определени в наредбата, след решение на общинския съвет, прието с мнозинство от две трети от общия брой на общинските съветници.
- Търговските дружества с общинско участие в капитала могат да отдават под наем имоти или части от тях, внесени от общината като непарична вноска в капитала им, или да учредяват ограничени вещни права върху такива имоти чрез публичен търг или публично оповестен конкурс по ред, определен в наредбата
- Срокът на договорите за наем и за правото на ползване за тези имоти не може да бъде по-дълъг от 10 години.
- Капиталът на едноличните търговски дружества с общинско участие може да се намалява със стойността на имоти и вещи или вещни права, които са внесени като непарична вноска в капитала им, въз основа на решение на общинския съвет.
- Имотите и вещите, със стойността на които е намален капиталът на едноличните търговски дружества с общинско участие, придобиват статут на частна общинска собственост от влизането в сила на решението и се управляват по ред, определен от общинския съвет.

ОБЩНСКИ ПРЕДПРИЯТИЯ

- ◆ **Общинското предприятие е специализирано звено на общината за изпълнение на дейности, финансирани от общинския бюджет.**
- ◆ **Общинското предприятия се създава, преобразува и закрива с решение на общинския съвет.**
- ◆ **Общинското предприятие е второстепенен разпоредител с бюджетни кредити**
- ◆ **Общинското предприятие осъществява дейността си въз основа на правилник, приет от общинския съвет.**
- ◆ **С правилника се определят предметът на дейност, структурата, управлението, численият състав и правата и задълженията на предприятието по отношение на предоставеното му общинско имущество.**
- ◆ **Общинското предприятие може да осъществява дейност по:**
 - управление, изграждане, поддържане, ремонт и реконструкция на обекти, мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура и други имоти - общинска собственост, както и предоставяне на свързаните с тях услуги за населението;
 - предоставяне на други услуги или осъществяване на други местни дейности, необходими за задоволяване на потребностите на общината или на нейното население, които се финансират от бюджета на общината, определени от общинския съвет.

БЛАГОДАРЯ ЗА ВНИМАНИЕТО !

РОЛЯТА И МЯСТОТО НА ОБЩИНСКИТЕ СЪВЕТИ В МЕСТНОТО САМОУПРАВЛЕНИЕ ОСНОВНИ СФЕРИ НА КОМПЕТЕНТНОСТ 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

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 насърчване 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/

УСТРОЙСТВО НА КРАЙБРЕЖИЕТО - ЗУЧК

- ◆ **Устройството и развитието на Черноморското крайбрежие се извършват въз основа на:**
- ◆ **концепциите и схемите за пространствено развитие по Закона за регионалното развитие;**
- ◆ **обща устройствени планове за цялата територия на общините по чл. 3, т. 1;**
- ◆ **подробни устройствени планове на общините по чл. 3, т. 1 за:**
 - а) съществуващи урбанизирани територии;
 - б) нови урбанизирани територии, предвидени по съответния общ устройствен план, включващи територии от зони "А" и "Б";
- ◆ **специализирани подробни устройствени планове по чл. 111 от Закона за устройство на територията.**
- ◆ **Плановете се съобразяват с правилата и нормативите на Закона за устройство на територията и с подзаконовите нормативни актове по прилагането му, доколкото не противоречат на този закон.**
- ◆ **Изискванията за обема, съдържанието, техническото изпълнение и оформяне на плановете се определят с наредбата по чл. 117 от Закона за устройство на територията.**

ПРОМЯНА НА ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕТО - ЗУЧК

- ◆ **Промяна на предназначението на земеделски земи и на поземлени имоти в горските територии, попадащи в зона "А" и в зона "Б", за създаване или за разширяване на урбанизирани територии или за застрояване на отделни или на група поземлени имоти се разрешава само ако това е предвидено с влязъл в сила общ устройствен план за съответната територия на общината и одобрен по реда на Закона за устройство на територията подробен устройствен план.**
- ◆ **Когато няма ОУП, промяна на предназначението на земеделски земи и поземлени имоти в горските територии попадащи в зона "А" и в зона "Б", може да се извършва въз основа на влязъл в сила подробен устройствен план само за:**

- **обекти с национално значение;**
- **национални обекти по смисъла на Закона за държавната собственост;**
- **обекти с регионално значение;**
- **общински обекти от първостепенно значение;**
- **обекти - публична собственост;**
- **обекти на техническата инфраструктура;**
- **специални обекти, свързани с отбраната и сигурността на страната;**
- **обекти в райони за целенасочена подкрепа от държавата по Закона за регионалното развитие въз основа на решение на общинския съвет;**
- **недвижими културни ценности.**

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/**

- ◆ **Разрешение за изработване на проект за подробен устройствен план се дава със заповед на министъра на регионалното развитие и благоустройството за:**
 - 1. обекти с обхват повече от една област;
 - 2. обекти с национално значение и/или национални обекти;
 - 3. републиканските пътища, железопътните магистрали и железопътните линии.
- ◆ **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.

РАЗГЛЕЖДАНЕ НА ПРОЕКТА ОТ ЕС

- ◆ 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. Националния 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

- ◆ Подробен 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.
- ◆ Подробен 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 Националния 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 общественно-икономическите 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 планове, 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 планове 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.

НАРЕДБИ НА ОС ПО ЗУТ

- ◆ Чл. 13а. Специфични изисквания за облика на градските пространства, сградите и архитектурните ансамбли могат да се определят с наредба на общинския съвет.
- ◆ С наредбата могат да се определят допълнителни изисквания към обема и съдържанието на подробните устройствени планове и на инвестиционните проекти за нови сгради, реконструкция, пристрояване и надстрояване и основни ремонти на сгради и съоръжения, улици, площади и озеленени площи, свързани с благоустрояването на градските пространства, опазването и съхраняването на архитектурните ансамбли и градската среда.
- ◆ Чл. 55. До реализирането на подробния устройствен план поземлените имоти могат да се използват за временни открити паркинги, пазари за сергийна търговия, открити обекти за спортни дейности и площадки за игра, преместваеми обекти по чл. 56, ал. 1 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.
- ◆ Чл. 56, ал. 2. Условията и редът за издаване на разрешението за поставяне на преместваеми обекти, за одобряването и за изискванията към схемата и проектната документация се определят с наредба на общинския съвет.
- ◆ Чл. 57. (1) Върху недвижими имоти могат да се поставят рекламни, информационни и монументално-декоративни елементи въз основа на разрешение за поставяне, издадено по ред, установен с наредба на общинския съвет по чл. 13а или по чл. 56, ал. 2.
- ◆ Чл. 62(10) Общинският съвет приема наредба за изграждане и опазване на зелената система на територията на общината.
- ◆ Чл. 69. 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 изградят за сметка

на собствениците при условия и по ред, определени с наредба на общинския съвет.

- ◆ Чл. 157, ал. 7. 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.
- ◆ Чл.196, ал. 5. – Поправяне, заздравяване или премахване на негодни за ползване или застрашаващи сигурността строежи - Когато в заповедта на кмета на общината е допуснато предварително изпълнение и лияне и изпълнение в определения срок, строежът се поправя, заздравява или премахва от общината по ред, определен с наредба на общинския съвет.
- ◆ Чл. 225а, (3) Ако заповедта на кмета на общината за премахване на незаконни строежи от четвърта до шеста категория не се изпълни доброволно в определения в нея срок, тя се изпълнява принудително от общината по ред, определен с наредба на общинския съвет.

БЛАГОДАРЯ ЗА ВНИМАНИЕТО !



1. **Ролята и мястото на общинските съвети в местното самоуправление.
Статут и правомощия на органите на местната власт.
Основни сфери на компетентност. стр. 3**

2. **Общинска собственост - нормативна база, стратегия и програми за управление на собствеността, видове сделки с общинска собственост, принудително отчуждаване, стопанска дейност на общината. стр. 18**

3. **Правомощия на общинските съвети по Закона за устройство на територията (ЗУТ) - 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. стр. 40**