



ОДИТЕН ДОКЛАД

№ 0500301623

**за извършен одит за съответствие при управлението и разпореждането
с имоти - общинска собственост на Община Рудозем
за периода от 01.01.2021 г. до 31.12.2022 г.**

Настоящият окончателен одитен доклад е приет с Решение № 032 от 21.01.2025 г.
на Сметната палата (Протокол № 4)

СЪДЪРЖАНИЕ

Списък на съкращенията	3
Част първа РЕЗЮМЕ	4
Част втора ВЪВЕДЕНИЕ	8
1. Основание за извършване на одита	8
2. Информация за одитирания обект и предмет на одита	8
3. Цели на одита	10
4. Обхват на одита и ограничение в обхвата	10
5. Критерии за оценка	11
6. Одитни стандарти	11
Част трета КОНСТАТАЦИИ	11
I. Актове на общински съвет и вътрешни актове	11
II. Управление на имоти - общинска собственост	33
1. Застраховане на имоти - общинска собственост	33
2. Отдаване под наем на нежилищни имоти - общинска собственост след провеждане на публичен търг (застроени имоти и терени в урбанизирани територии)	34
3. Отдаване под наем на общински жилища	39
4. Отдаване под наем на земеделски земи - общинска собственост без провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс (пасища, мери и ливади по чл. 37и, ал. 1-12 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи)	46
5. Заплащане на данък върху недвижимите имоти и такса за битови отпадъци за имотите - общинска собственост	48
6. Планирани и реализирани приходи от наеми по бюджета на общината	51
III. Разпореждане с имоти - общинска собственост	53
1. Разпореждане с имоти - общинска собственост след провеждане на публичен търг/конкурс	53
2. Разпореждане с имоти - общинска собственост без провеждане на публичен търг и публично оповестен конкурс	64
3. Планирани и реализирани приходи от разпореждане с имоти - общинска собственост по бюджета на общината	75
4. Отписване на имотите, обект на разпоредителни сделки от регистрите, в т.ч. от счетоводните регистри	76
Част четвърта ЗАКЛЮЧЕНИЕ	78
Част пета ПРЕПОРЪКИ	80
Част шеста ОТГОВОРИ НА ОДИТИРАНАТА ОРГАНИЗАЦИЯ	82
Опис на одитните доказателства	84

СПИСЪК НА СЪКРАЩЕНИЯТА

АОС	Акт за общинска собственост
АПК	Административнопроцесуален кодекс
АПОС	Акт за публична общинска собственост
АЧОС	Акт за частна общинска собственост
БАБХ	Българска агенция по безопасност на храните
ГПК	Граждански процесуален кодекс
ДОПК	Данъчно-осигурителен процесуален кодекс
ДНИ	Данък върху недвижимите имоти
ДР	Допълнителни разпоредби
ЗАЗ	Закон за арендата в земеделието
ЗДСл	Закон за държавния служител
ЗЗД	Закон за задълженията и договорите
ЗМДТ	Закон за местните данъци и такси
ЗМСМА	Закон за местното самоуправление и местната администрация
ЗНА	Закон за нормативните актове
ЗОС	Закон за общинската собственост
ЗПП	Закон за политическите партии
ЗПФ	Закон за публичните финанси
ЗС	Закон за собствеността
ЗСПЗЗ	Закон за собствеността и ползването на земеделските земи
ЗСч	Закон за счетоводството
ЗУТ	Закон за устройство на територията
ЗФУКПС	Закон за финансовото управление и контрол в публичния сектор
КТ	Кодекс на труда
МСВОИ	Международни стандарти на Върховните одитни институции
НКЖФ	Национален компенсационен жилищен фонд
НСИ	Национален статистически институт
НРПУРОИ	Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество в Община Рудозем
Наредба № 8 от 17.12.2009 г.	Наредба № 8 от 17.12.2009 г. за утвърждаване на образците на актовете за общинска собственост, на досие на имот - общинска собственост, и на регистрите, предвидени в Закона за общинската собственост, издадена от министъра на регионалното развитие и благоустройството и министъра на правосъдието
Наредба за земеделските земи	Наредба за управление, стопанисване и ползване на земите и горите от общинския поземлен фонд на територията на Община Рудозем
НСИ	Национален статистически институт
Наредба за общинските жилища	Наредба за реда и условията за установяване на жилищни нужди и за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Община Рудозем
ПВп	Правилник за вписванията
ПЗР	Преходни и заключителни разпоредби
ППЗСПЗЗ	Правилник за прилагане на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи
СФУК	Система за финансово управление и контрол
ТЗ	Търговски закон
УП	Устройствен правилник на Община Рудозем

Част първа

РЕЗЮМЕ

В изпълнение на Програмата за одитната дейност на Сметната палата за 2023 г. е извършен одит за съответствие при управлението и разпореждането с имоти - общинска собственост на Община Рудозем за периода от 01.01.2021 г. до 31.12.2022 г.

Одитиран обект е изпълнението на дейността по управление и разпореждане с имоти - общинска собственост и състоянието на системата за финансово управление и контрол (СФУК) в Община Рудозем, които са оценени спрямо изискванията на правната рамка и договорите.

Критериите за оценка на съответствието, съобразно спецификата на областите на изследване, са: Административнопроцесуален кодекс (АПК); Закон за задълженията и договорите (ЗЗД); Закон за общинската собственост (ЗОС); Закон за публичните финанси (ЗПФ); Закон за собствеността и ползването на земеделските земи (ЗСПЗЗ); Правилник за прилагане на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи (ППЗСПЗЗ); Наредба № 8 от 17.12.2009 г. за утвърждаване на образците на актовете за общинска собственост, на досие на имот - общинска собственост, и на регистрите, предвидени в ЗОС, издадена от министъра на регионалното развитие и благоустройството и министъра на правосъдието (Наредба № 8 от 17.12.2009 г.); Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество в Община Рудозем (НРПУРОИ); Наредба за реда и условията за установяване на жилищни нужди и за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Община Рудозем (Наредба за общинските жилища); Наредба за управление, стопанисване и ползване на земите и горите от общинския поземлен фонд на територията на Община Рудозем (Наредба за земеделските земи); Годишни програми за управление и разпореждане с имотите - общинска собственост в Община Рудозем за 2021 г. и 2022 г.; решения на общинския съвет; заповеди на кмета на общината в областта на управлението и разпореждането с имоти - общинска собственост; Закон за финансовото управление и контрол в публичния сектор (ЗФУКПС), указанията и методическите насоки от 2019 г. и 2020 г. на министъра на финансите по прилагането му; вътрешни актове за въвеждане на СФУК на Община Рудозем; договори.

При одита на дейността по управление и разпореждане с имоти - общинска собственост е установено:

Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество в Община Рудозем (НРПУРОИ) е в несъответствие с нормативните актове от по-висока степен по отношение на: въведените ограничения за предоставяне на помещения на общинските ръководства на политически партии, в случай че не са изпълнили задълженията си към общината, произтичащи от ползване на други общински имоти; заплащането на режимни разноски; правомощието на кмета на общината за отмяна на заповед за прекратяване на съсобственост; незаконосъобразно определяне на възнаграждения на членовете на комисиите за провеждане на публични търгове; невключването в състава на тръжните комисии на кметовете на кметства или определени от тях служители, когато имотът, предмет на сделката е на територията на кметствата в общината; определянето на стъпката за наддаване при публичен търг с явно наддаване от комисията; реда за връчване на заповедите на кмета на общината при провеждане публично оповестен конкурс; предоставянето за безвъзмездно ползване на имоти на ръководства на политически партии. *В НРПУРОИ не е определен ред за:* обявяване на населението на стратегията за управление на общинската собственост и годишната програма за управление и разпореждане с имотите - общинска собственост, както и промените в тях; продажба на имоти и вещи - частна общинска собственост между общината и държавата или между общини; учредяване на право на строеж без провеждането на публичен търг/публично оповестен конкурс и на безвъзмездно право на строеж; учредяване на право на надстрояване

и/или на пристрояване на сграда, построена върху имот - частна общинска собственост, без търг/конкурс на собственика на сградата, както и на собственици на жилища в сгради - етажна собственост, или на техни сдружения; учредяване на право на ползване и на безвъзмездно право на ползване върху имоти и вещи - частна общинска собственост без търг/конкурс; настаняване под наем и замяна на общински ателиета и гаражи; искане на справка от актовете книги; съставяне и предоставяне от кмета на общината на общинския съвет на отчети за състоянието на общинската собственост и резултатите от нейното управление по видове и категории обекти; писмено удостоверяване от членовете на комисиите за провеждане на публични търгове/конкурси, че не са заинтересовани лица. *В НРПУРОИ не са регламентирани* пълно/изчерпателно процедурните действия в случаите на единствен участник в търг с явно наддаване.

Наредбата за реда и условията за установяване на жилищни нужди и за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Община Рудозем (Наредба за общинските жилища) е в несъответствие с нормативните актове от по-висока степен по отношение на: разширяване на кръга на лицата за настаняване в резервни жилища без наличие на законово основание; въведените ограничения за настаняване в общинско жилище на лица, които имат просрочени задължения към общината; предоставеното правомощие на кмета на общината за отмяна на заповедта за настаняване, в случай, че жилището не се заеме от наемателите в определения срок; предоставеното правомощие на кмета на общината за отмяна на издадената заповед при продажба на общинско жилище, в случай на неплащане от страна на купувача в указания срок. *В Наредбата за общинските жилища не са определени:* ред/начин за извършването на проверка и преценка от комисията по картотекиране на част от декларираните от гражданите обстоятелства; ред, по който членовете на комисията за картотекиране писмено да удостоверяват липсата на заинтересованост от изхода на производството, отношения със заинтересованите лица или наличие на частен интерес; условия и ред за настаняване в свободни общински жилища, за които няма нуждаещи се граждани, отговарящи на условията по чл. 43 и 45 от ЗОС; условия и ред за учредяване на право на строеж без търг/конкурс върху имоти-частна общинска собственост, определени за изграждане на социални жилища. *В Наредбата за общинските жилища* отделни текстове са приети в нарушение на изискванията на ЗНА и Указ № 883 от 24.04.1974 г. за прилагането на ЗНА относно извършването на препратки към други нормативни актове относно и относно строежа на нормативните актове.

Наредбата за управление, стопанисване и ползване на земите и горите от общинския поземлен фонд на територията на Община Рудозем (Наредба за земеделските земи) е в несъответствие с нормативните актове от по-висока степен по отношение на: срока на договорите за наем и договорите за аренда; предоставената възможност за сключване на договори за пет години с лица, които са поели задължение за поддържане на пасища, мери и ливади в добро земеделско и екологично състояние, както и сключване на договори за срок по-кратък от законоустановения; начинът за определяне на цената за отдаване под наем и аренда на пасищата, мерите и ливадите от общинския поземлен фонд; отдаването под наем или аренда без търг/конкурс на земи от общинския поземлен фонд на собственици или ползватели на животновъдни обекти с пасищни селскостопански животни, регистрирани в Интегрираната информационна система на Българска агенция по безопасност на храните (БАБХ), когато земите са пасища, мери или ливади. *В Наредбата за земеделските земи* отделни текстове са приети в нарушение на изискванията на ЗНА и Указ № 883 от 24.04.1974 г. за прилагането на ЗНА относно на строежа на нормативните актове.

От Общинския съвет - Рудозем не е приета *Стратегия за управление на общинската собственост за мандат 2019-2023 г.*, в резултат на което при одита не е получена разумна увереност по отношение на това, дали годишните програми за управление и разпореждане с имоти - общинска собственост за 2021 г. и 2022 г. отразяват основните цели, принципи и

приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите - общинска собственост; обявяването на годишните програми на достъпно място в общинската администрация не е документирано; годишните програми не са обявени на населението чрез публикуване на интернет страницата на Община Рудозем.

От кмета на общината не са съставени и внесени в общинския съвет годишни отчети за състоянието на общинската собственост и резултатите от нейното управление по видове и категории обекти.

В несъответствие с изискванията на ЗОС в структурата на общинската администрация *не е създадено звено за изпълнение на функциите и задачите по ЗОС. Устройственият правилник на Община Рудозем (УП) от 2012 г. не е актуализиран от 10 години, не е в съответствие с организационната структура на общинската администрация и не е публикуван на интернет страницата на общината. Вътрешните актове за въвеждане на СФУК в общината са в несъответствие с изискванията на правната рамка: през одитирания период не е извършен преглед и актуализация на рисковете в процесите, идентифицирани 7 години преди периода, не са идентифицирани нови съществени/ значими рискове и не са въведени адекватни и ефективни контролни дейности в процесите по управление и разпореждане с имоти - общинска собственост. Не е осигурена система за мониторинг на финансовото управление и контрол, изграждането, развитието и функционирането на елементите на финансовото управление и контрол в общината.*

Воденето на *главния регистър за публичната общинска собственост и главния регистър за частната общинска собственост* е в частично съответствие с изискванията на правната рамка.

При *застраховането на имотите - общинска собственост е установено:* през одитирания период 53 от притежаваните 54 застроени имота - публична общинска собственост не са застраховани; за одитирания период от кмета на общината не е внесено предложение и съответно от общинския съвет не са определени имотите - частна общинска собственост, които подлежат на задължително застраховане; в действащите договори за отдаване под наем на имоти - общинска собственост не е включена клауза за заплащане на застрахователната вноска от наемателя на имота.

При отдаването под наем на нежилищни имоти - общинска собственост след провеждането на публичен търг е установено: условията за отдаване под наем на нежилищен имот - общинска собственост са публикувани в местен вестник за срок по-кратък от определения в НРПУРОИ; в резултат от несъответствия в НРПУРОИ в заповеди на кмета на общината за провеждането на търгове с тайно наддаване за отдаване под наем на нежилищни имоти - общинска собственост за участие в тръжната комисия на служителите незаконосъобразно са определени допълнителни възнаграждения, които в последствие не са изплатени; от членовете на комисиите по провеждане на всички търгове за отдаване под наем на нежилищни имоти не са декларираны обстоятелствата, свързани с липсата на интерес; на одита не са представени писмени доказателства за съобщаването на заповедите на кмета на общината за определяне на наемател на нежилищни имоти - общинска собственост на заинтересованите лица, като същите са приведени в изпълнение преди да са влезли в сила и незаконосъобразно са сключени договори за наем преди изтичането на сроковете за тяхното оспорване; отдадените под наем общински нежилищни имоти не са предадени на наемателите с протокол по образец, утвърден от министъра на регионалното развитие и благоустройството; сключени договори за отдаване под наем на нежилищни имоти - публична общинска собственост не са вписани в главния регистър за публична общинска собственост; договори за отдаване под наем на нежилищни имоти - частна общинска собственост, сключени за срок по-дълъг от три години, не са вписани в главния регистър за частна общинска собственост; наемните отношения не са прекратени поради неплащането на наемната цена за повече от един месец или поради системното ѝ неплащане в срок; договор с просрочени задължения от наем не е прекратен, въпреки

наличието на основание за това; не са предприети действия за събиране на просрочени вземания от наеми по реда на ГПК, поради което съществува риск тези вземания да бъдат погасени по давност и да бъдат пропуснати приходи по общинския бюджет.

Отдаването под наем на общински жилища е в несъответствие с изискванията на правната рамка - АПК, ЗОС и Наредбата за общинските жилища: за одитирания период от кмета на общината не е назначена комисия за картотекиране на заявителите и съответно подадените заявления за картотекиране не са разглеждани от комисия за картотекиране; от кмета на общината не е назначена комисия, която да установи обстоятелствата за предоставяне под наем на общински жилище със статут на „резервно жилище“; договор за наем на общинско жилище е сключен без да е издадена настанителна заповед от кмета на общината; на одита не са представени писмени доказателства за съобщаването на настанителните заповеди на заинтересованите лица, като същите са приведени в изпълнение преди да са влезли в сила и незаконосъобразно са сключени договори за наем преди изтичането на сроковете за тяхното оспорване; отдадените под наем общински жилищни имоти не са предадени на наемателите с протокол по образец, утвърден от министъра на регионалното развитие и благоустройството; договори за отдаване под наем на жилищни имоти - частна общинска собственост, сключени за срок по-дълъг от три години, не са вписани в главния регистър за частна общинска собственост.

При отдаването под наем на земеделски земи без провеждането на публичен търг (пасища, мери и ливади по чл. 37и, ал. 1 - 12 от ЗСПЗЗ) е установено: незаконосъобразно са сключени договори за имоти, които не са включени в решенията на общинския съвет; в договорите не е включена клауза за увеличаване на наемната цена с официалния инфлационен индекс на потребителските цени, публикуван от Националния статистически институт (НСИ); преди сключване на договорите не са извършвани служебни проверки за задълженията по чл. 37и, ал. 1 от ЗСПЗЗ; заповедите на кмета на общината за назначаване на комисии не е съдържат законовоопределеният брой резервни членове; в договорите не е включена информация за пасищата, мерите и ливадите, които изцяло или частично попадат в актуалния към датата на подписването им специализиран слой "Площи, допустими за подпомагане".

При определянето и заплащането на данъка върху недвижимите имоти и таксата за битови отпадъци за имотите - общинска собственост е установено: за 105 от общо 124 имота - частна общинска собственост, подлежащи на деклариране (придобити преди и през одитирания период), от данъчно задълженото лице - Община Рудозем, не са подадени данъчни декларации по чл. 14, ал. 1 от ЗМДТ, въпреки наличието на законово основание и за тези имоти общината не е платила данък върху недвижимите имоти и такса за битови отпадъци; в договорите за наем на жилищни имоти - общинска собственост, сключени преди 01.01.2021 г. и действащи през одитирания период, както и в договорите, сключени през 2021 г. и 2022 г., не са включени клаузи за плащане на такса за битови отпадъци от наемателите, като при определянето на наемните цени таксата не е включена в наемната цена; за всички договори, отдадени под наем имоти/части от имоти - общинска собственост преди 01.01.2021 г. и действащи през одитирания период, и за всички договори за отдадени под наем имоти/части от имоти - общинска собственост през одитирания период, за които таксата за битови отпадъци е платена със средства от бюджета на Община Рудозем, вземанията от наемателите са начислени от общината по партидите им. По 20 договора за наем на нежилищни имоти - публична общинска собственост таксата за битови отпадъци не е възстановена по бюджета на общината и е дължима от наемателите на съответните имоти; по 16 договора за наем на жилищни имоти таксата за битови отпадъци не е възстановена по бюджета на общината и е дължима от наемателите на съответните имоти.

В процеса по разпореждане с имоти - общинска собственост е установено: имоти, предмет на разпоредителни сделки, не са включени в годишната програма за управление и разпореждане с имоти - общинска собственост като имоти, който общината има намерение

да предложи за разпореждане; в нарушение на императивните изисквания на ЗОС, в състава на комисии за провеждане на търгове за разпореждане с имот - общинска собственост, които са на територията на кметство в общината, не са включени кмета на кметството или определен от него служител от кметство; незаконосъобразно са определени възнаграждения на членовете на тръжните комисии; при всички проведени търгове за разпореждане с имоти - общинска собственост, членовете на комисиите не са удостоверили липсата на обстоятелствата, относно наличието на материален интерес от резултатите на търговете и липсата на свързаност по смисъла на Търговския закон (ТЗ) с участници в търга или с членовете на техните управителни или контролни органи; условията на търгове за разпореждане с имоти - общинска собственост не са обявени на интернет страницата на общината или не са обявени най-малко 30 дни преди крайния срок за подаване на заявленията за участие; заповеди на кмета на общината за определяне на купувачи на имоти - общинска собственост не са съобщени на заинтересованите страни в регламентирания тридневен срок от издаването им; незаконосъобразно са сключени договори за разпореждане с имоти - общинска собственост, преди заповедите на кмета на общината за определяне на купувачите да са влезли в сила; сключени са окончателни договори за разпореждане с имоти - общинска собственост след изтичането на регламентирания едномесечен срок след влизането в сила на изменението на подробния устройствен план; всички договори за разпореждане с имоти - общинска собственост не са вписани в актовете за общинска собственост (АОС) и в главния регистър за частна общинска собственост; имотите, предмет на разпоредителни сделки не са предадени с приемо-предавателен протокол. Отписването на имотите, обект на разпоредителни сделки от регистрите е в съответствие с изискванията на правната рамка.

Установените нарушения/несъответствия с правната рамка при управлението и разпореждането с имоти - общинска собственост са съществени по стойност, по естество (характер) и по смисъл (контекст).

През одитирания период не са идентифицирани и оценени съществени/значими рискове, не са въведени достатъчни, адекватни и ефективни контролни дейности, които да предотвратят, разкрият и коригират нарушенията/несъответствията с правната рамка и договорите. При изпълнението на дейностите, свързани с управлението и разпореждането с имоти - общинска собственост, СФУК не е ефективна.

За отстраняване на установените при одита нарушения/несъответствия и за подобряване на управлението на публичните средства и дейности на кмета на общината и на общинския съвет са дадени препоръки.

Част втора

ВЪВЕДЕНИЕ

1. Основание за извършване на одита

Одитът за съответствие при управлението и разпореждането с имоти - общинска собственост на Община Рудозем за периода от 01.01.2021 г. до 31.12.2022 г., е извършен на основание чл. 5, ал. 1, т. 2 и чл. 38, ал. 1 от Закона за Сметната палата, Одитна задача № 352 от Програмата за одитната дейност на Сметната палата за 2023 г. и в изпълнение на Заповед № ОД-05-03-016 от 15.11.2023 г. на заместник - председател на Сметната палата.

2. Информация за одитирания обект и предмет на одита

Община Рудозем е административно-териториална единица, в която се осъществява местното самоуправление, с административен център гр. Рудозем. На територията на общината има 23 населени места, включващи гр. Рудозем и съставни административно-

териториални единици - 16 кметства. По данни на НСИ, населението на общината е 8 446 жители¹.

Общината е юридическо лице със самостоятелен бюджет и с право на собственост, съгласно чл. 14 от Закона за местното самоуправление и местната администрация (ЗМСМА).

Орган на изпълнителната власт е кметът на общината, който ръководи дейността, организира изпълнението на общинския бюджет, на задачите, които произтичат от законите, от актовете на общинския съвет и изпълнява други функции, определени със ЗМСМА. Кметът на общината е първостепенен разпоредител с бюджет и при осъществяването на функциите си е подпомаган от двама заместник - кметове на общината.

Функционалните задължения на административните звена са определени с УП, в сила от 2012 г. Общинската администрация е структурирана в дирекции/отдели и сектори. За осъществяване на дейността по вътрешен одит в Община Рудозем през 2022 г. е изградено звено за вътрешен одит.

Дейностите по управлението и разпореждането с имоти - общинска собственост в Община Рудозем са осъществявани от дирекция „Строителство и благоустройство на територията“, дирекция „Финансово-счетоводни дейности и бюджет“ и от дирекция „Правно-нормативно обслужване, обществени поръчки, образование, култура, здравеопазване и социални дейности“, в състава на които са определени длъжности за изпълнение на функциите и задачите по управлението на общинската собственост.

Обобщената информация за дейностите в обхвата на одита е както следва:

Бюджетът на Община Рудозем за 2021 г. е 17 002 012 лв., от които приходи от управление и разпореждане с имоти - общинска собственост - 307 425 лв., а за 2022 г. - 23 903 685 лв., от които приходи от управление и разпореждане с имоти - общинска собственост 267 592 лв.

Към 31.12.2022 г. са съставени общо 970 бр. АОС, от които през 2021 г. - 70 бр., в т.ч. актове за публична общинска собственост (АПОС) - 1 бр. и актове за частна общинска собственост (АЧОС) - 69 бр. и през 2022 г. - 68 бр., от които АПОС - 7 бр. и АЧОС - 61 бр.

Обобщена информация за проведените публични търгове за отдаване под наем и разпореждане с общински имоти и сключените договори без провеждане на публичен търг е показана в следващата таблица:

показатели	2021 г.	2022 г.
1	2	3
1. Брой проведени публични търгове за отдаване под наем на нежилищни имоти, земеделски земи, мери, пасища и ливади	19	2
2. Брой сключени договори без провеждане на публичен търг/публично оповестен конкурс за отдаване под наем на нежилищни имоти, земеделски земи, мери, пасища и ливади	4	9
3. Брой проведени публични търгове за разпореждане с имоти - общинска собственост	14	9
4. Брой сключени договори без провеждане на публичен търг/публично оповестен конкурс за разпореждане с имоти-общинска собственост	25	31

Отговорност за управленските решения по смисъла на чл. 6, ал. 1 от ЗФУКПС за одитирания период носи Румен Венциславов Пехливанов - кмет на Община Рудозем².

¹ <https://nsi.bg/bg/content/>

² Одитно доказателство № 1

3. Цели на одита

Целите на одита са:

3.1. Да се установи спазени ли са изискванията на нормативните актове, актовете на общински съвет, вътрешните актове и договорите при управлението и разпореждането с имоти-общинска собственост на Община Рудозем

3.2. Да се установи състоянието и функционирането на системата за финансово управление и контрол (СФУК) при управлението и разпореждането с имоти - общинска собственост в Община Рудозем

4. Обхват на одита и ограничение в обхвата

4.1. Одитната задача обхваща:

В обхвата на одита са включени областите на изследване „Управление на имоти - общинска собственост“ и „Разпореждане с имоти - общинска собственост“.

4.2. Ограничения в обхвата на одита

В област на изследване „Управление на имоти - общинска собственост“ ограничение в обхвата е отдаването под наем на имоти - общинска собственост от второстепенните разпоредители с бюджет.

Второстепенните разпоредители с бюджет, в които се съхранява документацията са с различно териториално разположение и териториална отдалеченост на структурните звена от седалището на общината. Това ограничава възможността да бъдат включени в обхвата на тестовете и да се съберат достатъчни и уместни одитни доказателства.

4.3. Одитни извадки

4.3.1. Одитните процедури са изпълнени върху нестатистически одитни извадки, формирани чрез случаен подбор за:

а) продажба на земя - общинска собственост на собственика на законно построена в нея сграда без провеждането на публичен търг/публично оповестен конкурс през 2021 г.

Популация за определяне на извадката се състои от „договори за продажба на земя - общинска собственост на собственика на законно построена в нея сграда през 2021 г. (брой)“ - 14 бр., размер на извадката - 5 бр. договори, което представлява 36 на сто от сключените договори през годината;

б) продажба на земя - общинска собственост на собственика на законно построена в нея сграда без провеждането на публичен търг/публично оповестен конкурс през 2022 г.

Популация за определяне на извадката се състои от „договори за продажба на земя - общинска собственост на собственика на законно построена в нея сграда през 2022 г. (брой)“ - 20 бр., размер на извадката - 5 бр. договори, което представлява 25 на сто от сключените договори през годината.

4.2. Одитните процедури не са изпълнени върху одитни извадки, като в обхвата на проверките са включени всички проведени публични търгове и сключени договори, в т.ч. за:

а) отдадени под наем нежилищни имоти след провеждане на публичен търг през 2021 г. - 8 бр. публични търгове;

б) отдадени под наем мери, пасища и ливади без провеждането на публичен търг/публично оповестен конкурс

През 2021 г. са сключени 3 бр. договори, а през 2022 г. - 2 бр.;

в) отдадени под наем общински жилища

През 2021 г. е сключен 1 договор, а през 2022 г. - 6 бр.;

- г) продажба на нежилищни имоти - общинска собственост след проведен публичен търг
През 2021 г. са проведени 9 бр. публични търгове, а през 2022 г. - 6 бр.;
- д) учредяване на право на строеж след проведен публичен търг
През 2021 г. са проведени 5 бр. публични търгове, а през 2022 г. - 3 бр.;
- е) продажба на нежилищни имоти-общинска собственост без провеждането на публичен търг/публично оповестен конкурс
През 2021 г. са сключени 4 бр. договори, а през 2022 г. - 7 бр.;
- ж) прекратяване на съсобственост без провеждането на публичен търг/публично оповестен конкурс през 2021 г. - 2 бр. договори;
- з) прекратяване на съсобственост без провеждането на публичен търг/публично оповестен конкурс през 2022 г. - един договор;
- и) учредяване на право на строеж, право на надстрояване/пристрояване без провеждането на публичен търг/публично оповестен конкурс
През 2021 г. са сключени 5 бр. договори, а през 2022 г. - 3 бр.

5. Критерии за оценка

Критериите за оценка на съответствието са: АПК; ЗЗД; ЗОС; ЗПФ; ЗСПЗЗ; ППЗСПЗЗ; Наредба № 8 от 17.12.2009 г.; НРПУРОИ; Наредба за общинските жилища; Наредба за земеделските земи; Годишни програми за управление и разпореждане с имотите - общинска собственост в Община Рудозем за 2021 г. и 2022 г.; решения на общинския съвет; заповеди на кмета на общината в областта на управлението и разпореждането с имоти - общинска собственост; ЗФУКПС, указанията и методическите насоки от 2019 г. и 2020 г. на министъра на финансите по прилагането му; вътрешни актове за въвеждане на СФУК на Община Рудозем; договорите.

6. Одитни стандарти

Одитът е изпълнен в съответствие с Международен стандарт на Върховните одитни институции (МСВОИ) 100 „Основни принципи на одита в публичния сектор“, МСВОИ 400 „Основни принципи на одита за съответствие“ и МСВОИ 4000 „Стандарт за одит за съответствие“.

Част трета

КОНСТАТАЦИИ

I. Актове на общинския съвет и вътрешни актове

Съгласно чл. 8 от ЗОС, придобиването, управлението и разпореждането с имоти и вещи - общинска собственост, се извършват под общото ръководство и контрол на общинския съвет.

Актовете на общинския съвет (наредби) са публикувани на интернет страницата на общината в главно меню „Нормативна уредба“ - „Наредби“³. Актовете на общинския съвет са оповестени на местната общност в съответствие с изискванията на чл. 22, ал. 2 от ЗМСМА.

³ <https://www.rudozem.bg/subsection-9-naredbi.html>

1. Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество (НРПУРОИ)

В съответствие с изискванията на чл. 8, ал. 2 от ЗОС, 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 са определени с НРПУРОИ. Наредбата е приета с Решение № 400 от 28.03.2019 г. на общинския съвет, изменена еднократно с Решение № 150 от 30.12.2020 г. на общинския съвет.

С НРПУРОИ е създадена вътрешната организация в процеса по управление и разпореждане с общинско имущество и са определени конкретните правомощия на кмета на общината във връзка с управлението и разпореждането с общинското имущество⁴.

При извършената проверка за съответствие на НРПУРОИ с нормативните актове от по-висока степен е установено:

1.1. Съгласно чл. 25, ал. 1 от НРПУРОИ, със заповед на кмета на общината могат да бъдат отдавани под наем свободни нежилни имоти - частна общинска собственост, без търг или конкурс, на общинските ръководства на политически партии, отговарящи на условията, предвидени в Закона за политическите партии (ЗПП).

Съгласно чл. 14, ал. 4 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 60 от 2019 г., в сила от 30.07.2019 г.), безвъзмездното предоставяне на имоти по ал. 1 за нуждите на общинските ръководства на политическите партии, отговарящи на условията, предвидени в ЗПП, се извършва от кмета на общината без търг или конкурс по ред, определен в наредбата по чл. 8, ал. 2 от ЗОС.

Съгласно чл. 31, ал. 1 от ЗПП (ред. ДВ бр. 60 от 2019 г., в сила от 30.07.2019 г.) държавата и общините предоставят безвъзмездно на политическите партии, които имат парламентарна група или достатъчен брой народни представители да образуват такава, помещения за осъществяване на тяхната дейност.

Текстът на чл. 25, ал. 1 от НРПУРОИ не е актуализиран за привеждането му в съответствие с промените в чл. 14, ал. 4 от ЗОС и чл. 32, ал. 1 от ЗПП, които са в сила от 30.07.2019 г. Нарушен е чл. 15, ал. 1 от ЗНА, съгласно който нормативният акт трябва да съответства на Конституцията и на другите нормативни актове от по-висока степен и чл. 45, ал. 2 от Указ № 883 от 24.04.1974 г. за прилагането на ЗНА⁵.

През одитирания период рисковете, породени от това несъответствие в наредбата не са се проявили и установеното не е оказало негативно влияние, тъй като не са предоставяни помещения на политически партии, но до отстраняването му, при възникването на основания за предоставяне същите могат да бъдат проявени.

1.2. В чл. 25, ал. 4 от НРПУРОИ е определено, че не се предоставят помещения на общинските ръководства на политически партии, ако те не са изпълнили задълженията си към общината, произтичащи от ползване на други общински имоти.

Съгласно чл. 76, ал. 3 от АПК, общинските съвети издават нормативни актове, с които уреждат съобразно нормативните актове от по-висока степен обществените отношения с местно значение.

Видно от съдържанието на чл. 25, ал. 4 от НРПУРОИ, с него е въведено ограничение за предоставяне на помещения на общински ръководства на политически партии, ако те не са изпълнили задълженията си към общината. Анализът на правната рамка показва, че с подзаконовия нормативен акт е въведено ограничение за определен кръг лица да им бъдат предоставени помещения, каквото изискване ЗОС не предвижда. По този начин,

⁴ Одитно доказателство № 2

⁵ Одитно доказателство № 2

ограничавайки възможността на определени лица да им бъдат предоставени помещения, като се поставят в зависимост от изпълнение на финансови задължения към общината, от общинския съвет са определени условия, които са в противоречие с нормативни актове от по-висока степен - ЗОС и ЗНА.

Незаконосъобразно с чл. 25, ал. 4 от НРПУРОИ е стеснено приложно поле на ЗОС и са ограничени правата при предоставяне на помещения за нуждите на общинските ръководства на политически партии, като те са поставени в зависимост от изпълнението на финансови задължения към общината.

Нарушен е чл. 14, ал. 4 от ЗОС и чл. 15, ал. 1 от ЗНА⁶.

През одитирания период рисковете, породени от това несъответствие в наредбата не са се проявили и установеното не е оказало негативно влияние, тъй като не са предоставяни помещения на политически партии, но до отстраняването му, при възникването на основания за предоставяне същите могат да бъдат проявени.

1.3. Съгласно чл. 36 от НРПУРОИ, при разпореждане с имот - общинска собственост, приобретателите - физически или юридически лица, заплащат дължимите данъци, такси и съответните режийни разноски (разходите на общината за изготвяне на пазарна оценка, цифровизация на обекта за трасиране на имота, за изготвянето на проекта за заснемането на техническото описание на обекта).

Съгласно чл. 47, ал. 6 от НРПУРОИ, след плащане на пазарната цена и на дължимите данъци, такси и **режийни разноски** в посочения в заповедта по ал. 1 срок, кметът на общината сключва договор. Съгласно чл. 80, ал. 3 от НРПУРОИ, в срок от 7 (седем) работни дни след влизане в сила на заповедта по ал.1 участникът, спечелил търга е длъжен да внесе цената, дължимите данъци, такси, **режийни разноски** и цената на изготвената пазарна оценка. Внесеният депозит се приспада от цената.

Текстовете на чл. 36, чл. 47 ал. 6 и чл. 80, ал. 3 от НРПУРОИ за плащането на режийни разноски са в противоречие/несъответствие с разпоредбата на нормативен акт от по-висока степен - чл. 111 от ЗМДТ, съгласно който „По производства за настаняване под наем, продажби, замени или учредяване на вещни права върху общински имоти се заплаща такса“. По вид таксата, определена със ЗМДТ, е такса за административни услуги и през одитирания период, респективно при приемането на наредбата през 2019 г., размерът и е следвало да бъде определен по реда на чл. 115а от ЗМДТ, с който са определени реда и границите/основата за определянето на размера на таксата за всяка административна услуга. По съдържание основата за определяне на размера на таксата съгласно чл. 115а от ЗМДТ е аналогична на съдържанието на понятието „режийни“, което обаче е приложимо при разпореждане с имоти - държавна собственост, тъй като законодателно възстановяването на направените разходи от държавната администрация е уредено чрез плащането на „режийни“ разходи, а не чрез такса, както е по отношение на имотите - общинска собственост⁷.

Причината за установеното несъответствие на чл. 36, чл. 47, ал. 6 и чл. 80 ал. 3 от НРПУРОИ с чл. 111 от ЗМДТ е, че при приемането на наредбата, неправилно по аналогия са приложени/заимствани разпоредби, относими към държавната собственост.

През одитирания период рисковете/негативното влияние от това несъответствие не са се проявили, тъй като не са определяни и съответно не са плащани режийни разноски, но до отстраняването на установеното несъответствие, при възникването на основания същите могат да бъдат проявени.

⁶ Одитно доказателство № 2

⁷ Одитно доказателство № 2

1.4. Съгласно чл. 47, ал. 7 от НРПУРОИ, когато плащането не се извърши в определения срок, кметът на общината може да отмени заповедта по ал. 1 и преписката се прекратява.

Съгласно чл. 36, ал. 1 от ЗОС, 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: 1. делба; 2. продажба на частта на общината; 3. откупуване частта на физическите лица или на юридическите лица; 4. замяна.

Съгласно чл. 4, ал. 1 от АПК, административните органи действат в рамките на правомощията си, установени от закона.

По отношение на разпоредителните сделки с общински имоти, законът е предоставил на общинския съвет, правомощията по вземане на решение за разпореждане с имоти. Възможността, дадена в чл. 36, ал. 1 от ЗОС се отнася до условията и реда за прекратяване на съсобственост. Относно компетентността на органа - общинския съвет, формиращ волеизявление за извършване на сделката/прекратяване на започналата процедура със ЗОС не е дадена възможност, правомощията да бъдат предоставени на друг орган, поради което е недопустимо такава компетентност да бъде прехвърлена с подзаконов нормативен акт. Поради това всяко следващо волеизявление във връзка с решение на общинския съвет за продажба на имот, също следва да бъде от общинския съвет, а не от кмета на общината. Заплащането на сумите, посочени в заповедта по чл. 47, ал. 6 от наредбата е условие за сключването на договор, с който се прекратява съсобствеността, поради което неплащането на определените суми в указания срок има за последица неключването на такъв договор, а не е основание за отмяна на заповедта. Заповедта на кмета на общината е индивидуален административен акт, за който се прилагат правилата на АПК. След влизането в сила на заповедта на кмета на общината, тя може да бъде отменена само по реда и при условията на Глава седма от АПК, след възобновяване на административното производство в определен от закона срок, поради което е недопустима отмяната на влязъл в сила административен акт, на основания, различни от посочените в закона.

Разпоредбата на чл. 47, ал. 7 от НРПУРОИ е в противоречие с нормативните актове от по-висока степен - АПК и ЗОС⁸.

През одитирания период рисковете, породени от несъответствието в наредбата не са се проявили и установеното не е оказало негативно влияние, тъй като не са отменени заповеди за прекратяване на съсобственост, но до отстраняването му, при възникването на основания за това същите ще бъдат проявени.

1.5. Съгласно чл. 62, ал. 3 от НРПУРОИ, със заповедта по ал. 1 се утвърждават и тръжната документация, проектът на договор като част от нея, условията за оглед на обекта, съставът на комисията по провеждането на търга, възнаграждението на членовете на комисията и крайният срок за приемане на заявленията за участие. Съгласно чл. 83, ал. 2 от НРПУРОИ, със заповедта по ал. 1 се утвърждават условията за оглед на обекта, съставът на комисията по провеждането на конкурса, размерът на възнаграждението на членовете ѝ и крайният срок за приемане на предложенията за участие.

Съгласно чл. 107а, ал. 2 от Кодекса на труда (КТ), респективно чл. 7, ал. 3 от Закона за държавния служител (ЗДСл), служителят може да участва като представител на държавата или общината в органите на управление или контрол на търговските дружества с държавно или общинско участие в капитала или на юридическите лица, създадени със закон, в съвети, комитети, одитни комитети, комисии, работни или експертни групи, органи на управление

⁸ Одитно доказателство № 2

или контрол на фондове, сметки и други, които не са юридически лица, за което не получава възнаграждение.

Видно от правната рамка на служителите в общинската администрация, назначени по трудово или служебно правоотношение и включени в състава на комисия за провеждане на публичен търг/публично оповестен конкурс, не се дължи допълнително възнаграждение за работата им като членове на комисията. Нарушени са разпоредбите на чл. 107а, ал. 2 от КТ, респективно чл. 7, ал. 3 от ЗДСл⁹.

Установеното несъответствие е оказало негативно влияние, тъй като през одитирания период са определени възнаграждения на членовете на комисииите за провеждане на търговете за продажба/наем на общински имоти. *(описано в Част трета, Раздел II, констатацията по т. 2.3. и Раздел III, констатациите по т. 1.1.2. и т. 1.2.3. от доклада).*

1.6. Съгласно чл. 64, ал. 1 от НРПУРОИ, комисията по провеждането на търга се състои от 3 до 5 члена, като задължително в нейния състав се включват юрист и икономист, всички назначени със заповед на кмета на общината. Съгласно чл. 83, ал. 3 от НРПУРОИ, комисията по провеждането на конкурса се състои от 3 до 5 члена, като задължително в нейния състав се включват юрист и икономист.

Съгласно чл. 8, ал. 7 от ЗОС, кметовете на райони и кметовете на кметства или определени от тях служители от съответната администрация се включват в състава на комисииите 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.

В НРПУРОИ не е определено включването на кметовете на райони и кметовете на кметства или определени от тях служители от съответната администрация в състава на комисииите по провеждането на търговете или конкурсите в случаите, в които предоставянето под наем или разпореждането с имоти на територията на кметството, в нарушение на императивните изисквания на чл. 8, ал. 7 от ЗОС¹⁰.

През одитирания период, рисковете/негативното влияние от това несъответствие в наредбата са се проявили и установеното несъответствие е оказало негативно влияние, тъй като кметовете на кметства/служители от съответното кметство не са включвани в състава на комисииите по провеждането на търговете или конкурсите в случаите, в които предоставянето под наем/разпореждането с имоти на територията на кметството е извършено от кмета на общината. *(описано в Част трета, Раздел III, констатациите по т. 1.1.3. и т. 1.2.4. от доклада).*

1.7. Съгласно чл. 71, ал. 1 от НРПУРОИ, при публичен търг с явно наддаване председателят на комисията обявява първоначалната цена, от която започва наддаването и стъпката на наддаване. Съгласно чл. 74, ал. 1 от НРПУРОИ търг с тайно наддаване се провежда чрез предварително подаване на писмени предложения от всеки участник в запечатан плик, съгласно условията регламентирани в заповедта на кмета на общината по чл. 62, ал. 2. Съгласно чл. 78, ал. 3 от НРПУРОИ, редовно подадените оферти се класират според размера на предложената цена за обекта. В случай, че двама или повече кандидати са предложили еднаква най-висока цена, търгът завършва с явно наддаване между тях, като наддаването започва от предложената цена, като стъпката се определя от председателя на комисията. Съгласно чл. 79, ал. 1 и 2 от НРПУРОИ, за проведения търг с явно или тайно наддаване комисията изготвя протокол подписан от членовете, към който се прилага наддавателния лист, подписан от комисията и контролен лист, и в срок от 7 работни дни

⁹ Одитно доказателство № 2

¹⁰ Одитно доказателство № 2

след провеждането на търга тържната комисия представя на кмета на общината протокола от търга с предложение за класиране на участниците и кандидатите, спечелили търга.

Съгласно чл. 14, ал. 2 от ЗОС, отдаването под наем на имоти по чл. 14, ал. 1 от ЗОС 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. Съгласно чл. 35, ал. 1 от ЗОС, продажба на имоти и вещи - частна общинска собственост, се извършва след решение на общинския съвет от кмета на общината чрез публичен търг или публично оповестен конкурс.

С оглед на това кметът на общината има правомощието по силата на закона да извършва отдаването под наем и разпореждането с имоти - общинска собственост, като при изпълнението на своите правомощия, кметът издава заповеди съгласно чл. 44, ал. 2 от ЗМСМА. Комисията, която се назначава за провеждането на търгове и конкурси по реда на Раздел I и II от НРПУРОИ е помощен орган, т.е. само подпомага кмета на общината при изпълнението на неговото правомощие. Процедурите стартират с издаването на заповед от кмета на общината, поради което председателят на комисията, респ. комисията не е компетентният орган, който следва да определя стъпката на наддаване.

С протокола по чл. 79, ал. 1 от НРПУРОИ комисията документира действията си при провеждането на публичния търг, с което само подпомага кмета на общината.

В несъответствие с разпоредбите на ЗОС в НРПУРОИ не е определено, че **стъпката за наддаване** следва да бъде определена със заповедта на кмета на общината за провеждането на търга, поради което редът, определен в наредбата е в съществено несъответствие с правната рамка по ЗОС¹¹.

През одитирания период рисковете, породени от това несъответствие в НРПУРОИ не са се проявили и установеното несъответствие не е оказало негативно влияние, тъй като не са провеждани публични търгове с явно наддаване, но до отстраняване на установеното несъответствие, при възникване на основания за това същите ще бъдат проявени.

1.9. Съгласно чл. 88 от НРПУРОИ, въз основа на доклада по чл. 83, кметът на общината издава заповед, с която обявява спечелилия конкурса, цената и условията на плащането. Заповедта на кмета на общината се връчва на спечелилия по реда на ГПК.

Заповедта на кмета на общината за определяне на спечелилия търга или конкурса участник е индивидуален административен акт, за който са в сила правилата на АПК, в т.ч. и разпоредбите на чл. 61, ал. 1 и чл. 90 от АПК.

Съгласно чл. 145, ал. 1 от АПК, административните актове могат да се оспорват пред съда по отношение на тяхната законосъобразност. Предвид това, в сила от 12.07.2006 г., съобщаването/връчването и обжалването на административен акт се осъществява по реда на АПК, а не по реда на ГПК, както е определено в чл. 88 от НРПУРОИ.

Текстът на чл. 88 от НРПУРОИ е в противоречие с нормативен акт от по-висока степен - АПК. Нарушен е чл. 15, ал. 1 от ЗНА и чл. 45, ал. 2 от Указ № 883 от 24.04.1974 г. за прилагане на ЗНА¹².

1.10. В НРПУРОИ, в несъответствие с изискванията на ЗОС, на подзаконово ниво не са определени:

1.10.1. Съгласно чл. 8, ал. 10 от ЗОС, стратегията по ал. 8, планът за действие за общинските концесии и програмата по ал. 9, както и промените в тях се обявяват на населението по ред, определен в наредбата по ал. 2 и се публикуват и на интернет страницата на общината.

¹¹ Одитно доказателство № 2

¹² Одитно доказателство № 2

В чл. 5, ал. 2 от НРПУРОИ единствено са възпроизведени текстовете на чл. 8, ал. 10 от ЗОС¹³. В НРПУРОИ няма/не е определен ред за обявяването на населението на стратегията за управление на общинската собственост, планът за действие за общинските концесии и годишната програма за управление и разпореждане с имотите - общинска собственост, както и промените в тях.

През одитирания период, рисковете/негативното влияние от тези несъответствия в НРПУРОИ са се проявили, като: от общинския съвет не е приета стратегия за управление на общинската собственост за срока на мандата му (*описано в Част трета, Раздел I, констатацията по т. 4 от доклада*) и програмите за управление и разпореждане с имоти - общинска собственост през 2021 г. и 2022 г. не са публикувани на интернет страницата на общината¹⁴.

За одитирания период не е планирано възлагането на общински концесии, поради което от кмета на общината не е изготвен и съответно от общинския съвет не е одобрен план за действие за общинските концесии.

1.10.2. Съгласно чл. 35, ал. 4, т. 1 от ЗОС, продажбата може да се извърши без търг или конкурс по ред, определен в наредбата по чл. 8, ал. 2, между общината и държавата или между общини.

В НРПУРОИ не е определен ред за продажба на имоти и вещи - частна общинска собственост между общината и държавата или между общини, в несъответствие с чл. 35, ал. 4 от ЗОС¹⁵.

През одитирания период рисковете, породени от това несъответствие в наредбата не са се проявили и установеното не е оказало негативно влияние, тъй като не са извършвани продажби без търг или конкурс между общината и държавата или между общини, но до отстраняването му, при възникването на основания за продажба същите ще бъдат проявени.

1.10.3. Съгласно чл. 37, ал. 4 от ЗОС, 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, 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.

Съгласно чл. 37, ал. 6 от ЗОС, безвъзмездно право 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 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.

В чл. 43, ал. 3 и ал. 5 от НРПУРОИ единствено са възпроизведени текстовете на чл. 37, ал. 4 и 6 от ЗОС¹⁶. В НРПУРОИ няма/не е определен ред за учредяване на право на строеж без търг или конкурс и на безвъзмездно право на строеж, в несъответствие с изискванията на чл. 37, ал. 4 и 6 от ЗОС.

През одитирания период рисковете/негативното влияние от установеното несъответствие в НРПУРОИ са се проявили и е оказало негативно влияние, тъй като при проведените процедури относно учредяване на право на строеж без търг или конкурс по

¹³ Одитно доказателство № 2

¹⁴ https://www.rudozem.bg/subsection-80-strategicheski_dokume.html

¹⁵ Одитно доказателство № 2

¹⁶ Одитно доказателство № 2

реда на чл. 37, ал. 4 от ЗОС са установени несъответствия. *(описано в Част трета, Раздел III, констатацията по т. 2.4. от доклада).*

1.10.4. Съгласно чл. 38, ал. 2 от ЗОС, правото на надстрояване и/или на пристрояване на сграда, построена върху имот - частна общинска собственост, се учредява от кмета на общината без търг или конкурс на собственика на сградата, както и на собственици на жилища в сгради - етажна собственост, или на техни сдружения, по ред, определен от общинския съвет в наредбата по чл. 8, ал. 2.

В НРПУРОИ няма/не е определен ред за учредяване на право на надстрояване и/или на пристрояване на сграда, построена върху имот - частна общинска собственост, без търг или конкурс на собственика на сградата, както и на собственици на жилища в сгради - етажна собственост, или на техни сдружения в несъответствие с чл. 38, ал. 2 от ЗОС¹⁷.

През одитирания период рисковете, породени от липсата на посочената регламентация в наредбата са се проявили и установеното е оказало негативно влияние, тъй като при проведените процедури относно учредяване на право на надстрояване и/или на пристрояване без търг или конкурс по реда на чл. 38, ал. 2 от ЗОС са установени несъответствия с правната рамка *(описано в Част трета, Раздел III, констатацията по т. 2.5. от доклада).*

1.10.5. Съгласно чл. 39, ал. 3 от ЗОС, 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. Съгласно чл. 39, ал. 5 от ЗОС, 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.

В НРПУРОИ не е определен ред за учредяване на право на ползване и на безвъзмездно право на ползване върху имоти и вещи - частна общинска собственост без търг или конкурс, в несъответствие с чл. 39, ал. 3 и ал. 5 от ЗОС. В чл. 45, ал. 4 и ал. 6 от НРПУРОИ единствено са възпроизведени текстовете на чл. 39, ал. 3 и ал. 5 от ЗОС¹⁸.

През одитирания период, рисковете/негативното влияние от това несъответствие в наредбата не са се проявили, тъй като не са извършвани сделки за учредяване на безвъзмездно право на ползване, но до отстраняване на установените несъответствия при наличие на основание/искане за такива сделки същите ще бъдат проявени.

1.10.6. Съгласно чл. 50 от ЗОС, настаняването под наем, продажбата и замяната на общински ателиета и гаражи се извършват при условия и по ред, определени в наредбата по чл. 8, ал. 2.

В НРПУРОИ не е определен ред за настаняване под наем и замяна на общински ателиета и гаражи в несъответствие с чл. 50 от ЗОС.

През одитирания период, рисковете/негативното влияние от това несъответствие в наредбата не са се проявили, тъй като не са извършвани сделки по управление и разпореждане с гаражи и ателиета, но до отстраняване на установените несъответствия при наличие на основание/искане за такива сделки същите ще бъдат проявени.

1.10.7. Съгласно чл. 62, ал. 2 от ЗОС, актовете книги за общинските имоти са общодостъпни и всеки може да иска справка по тях при условия и по ред, определени в наредбата по чл. 8, ал. 2.

¹⁷ Одитно доказателство № 2

¹⁸ Одитно доказателство № 2

Съгласно чл. 97, ал. 2 от НРПУРОИ актовете книги за общинските имоти са общодостъпни и всеки може да иска справка по тях при условия и по ред, определени в наредбата по чл. 8, ал. 2.

В наредбата няма/не е определен ред за искане на справка от актовете книги в несъответствие с чл. 62, ал. 2 от ЗОС, като в чл. 97, ал. 2 от НРПУРОИ само е възпроизведен текстът на чл. 62, ал. 2 от ЗОС¹⁹.

През одитирания период рисковете - резултат от посочените несъответствия не са се проявили и не са довели до неблагоприятни последици, но до определянето на условия и ред за искане на справки при възникването на основания същите ще бъдат проявени.

1.10.8. Съгласно чл. 66а от ЗОС, кметът на общината съставя и предоставя на общинския съвет отчети за състоянието на общинската собственост и резултатите от нейното управление по видове и категории обекти, по ред, определен в наредбата по чл. 8, ал. 2.

В НРПУРОИ няма/не е определен ред, в т.ч. и срок за съставяне и предоставяне от кмета на общината на общинския съвет на отчети за състоянието на общинската собственост и резултатите от нейното управление по видове и категории обекти, в несъответствие с чл. 66а от ЗОС²⁰.

През одитирания период рисковете, породени от това несъответствие в наредбата са се проявили и установеното е оказало негативно влияние, тъй като от кмета на общината не са съставяни и предоставяни пред общинския съвет отчети за състоянието на общинската собственост и резултатите от нейното управление. *(описано в Част трета, Раздел I, констатацията по т. 5. от доклада)*.

1.10.9. В НРПУРОИ не е определен ред, по който членовете на комисиите за провеждане на търгове и конкурси, писмено удостоверяват, че като участници в производството, в качество си на длъжностни лица, не са заинтересовани от изхода му или че нямат с някои от заинтересованите лица отношения, пораждащи основателни съмнения за безпристрастие, както и за деклариране на липса на обстоятелства за наличие на частен интерес по смисъла на чл. 10, ал. 2 на АПК²¹.

През одитирания период рисковете, породени от това несъответствие в наредбата са се проявили и установеното е оказало негативно влияние, тъй като през одитирания период по всички проведени търгове за управление и разпореждане с имоти - общинска собственост, членовете на комисиите по провеждане на търговете писмено не са удостоверили липсата на посочените обстоятелства. *(описано в Част трета, Раздел II, констатацията по т. 2.4. и Раздел III, констатациите по т. 1.1.4. и т. 1.2.5. от доклада)*.

1.10.10. Съгласно чл. 69, ал. 1 от НРПУРОИ, когато на търга се яви само един кандидат, кандидатът се обявява за спечелил по предложената от него цена, която не може да бъде по-ниска от началната тръжна цена. Съгласно чл. 69, ал. 3 от НРПУРОИ, когато на търга, провеждан повторно, се яви само един кандидат, той се обявява за спечелил по предложената от него цена, която не може да бъде по-ниска от началната тръжна цена.

В НРПУРОИ пълно/изчерпателно не са определени процедурните действия в случаите на единствен участник в търг с явно наддаване. Текстовете в чл. 69 ал. 1 и ал. 3 от НРПУРОИ не противоречат на ЗОС, доколкото законът не е въвел забрана за това. Търгът е състезателна процедура и за нейното реално провеждане е необходимо да се извършат наддавателни предложения (при спазване на стъпката на наддаване), т.е. при търг с явно

¹⁹ Одитно доказателство № 2

²⁰ Одитно доказателство № 2

²¹ Одитно доказателство № 2

наддаване, кандидатът да се обявява за спечелил по начална тръжна цена, увеличена с една стъпка на наддаване. По този начин приходите на общината ще бъдат по-големи²².

През одитирания период, рисковете/негативното влияние от това несъответствие в наредбата не са се проявили и установеното несъответствие не е оказало негативно влияние, тъй като през одитирания период не са провеждани търговете с явно наддаване, но до отстраняване на установеното, при възникване на основания за това същите ще бъдат проявени.

НРПУРОИ е в частично съответствие с нормативните актове от по-висока степен - АПК, ЗОС, ЗНА и Указ № 883 от 24.04.1974 г. за прилагането на ЗНА.

2. Наредба за реда и условията за установяване на жилищни нужди и за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Община Рудозем (Наредба за общинските жилища)

В съответствие с изискванията на чл. 45а от ЗОС, условията и редът за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем в жилищата по чл. 43 и 45 от ЗОС са определени в Наредбата за общинските жилища, приета с Решение № 453 от 24.09.2019 г. на общински съвет. След приемането ѝ Наредбата за общинските жилища не е изменяна и допълвана²³.

При извършената проверка за съответствието на Наредбата за общинските жилища с нормативните актове от по-висока степен е установено:

2.1. Съгласно чл. 5, ал. 2, т. 11 от Наредбата за общинските жилища, кандидатите за настаняване в общински жилища, трябва да отговарят едновременно на условия посочени в т. 1-11, като в т. 11 е определено да нямат просрочени парични задължения към общината.

Съгласно чл. 76, ал. 3 от АПК, общинските съвети издават нормативни актове, с които уреждат съобразно нормативните актове от по-висока степен обществените отношения с местно значение.

Видно от съдържанието на чл. 5, ал. 2, т. 11 от наредбата, е въведено ограничение за отдаване под наем на жилища на лица, които имат просрочени задължения към общината. Анализът на правната рамка показва, че с подзаконовия нормативен акт е въведено ограничение за определен кръг лица да участват и да бъдат настанени под наем в общински жилища, каквото изискване ЗОС не предвижда. По този начин, ограничавайки възможността на определени лица да кандидатстват за настаняване в общински жилища, като се поставят в зависимост от изпълнение на финансови задължения към общината, от общинския съвет е поставено условие за настаняване в общински жилища в противоречие със ЗОС.

Текстът на чл. 5, ал. 2, т. 11 от Наредбата за общинските жилища е в противоречие с чл. 43 от ЗОС и чл. 15, ал. 1 от ЗНА²⁴.

През одитирания период рисковете/негативното влияние от това несъответствие/нарушение в наредбата не са се проявили, тъй като на това основание не са отказани заявления на лица с установени жилищни нужди за настаняване под наем на общински жилища, но до отстраняването на установеното несъответствие, при възникването на основания същите ще бъдат проявени.

2.2. Съгласно чл. 18, ал. 8 от Наредбата за общинските жилища, ако в едномесечен срок от влизане в сила на заповедта настаненото лице не заеме жилището, кметът на

²² Одитно доказателство № 2

²³ Одитно доказателство № 4

²⁴ Одитно доказателство № 4

общината отменя настанителната заповед, а настаненото лице губи правата си за картотекиране и отпада от картотеката.

Текстът чл. 18, ал. 8 от Наредбата за общинските жилища е в противоречие с нормативни актове от по-висока степен, поради:

а) в чл. 46, т. 1-9 от ЗОС са определени условията, при които наемното отношение във връзка с предоставено общинско жилище се прекратява, а съгласно т. 9 от ЗОС - могат да бъдат включени други основания за прекратяване на наемното отношение, определени с наредбата по чл. 45а, ал. 1 от закона.

Основание за прекратяването са нови обстоятелства, след възникването на наемното правоотношение. Незаемаването на общинското жилище в срок от един месец от влизането в сила на заповедта за настаняване не е основание за отмяна на заповедта за настаняване, издадена на основание чл. 18, ал. 1 от наредбата, а за прекратяване на наемното правоотношение, което произтича от обстоятелството, че в чл. 46 от ЗОС е предвидено прекратяването на наемно отношение да се осъществява въз основа на нова изрична заповед на компетентния орган, а не чрез отмяна на заповедта за възникване на правоотношението;

б) съгласно чл. 99 от АПК, влязъл в сила индивидуален или общ административен акт, който не е бил оспорен пред съда може да бъде отменен или изменен от по-горестоящ административен орган, а ако актът не е подлежал на оспорване по административен ред - от органа който го е издал при определени хипотези.

В Наредбата за общинските жилища е дадена възможност за отмяна на влязла вече в сила заповед за настаняване, но на основание обстоятелства възникнали след този момент - незаемане на жилището в едномесечен срок от влизането в сила на заповедта за настаняване. Това основание не съществува към момента на издаването на заповедта на кмета на общината за настаняване, поради което не може да послужи за отмяната ѝ на основание чл. 99 от АПК от органа, който я е издал;

в) съгласно чл. 4, ал. 1 от АПК, административните органи действат в рамките на правомощията си, установени от закона, а разпоредбите, които ги визират, не могат да се тълкуват разширително.

В чл. 18, ал. 8 от Наредбата за общинските жилища, незаконосъобразно на кмета на общината е дадено правомощие, което не е регламентирано в нормативните актове от по-висока степен - АПК и ЗОС²⁵.

През одитирания период рисковете/негативното влияние от това несъответствие/нарушение в наредбата не са се проявили, тъй като на това основание не са отменяни заповеди за настаняване, но до отстраняването на установеното несъответствие, при възникването на основания същите ще бъдат проявени.

2.3. Съгласно чл. 45, ал. 1 от ЗОС, в резервните жилища се настаняват под наем за срок не по-дълъг от две години лица: 1. жилищата на които са станали негодни за обитаване в резултат на природни и стихийни бедствия и аварии или са застрашени от самосрутване; 2. в семействата на които са налице остри социални или здравословни проблеми.

В чл. 23, ал. 1, т. 1 от Наредбата за общинските жилища е определено, че резервните жилища са предназначени да осигурят временно жилищна площ, за срок от 6 месеца, но не по-дълъг от 2 години, на лица, чиито жилища са станали негодни за обитаване в резултат на природни и стихийни бедствия и аварии, или на други изключителни обстоятелства, или са застрашени от самосрутване.

Посоченият текст в наредбата е в частично несъответствие с разпоредбата на чл. 45, ал. 1 от ЗОС, която категорично определя сроковете и лицата, които се настаняват в резервни жилища, а именно „В резервните жилища се настаняват под наем за срок не по-дълъг от две години лица: 1. жилищата на които са станали негодни за обитаване в резултат

²⁵ Одитно доказателство № 4

на природни и стихийни бедствия и аварии или са застрашени от самосрутване.....“. При извършената съпоставка на разпоредбата на чл. 45, ал. 1 от ЗОС с текста на наредбата е установено, че в наредбата се съдържа текст „...или на други изключителни обстоятелства...“, което не е предвидено в ЗОС. В наредбата не е дадена дефиниция (определение) за понятието „други изключителни обстоятелства“, което да гарантира, че и в тези случаи настаняването ще бъде извършено в съответствие с целите на ЗОС. В резултат, текстът на чл. 23, ал. 1, т. 1 от Наредбата за общинските жилища позволява широко тълкуване на понятието „...или на други изключителни обстоятелства...“.

Това дава възможност за заобикаляне на закона чрез предоставяне на резервни общински жилища на лица, които не попадат в категорията на определените в чл. 45, ал. 1 от ЗОС²⁶.

През одитирания период рисковете/негативното влияние от това несъответствие/нарушение в Наредбата за общинските жилища не са се проявили, тъй като на това основание не са настанявани лица в резервни жилища, но до отстраняването му при постъпването на такива искания могат да бъдат проявени.

2.4. Съгласно чл. 35, ал. 1 от Наредбата за общинските жилища, кметът на общината извършва продажби на жилища след решение на Общинския съвет - Рудозем със заповед и договор. Съгласно чл. 35, ал. 3 от Наредбата за общинските жилища, в заповедта по ал. 2 се посочват всички плащания, които следва да се извършат от купувача в двумесечен срок от връчването ѝ, но не по-късно от шест месеца от нейното издаване, а съгласно ал. 5 - при неплащане в указания срок, заповедта на кмета на общината се отменя с нова заповед и преписката за продажба се прекратява.

Съгласно чл. 47, ал. 1 от ЗОС, общинските жилища, предназначени за продажба, могат да се продават след решение на общинския съвет на правоимащи по Закона за уреждане правата на граждани с многогодишни жилищно-спестовни влогове; на лица, чиито жилища се предвижда да бъдат отчуждени по реда на Глава трета; други лица, отговарящи на условията за закупуване на общински жилища, определени в наредбата по чл. 45а, ал. 1 от ЗОС. Съгласно чл. 47, ал. 3 от ЗОС, условията и редът за продажба на общински жилища се определят от общинския съвет в наредбата по чл. 45а, ал. 1 от закона.

Съгласно чл. 4, ал. 1 от АПК, административните органи действат в рамките на правомощията си, установени от закона. По отношение на разпоредителните сделки с общински жилища, законът е предоставил на общинския съвет, правомощията по приемане на решение за продажба.

Възможността, дадена в чл. 47, ал. 3 от ЗОС, се отнася до условията и реда за извършването на продажбата. Относно компетентността на органа - общинския съвет, формиращ волеизявление за извършване на сделката/прекрятване на започналата процедура със ЗОС не е дадена възможност, правомощията да бъдат предоставени на друг орган, поради което е недопустимо такава компетентност да бъде прехвърлена с подзаконов нормативен акт. Поради това всяко следващо волеизявление във връзка с решение на общинския съвет за продажба на имот, също следва да бъде от общинския съвет, а не от кмета на общината. Заплащането на сумите, посочени в заповедта по чл. 35, ал. 2 от Наредбата за общинските жилища е условие за сключването на договор за продажба на общинското жилище, поради което неплащането на определените суми в указания срок има за последица неключването на такъв договор, а не е основание за отмяна на заповедта. Заповедта на кмета на общината е индивидуален административен акт, за който се прилагат правилата на АПК. След влизането ѝ в сила, заповедта може да бъде отменена само по реда и при условията на Глава седма от АПК, след възобновяване на административното

²⁶ Одитно доказателство № 4

производство в определен от закона срок, поради което е недопустима отмяната на влязъл в сила административен акт, на основания, различни от посочените в закона.

Разпоредбата на чл. 35, ал. 5 от Наредбата за общинските жилища е в противоречие с нормативните актове от по-висока степен - АПК и ЗОС²⁷.

През одитирания период, рисковете/негативното влияние от това несъответствие в наредбата не са се проявили и установеното несъответствие не е оказало негативно влияние, тъй като през одитирания период не са извършвани разпоредителните сделки с общински жилища, но при възникването на основания могат да бъдат проявени.

2.5 Отделни текстове в Наредбата за общинските жилища са приети в нарушение на ЗНА и Указ № 883 от 24.04.1974 г. за прилагането на ЗНА, в т.ч.:

а) съгласно чл. 8 от ЗНА, всеки общински съвет може да издава наредби, с които да урежда съобразно нормативните актове от по-висока степен неуредени от тях обществени отношения с местно значение.

Съгласно чл. 28, ал. 1, т. 2 от Наредбата за общинските жилища, общинският съвет определя жилищата, които могат да се продават на правоимащи по Закона за уреждане на жилищните въпроси на граждани с многогодишни жилищно-спестовни влогове.

В чл. 28, ал. 1, т. 2 от Наредбата за общинските жилища, е посочен Законът за уреждане на жилищните въпроси на граждани с многогодишни жилищно-спестовни влогове (ред., ДВ, бр. 82 от 4.10.1991 г.). През 2008 г. с ред. ДВ, бр. 100 от 2008 г., в сила от 21.11.2008 г., заглавието на акта е изменено на Закон за уреждане правата на граждани с многогодишни жилищно-спестовни влогове. При приемането на наредбата с Решение № 453 от 24.09.2019 г., общинският съвет не се е съобразил с изменението на заглавието на нормативния акт, считано от 2008 г.²⁸, което не е направено и през одитирания период.

През одитирания период с § 12 от ЗДБРБ за 2022 г., обн. ДВ, бр. 18 от 2022 г., в сила от 04.03.2022 г., създаденият със закона Национален компенсационен фонд (НКЖФ) и местните комисии към него са закрити, поради което дейността на фонда, респ. обезщетяването на граждани, е прекратено.

В резултат, преди и през одитирания период от 01.01.2021 г. до 04.03.2022 г. препратката в чл. 28, ал. 1, т. 2 от Наредбата за общинските жилища е в несъответствие с правната рамка, а след тази дата не е необходима, тъй като дейността на НКЖФ и местните комисии към него е прекратена;

б) съгласно чл. 34, ал. 4 от Наредбата за общинските жилища -

„(4) Преписките до Общински съвет - Рудозем за продажба на общински жилища, се комплектуват със следните документи:

- Заявление по чл. 32 и декларация по чл. 31;

- Настанителна заповед;

- Акт за общинска собственост, вписан в Служба по вписванията;

- Данъчна оценка;

- Актуална скица;

- Становище относно изпълнение на задълженията по договора за наем и за наличието или липсата на условията по чл. 31.“.

Съгласно чл. 26, ал. 2 от Указ № 883 от 24.04.1974 г. за прилагане на ЗНА, членът може да се състои от алинеи, алинеята - от точки, а точката - от букви.

В Наредбата за общинските жилища е допуснато нарушение на строежа на нормативния акт, като в чл. 34, ал. 4 от Наредбата за общинските жилища са поставени тирета, а не точки, в несъответствие с чл. 26, ал. 2 от Указ № 883 от 24.04.1974 г. за прилагане на ЗНА²⁹.

²⁷ Одитно доказателство № 4

²⁸ Одитно доказателство № 4

²⁹ Одитно доказателство № 4

2.6. В Наредбата за общинските жилища в несъответствие с изискванията на ЗОС, на подзаконово ниво не са определени:

а) ред/начин за извършването на проверка и преценка от комисията по чл. 9, ал. 1 на декларираните от гражданите обстоятелства относно изискуемото по чл. 5, ал. 1, т. 5 от Наредбата за общинските жилища съотношение между стойността на притежаваното имущество и средната пазарна цена на жилище, с оглед прилагането на правилата за установяване на жилищните нужди по наредбата³⁰.

При одита е установено, че през одитирания период за настаняването на нуждаещите се лица не е назначавана комисия по картотекирането *(описано в Част трета, Раздел II, констатациите по т. 3.1.3. и т. 3.2.3. от доклада)*;

б) ред, по който членовете на комисията за картотекиране на нуждаещите се граждани, писмено удостоверяват, че като участници в производството, в качество си на длъжностни лица, не са заинтересовани от изхода му или че нямат с някои от заинтересованите лица отношения, пораждащи основателни съмнения за безпристрастие, както и деклариране на липса на обстоятелства за наличие на частен интерес по смисъла на чл. 10, ал. 2 на АПК.

При одита е установено, че през одитирания период за настаняването на нуждаещите се лица не е назначавана комисия по картотекирането³¹ *(описано в Част трета, Раздел II, констатациите по т. 3.1.3. и т. 3.2.3. от доклада)*;

в) съгласно чл. 45а, ал. 3 от ЗОС, свободни общински жилища, за настаняването в които няма нуждаещи се граждани, отговарящи на условията по чл. 43 и 45, могат да се отдават под наем по пазарни цени при условия и по ред, определени в наредбата по ал. 1.

В Наредбата за общинските жилища не са определени условия и ред за настаняване в свободни общински жилища, за които няма нуждаещи се граждани, отговарящи на условията по чл. 43 и 45, в несъответствие с чл. 45а, ал. 3 от ЗОС³²;

г) съгласно чл. 49а, ал. 1 от ЗОС, 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 от ЗОС. Цената на правото на строеж се определя от общинския съвет.

В Наредбата за общинските жилища не са определени условия и ред за учредяване на право на строеж без търг или конкурс върху имоти-частна общинска собственост, отредени за изграждане на социални жилища, в несъответствие с изискването на чл. 49а, ал. 1 от ЗОС³³.

През одитирания период не е учредявано право на строеж върху имоти - частна общинска собственост при условията на чл. 49а, ал. 1 от ЗОС, поради което рисковете - резултат от посоченото несъответствие не са се проявили, но до определянето в наредбата на условия, ред и цена за право на строеж върху имоти - частна общинска собственост, при възникването на основания за това същите ще бъдат проявени.

Наредбата за общинските жилища е в частично съответствие с нормативните актове от по-висока степен - АПК, ЗОС, ЗНА и Указ № 883 от 24.04.1974 г. за прилагане на ЗНА.

³⁰ Одитно доказателство № 4

³¹ Одитно доказателство № 4

³² Одитно доказателство № 4

³³ Одитно доказателство № 4

3. Наредба за управление, стопанисване и ползване на земите и горите от общинския поземлен фонд на територията на община Рудозем (Наредба за земеделските земи)

През 2012 г. с Решение № 171 от 27.12.2012 г. на общинския съвет е приета Наредба за управление, стопанисване и ползване на земите и горите от общинския поземлен фонд на територията на община Рудозем. От приемането ѝ до края на одитирания период и към момента на одита, в продължение на 10 години, наредбата не е изменяна или допълвана.

Съгласно § 2 от ПЗР на Наредбата за земеделските земи, за неуредените с тази наредба случаи се прилагат разпоредбите на НРПУРОИ³⁴.

При извършената проверка за съответствие на Наредбата за земеделските земи с нормативните актове от по-висока степен е установено:

3.1 Съгласно чл. 4, ал. 1 от Закона за арендата в земеделието (ЗАЗ), минималният срок на договора за аренда е 5 стопански години. Съгласно параграф 2, т. 3 от ДР на ЗАЗ, *„стопанска година“* е времето от 1 октомври на текущата година до 1 октомври на следващата година.

Съгласно чл. 229, ал. 1 от ЗЗД, договорът за наем не може да бъде сключен за повече от 10 години, освен ако е търговска сделка.

Съгласно чл. 6, ал. 4 от Наредбата за земеделските земи, срокът за отдаване под наем или аренда на свободните земеделски земи от общинския поземлен фонд не може да бъде по-дълъг от „10 години“, което означава и следва да се прилага като *календарни години*, т.к. липсва разграничение по отношение на срока за отдаване (календарни/стопански години) по двата вида договори - за наем или за аренда, съобразно определението „стопански години“ при отдаването под аренда в текста на чл. 4, ал. 1 във връзка с § 2, т. 3 от ДР на ЗАЗ.

Текстът на чл. 6, ал. 4 от Наредба за земеделските земи не е приведен в съответствие с правната рамка, поради което не може да осигури законосъобразното прилагане на ЗАЗ и създава риск за законосъобразното сключване на договорите за аренда³⁵.

През одитирания период рисковете, породени от това несъответствие в наредбата не са се проявили и установеното не е оказало негативно влияние, тъй като през този период не са сключвани договори за аренда, но до отстраняването му, при възникването на основания за отдаване на земеделски земи под аренда същите ще бъдат проявени.

3.2. Съгласно чл. 11, ал. 1 от Наредба за земеделските земи, мерите и пасищата - общинска собственост, могат да се отдават под наем или аренда само на земеделски стопани, отглеждащи пасищни животни, или на лица, които са поели задължение да ги поддържат в добро земеделско и екологично състояние за срок пет години. По искане на арендатора или наемателя договорът може да се сключи и за по-кратък срок. Текстът в наредбата е идентичен на редакцията на чл. 37п, ал. 1 от ЗСПЗЗ (ред. ДВ, бр. 62 от 2009 г.).

През одитирания период чл. 11, ал. 1 от Наредба за земеделските земи е в съществено противоречие и води до нарушение на разпоредбата на чл. 37и от ЗСПЗЗ (ред. ДВ, бр. 14 от 2015 г.), тъй като не е направено разграничение в режима на отдаване под наем на пасища, мери и ливади между отделните категории лица и сроковете на договорите.

Съгласно чл. 37и, ал. 1 от ЗСПЗЗ, пасищата, мерите и ливадите от общинския поземлен фонд се отдават под наем или аренда по реда на чл. 24а, ал. 2 (без търг или конкурс) на собственици или ползватели на животновъдни обекти с пасищни селскостопански животни, регистрирани в Интегрираната информационна система на

³⁴ Одитно доказателство № 5

³⁵ Одитно доказателство № 5

БАБХ. Съгласно чл. 37и, ал. 12 от ЗСПЗЗ (ред. ДВ, бр. 61 от 2015 г.), минималният срок на договорите е пет стопански години. Съгласно чл. 37и, ал. 13 от ЗСПЗЗ (ред. ДВ, бр. 61 от 2016 г.), останалите свободни пасища, мери и ливади от общинския поземлен фонд се отдават под наем чрез търг, в който се допускат до участие само собственици на пасищни селскостопански животни, регистрирани в Интегрираната информационна система на БАБХ, като договорите се сключват за една стопанска година. В чл. 37и, ал. 14 от ЗСПЗЗ е регламентирано, че останалите след провеждане на търга по чл. 37и, ал. 13 от ЗСПЗЗ, свободни пасища, мери и ливади се отдават чрез търг на собственици на пасищни селскостопански животни и на лица, които поемат задължение да ги поддържат в добро земеделско и екологично състояние, по ред, определен в правилника за прилагане на закона, като договорите се сключват за една стопанска година.

Доколкото ЗСПЗЗ, в приложимата редакция за одитирания период и към момента на одита, не предвижда изрична възможност за сключване на договори от пет години с лица, които са поели задължение за поддържане на пасища, мери и ливади в добро земеделско и екологично състояние, както и сключване на договори за срок по-кратък от законоустановения (по искане на арендатора или наемателя), то разпоредбата на чл. 11, ал. 1 от Наредбата за земеделските земи е в противоречие с нормативен акт от по-висока степен - ЗСПЗЗ³⁶.

През одитирания период рисковете/негативното влияние от това несъответствие/нарушение в наредбата не са се проявили, тъй като не са отдавани под наем мери, пасища и ливади на лица, които са поели задължение да ги поддържат в добро земеделско и екологично състояние, но до отстраняването на установеното несъответствие, при възникването на основания за отдаване под наем същите ще бъдат проявени.

3.3. Съгласно чл. 11, ал. 3, изречение второ от Наредбата за земеделските земи, „Цената за индивидуално ползване на мерите и пасищата не може да е по-ниска от пазарната цена“.

Този текст в наредбата е идентичен на редакцията на чл. 37к, ал. 1 от ЗСПЗЗ (ред. ДВ, бр. 10 от 2009 г., отм.), във връзка с § 2г от ДР на ЗСПЗЗ (ред. ДВ, бр. 10 от 2009 г., отм.), които са отменени с ДВ, бр. 38 от 2014 г.

Съгласно чл. 37и, ал. 1 от ЗСПЗЗ, пасищата, мерите и ливадите от общинския поземлен фонд се отдават под наем или аренда на собственици или ползватели на животновъдни обекти с пасищни селскостопански животни, регистрирани в Интегрираната информационна система на БАБХ, по цена, определена по пазарен механизъм. Съгласно § 2е, ал. 1 - 3 от ДР на ЗСПЗЗ, размерът на средното годишно рентно плащане за съответното землище от общината за предходната година се определя в левове за декар от комисия, назначена със заповед на директора на Областната дирекция „Земеделие“ и се публикува на интернет страницата на областната дирекция.

През одитирания период текстът на чл. 11, ал. 3 от Наредба за земеделските земи е в противоречие с нормативен акт от по-висока степен - ЗСПЗЗ³⁷.

През одитирания период рисковете/негативното влияние от това несъответствие/нарушение в наредбата не са се проявили, тъй като при отдаването под наем на мери, пасища и ливади без търг или конкурс на собственици на животновъдни обекти с пасищни селскостопански животни, цената е определена на база средното годишно рентно плащане за съответното землище от общината за предходната година, но до отстраняването на установеното несъответствие, при възникването на основания за отдаване под наем същите могат да бъдат проявени.

³⁶ Одитно доказателство № 5

³⁷ Одитно доказателство № 5

3.4. Съгласно чл. 6, ал. 5 от Наредбата за земеделските земи,
„(5) Земите от общинския поземлен фонд могат да се отдават под наем или аренда без търг или конкурс.

- когато са заети с трайни насаждения;
- когато не са били използвани две или повече стопански години;
- в случаите по чл. 37в ал. 10 от ЗСПЗЗ;
- в други случаи, определени в закон.“

Съгласно чл. 26, ал. 2 от Указ № 883 от 24.04.1974 г. за прилагане на ЗНА, членът може да се състои от алинеи, алинеята - от точки, а точката - от букви.

В Наредбата за общинските жилища е допуснато нарушение на строежа на нормативния акт, като в чл. 6, ал. 5 от Наредбата за земеделските земи са поставени тирета, а не точки, в несъответствие с чл. 26, ал. 2 от Указ № 883 от 24.04.1974 г. за прилагане на ЗНА.

3.5. Съгласно чл. 24а, ал. 6 от ЗСПЗЗ, земите от общинския поземлен фонд могат да се отдават под наем или аренда без търг или конкурс: когато са заети с трайни насаждения; когато не са били използвани две или повече стопански години; в случаите по чл. 37в, ал. 10; *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.*

Съгласно чл. 6, ал. 5 от Наредбата за земеделските земи, земите от общинския поземлен фонд могат да се отдават под наем или аренда без търг или конкурс когато са заети с трайни насаждения; когато не са били използвани две или повече стопански години; в случаите по чл. 37в ал. 10 от ЗСПЗЗ; в други случаи, определени в закон.

В чл. 24а, ал. 6, т. 4 от ЗСПЗЗ са регламентирани случаите, при които земите от общинския поземлен фонд се отдават без търг или конкурс, в т.ч. при отдаването 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 Наредбата за земеделските земи не е интерпретирана разпоредбата относно отдаването без търг или конкурс под наем или аренда на земи от общинския поземлен фонд 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 несъответствие с чл. 24а, ал. 6, т. 4 от ЗСПЗЗ³⁸.

През одитирания период рисковете, породени от това несъответствие в наредбата не са се проявили и установеното несъответствие не е оказало негативно влияние, тъй като въпреки липсата на регламентация в Наредбата за земеделските земи са провеждани процедури за отдаване под наем без търг на пасища, мери и ливади на собственици или ползватели на животновъдни обекти с пасищни селскостопански животни, уредени в чл. 37и, ал. 1-12 от ЗСПЗЗ.

Наредбата за земеделските земи е в частично съответствие с нормативните актове от по-висока степен - ЗСПЗЗ, ЗНА и Указ № 883 от 24.04.1974 г. за прилагане на ЗНА.

Причината за установените при одита несъответствия на подзаконовите актове на общинския съвет (наредбите) с нормативните актове от по-висока степен е липсата на писмено определен ред, структурно звено/длъжностни лица, които да извършват преглед и актуализация на актовете на общинския съвет. Създадената с наредбите организация в процеса по управление и разпореждане с имоти - общинска собственост не отразява в пълна

³⁸ Одитно доказателство № 5

степен законовите изисквания, което създава риск дейностите да се осъществяват в нарушение/несъответствие с правната рамка.

Подзаконовите актове на общинския съвет (НРПУРОИ, Наредбата за общинските жилища и Наредбата за земеделските земи) са в частично съответствие с нормативните актове от по-висока степен.

4. Стратегия за управление на общинската собственост в Община Рудозем и годишни програми за управление и разпореждане с имоти - общинска собственост

4.1. Съгласно чл. 8, ал. 8 от ЗОС, общинският съвет приема стратегия за управление на общинската собственост за срока на мандата си по предложение на кмета на общината, Съгласно чл. 8, ал. 9 от ЗОС, в изпълнение на стратегията общинският съвет приема и годишна програма за управление и разпореждане с имотите - общинска собственост, по предложение на кмета на общината. Програмата следва да 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.

При одита е установено:

а) от кмета на общината не е предложена и съответно от Общинския съвет - Рудозем не е приета Стратегия за управление на общинската собственост за срока на мандата на общинския съвет 2019-2023 г., в нарушение на чл. 8, ал. 8 от ЗОС³⁹;

б) Програмата за управление и разпореждане с имоти - общинска собственост в Община през 2021 г. е приета с Решение № 159 от 27.01.2021 г. на общинския съвет, а бюджетът на общината за 2021 г. е приет с Решение № 174 от 11.02.2021 г.⁴⁰.

Програмата за управление и разпореждане с имоти - общинска собственост в Община Рудозем през 2022 г. е приета с Решение № 311 от 24.02.2022 г. на общинския съвет, а бюджетът за 2022 г. е приет с Решение № 329 от 31.03.2022 г.⁴¹.

Програмите съдържат прогноза за очакваните приходи и 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 учредяване на ограничени вещни права, за замяна, за придобиване, за отчуждаване, в т.ч. тези от първостепенно значение и др.

Годишните програми за управление и разпореждане с имотите - общинска собственост за 2021 и 2022 г. са актуализирани през съответната година с решения на общинския съвет.

В резултат от липсата на приета от общинския съвет Стратегия за управление на общинската собственост за мандат 2019-2023 г. при одита не е получена разумна увереност по отношение на това, дали годишните програми отразяват основните цели, принципи и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите - общинска собственост на територията на Община Рудозем⁴².

4.2. Съгласно чл. 8, ал. 10 от ЗОС, стратегията и годишната програма, както и промените в тях се обявяват на населението по ред, определен в наредбата по ал. 2 и се публикуват и на интернет страницата на общината.

В чл. 6, ал. 2 от НРПУРОИ е определено, че стратегията и годишната програма, както и промените в тях се обявяват на достъпно място в общинската администрация и се публикуват на интернет страницата на общината.

³⁹ Одитно доказателство № 6

⁴⁰ Одитно доказателство № 7

⁴¹ Одитно доказателство № 8

⁴² Одитни доказателства №№ 7 и 8

Обявяването на годишната програма на достъпно място в общинската администрация не е документирано⁴³, поради което при одита не е получена разумна увереност за спазването на нормативноопределения ред за обявяването им.

Годишните програми за 2021 г. и 2022 г. не са обявени на населението чрез публикуване на интернет страница на Община Рудозем⁴⁴, в несъответствие с чл. 8, ал. 10 от ЗОС и чл. 6, ал. 2 от НРПУРОИ, с което не е осигурена публичност на дейността на общинския съвет и общинската администрация в процеса⁴⁵.

За одитирания период не е планирано възлагане на общински концесии, поради което от кмета на общината не е изготвен и съответно от общинския съвет не е приет план за действие за общински концесии, в съответствие с указанията на Министерския съвет от 2018 г.⁴⁶.

5. Отчети за състоянието на общинската собственост

Съгласно чл. 66а от ЗОС, кметът на общината съставя и предоставя на общинския съвет отчети за състоянието на общинската собственост и резултатите от нейното управление по видове и категории обекти, по ред, определен в наредбата по чл. 8, ал. 2 от закона.

При проверката е установено, че за 2021 г. и за 2022 г. от кмета на общината не е съставен и представен на общинския съвет отчет за състоянието на общинската собственост и резултатите от управлението ѝ по видове и категории обекти, в нарушение на чл. 66а от ЗОС⁴⁷.

Една от причините е липсата на писмено определен ред в НРПУРОИ (*описано в Част трета, Раздел I, т. 1.10. от доклада*). В резултат на това не е изпълнено законовото изискване за съставяне и предоставяне на общинския съвет на отчети за състоянието на общинската собственост и не е подпомогнато осъществяването на функциите на общинския съвет за общо ръководство и контрол, определени с чл. 8, ал. 1 от ЗОС.

6. Вътрешни актове

Критериите за оценка на съответствието са ЗОС, ЗФУКПС, указанията и методическите насоки от 2019 г. и 2020 г. на министъра на финансите по прилагането на закона и заповедите на кмета на общината.

Основните функции, организацията на работа и линиите за докладване, в т.ч. във връзка с управлението и разпореждането с имоти - общинска собственост са определени в УП, Правилата за финансово управление и контрол в Община Рудозем и длъжностните характеристики на служителите.

При извършената проверка за съответствие на вътрешните актове с изискванията на правната рамка е установено:

6.1. Звено за изпълнение на функциите и задачите по ЗОС

Съгласно чл. 10 от ЗОС, в структурата на общинската администрация се създават звена за изпълнение на функциите и задачите по този закон.

За одитирания период структурата на общинската администрация е определена с Решения № 173 от 11.02.2021 г. и № 213 от 19.04.2022 г. на общинския съвет.

⁴³ Одитно доказателство № 6

⁴⁴ www.rudozem.bg

⁴⁵ Одитно доказателство № 6

⁴⁶ Указание № ЗК-10 от 07.08.2018 г. на Министерския съвет

⁴⁷ Одитно доказателство № 6

За одитирания период в структурата на общинската администрация не е създадено звено за изпълнение на функциите и задачите по ЗОС, като дейностите в процеса по управление и разпореждане с имоти - общинска собственост са изпълнявани от отделни служители от двете дирекции в общинската администрация, в несъответствие с чл. 10 от ЗОС⁴⁸.

Основните функции и дейности в процеса по управление и разпореждане с имоти - общинска собственост са определени с УП и длъжностните характеристики на служителите, ангажирани в процеса по управление и разпореждане с имоти - общинска собственост и включват: актуване на имоти, отдаване под наем на имоти, разпореждане с имоти (продажба, делба, учредяване ограничени вещни права, замяна, апортиране), в т.ч. земеделски имоти и др.

През одитирания период дейностите по управление и разпореждане с общинска собственост са осъществявани от един служител от дирекция „Специализирана администрация“ и двама служители от дирекция „Икономическо развитие, бюджет и финанси“. С отговорности в процесите по управление и разпореждане с имоти - общинска собственост са директорите на дирекции „Специализирана администрация“, „Икономическо развитие, бюджет и финанси“, „Административно-правно и информационно обслужване“, юрисконсултът, главният счетоводител и финансовият контролор на общината.

През одитирания период УП от 2012 г. не е приведен в съответствие с организационната структура на общинската администрация⁴⁹.

6.2. Вътрешни актове за въвеждане на СФУК в общината

Съгласно чл. 5, ал. 2 от ЗФУКПС, финансовото управление и контрол се осъществяват чрез системи за финансово управление и контрол, включващи политики, процедури и дейности, въведени от ръководството на организациите...“.

При проверката е установено:

6.2.1. В съответствие с чл. 13, ал. 3, т. 8 от ЗФУКПС, със заповед на кмета на общината е утвърден Етичен кодекс на общинския служител в Община Рудозем. Етичният кодекс определя етичните правила на поведение на служителите в администрацията и има за цел да укрепи общественото доверие в морала и професионализма на служителите, както и да повиши престижа на общинското управление. Етичният кодекс е сведен до знанието на всички служители в общинската администрация⁵⁰.

6.2.2. Преди одитирания период със Заповед № 401 от 05.08.2008 г. на кмета на общината са въведени Вътрешни правила за изграждане и функциониране на системите за финансово управление и контрол, в т.ч: Инструкция за продажба на общински жилища, собственост на Община Рудозем; Инструкция за настаняване под наем в общински жилища от резервния и ведомствен фонд; Инструкция за отдаване под наем на общински имоти - собственост на Община Рудозем; Инструкция за разпореждане с недвижими имоти, собственост на Община Рудозем; Процедури свързани с управлението и разпореждането с имоти - общинска собственост. В точка 3 от съответната инструкция са определени длъжностни лица, които отговарят за спазването и контрола на процеса.

С Вътрешни правила за изграждане и функциониране на системите за финансово управление и контрол и инструкциите към тях, писмено не са въведени конкретни контролни дейности, в процесите по управление и разпореждане с имоти - общинска собственост. На практика от директорите на дирекции „Финансово-счетоводни дейности и

⁴⁸ Одитни доказателства №№ 3 и 6

⁴⁹ Одитни доказателства №№ 6 и 10

⁵⁰ Одитно доказателство № 11

бюджет“ и „Правно-нормативно обслужване, обществени поръчки, образование, култура, здравеопазване и социални дейности“ са извършвани съгласувателни процедури за законосъобразност на актовете, свързани с управлението и разпореждането с имоти - общинска собственост, като функциите са възложени с длъжностните им характеристики, т. 3 от съответната инструкция и чл. 17, ал. 2 от Вътрешните правила за изграждане и функциониране на системите за финансово управление и контрол.

Контролът в процесите на управление и разпореждане с имоти - общинска собственост е осъществяван от директорите на дирекции „Специализирана администрация“ и „Икономическо развитие, бюджет и финанси“⁵¹.

6.2.3. Със Заповед № 198 от 30.12.2019 г. на кмета на общината е утвърдена Стратегията за управление на риска в Община Рудозем за периода 2020-2022 г.

В изпълнение на стратегията за управление на риска, със Заповед № 198-1 от 30.12.2019 г. на кмета на общината е определен състав на работна група по управление на риска с председател - секретаря на общината.

През одитирания период 2021 г. и 2022 г. не е извършен преглед и актуализация на идентифицираните 7 години преди това рискове за 2015 г., не са идентифицирани нови съществени/значими рискове и не са въведени адекватни и ефективни контролни дейности в процесите по управление и разпореждане с имоти - общинска собственост, които да предотвратят, разкрият и коригират несъответствията с правната рамка.

Не е осигурена система за мониторинг на финансовото управление и контрол с цел да се оцени неговото функциониране и своевременно да се предостави информация за установени слабости и пропуски за предприемане на коригиращи действия, както и да се осигури навременното му актуализиране.

Нарушени са изискванията на чл. 12, ал. 2, чл. 13 и чл. 15, ал. 1 от ЗФУКПС и т. 3.1.3. от Стратегията за управление на риска в Община Рудозем за периода 2020-2022 г., както и чл. 3, ал. 1 и чл. 6, ал. 1 от ЗФУКПС относно законосъобразното управление на публичните средства и дейности⁵². Не са изпълнени отговорностите, определени в чл. 7, ал. 1 от ЗФУКПС, не е осигурено изграждането, развитието и функционирането на елементите на финансовото управление и контрол в общината, в несъответствие с чл. 10, ал. 1 и 2 от ЗФУКПС.

През одитирания период вътрешните актове за въвеждане на СФУК в общината не са приведени в съответствие с изискванията на ЗФУКПС и указанията за осъществяване на управленската отговорност в организациите от публичния сектор и методическите насоки по елементите на финансовото управление и контрол, за осъществяване на предварителен контрол за законосъобразност в организациите от публичния сектор, за управление на риска в организациите от публичния сектор, утвърдени със Заповеди № ЗМФ 601 от 09.07.2019 г. и № ЗМФ 184 от 06.03.2020 г. на министъра на финансите, както и с промените в организационната структура на общинската администрация.

Причината за установените несъответствия на вътрешните актове с правната рамка е липсата на писмено определен ред за осъществяване на контрол от конкретно структурно звено/служител за съответствие на вътрешните актове с правната рамка и при необходимост за инициране извършването на изменения и допълнения. Създадени са предпоставки за непостигане на основните цели на СФУК - съответствие със законодателството, вътрешните актове и договорите; икономичност, ефективност и ефикасност на дейностите.

През одитирания период вътрешните актове за въвеждане на СФУК в общината са в несъответствие с изискванията на правната рамка.

⁵¹ Одитни доказателства №№ 6 и 9

⁵² Одитни доказателства №№ 6 и 12

6.3. Съгласно чл. 63, ал. 1 от ЗОС и чл. 24 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г., въз основа на съставените АОС се създават главен регистър за публичната общинска собственост и главен регистър за частната общинска собственост, по образци, утвърдени от министъра на регионалното развитие и благоустройството и министъра на правосъдието. В чл. 25 и чл. 26 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г. е определено съдържанието на подлежащата за вписване информация в главните регистри за публичната общинска собственост и частната общинска собственост.

Съгласно чл. 35 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г., регистрите, предвидени в ЗОС се водят от упълномощено от кмета на общината длъжностно лице (длъжностни лица).

При одита е установено⁵³:

а) на хартиен носител са създадени главен регистър за публичната общинска собственост и главен регистър за частната общинска собственост, по образци, утвърдени от министъра на регионалното развитие и благоустройството и министъра на правосъдието, в съответствие с изискването на чл. 63, ал. 1 от ЗОС и чл. 89 от НРПУРОИ;

б) от кмета на общината не е изрично упълномощено длъжностно лице, което да води регистрите по ЗОС, в несъответствие с изискването на чл. 35 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г.

През одитирания период регистрите са водени от старши специалист „Общинска собственост и разпореждане с общинска имуществост“, като задължението на служителя е определено в длъжностната му характеристика⁵⁴;

в) в главния регистър за публичната общинска собственост и в главния регистър за частната общинска собственост са частично вписани нормативноопределените данни и обстоятелства, в съответствие с изискванията на чл. 63, ал. 3 от ЗОС, чл. 25 и 26 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г., с изключение на сключените договори за отдаване под наем на имоти - общинска собственост и извършените разпоредителни сделки (букви „д“ и „е“);

г) АОС са вписани в регистрите с последователни номера в съответствие с изискването на чл. 62, ал. 1 от ЗОС;

д) договорите за отдаване под наем на имоти - публична общинска собственост не са вписвани в главния регистър за публична общинска собственост, в несъответствие с изискването на чл. 25, т. 6 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г. (описано в Част трета, Глава първа, Раздел II, констатацията по т. 2.8. от доклада);

е) договорите за извършени разпоредителни действия с имота или с част от имот - частна общинска собственост и договорите за отдаване под наем на имот - частна общинска собственост, сключени за срок по-дълъг от три години, не са вписвани в главния регистър за частна общинска собственост, в несъответствие с чл. 26, т. 7 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г. (описано в Част трета, Глава първа, Раздел II, констатацията по т. 2.8. и Раздел III, констатациите по т. 1.1.9., т. 1.2.9. и т. 2.6 от доклада);

ж) в общината е създаден и се поддържа публичен регистър на разпоредителните сделки с имоти - общинска собственост. В регистъра са вписани нормативноопределените данни и обстоятелства, в съответствие с изискванията на чл. 41, ал. 4 от ЗОС⁵⁵. Регистърът на разпоредителните сделки с имоти в Община Рудозем е публикуван на интернет страницата на общината⁵⁶.

Причините за установените несъответствия са: от кмета на общината не е упълномощено изрично длъжностно лице, което да води регистрите по ЗОС и не е осъществяван ефективен контрол върху работата на старши специалиста „Общинска собственост и разпореждане с общинска имуществост“; липсата на писмено въведени контролни дейности.

⁵³ Одитна доказателства № 13

⁵⁴ Одитно доказателство № 14

⁵⁵ Одитно доказателство № 15

⁵⁶ <https://www.rudozem.bg>

Обобщена оценка за съответствието на актовете на общинския съвет и вътрешните актове:

Актовете на общинския съвет (НРПУРОИ, Наредбата за общинските жилища и Наредбата за земеделските земи) са в частично съответствие с нормативните актове от по-висока степен.

В нарушение на законовите изисквания, в структурата на общинската администрация не е създадено звено за изпълнение на функциите и задачите по ЗОС.

Вътрешните актове за въвеждане на СФУК в общината са в несъответствие с изискванията на действащата през одитирания период правната рамка. Воденето на главния регистър за публичната общинска собственост и главния регистър за частната общинска собственост е в частично съответствие с изискванията на правната рамка.

II. Управление на имоти - общинска собственост

1. Застраховане на имоти - общинска собственост

Критериите за оценка на съответствието са ЗОС, решенията на общинския съвет и заповедите на кмета на общината.

1.1. За 2021 г. по бюджета на общината са планирани разходи за застраховане в размер 33 813 лв. Извършените разходи са 27 466 лв., от които 1 160 лв. за застраховане на имоти - общинска собственост⁵⁷.

За 2022 г. по бюджета на общината средствата за застраховане са 30 742 лв., а извършените разходи - 28 982 лв., от които 1 160 лв. за застраховане на имоти - общинска собственост⁵⁸.

Разходите за застраховане са предвидени по бюджета на общината, в съответствие с изискването на чл. 9, ал. 4, предложение първо от ЗОС.

1.2. Съгласно чл. 9, ал. 1, предложение първо от ЗОС застроените имоти - публична общинска собственост, задължително се застраховат, включително срещу природни бедствия и земетресения.

За 2021 г. и 2022 г. 53 от притежаваните 54 застроени имота - публична общинска собственост не са застраховани, в нарушение на чл. 9, ал. 1 от ЗОС⁵⁹. Създаден е риск да не бъдат покрити щети върху имотите, настъпили в резултат на неблагоприятни събития.

1.3. Съгласно чл. 9, ал. 2 от ЗОС, общинският съвет следва да определя имотите - частна общинска собственост, които подлежат на задължително застраховане, включително срещу застрахователните рискове по ал. 1.

За одитирания период от кмета на общината не е внесено предложение и от общинския съвет не са определени имотите - частна общинска собственост, които подлежат на задължително застраховане, включително срещу застрахователните рискове природни бедствия и земетресения, в несъответствие с разпоредбата на чл. 9, ал. 2 от ЗОС⁶⁰.

⁵⁷ Одитно доказателство № 16

⁵⁸ Одитно доказателство № 17

⁵⁹ Одитни доказателства №№ 18 и 19

⁶⁰ Одитно доказателство № 19

1.4. През одитирания период не е допуснато самоучастие на общината при задължителното застраховане на имот - общинска собственост срещу рисковете „природни бедствия“ и „земетресение“, с което е спазено изискването на чл. 9, ал. 5 от ЗОС⁶¹.

1.5. Съгласно чл. 9, ал. 4, предложение второ от ЗОС, застрахователните вноски за имотите и вещите, предоставени под наем, за ползване или на концесия, са за сметка на наемателите, ползвателите или концесионерите.

В действащите през одитирания период договори за отдаване под наем на имоти - общинска собственост не е включена клауза за заплащане на застрахователната вношка от наемателя на имота⁶², с което рисковете за общинската собственост не са управлявани ефективно и не са минимизирани в достатъчна степен.

Причините за установените при одита нарушения/несъответствия при застраховането на имотите - общинска собственост с изискванията на правната рамка са липсата на добра комуникация между структурните звена, осъществяването на неефективен контрол в процеса и липсата на писмено въведени адекватни и ефективни контролни дейности.

Дейностите, свързани със застраховането на имотите - общинска собственост са в несъответствие с правната рамка.

2. Отдаване под наем на нежилищни имоти - общинска собственост след провеждане на публичен търг (застроени имоти и терени в урбанизирани територии)

Критериите за оценка на съответствието са: АПК, ЗОС, Правилника по вписванията (ПВп), НРПУРОИ, решенията на общинския съвет, заповедите на кмета на общината и договорите.

При одита са проверени всички проведени през 2021 г. 8 бр. публични търгове за отдаване под наем на нежилищни имоти - общинска собственост⁶³.

Публичните търгове за отдаване под наем на нежилищни имоти - общинска собственост (застроени имоти и терени в урбанизирани територии) са проведени въз основа на Решения № 162 от 27.01.2021 г., № 209 от 29.04.2021 г., № 215 от 10.05.2021 г. и № 273 от 15.09.2021 г. на общинския съвет и Заповеди с № 83 от 15.02.2021 г., № 87 от 16.02.2021 г., № 133 от 05.03.2021 г., № 139 от 09.03.2021 г., № 257 от 01.06.2021 г., № 260 от 01.06.2021 г., № 347 от 02.08.2021 г. и № 485 от 29.10.2021 г. на кмета на общината.

2.1. При одита е установено съответствие при провеждането на публичните търгове с изискванията на ЗОС и НРПУРОИ по отношение на⁶⁴:

а) приемането на решения на общинския съвет за отдаването под наем на нежилищния имот, в съответствие с чл. 14, ал. 6 от ЗОС;

б) издаването на заповедите на кмета на общината за провеждане на търговете, в т.ч. определянето на началната тръжна цена, в съответствие с приетите от общинския съвет;

в) в комисиите по провеждането на търговете е включен кметският заместник за имот на територията на кметство, в съответствие с чл. 8, ал. 7 от ЗОС;

г) обявяването на публичните търгове е в съответствие с чл. 67 от НРПУРОИ, с изключение на един случай (описан в Част трета, Раздел II, констатацията по т. 2.2. от доклада);

⁶¹ Одитно доказателство № 20

⁶² Одитно доказателство № 19

⁶³ Одитно доказателство № 21

⁶⁴ Одитни доказателства № 22 - 29

г) съставянето протоколите от комисиите от провеждането на търговете и предаването им на кмета на общината е в съответствие с чл. 78, ал. 4 от НРПУРОИ;
д) сроковете за отдаване под наем на имотите са в съответствие с чл. 14, ал. 3 от ЗОС;
е) за платените със закъснение месечни наемни вноски са начислени и събрани законни лихви върху дължимите суми от наемателя, в съответствие с чл. 86 от ЗЗД.

2.2. Съгласно чл. 67, предложение първо от НРПУРОИ, условията на търга по отношение на обекта, началната цена, специалните изисквания към участниците и срока за подаване на заявленията за участие следва да се обявяват в един местен вестник, на електронната страница на Община Рудозем и на информационното табло на Общинската администрация най-малко 30 дни преди крайния срок за подаване на заявленията за участие.

Условията на публичния търг по Заповед № 485 от 29.10.2021 г. на кмета на общината са публикувани в местен вестник 25 дни преди крайния срок за подаване на заявленията за участие, вместо 30 дни преди крайния срок за подаване на заявленията за участие, в несъответствие с чл. 67, предложение първо от НРПУРОИ⁶⁵.

Причината е липсата на писмено въведени контролни дейности във връзка с публикуването на условията на търга на интернет страницата на общината. В резултат на това на местната общност не е осигурена своевременно информация по отношение на тръжните условия при обявяването на търговете за отдаването под наем на нежилищни имоти - общинска собственост.

2.3. Във всички заповеди на кмета на общината⁶⁶ за провеждането на публични търгове с тайно наддаване за отдаване под наем на нежилищни имоти - общинска собственост незаконосъобразно са определени допълнителни възнаграждения на служителите участвали в тръжната комисия общо в размер 250 лв.⁶⁷.

Съгласно правната рамка на служителите в общинската администрация, назначени по трудово или служебно правоотношение и включени в състава на комисия за провеждане на търг/конкурс, не се дължи допълнително възнаграждение за работата им като членове на комисията. Нарушени са изискванията на чл. 107а, ал. 2 от КТ, респективно чл. 7, ал. 3 от ЗДСл.

През одитирания период рисковете, породени от това нарушение не са се проявили и установеното не е оказало негативно влияние, тъй като определените възнаграждения не са изплатени на служителите⁶⁸. Причината за включването им в заповедите на кмета на общината са незаконосъобразните текстове на чл. 62, ал. 3 от НРПУРОИ (*описано в Част трета, Раздел I, констатацията по т. 1.5. от доклада*).

2.4. Съгласно чл. 64, ал. 5 от НРПУРОИ, в състава на комисията не могат да участват: 1. лица, които имат материален интерес от резултата на търга и 2. свързани лица по смисъла на ТЗ с участници в търга или с членовете на техните управителни или контролни органи.

През одитирания период от членовете на комисиите по провеждане на всички търгове⁶⁹ за отдаване под наем на нежилищни имоти - общинска собственост не са декларирани обстоятелствата за липсата на интерес, в несъответствие с чл. 64, ал. 5 от НРПУРОИ⁷⁰.

⁶⁵ Одитно доказателство № 30

⁶⁶ Заповеди №№ 83 от 15.02.2021 г., 87 от 16.02.2021 г., 133 от 05.03.2021 г., 139 от 09.03.2021 г., 257 от 01.06.2021 г., 260 от 01.06.2021 г., 347 от 02.08.2021 г. и 485 от 29.10.2021 г.

⁶⁷ Одитни доказателства №№ 22 - 29 и 31

⁶⁸ Одитно доказателство № 31

⁶⁹ Заповеди №№ 83 от 15.02.2021 г., 87 от 16.02.2021 г., 133 от 05.03.2021 г., 139 от 09.03.2021 г., 257 от 01.06.2021 г., 260 от 01.06.2021 г., 347 от 02.08.2021 г. и 485 от 29.10.2021 г.

⁷⁰ Одитно доказателство № 32

Причина за установеното несъответствие е липсата на писмено определен ред за деклариране на тези обстоятелства в наредбата по чл. 8, ал. 2 от ЗОС. В резултат на това, при одита не е получена разумна увереност за липсата на интерес от резултатите от търга от членовете на комисиите, провели тръжните процедури.

2.5. Съгласно чл. 61, ал. 1 от АПК, административният акт, съответно отказът да се издаде акт, се съобщава по реда на чл. 18а в тридневен срок от издаването му на всички заинтересовани лица, включително на тези, които не са участвали в производството. Съгласно чл. 90, ал. 1 от АПК, административните актове не се изпълняват, преди да са изтекли сроковете за тяхното оспорване по чл. 84, ал. 1 (14-дневен срок), а при подадена жалба или протест - до решаването на спора от съответния орган.

По време на одита, за съобщаването на осемте заповеди на кмета на общината за обявяване на резултатите от проведените търгове за отдаване под наем на нежилищни имоти - общинска собственост няма/не са представени писмени доказателства за съобщаването им на всички заинтересовани лица⁷¹, поради което не е получена разумна увереност, дали заповедите са връчени и дали са влезли в сила. Данните са посочени в следващата таблица:

№ по ред	Заповед №/дата на кмета на общината	Дата на съобщаване на заповедта	Дата, на която заповедта влиза в сила	Дата на сключване на договора/ № от Службата по вписванията	Стойност на договора в лв. (с ДДС)
1	2	3	4	5	6
1.	168/29.03.2021 г.	не са представени писмени доказателства за съобщаване	-	06.04.2021 г., вписан под № 227/06.04.2021 г.	12 600
2.	169/29.03.2021 г.	не са представени писмени доказателства за съобщаване	-	09.04.2021 г.	2 760
3.	217/11.05.2021 г.	не са представени писмени доказателства за съобщаване	-	18.05.2021 г.	8 700
4.	216/11.05.2021 г.	не са представени писмени доказателства за съобщаване	-	18.05.2021 г.	1 020
5.	357/09.08.2021 г.	не са представени писмени доказателства за съобщаване	-	18.08.2021 г. вписан под № 607/01.09.2021	3 600
6.	320/13.07.2021 г.	не са представени писмени доказателства за съобщаване	-	02.08.2021 г.	900
7.	419/16.09.2021 г.	не са представени писмени доказателства за съобщаване	-	21.10.2021 г.	6 630
8.	544/21.12.2021 г.	не са представени писмени доказателства за съобщаване	-	06.01.2022 г.	3 960
9.	ВСИЧКО:				40 170

⁷¹ Одитно доказателство № 33

Нарушени са изискванията на чл. 61, ал. 1 от АПК и правото на участниците в търговете да оспорват административния акт, поради което същият не е влязъл в сила, тъй като не им е съобщен, съответно те биха могли да го оспорват по реда на АПК от момента на узнаването за издаването му. Административните актове - заповедите на кмета на общината са изпълнени преди да са влезли в сила, като незаконосъобразно са сключени договори за наем преди изтичането на сроковете за тяхното оспорване, в нарушение на чл. 90, ал. 1 от АПК във връзка с чл. 84, ал. 1 и чл. 149, ал. 1 от АПК и чл. 3, ал. 1 и чл. 6, ал. 1 от ЗФУКПС за осъществяване на финансовото управление и контрол във всички структури, програми, дейности и процеси при спазване на принципа за законосъобразност и постигане на целите на организациите чрез управление на публичните средства по законосъобразен начин⁷². В резултат на това, правоотношенията, които възникват въз основа на издаден, но не влязъл в сила индивидуален административен акт биха могли да бъдат засегнати неблагоприятно при евентуално оспорване пред съд и съответно отмяната му.

В резултат, въз основа на заповеди, които не са влезли в сила незаконосъобразно са сключени договори на обща стойност 40 170 лв. за отдаване под наем на нежилищни имоти - общинска собственост, след проведени публични търгове.

Причините са липсата на писмено въведени правила/процедури за спазването на сроковете по АПК и за съобщаването на административните актове за всички заинтересовани страни, както и формалното/неефективно осъществяване на контрол за законосъобразност преди сключването на договорите.

2.6. Съгласно чл. 112, буква „е“ от ЗС и чл. 4, буква „е“ от ПВп, вписват се договорите за наем на недвижим имот за срок по-дълъг от една година.

Сключените през одитирания период шест договора⁷³ за отдаване под наем на нежилищен имот - общинска собственост, за срок от 5 години, не са вписани в Службата по вписванията, съгласно чл. 112, буква „е“ от ЗС и чл. 4, буква „е“ от ПВп⁷⁴.

Причините за установеното е неизпълнението на задълженията от главния специалист „Общинска собственост и разпореждане с общинско имущество“ и неосъществяването на контрол от директора на дирекция „Финансово-счетоводни дейности и бюджет“.

2.7. Съгласно чл. 23 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г., фактическото предаване на имот - общинска собственост, се извършва с протокол по образец, утвърден от министъра на регионалното развитие и благоустройството и министъра на правосъдието.

Отдадените под наем общински нежилищни имоти по 8 бр. договори⁷⁵ не са предадени от представители на общината на наемателите с приемо-предавателни протоколи, в несъответствие с изискването на чл. 23 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г.⁷⁶. Нарушени са изискванията и на чл. 11, ал. 1 от ЗОС и чл. 5, ал. 1 от НРПУРОИ за управлението на имотите - общинска собственост в интерес на населението на общината с грижата на добър стопанин.

Липсата на документиране при предаването на имотите създава рискове за общината относно опазването им и за възникването на неблагоприятни финансови последици, поради липсата на информация към момента на предаването за състоянието на имотите, за

⁷² Одитни доказателства №№ 22 - 29 и 33

⁷³ Договори от 09.04.2021 г., 18.05.2021 г., 18.05.2021 г., 02.08.2021 г., 21.10.2021 г. и 06.01.2022 г.

⁷⁴ Одитни доказателства №№ 23-25, 27-29 и 34

⁷⁵ Договор от 06.04.2021 г., 09.04.2021 г., 18.05.2021 г., 18.05.2021 г., 02.08.2021 г., 18.08.2021 г., 21.10.2021 г. и 06.01.2022 г.

⁷⁶ Одитно доказателство № 35

задълженията на наемателя за консумативи (ток, вода, такса за битови отпадъци и др.), както и в случай на посегателства/увреждания върху общинската собственост.

2.8. Съгласно чл. 25, т. 6 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г., в главния регистър за публична общинска собственост се вписват предоставените права за управление, в т.ч. и договорите за наем. Съгласно чл. 26, т. 7 от Наредба № 8 от 2009 г., в главния регистър за частна общинска собственост се вписват разпоредителните действия с имота или с част от имота, в т.ч. и договорите за наем със срок на действие, по-дълъг от 3 години.

При извършената проверка е установено, че:

а) пет договора⁷⁷ за отдаване под наем на имоти - публична общинска собственост не са вписани в главния регистър за публичната общинска собственост, в несъответствие с чл. 25, т. 6 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г.⁷⁸;

б) три договора⁷⁹ за отдаване под наем на имоти - частна общинска собственост, сключени за срок по-дълъг от 3 години, не са вписани в главния регистър за частната общинска собственост, в несъответствие с чл. 26, т. 7 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г.⁸⁰.

Причините са неизпълнение на задълженията от главния специалист „Общинска собственост и разпореждане с общинско имущество“ от една страна и недостатъчното кадрово обезпечаване на дейността от друга. В резултат на това сключените договори за наем на имоти - публична и частна общинска собственост не са вписани в главните регистри за публична/частна общинска собственост и не са постигнати целите на вписването - законност, публичност и отчетност.

2.9. Съгласно чл. 15, ал. 1, т. 1 от ЗОС, договорът за наем се прекратява при неплащане на наема за повече от един месец или системното му неплащане в срок. В чл. 417 от ГПК е регламентирано, че заявителят може да поиска издаване на заповед за изпълнение на вземането.

При извършената проверка е установено:

а) по договор от 06.04.2021 г.⁸¹ наемателя дължи шест месечни наемни вноски (за периода м. юли - м. декември 2022 г.), в общ размер 630 лв. и законна лихва за забава 85,65 лв., или общо 715,65 лв., която сума е дължима и към момента на проверките при одита⁸².

От общината не са предприети действия за прекратяване на наемните правоотношения поради неплащане на наемната цена за повече от един месец или поради системното ѝ неплащане в срок и за събиране на просрочените вземания чрез държавен/частен съдебен изпълнител⁸³;

б) по договор от 18.05.2021 г.⁸⁴ наемната цена не е платена в договорения срок за повече от един месец, като закъснението е от 2 до 3 месеца. Договорът с неизрядния наемател не е прекратен поради неплащането на наемната цена за повече от 1 месец, въпреки че са възникнали основания за това⁸⁵.

Нарушени са чл. 15, ал. 1, т. 1 от ЗОС, чл. 4 от договора и чл. 11, ал. 1 от ЗОС относно дължимата грижа на добър стопанин при управлението на общинската собственост.

⁷⁷ договори от 06.04.2021 г., 09.04.2021 г., 18.05.2021 г., 18.05.2021 г. и 21.10.2021 г.

⁷⁸ Одитно доказателство № 36

⁷⁹ договори от 02.08.2021 г., 18.08.2021 г. и 06.01.2022 г.

⁸⁰ Одитно доказателство № 36

⁸¹ с предмет: „Отдаване под наем на част от недвижим имот – частна общинска собственост Едноетажна полумасивна сграда с идентификатор 49165.1.18.1, с площ 135 кв. м. попадаща в имот 49165.1.18 с. Мочуре, местност „Голяма папратина“

⁸² Одитни доказателства №№ 22 и 37

⁸³ Одитни доказателства №№ 22 и 37

⁸⁴ с предмет „Отдаване под наем на част от недвижим имот – частна общинска собственост – Помещение в масивна сграда – I етаж, находяща се в УПИ I – автогара, кв. 39 по ПУП на гр. Рудозем с площ 96,07 кв. м.“

⁸⁵ Одитни доказателства №№ 24 и 37

Причина за установеното нарушение е неосъществяването на контрол по изпълнението на договора. В резултат на това съществува риск за несвоевременно/несъбиране на приходите за бюджета на общината, за изтичането на тригодишния давностен срок по чл. 111 от ЗЗД и вземанията да бъдат погасени по давност.

Отдаването под наем на нежилищни имоти - общинска собственост след провеждане на публичен търг е осъществено в частично съответствие с правната рамка и договорите.

3. Отдаване под наем на общински жилища

Критериите за оценка на съответствието са АПК, ЗОС, Наредбата за общинските жилища, решенията на общинския съвет, заповедите на кмета на общината и договорите.

При одита са проверени всички общо седем сключени договора за отдаване под наем на общински жилища: четири договора (2021 г. - един и за 2022 г. - три) за продължаване на наемните правоотношения с граждани с установени жилищни нужди, на които преди одитирания период са отдадени под наем общински жилища и три договора, сключени през 2022 г. за отдаване под наем на резервни жилища⁸⁶.

Съгласно чл. 42, ал. 2 от ЗОС, предназначението на общинските жилища се определя от общинския съвет, по предложение на кмета на общината, като може да се променя съобразно потребностите в общината.

Съгласно чл. 3, ал. 2 от Наредбата за общинските жилища, че предназначението на жилищата по ал. 1 (за настаняване под наем на граждани с установени жилищни нужди; за продажба, замяна и обезщетяване на бивши собственици, чиито имоти са отчуждени за общински нужди; ведомствени; резервни; в които са настанени отчуждени собственици временно до предаване на определените им в обезщетение жилища) се определя и може да се променя от Общинския съвет Рудозем съобразно потребностите на общината, по предложение на кмета на общината.

В съответствие с изискванията на чл. 42, ал. 1 от ЗОС от общинския съвет са определени две групи жилища - жилища за отдаване под наем и резервни жилища. С Решение № 326 от 30.01.2014 г. на общинския съвет са определени отделните видове групи общински жилища, техния брой по населени места и адреси, съобразно предназначението им⁸⁷.

3.1. Отдаване под наем на общински жилища

3.1.1. Жилищните имоти⁸⁸, предмет на отдаването под наем, са включени в годишната програма за управление и разпореждане с имоти - общинска собственост за 2021 г. и 2022 г. като имоти, които общината има намерение да предложи за предоставяне под наем, в съответствие с изискванията на чл. 8, ал. 9, т. 2 от ЗОС⁸⁹.

3.1.2. Съгласно чл. 25, ал. 4 от Наредбата за жилищата, при изтичане на срока на настаняване наемното правоотношение може да бъде продължено, ако наемателят отговаря на условията за настаняване в общински жилища (обстоятелствата, посочени в чл. 5, ал. 1 - ал. 2 от Наредбата за жилищата). Съгласно чл. 5, ал. 5 от Наредбата за жилищата, обстоятелствата по чл. 5, ал. 1 и ал. 2 се установяват с декларация на гражданите, към която се прилагат съответните документи, удостоверяващи всяко едно от декларираните обстоятелства.

⁸⁶ Одитно доказателство № 38

⁸⁷ Одитно доказателство № 39

⁸⁸ един договор от 01.06.2021 г. и три договора от 11.03.2022 г.

⁸⁹ Одитни доказателства №№ 7 и 8

Всички сключени през одитирания период договори за наем на общински жилища са с наематели на жилищни имоти, на които договорите са изтекли през одитирания период⁹⁰.

Преди сключването на договорите от 01.06.2021 г. и 11.03.2022 г. за наем на общинското жилище⁹¹, от лицата не е подадена декларация за удостоверяване на обстоятелствата по чл. 5, ал. 1 и 2 от Наредбата за жилищата и съответно тези обстоятелства не са удостоверени, в несъответствие с реда, определен в чл. 25, ал. 4 от Наредбата за жилищата⁹². В резултат на това двата договора 01.06.2021 г. и 11.03.2022 г., на обща стойност 4 722 лв., за целия период на договорите, са сключени в несъответствие с изискванията на чл. 5, ал. 1 и 2 от Наредбата за общинските жилища, тъй като не е установено дали наемателите по тези договори отговарят на условията за настаняване в общинско жилище.

3.1.3. Съгласно чл. 43, т. 1 от ЗОС, в жилища за отдаване под наем се настаняват *лица с жилищни нужди*, установени по реда на наредбата по чл. 45а, ал. 1 от ЗОС.

Съгласно чл. 9, ал. 1 от Наредбата за жилищата, кметът на общината назначава комисия за картотекиране на заявителите, в която се включват служители на общинска администрация, а съгласно ал. 2 - комисията по ал. 1 разглежда в двумесечен срок, заявленията за картотекиране, окомплектовани съгласно чл. 6, взема решение за включване или отказ за включване в картотеката и определя степента на жилищната нужда по групи съгласно чл. 8.

През одитирания период от кмета на общината не е назначена комисия за картотекиране на лицата и съответно подадените две заявления⁹³ за картотекиране не са разглеждани от комисия за картотекиране, в нарушение на чл. 43, т. 1 от ЗОС и чл. 9, ал. 1 от Наредбата за жилищата⁹⁴.

В резултат на това сключването на двата договора от 11.03.2022 г.⁹⁵ за наем на общински жилища, на обща стойност 5 133,60 лв., е в нарушение на ЗОС и реда, определен в Наредбата за общинските жилища,

3.1.4. Съгласно чл. 18, ал. 1 от Наредбата за жилищата, настанителната заповед се издава от кмета на общината, като в нея се посочват вида и местонахождението на жилището, трите имена на настанените лица, срок за настаняване, наемна цена и начин на плащане. Съгласно чл. 19 от Наредбата за жилищата, въз основа на настанителната заповед се сключва договор за наем, с който се определят реда за предаването и приемането на жилището, правата и задълженията на наемателя и на общината, наемната цена, срока на договора, поддържането, санкциите при нарушаване условията на договора и други условия по наемното правоотношение.

При одита е установено:

а) сключен е договор от 01.06.2021 г. за наем на общинско жилище⁹⁶, 53 кв.м., за срок от три години, с месечна наемна цена 31,80 лв., определена съгласно чл. 15, ал. 4 от наредбата, или за целия период на договора - 1 145 лв., без да е издадена настанителна заповед от кмета на общината, в нарушение на чл. 18, ал. 1 от Наредбата за жилищата⁹⁷. Договорът е подписан от кмета на общината след съгласуване от юрист и главен счетоводител.

⁹⁰ Одитни доказателства №№ 41-42 и 44-45

⁹¹ договор от 01.06.2021 г. с Р.Б. и договор от 11.03.2022 г. с Т.К.

⁹² Одитни доказателства №№ 40 - 42

⁹³ Заявление №№ 366 от 22.01.2022 г. и 368 от 22.01.2022 г.

⁹⁴ Одитни доказателства №№ 43 - 45

⁹⁵ договори от 11.03.2022 г. с Л.Д. и Ф.Д.

⁹⁶ договор от 01.06.2021 г. с Р.Б.

⁹⁷ Одитни доказателства №№ 41 и 46

Договорът от 01.06.2021 г. за наем на общинско жилище, с наемна цена 1 145 лв., е сключен незаконосъобразно, поради липсата на основание;

б) наемателите на жилищни имоти по три договора от 11.03.2022 г.⁹⁸ са настанени със заповед на кмета на общината, в съответствие с изискването на чл. 18, ал. 1 от Наредбата за общинските жилища⁹⁹.

При одита няма/не са представени писмени доказателства за съобщаването на трите заповеди на кмета на общината за настаняване в общински жилища на всички заинтересовани лица, поради което не е получена разумна увереност, дали заповедите са връчени и дали са влезли в сила¹⁰⁰. Информацията е описана в следващата таблица:

№ по ред	Заповед №/дата на кмета на общината	Дата на съобщаване на заповедта	Дата, на която заповедта влиза в сила	Дата на сключване на договора/ № от Службата по вписванията	Стойност на договора за целия период в лв. (с ДДС)
1	2	3	4	5	6
1.	РД-61/07.03.2022 г.	не са представени писмени доказателства за съобщаване	-	11.03.2022 г.	3 577
2.	РД-62/07.03.2022 г.	не са представени писмени доказателства за съобщаване	-	11.03.2022 г.	2 976
3.	РД-63/07.03.2022 г.	не са представени писмени доказателства за съобщаване	-	11.03.2022 г.	2 158
4.	ВСИЧКО:				8 711

Нарушени са изискванията на чл. 61, ал. 1 от АПК и правото на участниците в търговете да оспорват административния акт и същият не е влязъл в сила спрямо тях, тъй като не им е съобщен, съответно те биха могли да го оспорват по реда на АПК от момента на узнаването за издаването му.

Административните актове - заповедите на кмета на общината са приведени в изпълнение преди да е влезнали в сила, като незаконосъобразно са сключени договори за наем преди изтичането на сроковете за тяхното оспорване, в нарушение на чл. 90, ал. 1 от АПК във връзка с чл. 84, ал. 1 и чл. 149, ал. 1 от АПК и чл. 3, ал. 1 и чл. 6, ал. 1 от ЗФУКПС¹⁰¹. В резултат на това, правоотношенията, които възникват въз основа на издаден, но не влязъл в сила индивидуален административен акт биха могли да бъдат засегнати неблагоприятно при евентуално оспорване пред съд и съответно отмяната му.

Причините са липсата на писмено въведени правила/процедури за спазването на сроковете по АПК и за съобщаването на административните актове на всички заинтересовани страни, както и формалното/привидно осъществяване на контрол за законосъобразност преди сключването на договорите.

⁹⁸ договори от 11.03.2022 г. с Л.Д., Т.К. и Ф.Д.

⁹⁹ Одитни доказателства №№ 42, 44 и 45

¹⁰⁰ Одитни доказателства №№ 42, 44, 45 и 47

¹⁰¹ Одитни доказателства №№ 22 - 29 и 33

3.1.5. За четирите договора за наем на общински жилища¹⁰² е установено, че отдадената под наем жилищна площ съобразно броя членове на семейство е в съответствие с чл. 15 и § 1 от ДР на Наредбата за жилищата¹⁰³.

3.1.6. В чл. 15, ал. 4 от Наредбата за общинските жилища е определена наемна цена за отдаване под наем на общински жилища.

Наемната цена в четирите договора за наем жилищни имоти в гр. Рудозем¹⁰⁴ е правилно определена по правилата на чл. 15, ал. 4 от Наредбата за общинските жилища¹⁰⁵.

Отдаването под наем на общински жилища на лица с установени жилищни нужди е в несъответствие с изискванията на правната рамка, поради:

а) за одитирания период от кмета на общината не е назначена комисия за картотекиране на нуждаещите се лица, заявленията за картотекиране не са разглеждани от комисия за установяване на нуждите, т.е. не е установено дали лицата са с жилищни нужди, в нарушение на чл. 43, т. 1 от ЗОС и чл. 9, ал. 1 от Наредбата за жилищата;

б) за сключването на договор от 01.06.2021 г. за наем на общинско жилище от кмета на общината не е издадена настанителна заповед.

По време на одита, за останалите три заповеди за настаняване, издадени от кмета на общината¹⁰⁶, няма/не са представени писмени доказателства, че са съобщени по реда на чл. 18а от АПК (*показано по-горе в таблицата към т. 3.1.4*), в нарушение на изискванията на чл. 61, ал. 1 и чл. 90 от АПК;

в) в резултат от липсата на назначена комисия за картотекиране на нуждаещите се лица, заявленията на лицата не са разглеждани от комисия за установяване на нуждите, т.е. не е установено дали лицата са с жилищни нужди, поради което жилищата следва да се считат за свободни, за настаняването в които няма нуждаещи се, и да се отдават под наем по пазарни цени, съгласно чл. 45а, ал. 3 от ЗОС, при условия и по ред определен в наредба на общинския съвет.

В Наредбата за общинските жилища няма/не е определен ред и условия за отдаването под наем на свободни общински жилища на граждани, отговарящи на условията по чл. 43 и 45 от ЗОС. В тези случаи размерът на месечните наеми е следвало да бъде определен въз основа на изготвени пазарни оценки от независим лицензиран оценител, а не съгласно чл. 15, ал. 4 от Наредбата за общинските жилища, в резултат на което приходът за общината би бил по-голям.

В резултат от липсата на назначена комисия за установяване на жилищните нужди на наемателите трите договора за отдаване под наем на общински жилища, на обща стойност 8 711 лв. са сключени незаконосъобразно, в несъответствие с реда, определен в правната рамка.

При одита е установено, че липсва публична информация за размера на пазарните наеми на жилища в Община Рудозем към датата на сключването на договорите, поради което при одита не може да се изчисли размера на пропуснатите приходи по бюджета на общината.

Отдаването под наем на общински жилища на лица с установени жилищни нужди е в несъответствие с изискванията на правната рамка - АПК, ЗОС и Наредбата на общинските жилища.

¹⁰² договор от 01.06.2021 г. с Р.Б. и договори от 11.03.2022 г. с Л.Д., Т.К. и Ф. Д.

¹⁰³ Одитни доказателства №№ 41, 42, 44 и 45

¹⁰⁴ договори от 01.06.2021 г. с Р. Б., и договори от 11.03.2022 г. с Л. Д., Т.К. и Ф.Д.

¹⁰⁵ Одитни доказателства №№ 41, 42, 44 и 45

¹⁰⁶ Заповеди № РД-61, № РД-62 и РД № 63 от 07.03.2022 г. на кмета на общината

3.2. Отдаване под наем на резервни жилища

3.2.1. Жилищните имоти¹⁰⁷, предмет на отдаването под наем, са включени в годишната програма за управление и разпореждане с имоти - общинска собственост за 2022 г. като имоти, които общината има намерение да предложи за предоставяне под наем, в съответствие с изискванията на чл. 8, ал. 9, т. 2 от ЗОС¹⁰⁸.

3.2.2. От нуждаещите се лица са подадени молби-декларации за картотекиране като нуждаещи се от жилище за настаняване, като е приложено експертно решение на ТЕЛК за член от семейството, в съответствие с 6, ал. 2, във връзка с чл. 23, ал. 5 от Наредбата за общинските жилища¹⁰⁹.

3.2.3. Съгласно чл. 23, ал. 1 от Наредбата за общинските жилища, резервните жилища са предназначени да осигурят временно жилищна площ, за срок от 6 месеца, но не по-дълъг от 2 години, на лица: чиито жилища са станали негодни за обитаване в резултат на природни и стихийни бедствия и аварии, или на други изключителни обстоятелства, или са застрашени от самосрутване и на лица в чийто семейства са налице остри социални или здравословни проблеми. Съгласно чл. 23, ал. 2-6 от Наредбата за общинските жилища, обстоятелствата по чл. 23, ал. 1 се установяват от комисия, назначена от кмета на общината. Комисията извършва оглед на място и след събирането на всички необходими данни, изготвя констативен протокол, който се внася в комисията по чл. 9 за преценка на обстоятелствата по чл. 23, ал. 1, т. 1 и решение. За решението си комисията по чл. 9 изготвя протокол, който внася с предложение до кмета на общината за настаняване на нуждаещите се в конкретно жилище.

Съгласно чл. 9, ал. 1 от Наредбата за общинските жилища, кметът на общината назначава комисия за картотекиране на заявителите, в която се включват служители от общинската администрация. В чл. 15, ал. 4 от Наредбата за общинските жилища е определена наемната цена за отдаване под наем на общински жилища.

При одита е установено:

а) през одитирания период от кмета на общината не е назначена комисия по чл. 23, ал. 2 от Наредбата за общинските жилища, която да извърши оглед на място и след събирането на всички необходими данни да изготви констативен протокол, който да предаде на комисията по чл. 9 за преценка на обстоятелствата по чл. 24, ал. 1, т. 1 и решение, с което не е приложен реда, определен в Глава трета „Настаняване под наем в резервни жилища“, чл. 23, ал. 2 и 3 от Наредбата за общинските жилища¹¹⁰;

б) към две от молбите-декларации е приложено експертно решение на ТЕЛК за член от семейството, а третата молба-декларация е от семейство с остри социални проблеми.

в) трите договора за отдадените под наем резервни жилища са сключени са срок от 2 години.

Определената наемна цена в двата договора от 13.05.2022 г. и в договора от 20.10.2022 г.¹¹¹ е по чл. 15, ал. 4 от Наредбата за общинските жилища¹¹².

3.2.4. По време на одита няма/не са представени писмени доказателства за съобщаването по реда на чл. 18а от АПК на трите заповеди на кмета на общината за настаняване в резервни жилища на всички заинтересовани лица, поради което не е получена

¹⁰⁷ договор от 13.05.2022 г. със С. Т., договор от 13.05.2022 г. с М. М. и договор 20.10.2022 г. с Н.Д.

¹⁰⁸ Одитно доказателство № 8

¹⁰⁹ Одитни доказателства №№ 48 - 50

¹¹⁰ Одитно доказателство № 43

¹¹¹ договори от 13.05.2022 г. – 2 бр. и от 20.10.2022 г.

¹¹² Одитни доказателства №№ 4, 48 - 50

разумна увереност, дали заповедите са връчени и дали са влезли в сила¹¹³. Информацията е описана в следващата таблица:

№ по ред	Заповед №/дата на кмета на общината	Дата на съобщаване на заповедта	Дата, на която заповедта влиза в сила	Дата на сключване на договора/ № от Службата по вписванията	Стойност на договора за целия период в лв. (с ДДС)
1.	2.	3.	4.	5.	6.
1.	155/13.05.2022 г.	не са представени писмени доказателства за съобщаване	-	13.05.2022 г.	1 256
2.	156/13.05.2022 г.	не са представени писмени доказателства за съобщаване	-	13.05.2022 г.	1 256
3.	347/17.10.2022 г.	не са представени писмени доказателства за съобщаване	-	20.10.2022 г.	1 255
4.	ВСИЧКО:				3 767

Нарушени са изискванията на чл. 61, ал. 1 от АПК и правото на участниците в търговете да оспорват административния акт и същият не е влязъл в сила спрямо тях, тъй като не им е съобщен, съответно те биха могли да го оспорват по реда на АПК от момента на узнаването за издаването му.

Административните актове - заповедите на кмета на общината са приведени в изпълнение преди да е влезнали в сила, като незаконосъобразно са сключени договори за наем преди изтичането на сроковете за тяхното оспорване, в нарушение на чл. 90, ал. 1 от АПК във връзка с чл. 84, ал. 1 и чл. 149, ал. 1 от АПК и чл. 3, ал. 1 и чл. 6, ал. 1 от ЗФУКПС¹¹⁴. В резултат на това, правоотношенията, които възникват въз основа на издаден, но не влязъл в сила индивидуален административен акт биха могли да бъдат засегнати неблагоприятно при евентуално оспорване пред съд и съответно отмяната му.

Отдаването под наем на резервни жилища е в несъответствие с изискванията на правната рамка, тъй като:

а) през одитирания период не е приложен реда, определен в чл. 23, ал. 2-6 от Наредбата за жилищата и от кмета на общината не е назначена комисия, не са установени обстоятелствата от значение за настаняването, не е извършван оглед, не са събирани данни, не е изготвен констативен протокол и съответно не е внесен в комисията за преценка на обстоятелствата и за приемане на решение;

б) за трите заповеди на кмета на общината за настаняване в резервни жилища няма/не са представени писмени доказателства, че са съобщени по реда на чл. 18а от АПК, с което са нарушени са изискванията на чл. 61, ал. 1 и чл. 90 от АПК;

б) тъй като няма назначена комисия по чл. 23, ал. 2 от наредбата, т.е. не са установени обстоятелствата, не е извършван оглед и не са събирани данни за лицата, то жилищата следва да се считат за свободни и да се отдават под наем по пазарни цени, съгласно чл. 45а, ал. 3 от ЗОС, при условия и по ред, определен в наредба на общинския съвет.

¹¹³ Одитни доказателства №№ 47-50

¹¹⁴ Одитни доказателства №№ 47-50

В Наредбата за общинските жилища няма/не е определен ред и условия за отдаването под наем на свободни общински жилища на граждани, отговарящи на условията по чл. 43 и 45 от ЗОС. Размерът на месечните наеми е следвало да бъде определен въз основа на изготвени пазарни оценки от независим лицензиран оценител, а не съгласно чл. 15, ал. 4 от Наредбата за общинските жилища, в резултат на което приходът за общината би бил по-голям.

В резултат от липсата на назначена комисия за установяване на жилищните нужди на наемателите договорите за отдаване под наем на резервни жилища, на обща стойност 3 767 лв. са сключени незаконосъобразно, в несъответствие с реда, определен в правната рамка.

При одита е установено, че липсва публична информация за размера на пазарните наеми на жилища в Община Рудозем към датата на сключването на договорите, поради което при одита не може да се изчисли размера на пропуснатите приходи по бюджета на общината.

Отдаването под наем на резервни жилища е в несъответствие с изискванията на правната рамка - АПК, ЗОС и Наредбата на общинските жилища.

3.3. Изпълнение на договорите за наем на общински жилища

3.3.1. Съгласно чл. 23 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г., фактическото предаване на имот - общинска собственост, се извършва с протокол по образец, утвърден от министъра на регионалното развитие и благоустройството и министъра на правосъдието.

В чл. 4 от договорите за наем са включени клаузи имотите да се предават на наемателя с приемо-предавателен протокол, с който се установява състоянието на имота.

След сключването на всичките седем договора за отдаване под наем на общински жилища на лица с жилищни нужди и за отдаване под наем на резервни жилища, са предадени от общината на наемателите без да са съставени/подписани приемо-предавателни протоколи за установяване състоянието им, в несъответствие с изискването на чл. 23 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г. и клаузите в договорите. Нарушен е и чл. 11, ал. 1 от ЗОС относно дължимата грижа на добър стопанин при управлението на общинската собственост¹¹⁵.

В резултат на това са създадени предпоставки за невъзможност за доказване на нанесени щети на общинската собственост и за предявяване на искания за обезщетение за вредите, причинени по време на ползването на жилището/имота, съгласно писмените уговорки в договорите.

3.3.2. Съгласно чл. 3 от сключените договори, наемната цена се заплаща до 10-то число на следващия месец, а за последния месец на годината до 20 число на месеца. С чл. 86 от ЗЗД е определено, че при неизпълнение на парично задължение длъжникът дължи обезщетение в размер на законната лихва от деня на забавата.

При проверката е установено, че наемната цена по седемте договора за наем на общински жилища¹¹⁶ е заплащана в срок, в съответствие с чл. 3 от договорите, с изключение на пет вноски по договора от 01.06.2021 г.¹¹⁷ и една вноска по договор от 13.05.2022 г.¹¹⁸ със забава от по няколко дни, за които е събрана законната лихва.

Към 31.12.2022 г. наемателите по договорите за наем на общински жилища нямат задължения¹¹⁹.

¹¹⁵ Одитни доказателства №№ 41, 42, 44, 45, 48 - 51

¹¹⁶ договори от 01.06.2021 г. с Р.Б., 11.03.2022 г. с Л.Д., 11.03.2022 г. с Т.К., 11.03.2022 г. с Ф.Д., 13.05.2022 г. със С.С.Т., 13.05.2022 г. с М.М. и 20.10.2022 г. с Н.Д.

¹¹⁷ договор от 01.06.2021 г. с Р.Б.

¹¹⁸ договор от 13.05.2022 г. със С.Т.

¹¹⁹ Одитни доказателства №№ 41, 42, 44, 45, 48 - 50

3.3.3. Съгласно чл. 112, буква „е“ от ЗС и чл. 4, буква „е“ от ПВп, вписват се договорите за наем на недвижим имот за срок по-дълъг от една година.

Сключените през одитирания период седем договора¹²⁰ за отдаване под наем на жилищни имоти - общинска собственост със статут на „жилище за отдаване под наем“ за срок по-дълъг от една година не са вписани в Службата по вписванията, съгласно чл. 112, буква „е“ от ЗС и чл. 4, буква „е“ от ПВп¹²¹.

3.3.4. Съгласно чл. 26, т. 7 от Наредба № 8 от 2009 г., в главния регистър за частна общинска собственост се вписват разпоредителните действия с имота или с част от имота, в т.ч. и договорите за наем със срок на действие, по-дълъг от 3 години.

Три договора от 11.03.2022 г.¹²² за отдаване под наем на жилищни имоти - частна общинска собственост, сключени за срок по-дълъг от три години, не са вписани в главния регистър за частната общинска собственост, в несъответствие с чл. 26, т. 7 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г.¹²³.

Причините за установените нарушения/несъответствия с правната рамка при отдаването под наем на общински жилища са неизпълнение на задълженията от главния специалист „Общинска собственост и разпореждане с общинско имущество“, неосъществяването на контрол от директора на дирекция „Финансово-счетоводни дейности и бюджет“, както и липсата на писмено въведени адекватни и ефективни контролни дейности.

Отдаването под наем на общински жилища на лица с установени жилищни нужди и отдаването под наем на резервни жилища са в несъответствие с изискванията на правната рамка.

4. Отдаване под наем на земеделски земи - общинска собственост без провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс (пасища, мери и ливади по чл. 37и, ал. 1 - 12 от ЗСПЗЗ)

Критериите за оценка на съответствието са АПК, ЗСПЗЗ, ППЗСПЗ, Наредбата на земеделските земи, решенията на общинския съвет, заповедите на кмета на общината и договорите.

При одита са проверени всички сключени през одитирания период договори за отдаване под наем на земеделски земи - мери, пасища и ливади по реда на чл. 37и от ЗСПЗЗ без провеждането на публичен търг/конкурс - общо пет договора (2021 г. - три бр. и 2022 г. - два бр.)¹²⁴.

4.1. За всички проверени договори е установено, че в съответствие с изискванията на правната рамка¹²⁵:

а) от общинския съвет са приети решения за определяне на пасища, мери и ливади за индивидуално ползване;

б) от желаещите да сключат договори за наем на мери, пасища и ливади са подадени заявления за необходимата им площ. Всички заявители имат регистриран животновъден

¹²⁰ договори от 01.06.2021 г. с Р.Б., 11.03.2022 г. с Л.Д., 11.03.2022 г. с Т.К., 11.03.2022 г. с Ф.Д., 13.05.2022 г. със С.Т., 13.05.2022 г. с М.М. и 20.10.2022 г. с Н.Д.

¹²¹ Одитни доказателства №№ 41, 42, 44, 45, 48 - 50 и 52

¹²² договори от 11.03.2022 г. с Л.Д., Т.К. и Ф.Д.

¹²³ Одитни доказателства №№ 42 - 44 и 53

¹²⁴ Одитни доказателства №№ 54 и 55

¹²⁵ Одитни доказателства № 56 и 57

обект за пасищни селскостопански животни в съответното землище по служебна информация от МЗХ;

в) за определяне на необходимата за всеки кандидат площ от кмета на общината е назначена комисия. Необходимата за всеки кандидат площ е определена в съответствие с чл. 37и, ал. 4 и § 2в от ДР на ЗСПЗЗ. За работата на комисията е съставен протокол.;

г) въз основа на протокола на комисията от кмета на общината са сключени възмездни писмени договори за отдадените под наем имоти.

4.2. Съгласно чл. 37и, ал. 3, предложение първо от ЗСПЗЗ, общинският съвет определя с решение пасищата, мерите и ливадите за общо и индивидуално ползване.

С Договори № 3 от 26.05.2021г. г., № 4 от 30.09.2021 г. и № 47 от 27.09.2022 г. с обща площ на имотите 71,137 дка, с обща стойност на наема 2 037,06 лв., са отдадени под наем земеделски земи - мери, пасища и ливади, които не са включени в Решения № 186 от 25.03.2021 г. и № 323 от 24.02.2022 г. на общинския съвет за определянето на пасищата, мерите и ливадите за индивидуално ползване, в нарушение на чл. 37и, ал. 3 от ЗСПЗЗ. Нарушени са изискванията и на чл. 11, ал. 1 от ЗОС и чл. 6, ал. 1 от Наредбата за земеделските земи, относно дължимата грижа на добър стопанин при управлението на общинската собственост¹²⁶.

4.3. Съгласно чл. 37к, ал. 3 от ЗСПЗЗ, в договорите за наем и аренда се предвижда увеличаване на наемната или арендната цена с официалния инфлационен индекс на потребителските цени, публикуван от НСИ.

При всички сключени договори за наем за стопанската 2021/2022 г. и стопанската 2022/2023 г. не е включена клауза за увеличаване на наемната цена с официалния инфлационен индекс на потребителските цени, публикуван от НСИ, в нарушение с чл. 37к, ал. 3 от ЗСПЗЗ¹²⁷. В резултат, наемните цени не са индексирани, с което са пропуснати приходи от наем на земеделски земи по бюджета на общината.

4.4. Съгласно чл. 99, ал. 2 от ППЗСПЗЗ, информацията за задълженията по чл. 37и, ал. 1 от ЗСПЗЗ се проверява служебно от комисията по чл. 100 чрез справка в съответния публичен регистър, а когато такъв не се поддържа, същата се изисква и получава по служебен път от компетентната администрация.

Преди сключването на всички договори за стопанската 2021/2022 г. и стопанската 2022/2023 г. от заявителите са представени декларации за липса на задължения към ДФ "Земеделие", държавния и общинския поземлен фонд и за земи по чл. 37в, ал. 3, т. 2.

От комисията не са извършвани служебни проверки за задълженията по чл. 37и, ал. 1 от ЗСПЗЗ, в нарушение на чл. 99, ал. 2 от ППЗСПЗЗ¹²⁸.

4.5. Съгласно чл. 100, ал. 1 от ППЗСПЗЗ, разпределението на пасищата, мерите и ливадите от общинския поземлен фонд се извършва от комисия, назначена от кмета на общината, в състав от трима до петима редовни членове, един от които - правоспособен юрист, и двама резервни членове. Член на комисията не може да бъде лице, което е свързано лице по смисъла на ТЗ с участник в процедурата или с членове на неговите управителни или контролни органи, за което се представя декларация на председателя на комисията. Решенията на комисията се вземат с мнозинство от броя на членовете ѝ.

В Заповеди с № РД-162 от 19.04.2017 г. и № РД-126 от 11.04.2022 г. на кмета на общината за назначаване на комисии за разпределение на пасища, мери и ливади е определен *по един резервен член* в състава на комисиите за разпределение на пасищата,

¹²⁶ Одитно доказателство № 58

¹²⁷ Одитно доказателство №№ 56 и 57

¹²⁸ Одитно доказателство № 59

мерите и ливадите за стопанската 2021/2022г. и стопанската 2022/2023г, в несъответствие с чл. 100, ал. 1 от ППЗСПЗЗ¹²⁹.

Липсата на нормативноопределения в ППЗСПЗЗ брой резервни членове създава риск за работата на комисиите, в случай на отсъствие на редовните членове, и в тази връзка за законосъобразните действия на комисията.

4.6. Съгласно чл. 100, ал. 10 от ППЗСПЗЗ, в договорите за предоставяне под наем или аренда на пасища, мери и ливади по реда на чл. 37и ЗСПЗЗ за определяне на дължимата сума за наем или аренда се вписва информация за общата площ на имотите по договора, която попада в обхвата на актуалния към датата на сключване на договора специализиран слой "Площи, допустими за подпомагане". Данните се изготвят от собственика на предоставяните имоти чрез извършване на пространствено сечение между имотите по договора от картата на възстановената собственост или от кадастралната карта и специализиран слой "Площи, допустими за подпомагане", достъпен чрез интернет страницата на Министерството на земеделието, храните и горите - неразделна част от договора.

При всички проверени договори за наем на пасища, мери и ливади по чл. 37и, ал. 1-12 от ЗСПЗЗ, не е включена информация за пасища, мери и ливади, които изцяло или частично попадат в актуалния към датата на подписване на договора специализиран слой "Площи, допустими за подпомагане". По време на одита не са представени писмени доказателства, дали отдадените под наем пасища, мери и ливади изцяло или частично попадат в актуалния към датата на подписване на договора специализиран слой. Нарушени са разпоредбите на чл. 100, ал. 10 от ППЗСПЗЗ¹³⁰.

Поради липсата на необходимата информация в договорите, при одита не може да се направи оценка за съответствие с изискванията на правната рамка относно дължимата наемна цена за първата и втората година от срока на договора, във връзка с чл. 37и ал. 15 от ЗСПЗЗ, съгласно който при сключване на договори за наем или аренда на пасища, мери и ливади от държавния и общинския поземлен фонд, 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 17.02.2015 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 две стопански години от сключването на договора.

Причините за установените при одита нарушения при отдаването под наем на пасища, мери и ливади, без провеждането на публичен търг/публично оповестен конкурс, с правната рамка са: неприлагането на реда, определен в ЗСПЗЗ и ППЗСПЗ, формалното/привидно осъществяване на предварителен контрол за законосъобразност при изготвянето на заповедите на кмета на общината и при сключването на договорите; липсата на писмено въведени адекватни и ефективни контролни дейности в процеса, които да минимизират рисковете.

Отдаването под наем на земеделски земи (пасища, мери и ливади) без провеждане на публичен търг/публично оповестен конкурс е осъществено в частично съответствие с изискванията на правната рамка.

5. Заплащане на данък върху недвижимите имоти и такса за битови отпадъци за имотите - общинска собственост

Критериите за оценка на съответствието са ЗМДТ, ЗОС, ЗЗД и договорите.

¹²⁹ Одитно доказателство №№ 56 и 57

¹³⁰ Одитно доказателство №№ 56 и 57

Задължените лица за данък върху недвижимите имоти са регламентирани в чл. 11 от ЗМДТ. Съгласно чл. 64, ал. 1 от ЗМДТ (ред. ДВ, бр. 95 от 2009 г.), таксата за битови отпадъци се заплаща от лицата по чл. 11 от закона - данъчно задължените лица, собственици на облагаеми с данък недвижими имоти.

5.1. Заплащане на данък върху недвижимите имоти и такса за битови отпадъци за имотите - частна общинска собственост

За 105 от общо 124 имота - частна общинска собственост (85 на сто), подлежащи на деклариране, придобити преди и през одитирания период, за които са съставени АОС¹³¹, от данъчно задълженото лице - Община Рудозем не са подадени данъчни декларации по чл. 14, ал. 1 от ЗМДТ, въпреки наличието на основание за това. В резултат на това през одитирания период не са начислени и внесени данък върху недвижимите имоти и такса за битови отпадъци¹³².

Нарушени са разпоредбите на чл. 14, ал. 1 и чл. 64, ал. 1 от ЗМДТ (ред. ДВ, бр. 95 от 2009 г.). Останалите 19 имота - частна общинска собственост са декларирани и съответно за тях са начислени и внесени данъкът върху недвижимите имоти и таксата за битови отпадъци.

В резултат от липсата на деклариране и невъвеждането на необходимата информация в програмния продукт за определяне на местните данъци и такси, от общината не е предоставена на одита информация за общия размер на неплатените общински задължения за данък върху недвижимите имоти и такса за битови отпадъци. С размера на неплатените задължения са пропуснати приходи по общинския бюджет, като същите не са намерили отражение и в ежегодните план-сметки за таксата за битови отпадъци, поради което планирането на вземанията и разходите за дейност „Чистота“ не отразяват вярно приходите и разходите за дейността в зависимост от реално обслужваните имоти. Нарушени са изискванията и на чл. 3, ал. 1 от ЗФУКПС и чл. 20 от ЗПФ относно принципите за законосъобразност, добро финансово управление и прозрачност при управлението на публичните средства и дейности.

5.2. Заплащане на такса за битови отпадъци за имотите - публична общинска собственост

За всички притежавани 66 бр. имоти - публична общинска собственост, придобити преди и след одитирания период, от данъчно задълженото лице - Община Рудозем са подадени данъчни декларации по чл. 14, ал. 1 от ЗМДТ и е начислена и внесена такса за битови отпадъци, в съответствие с изискванията на чл. 14, ал. 1 от ЗМДТ и чл. 64, ал. 1 от ЗМДТ (ред. ДВ, бр. 95 от 2009 г.)¹³³.

5.3. Заплащане на такса за битови отпадъци за имоти - публична и частна общинска собственост, отдадени под наем

5.3.1. Основанието за заплащането на таксата за битови отпадъци от наемателите на общински имоти са клаузите в договорите, т.е. задължението за наемателя възниква по силата на договора, а не по силата на чл. 11, ал. 1 от ЗМДТ, съгласно който данъчно задълженото лице е собственикът на имота - Община Рудозем, и другите посочени в текста на чл. 11, ал. 3-5 (ползватели/концесионери и др.).

При одита е установено:

а) в договорите за наем на жилищни имоти - общинска собственост, сключени преди 01.01.2021 г. и действащи през одитирания период, както и в договорите, сключени през 2021 г. и 2022 г., **не са включени клаузи** за плащане на таксата за битови отпадъци от

¹³¹ Одитно доказателство № 60 и 61

¹³² Одитно доказателство № 62

¹³³ Одитно доказателство № 63

наемателите. При определянето на наемните цени таксата за битови отпадъци не е включена в наемната цена¹³⁴.

Нарушен е чл. 11, ал. 1 от ЗОС относно дължимата грижа на добър стопанин при управлението на общинската собственост, във връзка с чл. 232 от ЗЗД относно задължението на наемателя да заплаща наемната цена и разходите, свързани с ползването на веща, в т.ч. и таксата за битови отпадъци.

Въпреки невключването на клауза за плащането на таксата за битови отпадъци от наемателя, вземанията от такса за битови отпадъци за отдадените под наем жилищни имоти по партидите на наемателите са начислени, но до края на одитирания период не са събрани, с изключение на вземанията от двама наематели, които са възстановили направените от общинския бюджет разходи за таксата за битови отпадъци.

За одитирания период общият размер на несъбраната такса за битови отпадъци от наематели на жилищни имоти е 713,36 лв. (2021 г. - 338,17 лв. и 2022 г. - 375,19 лв.) и към момента на проверките при одита е дължима¹³⁵;

б) в договорите за отдаване под наем на нежилищни имоти/части от тях - общинска собственост (за които се дължи такса за битови отпадъци), сключени преди 01.01.2021 г. и действащи през одитирания период, както и в договорите, сключени през 2021 г. и 2022 г. **са включени клаузи** за плащането на таксата за битови отпадъци от наемателите.

Вземанията са начислени по партидите на наемателите, но до края на одитирания период не са събрани, с изключение на вземанията от двама наематели, които са възстановили направените от общинския бюджет разходи за такса за битови отпадъци.

Общата сума на несъбраната такса за битови отпадъци от наематели на нежилищни имоти е 1 804,64 лв. (2021 г. - 969,44 лв. и 2022 г. - 835,20 лв.), в т.ч. по сключени договори в резултат на проверените публични търгове и към момента на проверките при одита е дължима¹³⁶.

5.3.2. За общо 21 имота/части от имоти - публична общинска собственост, в т.ч. 14 имота/части от имоти, отдадени под наем преди одитирания период (01.01.2021 г.), за които договорите са действащи през одитирания период, и седем имота/части от имоти - публична общинска собственост, отдадени под наем през одитирания период, таксата за битови отпадъци е платена от общината.

За 20 имота¹³⁷ - публична общинска собственост таксата за битови отпадъци, в общ размер 1 422,82 лв. не е възстановена по бюджета на общината и е дължима от наемателите на съответните имоти.

В един случай - по договор от 09.10.2020 г., таксата за битови отпадъци е възстановена по бюджета на общината от наемателя.

5.3.3. За общо 18 имота/части от имоти - частна общинска собственост, в т.ч. за 11 имота, отдадени под наем преди одитирания период (01.01.2021 г.), за които договорите са действащи през одитирания период и за седем имота/части от имоти - частна общинска собственост, отдадени под наем през одитирания период, таксата за битови отпадъци е платена от общината.

¹³⁴ Одитно доказателство № 62

¹³⁵ Одитни доказателства № 62, 68 и 69

¹³⁶ Одитни доказателства № 62, 70 и 71

¹³⁷ Договори от 01.12.2020 г., 18.05.2021 г., 06.08.2020 г., 20.07.2020 г., 18.05.2021 г., 07.06.2019 г., 07.06.2019 г., 01.10.2019 г., 01.10.2019 г., 07.10.2019 г., 08.11.2021 г., 01.10.2014 г., 16.01.2021 г., 09.04.2021 г., 08.08.2021 г., 21.10.2021 г., 08.11.2021 г., 06.01.2022 г., 18.05.2021 г. и 18.05.2021 г.

За 16 имота¹³⁸, таксата за битови отпадъци, в общ размер 1 568,14 лв., не е възстановена по бюджета на общината и е дължима от наемателите на съответните имоти.

От наемателите на два имота¹³⁹, платената от общината такса за битови отпадъци в общ размер 191 лв. е възстановена по бюджета на общината¹⁴⁰.

Прилагането на различни подходи при събирането на дължимите вземания от наемателите на общински имоти показва нееднозначно/неравнопоставено третиране на еднакви по вид вземания, в несъответствие с принципите за законосъобразност, добро финансово управление и прозрачност по чл. 3, ал. 1 от ЗФУКПС, чл. 20 от ЗПФ, както и на изискванията на чл. 11, ал. 1 от ЗОС относно управлението на имотите и вещите -общинска собственост с грижата на добър стопанин.

Причините за установените нарушения при заплащането на данъка върху недвижимите имоти и таксата за битови отпадъци за имотите - общинска собственост с правната рамка са липсата на липсата на координация и взаимодействие между структурните звена на общинската администрация, ангажирани в процеса, свързан с имотите - общинска собственост и местните данъци и такси, както и липсата на писмено въведени контролни дейности. В резултат на това са създадени високи рискове за несвоевременно/несъбиране на приходите за бюджета на общината, за изтичането на тригодишен давностен срок по чл. 111 от ЗЗД и висока вероятност вземанията да бъдат погасени по давност, което ще доведе до негативни финансови последици за общинския бюджет и ограничаване на възможностите за финансиране на общинските дейности.

Заплащането на данъка върху недвижимите имоти и таксата за битови отпадъци за имотите - общинска собственост е в частично несъответствие с правната рамка и договорите.

6. Планирани и реализирани приходи от наеми по бюджета на общината

6.1. В Годишната програма за управление и разпореждане с имоти - общинска собственост за **2021 г.** е предвидено да бъдат реализирани приходи от наеми на имущество и земя в размер 58 000 лв.¹⁴¹. Планираните приходи от продажба на имоти - общинска собственост по бюджета на общината за 2021 г. са 58 000 лв. и са в съответствие с планираните приходи в годишната програма¹⁴².

С решения на общинския съвет¹⁴³ е актуализирана програмата за 2021 г. и е извършена актуализация на общинския бюджет, в съответствие с чл. 8, ал. 9, предложение второ от ЗОС¹⁴⁴. Към 31.12.2021 г. реализираните приходи от наем на имоти - общинска собственост са 68 070 лв., което е 17 на сто спрямо първоначално планираните по бюджета на общината за 2021 г.¹⁴⁵.

6.2. В Годишната програма за управление и разпореждане с имоти - общинска собственост за **2022 г.** е предвидено да бъдат реализирани приходи от наеми на имущество и земя в размер 38 000 лв.¹⁴⁶.

¹³⁸ Договори от 02.05.2018 г., 01.10.2020 г., 19.06.2020 г., 19.06.2020 г., 19.06.2020 г., 02.05.2018 г., 02.05.2018 г., 02.05.2018 г., 09.10.2020 г., 01.06.2021 г., 20.10.2022 г., 13.05.2022 г., 13.05.2022 г., 11.03.2022 г., 11.03.2022 г. и 11.03.2022 г.

¹³⁹ Договори от 01.06.2021 г. и 25.06.2021 г.

¹⁴⁰ Одитни доказателства №№ 66 и 67

¹⁴¹ Одитно доказателство № 7

¹⁴² Одитни доказателства №№ 72 и 73

¹⁴³ Решения №№ 175 от 11.02.2021 г., 187 от 25.03.2021 г., 203 от 29.04.2021 г., 219 от 24.06.2021 г., 246 от 29.07.2021 г., 266 от 15.09.2021 г., 286 от 04.11.2021 г. и 299 от 30.12.2021 г.

¹⁴⁴ Одитни доказателства №№ 16 и 72

¹⁴⁵ Одитно доказателство № 16

¹⁴⁶ Одитно доказателство № 8

Планираните приходи от наем на имоти - общинска собственост по бюджета на общината за 2022 г. са 44 000 лв., като по информация от одитираната организация разликата с планираните в програмата е в резултат от това, че заложените приходи в програмата са без ДДС¹⁴⁷.

С решения на общинския съвет¹⁴⁸ е актуализирана програмата за 2022 г. и е извършена актуализация на общинския бюджет¹⁴⁹. Към 31.12.2022 г. реализираните приходи от наем на имоти - общинска собственост са 77 585 лв., което е 76 на сто спрямо първоначално планираните по бюджета на общината за 2022 г.¹⁵⁰.

По време на одита, по информация на общинската администрация, причините за значителната разлика между планираните и изпълнените приходи от наем на имоти - общинска собственост за 2022 г. са свързани с реализирани непредвидени приходи от наем на терен и земеделски земи¹⁵¹. В резултат на това по бюджета на общината за 2022 г. е отчетено преизпълнение на планираните спрямо реализираните приходи от наем на имоти - общинска собственост в значителен размер, което е довело до увеличаване на възможностите за финансиране на планирани местни дейности по разходната част на бюджета на общината.

Планирането и реализирането на приходите от управление на имоти - общинска собственост по бюджета на общината е в съответствие с правната рамка.

Обобщена оценка за съответствието при управлението на имотите - общинска собственост:

Отдаването под наем на нежилищни имоти - общинска собственост след провеждането на публичен търг, заплащането на данък върху недвижимите имоти и такса за битови отпадъци за имотите - общинска собственост, отдаването под наем на земеделски земи без провеждането на публичен търг или публично оповестен конкурс (пасища, мери и ливади) е в частично съответствие с изискванията на правната рамка.

Застраховането на имотите - общинска собственост и отдаването под наем на общински жилища е в несъответствие с изискванията на правната рамка.

Установените нарушения/несъответствия при управлението на имоти - общинска собственост с правната рамка, които са количествено измерими са в общ размер 59 537 лв. (незаконосъобразно сключени договори преди влизането в сила на заповедта на кмета на общината за определяне на наемател - 52 648 лв.; незаконосъобразно сключен договор за наем на жилищен имот без да е издадена заповед на кмета на общината - 1 145; незаконосъобразно отдадени под наем земеделски земи, които не са включени в решенията на общинския съвет за определянето на мерите, пасищата и ливадите за индивидуално ползване - 2 037 лв.; несъбрани просрочени вземания от наеми - 630 лв.; несъбрани лихви по просрочени наеми - 86 лв.; несъбрани вземания от такса за битови отпадъци - 2 991 лв.) и са съществени по стойност по естество (характер) и смисъл (контекст). Останалите несъответствия са съществени по естество (характер) и по смисъл (контекст). За одитирания период СФУК в областта не е ефективна.

¹⁴⁷ Одитни доказателства №№ 73 и 74

¹⁴⁸ Решения №№ 244 от 28.04.2022 г., 363 от 30.06.2022 г., 377 от 22.08.2022 г., 402 от 27.10.2022 г., 424 от 16.12.2022 г. и 429 от 30.12.2022 г.

¹⁴⁹ Одитни доказателства №№ 17 и 74

¹⁵⁰ Одитно доказателство № 17

¹⁵¹ Одитно доказателство № 73

III. Разпореждане с имоти - общинска собственост

1. Разпореждане с имоти - общинска собственост след провеждане на публичен търг/конкурс

Критериите за оценка на съответствието са: АПК, ЗОС, НРПУРОИ, решенията на общинския съвет, заповедите на кмета на общината и договорите.

През одитирания период са проведени общо 23 бр. публични търгове за разпореждане с имоти - общинска собственост (2021 г. - 14 бр. и 2022 г. - 9 бр.)¹⁵², от които 15 от търговете са за продажба на имоти - общинска собственост по чл. 35, ал. 1 от ЗОС и 8 бр. са за учредяване право на строеж върху имот - общинска собственост по чл. 37, ал. 1 от ЗОС.

При одита са проверени всички проведени публични търгове за разпореждане с имоти - общинска собственост.

1.1. Продажба на имоти - общинска собственост след провеждане на публичен търг

Публичните търгове за продажба на нежилищни имоти - общинска собственост са проведени въз основа на приети Решения № 135 от 10.12.2020 г., № 136 от 10.12.2020 г., № 178 от 11.02.2021 г., № 195 от 25.03.2021 г., № 196 от 25.03.2021 г., № 208 от 29.04.2021 г., № 224 от 24.06.2021 г., № 225 от 24.06.2021 г., № 226 от 24.06.2021 г., № 252 от 29.07.2021 г., № 312 от 24.02.2022 г., № 348 от 28.04.2022 г., № 349 от 28.04.2022 г., № 365 от 30.06.2022 г., № 366 от 30.06.2022 г., № 379 от 22.08.2022 г. на общинския съвет и Заповеди № 6 от 06.01.2021 г., № 7 от 06.01.2021 г., № 125 от 01.03.2021 г., № 191 от 20.04.2021 г., № 190 от 20.04.2021 г., № 258 от 01.06.2021 г., № 322 от 22.07.2021 г., № 321 от 22.07.2021 г., № 378 от 20.08.2021 г., № 118 от 06.04.2022 г., № 177 от 25.05.2022 г., № 176 от 25.05.2022 г., № 265 от 12.08.2022 г., № 226 от 20.07.2022 г., № 327 от 28.09.2022 г. на кмета на общината¹⁵³.

1.1.1. При одита е установено съответствие при провеждането на 15-те публични търга по чл. 35, ал. 1 от ЗОС с изискванията на правната рамка по отношение на¹⁵⁴:

а) от общинския съвет са приети решения за провеждането на публичните търгове за разпореждане с имоти - общинска собственост, с които са определени видът на търга и началната тръжна цена;

б) имотите, предмет на разпореждане, са включени в годишните програми за управление и разпореждане с имоти - общинска собственост за 2021 г. и 2022 г. в съответствие с чл. 8, ал. 9, т. 2 от ЗОС;

в) разпоредителните сделки са извършени по пазарни цени, не по-ниски от данъчните оценки на имотите, в съответствие с чл. 41, ал. 2 от ЗОС. Началните цени при провеждането на търговете за имотите са определени от общинския съвет на база пазарни оценки, изготвени от лицензиран оценител;

г) за имотите, предмет на разпорежданията има съставен АЧОС, вписани в Службата по вписванията, в съответствие с изискванията на чл. 34, ал. 8 от ЗОС;

д) публичните търгове с тайно наддаване са открити със заповеди на кмета на общината, с които са утвърдени тръжните документации, които по съдържание отговарят на определеното с НРПУРОИ;

е) търговете са обявени най-малко 30 дни преди крайния срок за подаване на заявление за участие на страница на общината и в един местен вестник, в съответствие с чл. 67 от НРПУРОИ, с изключение на един случай (*описано в т. 1.1.5. от констатацията*);

¹⁵² Одитно доказателство № 75

¹⁵³ Одитни доказателства №№ 76 - 90

¹⁵⁴ Одитни доказателства №№ 76 - 90

ж) със заповедите на кмета на общината за откриване на търговете са назначени комисии за провеждането им. Съставът на комисиите за провеждане на търговете е в съответствие с чл. 64, ал. 1 от НРПУРОИ. За резултатите от работата на комисиите са съставени протоколи, подписани от всичките членове и утвърдени от кмета на общината. Въз основа на протоколите за резултатите от проведените търгове, със заповеди на кмета на общината са определени купувачите. Въз основа на резултатите от търга са сключени писмени договори. Договорите са сключени след заплащането на достигнатите на търга цени на имотите, определените разноски и дължимите данъци и такси и са вписани в Службата по вписванията, в съответствие с чл. 34, ал. 7 от ЗОС.

1.1.2. В Заповеди с № 6 от 06.01.2021 г., № 7 от 06.01.2021 г., № 125 от 01.03.2021 г., № 191 от 20.04.2021 г., № 190 от 20.04.2021 г., № 258 от 01.06.2021 г., № 322 от 22.07.2021 г., № 321 от 22.07.2021 г., № 378 от 20.08.2021 г., № 118 от 06.04.2022 г., № 177 от 25.05.2022 г., № 176 от 25.05.2022 г., № 265 от 12.08.2022 г., № 226 от 20.07.2022 г. и № 327 от 28.09.2022 г. на кмета на общината за провеждането на търгове с тайно наддаване за продажба на имоти - общинска собственост, незаконосъобразно са определени допълнителни възнаграждения на служителите участвали в тръжните комисии, общо в размер 510 лв.

Съгласно правната рамка на служителите в общинската администрация, назначени по трудово или служебно правоотношение и включени в състава на комисия за провеждане на търг/конкурс, не се дължи допълнително възнаграждение за работата им като членове на комисията. Нарушени са изискванията на чл. 107а, ал. 2 от КТ, респективно чл. 7, ал. 3 от ЗДСл¹⁵⁵.

През одитирания период рисковете, породени от това несъответствие не са се проявили и установеното не е оказало негативно влияние, тъй като определените възнаграждения не са изплатени¹⁵⁶.

Причината за включването на възнагражденията в заповедите на кмета на общината са незаконосъобразните текстове в чл. 62, ал. 3 от НРПУРОИ (*описано в Част трета, Раздел I, констатацията по т. 1.4. от доклада*).

1.1.3. Съгласно чл. 8, ал. 7 от ЗОС, 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 кметството се извършва от кмета на общината.

При одита е установено:

а) със Заповед № 378 от 20.08.2021 г. на кмета на общината е назначена комисия, която да проведе търг с тайно наддаване за продажба на имот - частна общинска собственост на територията на кметство в общината. В състава на комисията не е включен кметът на кметството в с. Сопотот или определен от него служител;

б) със Заповед № 177 от 25.05.2022 г. на кмета на общината е назначена комисия, която да проведе търг с тайно наддаване за продажба на имот - частна общинска собственост на територията на кметство в общината. В състава на комисията не е включен кметът на кметството в с. Бяла река или определен от него служител;

в) със Заповед № 265 от 12.08.2022 г. на кмета на общината е назначена комисия, която да проведе търг с тайно наддаване за продажба на имот - частна общинска собственост на територията на кметство в общината. В състава на комисията не е включен кметът на кметството в с. Бяла река или определен от него служител;

¹⁵⁵ Одитни доказателства №№ 76 - 91

¹⁵⁶ Одитни доказателства №№ 91

г) със Заповед № 327 от 28.09.2022 г. на кмета на общината е назначена комисия, която да проведе търг с тайно наддаване за продажба на имот - частна общинска собственост на територията на кметство в общината. В състава на комисията не е включен кметът на кметството в с. Елховец или определен от него служител.

Нарушени са императивните изисквания на чл. 8, ал. 7 от ЗОС, както и чл. 3, ал. 1 и чл. 6, ал. 1 от ЗФУКПС относно законосъобразното управление на публичните средства и дейности¹⁵⁷. В резултат на това проведените търгове и сключените договори са в нарушение на правната рамка по ЗОС и ЗФУКПС.

Причините за установеното при одита нарушение са формалното осъществяване на предварителен контрол за законосъобразност преди издаването на заповедите на кмета на общината и липсата на достатъчно адекватни и ефективни контролни дейности, които да минимизират рисковете, свързани с тяхното проявление.

1.1.4. Съгласно чл. 64, ал. 5 от НРПУРОИ, в състава на комисията за провеждане на търг не могат да участват: лица, които имат материален интерес от резултата на търга и свързани лица по смисъла на ТЗ с участници в търга или с членовете на техните управителни или контролни органи.

През одитирания период при всички проведени търгове за продажба на имоти - общинска собственост, от членовете на комисията писмено не е удостоверена липсата на обстоятелствата по чл. 64, ал. 5 от НРПУРОИ¹⁵⁸.

В резултат на това, при одита не може да се изрази разумна увереност относно това дали членовете на комисията имат материален интерес от резултатите на търговете и липсата на свързаност по смисъла на ТЗ с участници в търга или с членовете на техните управителни или контролни органи.

Причина за несъответствието е липсата на писмено определен ред в НРПУРОИ, по който членовете на комисията за провеждане на търгове и конкурси, писмено да удостоверяват посочените обстоятелства (*описано в Част трета, Раздел I, констатацията по т. 1.10. от доклада*).

1.1.5. Съгласно чл. 67 от НРПУРОИ, условията на търга по отношение на обекта, началната цена, специалните изисквания към участниците и срока за подаване на заявленията за участие се обявяват в един местен вестник, на електронната страница на Община Рудозем и на информационното табло на общинската администрация най-малко 30 дни преди крайния срок за подаване на заявленията за участие.

При извършената проверка е установено, че при разпоредителната сделка за продажба на имоти - общинска собственост след провеждането на публичен търг по Заповед № 190 от 20.04.2021 г. на кмета на общината, условията на търга по отношение на обекта, началната цена, специалните изисквания към участниците и срока за подаване на заявленията за участие не са обявени на интернет страницата на общината в несъответствие с изискването на чл. 67 от НРПУРОИ¹⁵⁹.

Причината са липсата на писмено въведени контролни дейности във връзка с публикуването на информация за търговете на интернет страницата на общината. В резултат на установеното за местната общност не е осигурена публичност в пълна степен по отношение на извършената разпоредителна сделка.

1.1.6. Съгласно чл. 61, ал. 1 от АПК, административният акт, съответно отказът да се издаде акт, се съобщава по реда на чл. 18а в тридневен срок от издаването му на всички заинтересовани лица, включително на тези, които не са участвали в производството.

¹⁵⁷ Одитни доказателства №№ 84, 86, 89, 90, 92

¹⁵⁸ Одитно доказателство № 93

¹⁵⁹ Одитно доказателство № 94

Съгласно чл. 90, ал. 1 от АПК, административните актове не се изпълняват, преди да са изтекли сроковете за тяхното оспорване по чл. 84, ал. 1 (14-дневен срок), а при подадена жалба или протест - до решаването на спора от съответния орган.

При извършената проверка е установено:

а) при одита няма/не са представени писмени доказателства за съобщаването **на шест заповеди на кмета на общината** (т. 4, 7-10 и 12 от таблицата по-долу). В резултат на това не може да бъде изразена разумна увереност, дали е заповедите са съобщени на лицата и дали са влезли в сила¹⁶⁰. Въз основа на тях са сключени **шест** договора, на обща стойност 30 336 лв.;

б) **четири заповеди на кмета на общината** за определяне на купувач от проверените търгове за продажба на имоти - общинска собственост (т. 3, 6, 11 и 13 от таблицата по-долу), са съобщени след определения тридневен срок, в нарушение на чл. 61, ал. 1 от АПК¹⁶¹;

в) **седем договора** за продажба на имоти - общинска собственост (т. 1-3, 5, 6, 11 и 13 от таблицата по-долу), на обща стойност 45 190 лв., са сключени преди заповедите на кмета на общината да са влезли в сила.

Административните актове - заповедите на кмета на общината са приведени в изпълнение преди да е влезнали в сила, като незаконосъобразно са сключени договори за продажба преди изтичането на сроковете за тяхното оспорване, в нарушение на чл. 90, ал. 1 от АПК във връзка с чл. 84, ал. 1 и чл. 149, ал. 1 от АПК и чл. 3, ал. 1 и чл. 6, ал. 1 от ЗФУКПС за осъществяване на финансовото управление и контрол във всички структури, програми, дейности и процеси при спазване на принципа за законосъобразност и постигане на целите на организациите чрез управление на публичните средства по законосъобразен начин. В резултат на това, правоотношенията, които възникват въз основа на издаден, но не влязъл в сила индивидуален административен акт биха могли да бъдат засегнати неблагоприятно при евентуално оспорване пред съд и съответно отмяната му.

Установеното е описано в следващата таблица:

№ по ред	Заповед №/дата на кмета на общината	Дата на съобщаване на заповедта	Дата, на която заповедта влиза в сила	Дата на сключване на договора/ № от Службата по вписванията	Стойност на договора в лв. (с ДДС)
1	2	3	4	5	6
1.	94/19.02.2021 г.	24.02.2021 г.	11.03.2021 г.	26.02.2021 г. вписан под № 133/05.03.2021	3 276
2.	95/19.02.2021 г.	24.02.2021 г.	11.03.2021 г.	25.02.2021 г. вписан под № 146/11.03.2021	3 036
3.	219/12.05.2021 г.	19.05.2021 г.	03.06.2021 г.	20.05.2021 г. вписан под № 363/28.05.2021	2 340
4.	279/21.06.2021 г.	не са представени писмени доказателства за съобщаване	-	21.06.2021 г. вписан под № 425/24.06.2021	8 412
5.	370/19.08.2021 г.	23.08.2021 г.	07.09.2021 г.	23.08.2021 г. вписан под № 593/26.08.2021	5 820
6.	479/28.10.2021 г.	04.11.2021 г.	19.11.2021 г.	05.11.2021 г. вписан под	490

¹⁶⁰ Одитни доказателства №№ 77, 78, 80 - 82, 84, 85, 87 - 90 и 95

¹⁶¹ Одитни доказателства №№ 78, 84, 88, 90 и 95

№ по ред	Заповед №/дата на кмета на общината	Дата на съобщаване на заповедта	Дата, на която заповедта влиза в сила	Дата на сключване на договора/ № от Службата по вписванията	Стойност на договора в лв. (с ДДС)
1	2	3	4	5	6
				№ 808/18.11.2021	
7.	408/13.09.2021 г.	не са представени писмени доказателства за съобщаване	-	07.10.2021 г. вписан под № 744/20.10.2021	2 856
8.	409/13.09.2021 г.	не са представени писмени доказателства за съобщаване	-	07.10.2021 г. вписан под № 745/20.10.2021	1 380
9.	170/23.05.2022 г.	не са представени писмени доказателства за съобщаване	-	06.06.2022 г. вписан под № 415/21.06.2022	9 156
10.	213/13.07.2022 г.	не са представени писмени доказателства за съобщаване	-	26.07.2022 г. вписан под № 529/01.08.2022	7 152
11.	285/31.08.2022 г.	16.09.2022 г.	03.10.2022 г.	22.09.2022 г. вписан под № 716/05.10.2022	2 868
12.	359/21.10.2022 г.	не са представени писмени доказателства за съобщаване	-	11.11.2022 г. вписан под № 855/25.11.2022	1 380
13.	391/16.11.2022 г.	29.11.2022 г.	14.12.2022 г.	06.12.2022 г. вписан под № 941/21.12.2022	27 360
14.	ВСИЧКО:				75 526

В резултат на установените несъответствия с правната рамка незаконосъобразно са сключени договори за продажба на имоти - общинска собственост, след проведен търг, на обща стойност 75 526 лв.

1.1.7. Сключеният договор от 11.11.2022 г.¹⁶² за продажба на имот - общинска собственост не е вписан в публичния регистър на разпоредителните сделки, в несъответствие с чл. 41, ал. 4 от ЗОС¹⁶³.

1.1.8. Съгласно чл. 62, ал. 3 от ЗОС, върху АОС на имот, който е престанал да бъде собственост на общината, се отбелязва, че е отписан и се посочва основание за отписването му от актовете книги за общинска собственост. Съгласно чл. 18, ал. 2 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г., в Раздел 11 "Забележки" се вписват всички съществени обстоятелства, касаещи статута на имота, предприетите по отношение на него действия на управление и разпореждане.

¹⁶² Договор от 11.11.2022 г., вписан под № 855/25.11.2022 г. в Службата по вписванията.

¹⁶³ Одитни доказателства №№ 15 и 96

През одитирания период договорите за продажба на имоти - общинска собственост след проведените публични търгове не са отразени в Раздел „Забележки“ на АОС, в нарушение на изискванията на чл. 62, ал. 3 от ЗОС и чл. 18, ал. 2 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г.¹⁶⁴.

1.1.9. Съгласно чл. 26, т. 7 от Наредба № 8 от 17.12. 2009 г., в главния регистър за частна общинска собственост се вписват разпоредителните действия с имота или с част от имота.

Всички договори за продажба на имоти - общинска собственост след проведените публични търгове не са вписани в главния регистър за частна общинска собственост, в несъответствие с чл. 26, т. 7 от Наредба № 8 от 17.12. 2009 г.¹⁶⁵.

1.1.10. Съгласно чл. 23 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г., фактическото предаване на имот - общинска собственост, се извършва с протокол по образец, утвърден от министъра на регионалното развитие и благоустройството и министъра на правосъдието.

Имотите, предмет на продажба след проведените публични търгове не са предадени от продавача и съответно не са приети от купувача с приемо-предавателен протокол, в несъответствие с изискванията на чл. 23 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г.¹⁶⁶.

Причините за установените нарушения/несъответствия с правната рамка при продажбата на имоти - общинска собственост след провеждането на публичен търг са липсата на писмено въведени правила/процедури за спазването на сроковете по АПК, съобщаването на административните актове за всички заинтересовани страни и формалното/привидното осъществяване от юрист на контрол за законосъобразност преди сключването на договорите, както и липсата на писмено въведени адекватни и ефективни контролни дейности, които да минимизират проявлението на рисковете, свързани с дейността.

Продажбата на имоти - общинска собственост след провеждането на публичен търг е в частично съществено несъответствие с правната рамка.

1.2. Учредяване на право на строеж върху имоти - частна общинска собственост след провеждане на публичен търг

Публичните търгове за учредяване на право на строеж върху имоти - общинска собственост по чл. 37, ал. 1 от ЗОС са проведени въз основа на Решения с № 139 от 10.12.2020 г., № 140 от 10.12.2020 г., № 143 от 10.12.2020 г., № 254 от 29.07.2021 г., № 271 от 15.09.2021 г., № 353 от 28.04.2022 г., № 354 от 28.04.2022 г. на общинския съвет и Заповеди № 8 от 06.01.2021 г., № 11 от 08.01.2021 г., № 21 от 11.01.2021 г., № 372 от 19.08.2021 г., № 457 от 13.10.2021 г., № 179 от 25.05.2022 г., № 178 от 25.05.2022 г. и № 263 от 12.08.2022 г. на кмета на общината¹⁶⁷.

1.2.1. При одита е установено съответствие при провеждането на публичните търгове с изискванията на ЗОС и НРПУРОИ по отношение на¹⁶⁸:

а) от общинския съвет са приети решения за провеждането на публичните търгове за учредяване на право на строеж върху имоти - общинска собственост, с които са определени видът на търговете и началните тръжни цени, в съответствие с чл. 37, ал. 1 от ЗОС;

¹⁶⁴ Одитни доказателства №№ 76 - 90 и 97

¹⁶⁵ Одитни доказателства №№ 98 и 99

¹⁶⁶ Одитно доказателство № 100

¹⁶⁷ Одитни доказателства №№ 101 - 108

¹⁶⁸ Одитни доказателства №№ 101 - 108

б) имотите, предмет на разпореждане, са включени в годишните програми за управление и разпореждане с имоти - общинска собственост за 2021 г. и 2022 г. в съответствие с чл. 8, ал. 9, т. 2 от ЗОС, с изключение на един случай (*описано в т. 1.2.2.*);

в) разпоредителните сделки са извършени по пазарни цени, не по-ниски от данъчните оценки на имотите, в съответствие с чл. 41, ал. 2 от ЗОС. Началните цени при провеждането на търговете за имотите са определени от общинския съвет въз основа на пазарни оценки, изготвени от независим лицензиран оценител;

г) за имотите, предмет на разпорежданията са съставени АЧОС, вписани в Службата по вписванията, в съответствие с изискванията на чл. 34, ал. 8 от ЗОС;

д) публичните търгове с тайно наддаване са открити със заповеди на кмета на общината, с които са утвърдени тръжните документации, които по съдържание отговарят на определеното с НРПУРОИ;

е) търговете са обявени най-малко 30 дни преди крайния срок за подаване на заявление за участие на страница на общината и в един местен вестник, в съответствие с чл. 67 от НРПУРОИ, с изключение на един случай (*описано в т. 1.2.6.*);

ж) със заповедите на кмета на общината за откриване на търговете са назначени комисии за провеждането им. Съставът на комисиите за провеждане на търговете е в съответствие с чл. 64, ал. 1 от НРПУРОИ. За резултатите от работата на комисиите са съставени протоколи, подписани от всичките членове и утвърдени от кмета на общината. Въз основа на протоколите за резултатите от проведените търгове, със заповеди на кмета на общината са определени купувачите и са сключени писмени договори след заплащането на достигнатите на търга цени на имотите, определените разноски и дължимите данъци и такси. Договорите са вписани в Службата по вписванията, в съответствие с чл. 34, ал. 7 от ЗОС.

1.2.2. При извършената проверка е установено, че имот, предмет на учредяване на право на строеж по Договор от 18.11.2022 г.¹⁶⁹, не е включен в годишната програма за управление и разпореждане с имоти - общинска собственост за 2022 г. като имот, който общината има намерение да предложи за учредяване на ограничено вещно право, в несъответствие с изискванията на чл. 8, ал. 9, т. 2 от ЗОС¹⁷⁰. Невключването на имота в програмата не е основание за недействителност/нищожност на сделката, като несъответствието от този вид е единичен случай.

1.2.3. В Заповеди № 8 от 06.01.2021 г., № 11 от 08.01.2021 г., № 21 от 11.01.2021 г., № 372 от 19.08.2021 г., № 457 от 13.10.2021 г., № 179 от 25.05.2022 г., № 178 от 25.05.2022 г. и № 263 от 12.08.2022 г. на кмета на общината за провеждането на търгове с тайно наддаване за учредяване право на строеж върху имоти - общинска собственост незаконосъобразно са определени допълнителни възнаграждения на служителите участвали в тръжните комисии, общо в размер 240 лв.

Съгласно правната рамка на служителите в общинската администрация, назначени по трудово или служебно правоотношение и включени в състава на комисия за провеждане на търг/конкурс, не се дължи допълнително възнаграждение за работата им като членове на комисията. Нарушени са изискванията на чл. 107а, ал. 2 от КТ, респективно чл. 7, ал. 3 от ЗДСл¹⁷¹.

През одитирания период рисковете, породени от това несъответствие не са се проявили и установеното не е оказало негативно влияние, тъй като определените възнаграждения не са изплатени. Причината за включването им в заповедите на кмета на

¹⁶⁹ Договор от 18.11.2022 г., вписан под № 975/30.12.2022 г. в Службата по вписванията

¹⁷⁰ Одитни доказателства №№ 8 и 109

¹⁷¹ Одитни доказателства №№ 101 - 108 и 110

общината са незаконосъобразните текстове на чл. 62, ал. 3 от НРПУРОИ (*описано в Част трета, Раздел I, констатацията по т. 1.5. от доклада*).

1.2.4. Съгласно чл. 8, ал. 7 от ЗОС, 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 кметството се извършва от кмета на общината.

Със Заповед № 457 от 13.10.2021 г. на кмета на общината е назначена комисия, която да проведе търга с тайно наддаване за учредяване на право на строеж върху имоти - общинска собственост на територията на кметство в общината. В състава на комисията не е включен кметът на кметството в с. Сопотот или определен от него служител.

Нарушени са императивните изисквания на чл. 8, ал. 7 от ЗОС, както и чл. 3, ал. 1 и чл. 6, ал. 1 от ЗФУКПС относно законосъобразното управление на публичните средства и дейности¹⁷². В резултат на това проведенният търг и сключеният договор са в нарушение на правната рамка по ЗОС и ЗФУКПС.

Причините за установеното нарушение е формалното/привидно осъществяване на контрол за законосъобразност при изготвянето на заповедта на кмета на общината за назначаване на комисията за провеждането на търга и липсата на писмено въведени достатъчно адекватни и ефективни контролни дейности, които да минимизират рисковете, свързани с дейността.

1.2.5. Съгласно чл. 64, ал. 5 от НРПУРОИ, в състава на комисията за провеждане на търг не могат да участват: лица, които имат материален интерес от резултата на търга и свързани лица по смисъла на ТЗ с участници в търга или с членовете на техните управителни или контролни органи.

През одитирания период в проведените търгове за учредяване право на строеж върху имоти - общинска собственост, от членовете на комисиите писмено не е удостоверена липсата на обстоятелствата, в несъответствие с чл. 64, ал. 5 от НРПУРОИ¹⁷³.

В резултат на това, при одита не може да се изрази разумна увереност за това дали членовете на комисиите имат материален интерес от резултатите на търговете и липсата на свързаност по смисъла на ТЗ с участници в търга или с членовете на техните управителни или контролни органи.

Причина за несъответствието е липсата на писмено определен ред в НРПУРОИ, по който членовете на комисиите за провеждане на търгове и конкурси, писмено да удостоверяват липсата на определените обстоятелства (*описано в Част трета, Раздел I, констатацията по т. 1.10 от доклада*).

1.2.6. Съгласно чл. 67 от НРПУРОИ, условията на търга по отношение на обекта, началната цена, специалните изисквания към участниците и срока за подаване на заявленията за участие се обявяват в един местен вестник, на електронната страница на Община Рудозем и на информационното табло на общинската администрация най-малко 30 дни преди крайния срок за подаване на заявленията за участие.

При извършената проверка е установено, че при разпоредителна сделка за учредяване на право на строеж върху имот - общинска собственост чрез публичен търг по Заповед за № 457 от 13.10.2021 г. на кмета на общината, условията на търга не са обявени на електронната страница на общината най-малко 30 дни преди крайния срок за подаване на заявленията за участие, в несъответствие с изискванията на чл. 67 от НРПУРОИ.

¹⁷² Одитни доказателства №№ 105 и 111

¹⁷³ Одитно доказателство № 112

Изискуемата информация е публикувана на страницата на общината на 26.10.2021 г., а крайният срок за подаване на заявленията за участие е 16.11.2021 г.¹⁷⁴.

Причината е липсата на писмено определен ред за публикуването на условията на търговете по ЗОС на интернет страницата на общината и в резултат на това на местната общност не е осигурена информация за извършването на разпоредителната сделка.

1.2.7. При извършената проверка е установено:

а) по време на одита няма/не са представени писмени доказателства за съобщаването на **15 заповеди на кмета на общината** за обявяване на спечелилия публичния търг (описано в т. 2-10 и 17-22 от таблицата по-долу), в резултат на което не може да бъде изразена разумна увереност, дали е заповедите са връчени и дали са влезли в сила¹⁷⁵. Въз основа на тях са сключени **15 договора**, на обща стойност 8 401 лв.;

б) **шест заповеди на кмета на общината** за определяне на купувач за учредяване право на строеж върху имоти - общинска собственост (описано в т. 11-16 от таблицата по-долу), са съобщени след определения тридневен срок, в нарушение на чл. 61, ал. 1 от АПК¹⁷⁶;

в) **седем договора** за учредяване право на строеж върху на имоти - общинска собственост (описано в т. 1, 11-16 от таблицата по-долу), на обща стойност 5 288 лв., са сключени преди заповедите на кмета на общината да са влезли в сила.

Нарушени са чл. 90, ал. 1 от АПК във връзка с чл. 84, ал. 1 и чл. 149, ал. 1 от АПК и чл. 3, ал. 1 и чл. 6, ал. 1 от ЗФУКПС за осъществяване на финансовото управление и контрол във всички структури, програми, дейности и процеси при спазване на принципа за законосъобразност и постигане на целите на организациите чрез управление на публичните средства по законосъобразен начин. В резултат на това, правоотношенията, които възникват въз основа на издаден, но не влязъл в сила индивидуален административен акт биха могли да бъдат засегнати неблагоприятно при евентуално оспорване пред съд и съответно отмяната му.

Установеното е описано в следващата таблица:

№ по ред	Заповед №/дата на кмета на общината	Дата на съобщаване на заповедта	Дата, на която заповедта влиза в сила	Дата на сключване на договора/ № от Службата по вписванията	Стойност на договора в лв. (с ДДС)
1	2	3	4	5	6
1.	104/23.02.2021 г.	25.02.2021 г.	12.03.2021 г.	02.03.2021 г. вписан под № 138/08.03.2021 г.	2 350
2.	111/26.02.2021 г.	не са представени писмени доказателства за съобщаване	-	09.03.2021 г. вписан под № 257/14.04.2021 г.	550
3.	112/26.02.2021 г.	не са представени писмени доказателства за съобщаване	-	08.03.2021 г. вписан под № 256/14.04.2021 г.	550
4.	113/26.02.2021 г.	не са представени писмени доказателства за съобщаване	-	08.03.2021 г. вписан под № 255/14.04.2021 г.	550
5.	114/26.02.2021 г.	не са представени писмени	-	08.03.2021 г. вписан под	550

¹⁷⁴ Одитни доказателства №№ 105 и 113

¹⁷⁵ Одитни доказателства №№ 101 - 103, 105 - 108 и 114

¹⁷⁶ Одитни доказателства №№ 102, 105, 107, 114

№ по ред	Заповед №/дата на кмета на общината	Дата на съобщаване на заповедта	Дата, на която заповедта влиза в сила	Дата на сключване на договора/ № от Службата по вписванията	Стойност на договора в лв. (с ДДС)
1	2	3	4	5	6
		доказателства за съобщаване		№ 254/14.04.2021 г.	
6.	115/26.02.2021 г.	не са представени писмени доказателства за съобщаване	-	09.03.2021 г. вписан под № 258/14.04.2021 г.	530
7.	116/26.02.2021 г.	не са представени писмени доказателства за съобщаване	-	05.03.2021 г. вписан под № 271/14.04.2021 г.	550
8.	117/26.02.2021 г.	не са представени писмени доказателства за съобщаване	-	05.03.2021 г. вписан под № 270/19.04.2021 г.	550
9.	118/26.02.2021 г.	не са представени писмени доказателства за съобщаване	-	05.03.2021 г. вписан под № 269/19.04.2021 г.	550
10.	119/26.02.2021 г.	не са представени писмени доказателства за съобщаване	-	05.03.2021 г. вписан под № 268/19.04.2021 г.	550
11.	136/09.03.2021 г.	17.03.2021 г.	01.04.2021 г.	19.03.2021 г. вписан под № 204/29.03.2021 г.	400
12.	137/09.03.2021 г.	15.03.2021 г.	01.04.2021 г.	29.03.2021 г. вписан под № 229/07.04.2022 г.	365
13.	138/09.03.2021 г.	17.03.2021 г.	01.04.2021 г.	29.03.2021 г. вписан под № 228/07.04.2022 г.	421
14.	507/25.11.2021 г.	06.12.2021 г.	21.12.2021 г.	06.12.2021 г. вписан под № 850/08.12.2021 г.	300
15.	237/23.07.2022 г.	08.08.2022 г.	23.08.2021 г.	15.08.2022 г. вписан под № 649/12.09.2022 г.	701
16.	238/23.07.2022 г.	08.08.2022 г.	23.08.2021 г.	15.08.2022 г. вписан под № 648/12.09.2022 г.	751
17.	251/05.08.2022 г.	не са представени писмени доказателства за съобщаване	-	22.09.2022 г. вписан под № 699/29.09.2022 г.	650
18.	252/05.08.2022 г.	не са представени писмени доказателства за съобщаване	-	22.09.2022 г. вписан под № 698/29.09.2022 г.	650
19.	253/05.08.2022 г.	не са представени писмени доказателства за съобщаване	-	22.09.2022 г. вписан под № 700/29.09.2022 г.	650
20.	254/05.08.2022 г.	не са представени писмени	-	23.09.2022 г. вписан под № 705/30.09.2022 г.	650

№ по ред	Заповед №/дата на кмета на общината	Дата на съобщаване на заповедта	Дата, на която заповедта влиза в сила	Дата на сключване на договора/ № от Службата по вписванията	Стойност на договора в лв. (с ДДС)
1	2	3	4	5	6
		доказателства за съобщаване			
21.	255/05.08.2022 г.	не са представени писмени доказателства за съобщаване	--	22.09.2022 г. вписан под № 704/30.09.2022 г.	650
22.	361/21.10.2022 г.	не са представени писмени доказателства за съобщаване	-	18.11.2022 г. вписан под № 975/30.12.2022 г.	221
23.	ВСИЧКО:				13 689

В резултат на установените несъответствия с правната рамка незаконосъобразно са сключени договори за учредяване право на строеж върху имоти - общинска собственост, след проведен търг, на обща стойност 13 689 лв.

1.2.8. През одитирания период всички договори за учредяване на право на строеж върху имоти - общинска собственост след проведените публични търгове не са отразени в Раздел „Забележки“ на АОС, в несъответствие с чл. 18, ал. 2 от Наредба № 8 от 17.12. 2009 г.¹⁷⁷.

Договорите не са вписани в главния регистър за частна общинска собственост, в несъответствие с чл. 26, т. 7 от Наредба № 8 от 17.12. 2009 г.¹⁷⁸.

1.2.9. Имотите, върху които е учредено право на строеж след проведени публични търгове не са предадени от общината и съответно не са приети от суперфициара с приемо-предавателен протокол, в несъответствие с изискванията на чл. 23 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г.¹⁷⁹.

Причините за установените нарушения/несъответствия с правната рамка при учредяването на право на строеж върху имоти - общинска собственост след провеждането на публичен търг/конкурс са неизпълнение на задълженията от служителите, с отговорности в процеса, липсата/неефективен контрол върху работата им, липсата на писмено въведени правила/процедури за спазването на сроковете по АПК, за съобщаването на административните актове за всички заинтересовани страни и формалното/привидното осъществяване на контрол за законосъобразност преди издаването на заповедите на кмета на общината и преди сключването на договорите.

Учредяването на право на строеж върху имоти - общинска собственост след провеждането на публичен търг/конкурс е в частично несъответствие с правната рамка.

¹⁷⁷ Одитни доказателства №№ 101 - 108 и 115

¹⁷⁸ Одитни доказателства №№ 98 и 116

¹⁷⁹ Одитно доказателство № 117

2. Разпореждане с имоти - общинска собственост без провеждане на публичен търг и публично оповестен конкурс

Критериите за оценка на съответствието са: АПК, ЗОС, НРПУРОИ, решенията на общинския съвет, заповедите на кмета на общината и договорите.

През одитирания период са извършени 56 бр. разпоредителни сделки без провеждането на публичен търг или конкурс¹⁸⁰, в т.ч.: 34 договора за продажба на земя - частна общинска собственост на собственика на законно построена върху нея сграда, по реда на чл. 35, ал. 3 от ЗОС; 11 договора за продажба на имот - общинска собственост на лица, които са определени в закон (чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от ЗУТ), по реда на чл. 35, ал. 4, т. 2 от ЗОС; 3 договора за прекратяване на съсобственост върху имоти между общината, държавата, физически лица или юридически лица, по реда на чл. 36 от ЗОС; 2 договора за учредяване на възмездно и безвъзмездно право на строеж върху имот - общинска собственост, по реда на чл. 37, ал. 4 от ЗОС; 6 договора за учредяване на право на пристрояване на сграда, построена върху имот - частна общинска собственост, по реда на чл. 38, ал. 2 от ЗОС.

2.1. Продажба на земя - частна общинска собственост на собственика на законно построена върху нея сграда

При одита, въз основа на нестатистически одитни извадки, чрез случаен подбор, са проверени общо 10 бр. договори за продажба (2021 г. - пет договора и 2022 г. - пет договора)¹⁸¹.

2.1.1 Сделките са реализирани по инициатива на купувача, въз основа на молба от заинтересованото лице до кмета на общината за придобиване на собственост върху земята, върху която е построена сграда собственост на лицето, по силата на учредено право на строеж върху имот - частна общинска собственост, придружена с изискуемите документи.

Продажбите са извършени въз основа на заповеди на кмета на общината, в съответствие с разпоредбите на чл. 35, ал. 3 от ЗОС. Цените на имотите са определени от общинския съвет на базата изготвени от независими лицензирани оценители, пазарни оценки, които са по-високи от данъчните оценки, в съответствие с чл. 41, ал. 2 от ЗОС. Имотите са продадени по определените от общинския съвет цени. След плащането на определените цени и представянето на платежните документи, от кмета на общината са издадени заповеди и са сключени писмени договори с правоимащите лица за продажбата на имотите.

2.1.2. При извършената проверка е установено:

а) **три заповеди** на кмета на общината (*описано в т. 3, 7 и 9 от таблицата по-долу*) за определяне на купувач по реда на чл. 35, ал. 3 от ЗОС са съобщени след определения тридневен срок, в нарушение на чл. 61, ал. 1 от АПК¹⁸²;

б) по време на одита няма/не са представени писмени доказателства за съобщаването на заинтересованите лица **три заповеди на кмета на общината** (*описано в т. 2, 6 и 8 от таблицата по-долу*), в резултат на което не може да бъде изразена разумна увереност, дали е заповедите са връчени и дали са влезли в сила;

¹⁸⁰Одитно доказателство № 118

¹⁸¹ Одитни доказателства №№ 119 - 128

¹⁸² Одитни доказателства №№ 122, 126, 128 и 129

в) **шест договора** за продажба по реда на чл. 35, ал. 3 от ЗОС (описано в т. 1, 3-5, 7 и 9 от таблицата по-долу) са сключени преди заповедите на кмета на общината да са влезли в сила¹⁸³.

Нарушени са чл. 90, ал. 1 от АПК във връзка с чл. 84, ал. 1 и чл. 149, ал. 1 от АПК и чл. 3, ал. 1 и чл. 6, ал. 1 от ЗФУКПС за осъществяване на финансовото управление и контрол във всички структури, програми, дейности и процеси при спазване на принципа за законосъобразност и постигане на целите на организациите чрез управление на публичните средства по законосъобразен начин. В резултат на това, правоотношенията, които възникват въз основа на издаден, но не влязъл в сила индивидуален административен акт биха могли да бъдат засегнати неблагоприятно при евентуално оспорване пред съд и съответно отмяната му.

Установеното е описано в следващата таблица:

№ по ред	Заповед №/дата на кмета на общината	Дата на съобщаване на заповедта	Дата, на която заповедта влиза в сила	Дата на сключване на договора/ № от Службата по вписванията	Стойност на договора в лв. (с ДДС)
1	2	3	4	5	6
1.	85 /16.02.2021 г.	18.02.2021 г.	05.03.2021 г.	26.02.2021 г. вписан под № 144/10.03.2021 г.	2 640
2.	326 /22.07.2021 г.	не са представени писмени доказателства за съобщаване	-	30.07.2021г. вписан под № 532/09.08.2021 г.	2 100
3.	325 / 22.07.2021 г.	30.07.2021 г.	16.08.2021 г.	03.08.2021 г. вписан под № 545/11.08.2021 г.	2 316
4.	384 / 26.08.2021 г.	30.08.2021 г.	14.09.2021 г.	07.09.2021 г. вписан под № 642/13.09.2021 г.	3 948
5.	103 / 30.03.2022 г.	04.04.2022 г.	19.04.2022 г.	07.04.2022 г. вписан под № 254/14.04.2022 г.	3 228
6.	302 / 12.09.2022 г.	не са представени писмени доказателства за съобщаване	-	12.09.2022 г. вписан под № 655/5.09.2022 г.	7 800
7.	383 / 11.11.2022 г.	16.11.2022 г.	01.12.2022 г.	21.11.2022 г. вписан под № 885/07.12.2022 г.	5 160
8.	228 / 21.07.2022 г.	не са представени писмени доказателства за съобщаване	-	28.07.2022 г. вписан под № 533/02.08.2022 г.	11 712
9.	381/11.11.2022 г.	22.11.2022 г.	07.12.2022 г.	24.11.2022 г. вписан под № 863/30.11.2022 г.	5 760

¹⁸³ Одитни доказателства №№ 119, 121 - 129

№ по ред	Заповед №/дата на кмета на общината	Дата на съобщаване на заповедта	Дата, на която заповедта влиза в сила	Дата на сключване на договора/ № от Службата по вписванията	Стойност на договора в лв. (с ДДС)
1	2	3	4	5	6
10.	ВСИЧКО:				44 664

В резултат на установените несъответствия с правната рамка незаконосъобразно са сключени договори за продажба на имоти - общинска собственост на собственика на законно построена върху него сграда, на обща стойност 44 664 лв.

2.1.3 Всички договори за продажба на имоти - общинска собственост по реда на чл. 35, ал. 4, т. 2 от ЗОС, имотите предмет на сделките не са предадени от продавача и съответно не са приети от купувача с приемо-предавателен протокол, в несъответствие с изискванията на чл. 23 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г.¹⁸⁴.

Продажбите на земя - частна общинска собственост на собственика на законно построена върху нея сграда са извършени в частично съответствие с изискванията на правната рамка.

2.2. Продажба на имот - общинска собственост на лица, които са определени в закон по реда на чл. 35, ал. 4, т. 2 от ЗОС

Критериите за оценка на съответствието са АПК, ЗУТ, чл. 35, ал. 4, т. 2 от ЗОС, НРПУРОИ, решенията на общинския съвет, заповедите на кмета на общината и договорите.

През 2021 г. са сключени четири бр. договори за продажба на имоти - общинска собственост на лице, което е определено в закон - чл. 15, ал. 5 от ЗУТ, а през 2022 г. са сключени седем бр. броя договори, като всички сделки по реда на чл. 35, ал. 4 от ЗОС са проверени при одита¹⁸⁵.

Поради наличие на проект за изменение на подробния устройствен план, с който се променят граници на урегулираните поземлени имоти и в изпълнение на изискванията на чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от ЗУТ, във връзка с чл. 35, ал. 4, т. 2 от ЗОС са сключени предварителни договори за продажба на имоти - общинска собственост и след влизането в сила на изменението на подробните устройствени планове са сключени окончателни договори за продажба на имотите.

В съответствие с чл. 41, ал. 2 от ЗОС, цените на имотите са определени от общинския съвет на база изготвени от оценители на имоти пазарни оценки, които са по-високи от данъчните оценки. Имотите са продадени по определените от общинския съвет цени.

След плащането на определената цена и представянето на платежните документи, от кмета на общината са сключени писмени договори за продажба на имотите с правоимащите лица.

2.2.1. При извършената проверка е установено, че имотите, обект на разпоредителни сделки по реда на чл. 35, ал. 4, т. 2 от ЗОС, по договори от 13.01.2022 г, 13.04.2022 г. и 17.11.2022 г.¹⁸⁶, не са включени в Годишната програма за управление и разпореждане с имоти - общинска собственост за 2021 г., като имоти, които общината има намерение да предложи за разпореждане, в несъответствие с чл. 8, ал. 9, т. 2 от ЗОС¹⁸⁷. Невключването

¹⁸⁴ Одитно доказателство № 130

¹⁸⁵ Одитни доказателства №№ 131 - 141

¹⁸⁶ Договор от 13.01.2022 г., вписан под № 114 от 18.02.2022 г. в СВ, Договор от 13.04.2022 г., вписан под № 286 от 26.04.2022 г. в СВ и Договор от 17.11.2022 г., вписан под № 857 от 25.11.2022 г. в СВ

¹⁸⁷ Одитни доказателства № 7 и 142

на имотите в програмата не е основание за недействителност/нищожност на сделката, но то показва, че програмата не съдържа пълно описание на имотите, които общината има намерение да предложи за разпореждане и е необходимо планирането на дейността в този аспект да бъде подобро.

2.2.2. Съгласно чл. 41, ал. 2 от ЗОС, 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.

При шест от проверените продажби на имоти - общинска собственост по реда на чл. 35, ал. 4, т. 2 от ЗОС е установено: , пазарните оценки са с изтекъл срок на валидност, в т.ч. за:

а) Решението на общинския съвет е № 120 от 24.09.2020 г., Договор от 20.05.2021 г., вписан под № 358 от 27.05.2021 г., пазарната оценка на имота е от 09.09.2020 г. и е със срок на валидност до 09.03.2021 г., а окончателният договор за продажба е сключен на 20.05.2021 г.;

б) Решението на общинския съвет е № 197 от 25.03.2021 г., Договор от 13.01.2022 г., вписан под № 114 от 18.02.2022 г. пазарната оценка на имота е от 22.02.2021 г. и е със срок на валидност до 22.08.2021 г., а окончателният договор за продажба е сключен на 13.01.2022 г.;

в) Решението на общинския съвет е № 274 от 15.09.2021 г., Договор от 25.02.2022 г., вписан под № 160 от 14.03.2022 г. пазарната оценка на имота е от 07.06.2021 г. и е със срок на валидност до 07.12.2021 г., а окончателният договор за продажба е сключен на 25.02.2022 г.;

г) Решението на общинския съвет е № 269 от 15.09.2021 г., Договор от 13.04.2022 г., вписан под № 286 от 26.04.2022 г. пазарната оценка на имота е от 07.09.2021 г. и е със срок на валидност до 07.03.2022 г., а окончателният договор за продажба е сключен на 13.04.2022 г.;

д) Решението на общинския съвет е № 332 от 31.03.2022 г., Договор от 31.08.2022 г., вписан под № 690 от 27.09.2022 г. пазарната оценка на имота е от 28.02.2022 г. и е със срок на валидност до 28.08.2022 г., а окончателният договор за продажба е сключен на 31.08.2022 г.;

е) Решението на общинския съвет е № 330 от 31.03.2022 г., Договор от 31.08.2022 г. вписан под № 762 от 21.10.2022 г. пазарната оценка на имота е от 25.02.2022 г. и е със срок на валидност до 25.08.2022 г., а окончателният договор за продажба е сключен на 31.08.2022 г.

Видно от предоставената информация срокът на валидност на оценките е вписан/определен в тях от оценителите. Към момента на решенията на общинския съвет и сключването на предварителните договори по ЗУТ оценките са били в определения срок на валидност. В периода до сключването на окончателните договори срокът на валидност на оценките е изтекъл, като за различните договори превишението е в рамките от 3 дни до приблизително 3 месеца.

Във връзка с това следва да се има предвид, че забавянето при изпълнението на решенията на общинския съвет създава рискове за законосъобразното разпореждане с имотите на основание чл. 41, ал. 2 от ЗОС¹⁸⁸. В тези случаи при забавяне над 6 месеца е необходимо възлагането на нови пазарни оценки, които да отразяват актуалните нива на цените на пазара на имоти в общината.

Използването на „пазарни“ оценки, чийто срок на валидност е изтекъл е равно/еднозначно на липсата на пазарни оценки, които да отразяват реалното/текущото състояние към момента на продажбата и може да доведе до нарушение на чл. 8, ал. 2 от ЗОС във връзка чл. 41, ал. 2 от ЗОС.

2.2.3 При извършената проверка е установено:

¹⁸⁸ Одитни доказателства №№ 134 - 139 и 143

а) по време на одита не са представени писмени доказателства за съобщаването всички заинтересовани лица на **четири заповеди на кмета на общината** (описано в т. 5-8 от таблицата по-долу), в резултат на което не може да бъде изразена разумна увереност, дали е заповедите са връчени и влезли в сила и са сключени четири договора, на обща стойност 54 153 лв.;

б) **четири заповеди на кмета на общината** (описано в т. 1-4 от таблицата по-долу) за определяне на купувач са съобщени след определения тридневен срок, в нарушение на чл. 61, ал. 1 от АПК¹⁸⁹;

в) **четири договора** за продажба по реда на чл. 35, ал. 4, т. 2 от ЗОС (описано в т. 1-4 от таблицата по-долу), на обща стойност 13 060 лв., са сключени преди заповедите на кмета на общината да са влезли в сила¹⁹⁰.

Нарушен е чл. 90, ал. 1 от АПК във връзка с чл. 84, ал. 1 и чл. 149, ал. 1 от АПК и чл. 3, ал. 1 и чл. 6, ал. 1 от ЗФУКПС за осъществяване на финансовото управление и контрол във всички структури, програми, дейности и процеси при спазване на принципа за законосъобразност и постигане на целите на организациите чрез управление на публичните средства по законосъобразен начин. В резултат на това, правоотношенията, които възникват въз основа на издаден, но не влязъл в сила индивидуален административен акт биха могли да бъдат засегнати неблагоприятно при евентуално оспорване пред съд и съответно отмяната му.

Установеното е описано в следващата таблица:

№ по ред	Заповед №/дата на кмета на общината	Дата на съобщаване на заповедта	Дата, на която заповедта влиза в сила	Дата на сключване на договора/ № от Службата по вписванията	Стойност на договора в лв. (с ДДС)
1	2	3	4	5	6
1.	299/01.07.2021 г.	06.07.2021 г.	21.07.2021 г.	08.07.2021 г., вписан под № 524/2.08.2021 г.	1 670
2.	300/01.07.2021 г.	06.07.2021 г.	21.07.2021 г.	08.07.2021 г., вписан под № 525/2.08.2021 г.	5 846
3.	44/11.02.2022 г.	16.02.2022 г.	04.03.2022 г.	25.02.2022 г., вписан под № 160/14.03.2022 г.	1 560
4.	104/30.02.2022 г.	05.04.2022 г.	20.04.2022 г.	13.04.2022 г., вписан под № 286/26.04.2022 г.	3 984
5.	257/08.08.2022 г.	не са представени писмени доказателства за съобщаване	-	31.08.2022 г., вписан под № 690/27.09.2022 г.	370

¹⁸⁹ Одитни доказателства №№ 131, 132, 136, 137 и 144

¹⁹⁰ Одитни доказателства №№ 131, 132, 136 - 141 и 144

№ по ред	Заповед №/дата на кмета на общината	Дата на съобщаване на заповедта	Дата, на която заповедта влиза в сила	Дата на сключване на договора/ № от Службата по вписванията	Стойност на договора в лв. (с ДДС)
1	2	3	4	5	6
6.	273/16.08.2022 г.	не са представени писмени доказателства за съобщаване	-	31.08.2022 г., вписан под № 762/21.10.2022 г.	48 883
7.	272/16.08.2022 г.	не са представени писмени доказателства за съобщаване	-	07.09.2022 г., вписан под № 682/23.09.2022 г.	3 870
8.	384/11.11.2022 г.	не са представени писмени доказателства за съобщаване	-	17.11.2022 г., вписан под № 857/25.11.2022 г.	1 030
9.	ВСИЧКО:				67 213

В резултат на установените несъответствия с правната рамка незаконосъобразно са сключени договори за продажба на имоти - общинска собственост на собственика на законно построена върху него сграда по реда на чл. 35, ал. 4 от ЗОС, на обща стойност 67 213 лв.

2.2.4. Съгласно чл. 41, ал. 7 от НРПУРОИ, окончателният договор се сключва в срок до един месец след влизането в сила на заповедта, съответно решението за изменение на подробния устройствен план. След изтичането на този срок, общината може да иска сключване на окончателен договор по съдебен ред, както и обезщетение в размер на законната лихва върху дължимите суми за периода на забава.

При девет от проверените разпореждания с имоти - общинска собственост по реда на чл. 35, ал. 4, т. 2 от ЗОС, договорите са сключени след определения в НРПУРОИ срок, описано в следващата таблица:

№ по ред	Дата, на която заповедта влиза в сила	Дата на сключване на договора/ № от Службата по вписванията
1	2	3
1.	27.05.2021 г.	08.07.2021 г., вписан под № 524 от 02.08.2021 г.
2.	27.05.2021 г.	08.07.2021 г., вписан под № 525 от 02.08.2021 г.
3.	27.05.2021 г.	26.07.2021 г., вписан под № 578 от 20.08.2021 г.
4.	24.03.2020 г.	20.05.2021 г., вписан под № 358 от 27.05.2021 г.
5.	22.10.2021 г.	13.01.2022 г., вписан под № 114 от 18.02.2022 г.
6.	16.12.2021 г.	25.02.2022 г., вписан под № 160 от 14.03.2022 г.
7.	27.01.2022 г.	13.04.2022 г., вписан под № 286 от 26.04.2022 г.

№ по ред	Дата, на която заповедта влиза в сила	Дата на сключване на договора/ № от Службата по вписванията
1	2	3
8.	28.06.2022 г.	31.08.2022 г., вписан под № 690 от 27.09.2022 г.
9.	22.07.2022 г.	31.08.2022 г. вписан под № 762 от 21.10.2022 г.

Окончателните договори не са сключени в срок от един месец след влизането в сила на заповедта за изменението на подробния устройствен план, в несъответствие с чл. 41, ал. 7 от НРПУРОИ ¹⁹¹.

2.2.5. По всички договори за продажба на имоти - общинска собственост по реда на чл. 35, ал. 4, т. 2 от ЗОС, имотите предмет на сделките не са предадени от продавача и съответно не са приети от купувача с приемо-предавателен протокол, в несъответствие с изискванията на чл. 23 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г. ¹⁹².

Продажбата на имоти - общинска собственост на лица, определени в закон, по реда на ЗОС е извършена в частично съответствие с изискванията на правната рамка.

2.3. Прекратяването на съсобственост върху имоти между общината, държавата, физически лица или юридически лица.

През одитирания период са сключени общо три договора за продажба (2021 г. - два бр. и 2022 г. - един) за прекратяване на съсобственост върху имоти между общината, държавата, физически лица или юридически лица, които са проверени при одита ¹⁹³.

Сделките са извършени по инициатива на съсобствениците, като е подадено заявление до кмета на общината за прекратяване на съсобствеността, чрез продажба на частта на общината от съсобствения имот.

Имотите, върху които е прекратена съсобствеността са частна общинска собственост и за извършеното разпореждане с тях са приети решения на общинския съвет, в съответствие с чл. 36, ал. 1, т. 2 от ЗОС. В съответствие с чл. 41, ал. 2 от ЗОС, цените на имотите са определени от общинския съвет на база изготвени от оценители на имоти пазарни оценки, които са по-висока от данъчните оценки. Имотите са продадени по определените от общинския съвет цени.

От кмета на общината са издадени заповеди за прекратяване на съсобствеността по цени, определени от общинския съвет. След изпълнение на дължимите престации са сключени договори с купувачите, в съответствие с чл. 36, ал. 2 от ЗОС.

2.3.1. При одита е установено:

а) **двете заповеди на кмета на общината** за определяне на купувач, са съобщени след определения тридневен срок, в нарушение на чл. 61, ал. 1 от АПК ¹⁹⁴;

б) **двата договора** за разпореждане по реда на чл. 36, ал. 1, т. 2 от ЗОС, на обща стойност 4 824 лв., са сключени преди заповедите на кмета на общината да са влезли в сила ¹⁹⁵.

Нарушен е чл. 90, ал. 1 от АПК във връзка с чл. 84, ал. 1 и чл. 149, ал. 1 от АПК и чл. 3, ал. 1 и чл. 6, ал. 1 от ЗФУКПС за осъществяване на финансовото управление и контрол във всички структури, програми, дейности и процеси при спазване на принципа за законосъобразност и постигане на целите на организациите чрез управление на публичните

¹⁹¹ Одитни доказателства №№ 131 - 139 и 145

¹⁹² Одитно доказателство № 130

¹⁹³ Одитни доказателства №№ 146 - 148

¹⁹⁴ Одитно доказателство № 146, 148 и 149

¹⁹⁵ Одитни доказателства №№ 146, 148, 149

средства по законосъобразен начин. В резултат на това, правоотношенията, които възникват въз основа на издаден, но не влязъл в сила индивидуален административен акт биха могли да бъдат засегнати неблагоприятно при евентуално оспорване пред съд и съответно отмяната му.

Установеното е описано в следващата таблица:

№ по ред	Заповед №/дата на кмета на общината	Дата на съобщаване на заповедта	Дата, на която заповедта влиза в сила	Дата на сключване на договора/ № от Службата по вписванията	Стойност на договора в лв. (с ДДС)
1	2	3	4	5	6
1.	388 /14.11.2022 г.	22.11.2022 г.	07.12.2022 г.	21.11.2022 г., вписан под № 891/08.12.2022 г.	144
2.	132 /05.03.2021 г.	10.03.2021 г.	25.03.2021 г.	15.03.2021 г., вписан под № 116/17.03.2021 г.	4 680
3.	ВСИЧКО:				4 824

В резултат на установените несъответствия с правната рамка незаконосъобразно са сключени договори за разпореждане с имоти - общинска собственост по реда на чл. 36, ал. 1, т. 2 от ЗОС на обща стойност 4 824 лв.

2.3. Всички имоти, предмет на разпореждане по реда на чл. 36, ал. 1, т. 2 от ЗОС, не са предадени от продавача и съответно не са приети от купувача с приемо-предавателен протокол, в несъответствие с изискванията на чл. 23 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г.¹⁹⁶.

Прекратяването на съсобственост върху имоти между общината, физически лица или юридически лица е извършено в частично съответствие с изискванията на правната рамка.

2.4. Учредяване на право на строеж без търг или конкурс

През 2021 г. са сключени два договора за учредяване право на строеж на лица, когато това е предвидено в закон - чл. 62, ал. 2 от Закона за енергетиката, които са проверени¹⁹⁷.

Разпоредителните сделки са реализирани на основание чл. 37, ал. 4, т. 4 от ЗОС, като е учредено право на строеж без търг или конкурс на лица, когато това е предвидено в закон, във връзка с чл. 62, ал. 2 от Закона за енергетиката - за изграждане на енергиен обект (трафопост).

В съответствие с изискванията на чл. 37, ал. 4 от ЗОС, правото на строеж е учредено без търг или конкурс след решение на общинския съвет, прието с мнозинство повече от половината от общия брой на съветниците.

В съответствие с чл. 41, ал. 2 от ЗОС, цените на вещното право са определени от общинския съвет на база изготвени от оценител на имоти пазарни оценки, които са по-високи от данъчните оценки. Разпоредителните сделки са реализирани на определените от общинския съвет цени.

¹⁹⁶ Одитно доказателство № 130

¹⁹⁷ Одитни доказателства №№ 150 и 151

Въз основа на решенията на общинския съвет, от кмета на общината са издадени заповеди за учредяване право на строеж и след изпълнение на дължимите престации са сключени писмени договори.

2.4.1. Заповед № 12 от 08.01.2021 г. на кмета на общината за определяне на купувач за учредяване на право на строеж без търг или конкурс по реда на чл. 37, ал. 4, т. 4 от ЗОС, е съобщена след определения тридневен срок, в нарушение на чл. 61, ал. 1 от АПК¹⁹⁸.

Договор № 12 от 08.01.2021 г. на стойност 1 200 лв., е сключен преди заповедта на кмета на общината да е влязла в сила¹⁹⁹. Нарушен е чл. 90, ал. 1 от АПК във връзка с чл. 84, ал. 1 и чл. 149, ал. 1 от АПК и чл. 3, ал. 1 и чл. 6, ал. 1 от ЗФУКПС за осъществяване на финансовото управление и контрол във всички структури, програми, дейности и процеси при спазване на принципа за законосъобразност и постигане на целите на организациите чрез управление на публичните средства по законосъобразен начин. В резултат на това, правоотношенията, които възникват въз основа на издаден, но не влязъл в сила индивидуален административен акт биха могли да бъдат засегнати неблагоприятно при евентуално оспорване пред съд и съответно отмяната му.

Установеното е описано в следващата таблица:

№ по ред	Заповед №/дата на кмета на общината	Дата на съобщаване на заповедта	Дата, на която заповедта влиза в сила	Дата на сключване на договора/ № от Службата по вписванията	Стойност на договора в лв. (с ДДС)
1	2	3	4	5	6
1.	12 /08.01.2021 г.	13.01.2021 г.	28.01.2021 г.	20.01.2021 г., вписан под № 28/26.01.2021 г.	1 200
2.	86 /16.02.2021 г.	не са представени писмени доказателства за съобщаване	-	22.02.2021 г., вписан под № 139/08.03.2021 г.	1 900
3.	ВСИЧКО:				3 100

В резултат на установените несъответствия с правната рамка незаконосъобразно са сключени договори за разпореждане с имоти - общинска собственост по реда на чл. 37, ал. 4, т. 4 от ЗОС на обща стойност 3 100 лв.

2.4.2 Имотите, върху които е учредено право на строеж без търг или конкурс по реда на чл. 37, ал. 4, т. 4 от ЗОС не са предадени от общината и съответно не са приети от суперфициара с приемо-предавателен протокол, в несъответствие с изискванията на чл. 23 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г.²⁰⁰.

Учредяването на право на строеж без търг или конкурс на лица, когато това е предвидено в закон, по реда на ЗОС е извършено в частично съответствие с изискванията на правната рамка.

2.5. Право на надстрояване и/или на пристрояване на сграда, построена върху имот - частна общинска собственост.

¹⁹⁸ Одитно доказателство № 150 и 152

¹⁹⁹ Одитни доказателства №№ 150 - 152

²⁰⁰ Одитно доказателство № 130

През одитирания период са сключени шест договора за учредяване на право надстрояване и/или на пристрояване на сграда, построена върху имот - частна общинска собственост (2021 г. - три бр. и 2022 г. - три бр.), които са проверени при одита²⁰¹.

Разпоредителните сделки са реализирани на основание чл. 38, ал. 2 от ЗОС, като е учредено право на пристрояване на сгради, построени върху имоти - частна общинска собственост, без търг или конкурс на собственика на сградата. Сделките са извършени по инициатива на собствениците на сградите, като са подадени заявления до кмета на общината за учредяване на вещното право.

В съответствие с чл. 41, ал. 2 от ЗОС, цената на вещното право е определена от общинския съвет на база изготвени пазарни оценки от оценители на имоти, които са по-високи от данъчните оценки. Разпоредителните сделки са реализирани на определените от общинския съвет цени. Въз основа на решенията на общинския съвет, от кмета на общината са издадени заповеди за учредяване право на пристрояване. След изпълнение на дължимите престации са сключени писмени договори.

2.5.1. При одита е установено:

а) **две заповеди на кмета на общината** за определяне на купувач (*описано в т. 5 и 6 от таблицата по-долу*), са съобщени след определения тридневен срок, в нарушение на чл. 61, ал. 1 от АПК²⁰²;

б) при одита не са представени писмени доказателства за съобщаването на **четири заповеди на кмета на общината** (*описано в т. 1-4 от таблицата по-долу*, в резултат на което не може да бъде изразена разумна увереност, дали заповедите са връчени и влезли в сила²⁰³ и са сключени а за четири договора на стойност 1 468 лв.;

в) **два договора** за разпореждане по реда на чл. 38, ал. 2 от ЗОС (*описано в т. 5 и 6 от таблицата по-долу*), на обща стойност 952 лв., са сключени преди заповедите на кмета на общината да са влезли в сила.

Нарушени са изискванията на чл. 90, ал. 1, във връзка с чл. 84, ал. 1 и чл. 149, ал. 1 от АПК и чл. 3, ал. 1 и чл. 6, ал. 1 от ЗФУКПС. В резултат, правоотношенията, които възникват въз основа на издаден, но не влязъл в сила индивидуален административен акт биха могли да бъдат засегнати неблагоприятно при евентуално оспорване пред съд и съответно отмяната му.

Установеното е описано в следващата таблица:

№ по ред	Заповед №/дата на кмета на общината	Дата на съобщаване на заповедта	Дата, на която заповедта влиза в сила	Дата на сключване на договора/ № от Службата по вписванията	Стойност на договора в лв. (с ДДС)
1	2	3	4	5	6
1.	327 /22.07.2021 г.	не са представени писмени доказателства за съобщаване	-	29.07.2021 г., вписан с под № 534/09.08.2021 г.	296
2.	328 /22.07.2021 г.	не са представени писмени доказателства за съобщаване	-	29.07.2021 г., вписан под № 533/09.08.2021 г.	96
3.	452 /08.10.2021 г.	не са представени	-	20.10.2021 г., вписан под	826

²⁰¹ Одитни доказателства №№ 153 - 158

²⁰² Одитно доказателство № 157 - 159

²⁰³ Одитни доказателства №№ 36 - 159

№ по ред	Заповед №/дата на кмета на общината	Дата на съобщаване на заповедта	Дата, на която заповедта влиза в сила	Дата на сключване на договора/ № от Службата по вписванията	Стойност на договора в лв. (с ДДС)
1	2	3	4	5	6
		писмени доказателства за съобщаване		№ 752/25.10.2021 г.	
4.	17 /19.01.2022 г.	не са представени писмени доказателства за съобщаване	-	08.02.2022 г., вписан под № 122/24.02.2022 г.	250
5.	171 /23.05.2022 г.	03.06.2022 г.	18.06.2022 г.	06.06.2022 г., вписан под № 411/20.06.2022 г. -	750
6.	200 /24.06.2022 г.	14.07.2022 г.	29.07.2022 г.	18.07.2022 г., вписан под № 497/20.07.2022 г.	202
7.	ВСИЧКО:				2 420

В резултат на установените несъответствия с правната рамка незаконосъобразно са сключени договори за разпореждане с имоти - общинска собственост по реда на чл. 38, ал. 2 от ЗОС, на обща стойност 2 420 лв.

2.5.2. Всички имоти, върху които е учредено право на надстрояване по реда на чл. 38, ал. 2 от ЗОС не са предадени от общината и съответно не са приети от суперфициара с приемо-предавателен протокол, в несъответствие с изискванията на чл. 23 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г.²⁰⁴

Учредяването на право на надстрояване и/или на пристрояване на сграда, построена върху имот - частна общинска собственост е извършено в частично съответствие с изискванията на правната рамка.

2.6. Вписване на разпоредителните сделки

През одитирания период всички договори за продажба на нежилищни имоти - общинска собственост и всички договори за учредяване на вещни права върху имоти - общинска собственост, сключени без провеждането на публичен търг не са отразени в Раздел „Забележки“ на АОС, в несъответствие с чл. 62, ал. 3 от ЗОС и чл. 18, ал. 2 от Наредба № 8 от 17.12. 2009 г.²⁰⁵.

Всички договори за разпореждане с имоти - общинска собственост без провеждането на публичен търг не са вписани в главния регистър за частна общинска собственост, в несъответствие с чл. 26, т. 7 от Наредба № 8 от 17.12. 2009 г.²⁰⁶.

Причините за установените нарушения/несъответствия с правната рамка при разпореждането с имоти - общинска собственост без провеждане на публичен търг и публично оповестен конкурс са неизпълнение на задълженията от служителите, с отговорности в процеса, липсата/неефективен контрол върху работата им, липсата на писмено въведени правила/процедури за спазването на сроковете по АПК, за съобщаването на административните актове на всички заинтересовани страни и формалното/привидното

²⁰⁴ Одитно доказателство № 130

²⁰⁵ Одитно доказателство № 160

²⁰⁶ Одитни доказателства №№ 161 и 162

осъществяване на предварителен контрол за законосъобразност преди издаването на заповедите на кмета на общината и преди сключването на договорите.

Разпореждането с имоти - общинска собственост без провеждането на публичен търг и публично оповестен конкурс е в частично съответствие с изискванията на правната рамка.

3. Планирани и реализирани приходи от разпореждане с имоти - общинска собственост по бюджета на общината

3.1. В Годишната програма за управление и разпореждане с имоти - общинска собственост за **2021 г.** е предвидено да бъдат реализирани приходи от продажби и учредяване на вещни права върху имоти - общинска собственост в размер 520 654 лв.²⁰⁷.

Планираните приходи от продажба на имоти - общинска собственост по бюджета на общината за 2021 г. са 433 118 лв., като по информация на одитираната организация разликата с планираните в програмата е в резултат на това, че в програмата са заложени всички „възможни“ приходи от разпоредителни сделки, а в бюджета са планирани реално очакваните приходи на база изпълнението им от предходни години²⁰⁸.

Съгласно чл. 8, ал. 9, предложение второ от ЗОС, програмата следва да 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. В резултат на възникнали нови потребности от разпореждане с имоти - общинска собственост с решения на общинския съвет програмата за 2021 г. е актуализирана, като не е извършена актуализация на общинския бюджет, каквато възможност е дадена със ЗОС²⁰⁹.

Към 31.12.2021 г. реализираните приходи от разпореждане с имоти - общинска собственост са 261 564 лв., което е 60 на сто спрямо планираните по бюджета за 2021 г.²¹⁰.

3.2. В Годишната програма за управление и разпореждане с имоти - общинска собственост за **2022 г.** е предвидено да бъдат реализирани приходи от продажби и учредяване на вещни права върху имоти - общинска собственост в размер 210 000 лв.²¹¹.

Планираните приходи от продажба на имоти - общинска собственост по бюджета на общината за 2022 г. са 235 000 лв., като по информация на одитираната организация разликата с планираните в програмата е в резултат на това, че заложените приходи в бюджета са с включен ДДС²¹².

В резултат на възникнали нови потребности от разпореждане с имоти - общинска собственост с решения на общинския съвет е актуализирана програмата за 2022 г., като не е извършена актуализация на общинския бюджет²¹³. Към 31.12.2022 г. реализираните приходи от разпореждане с имоти - общинска собственост са 188 749 лв., което е 80 на сто спрямо планираните по бюджета на общината за 2021 г.²¹⁴.

По информация на общинската администрация, дадена по време на одита, причините за значителната разлика между планираните и изпълнените приходи от продажба на имоти - общинска собственост за двете години от одитирания период са свързани с липсата на интерес от потенциални купувачи. По тази причина в Община Рудозем е наложена

²⁰⁷ Одитно доказателство № 7

²⁰⁸ Одитни доказателства №№ 72 и 163

²⁰⁹ Одитни доказателства №№ 7, 16, 72, 163

²¹⁰ Одитно доказателство № 16

²¹¹ Одитно доказателство № 8

²¹² Одитни доказателства №№ 74 и 163

²¹³ Одитни доказателства №№ 8, 17, 74 и 163

²¹⁴ Одитно доказателства № 17

практиката публичните търгове да се откриват след проявен интерес от потенциален купувач, с цел спестяване на разходи за изготвяне на пазарни оценки и др., поради което за голяма част от имотите, включени в годишните програми за 2021 г. и за 2022 г., не са обявявани публични търгове/конкурси за продажбата им²¹⁵.

В резултат на това по бюджета на общината за 2021 г. са планирани, но не са постъпили приходи в общ размер 171 554 лв., а за 2022 г. - 46 251 лв., което е довело до ограничаване на възможностите за финансиране на местни дейности.

Планирането и реализирането на приходите от разпореждане с имоти - общинска собственост по бюджета на общината е в частично съответствие с правната рамка.

4. Отписване на имотите, обект на разпоредителни сделки от регистрите, в т.ч. от счетоводните регистри

Критерии за оценка на съответствието са ЗОС, Закона за счетоводството (ЗСч), Наредба № 8 от 17.12.2009 г. и заповедите на кмета на общината.

4.1. През одитирания период за всички договори за продажба на имоти - общинска собственост (41 бр.), поради което същите са престанали да бъдат собственост на общината, не са отписани от актовете книги и не са отразени в АОС, в несъответствие с чл. 62, ал. 3 от ЗОС и чл. 18, ал. 2 от Наредба № 8 от 17.12. 2009 г. *(описано в Част трета, Глава първа, Раздел III, констатациите по т. 1.1.8. и т. 2.6. от доклада).*

Всички договори за разпореждане с имоти - общинска собственост не са вписани в главния регистър за частна общинска собственост, в несъответствие с чл. 26, т. 7 от Наредба № 8 от 17.12. 2009 г. *(описано в Част трета, Глава първа, Раздел III, констатациите по т. 1.1.9., 1.2.9. и т. 2.6. от доклада).*

4.2. В общината е създаден и се поддържа публичен регистър на разпоредителните сделки с имоти - общинска собственост, в съответствие с изискването на чл. 41, ал. 4 от ЗОС²¹⁶. Извършените през одитирания период разпоредителни сделки са отразени в публичния регистър на разпоредителните сделки с имоти - общинска собственост, с изключение на една сделка *(описано в Част трета, Глава първа, Раздел III, констатацията по т. 1.1.7. от доклада).*

4.3. Съгласно чл. 26, ал. 1, т. 4 от ЗСч, позициите, които се представят във финансовите отчети, се признават и оценяват в съответствие с принципа „начисляване“ - ефектите от сделки и други събития се признават в момента на тяхното възникване, независимо от момента на получаването или плащането на паричните средства или техните еквиваленти, и се включват във финансовите отчети за периода, за който се отнасят.

В съответствие с тези изисквания, имотите, които са продадени през одитирания период са отписани своевременно от счетоводните регистри, като сделките са отразени във финансовия отчет на общината за периода, през който са извършени²¹⁷.

Отписването на имотите, обект на разпоредителни сделки, от регистрите за общинската собственост е в съответствие с изискванията на правната рамка.

Обобщена оценка за съответствието при разпореждането с имоти - общинска собственост:

Разпореждането с имоти - общинска собственост след провеждане на публичен търг/конкурс: продажбата на имоти - общинска собственост и учредяването на право

²¹⁵ Одитно доказателство № 163

²¹⁶ Одитно доказателство № 15

²¹⁷ Одитно доказателство № 164

на строеж върху имоти - частна общинска собственост са в частично съответствие с изискванията на правната рамка.

Разпореждането с имоти - общинска собственост без провеждане на публичен търг и публично оповестен конкурс: продажбата на земя - частна общинска собственост на собственика на законно построена върху нея сграда; продажбата на имот - общинска собственост на лица, които са определени в закон (ЗУТ); прекратяването на съсобственост върху имоти между общината, държавата, физически лица или юридически лица; учредяването на възмездно и безвъзмездно право на строеж върху имот - общинска собственост; учредяването на право на пристрояване на сграда, построена върху имот - частна общинска собственост са в частично съответствие с изискванията на правната рамка.

Договорите за разпореждане с имоти - общинска собственост не са вписани в АОС и в главния регистър за частна общинска собственост; имотите, предмет на разпоредителните сделки не са предадени с приемо-предавателен протокол. Отписването от регистрите на имотите, обект на разпоредителните сделки, е в съответствие с изискванията на правната рамка.

Установените несъответствия с правната рамка, които са количествено измерими са в общ размер **214 579** лв. (сключени договори за разпореждане при незаконосъобразен състав на комисии по провеждане на търговете без включване на кметовете на населени места, преди влизането в сила на заповедта на кмета на общината за разпореждане с имотите и въз основа на пазарни оценки с изтекъл срок на валидност - 84 327 лв.; в състава на комисии за провеждане на търгове за разпореждане с имоти - общинска собственост, които са на територията на кметства в общината, не е включен кмета на кметството или определен от него служител от кметство - 3 144 лв.; сключени договори преди влизането в сила на заповедта на кмета на общината за разпореждане с имотите - 127 109 лв.) и са съществени по стойност, по естество (характер) и смисъл (контекст). Останалите несъответствия са съществени по естество (характер) и по смисъл (контекст). През одитирания период СФУК не е ефективна.

Част четвърта

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Въз основа на резултатите от извършения одит за съответствие при управлението и разпореждането с имоти - общинска собственост на Община Рудозем за периода от 01.01.2021 г. до 31.12.2022 г., представени в одитния доклад и събраните одитни доказателства са налице основания за изразяване на следното заключение:

1. Актове на общинския съвет и вътрешни актове

Актовете на общинския съвет (НРПУРОИ, Наредба за общинските жилища и Наредба за земеделските земи) са в частично съответствие с нормативните актове от по-висока степен.

Вътрешните актове за въвеждане на СФУК в процеса по управление и разпореждане с имоти - общинска собственост са в частично съответствие с действащата през одитирания период правна рамка.

2. Област на изследване „Управление на имоти - общинска собственост“

Дейностите, свързани с управлението на имоти-общинска собственост не са в съответствие по един и повече съществени аспекти с изискванията на правната рамка и договорите.

Застраховането на имотите - общинска собственост е в несъответствие с изискванията на правната рамка: 53 от притежаваните 54 застроени имота -публична общинска собственост не са застраховани за 2021 г. и 2022 г. За одитирания период от кмета на общината не е внесено предложение и съответно от общинския съвет не са определени имотите - частна общинска собственост, които подлежат на задължително застраховане; в действащите през одитирания период договори за отдаване под наем на имот - общинска собственост не е предвидена клауза за заплащане на застрахователната вноски от наемателя на имота; в действащите през одитирания период договори за отдаване под наем на нежилищни имот - общинска собственост не е предвидена клауза за заплащане на застрахователната вноски от наемателя на имота;

Отдаването под наем на нежилищни имоти - общинска собственост чрез публично оповестен търг/конкурс е в частично съответствие с изискванията на правната рамка: условията на търг за отдаване под наем на нежилищен имот -общинска собственост са публикувани в местен вестник в по-кратък срок от предвидения в НРПУРОИ; в резултат от несъответствия в наредбата в заповеди на кмета на общината за провеждането на търг с тайно наддаване за отдаване под наем на нежилищен имот-общинска собственост незаконосъобразно са определени допълнителни възнаграждения на служителите за участие в тръжната комисия, които впоследствие не са изплатени; от членовете на комисииите по провеждане на всички търгове за отдаване под наем на нежилищни имоти не са декларираны обстоятелствата, свързани с липсата на интерес; на одита не са представени писмени доказателства за съобщаването на заповедите на кмета на общината за определяне на наемател на нежилищни имоти-общинска собственост на заинтересованата страна, като същите са приведена в изпълнение преди да са влезли в сила и незаконосъобразно са сключени договори за наем преди изтичането на сроковете за тяхното оспорване; отдадените под наем общински нежилищни имоти не са предадени на наемателите с протокол по образец, утвърден от министъра на регионалното развитие и благоустройството; сключени договори за отдаване под наем на нежилищни имоти - публична общинска собственост не са вписани в главния регистър за публична общинска собственост; договори за отдаване под наем на нежилищни имоти - частна общинска собственост, сключени за срок по-дълъг от три години, не са вписани в главния регистър за частна общинска собственост; наемните отношения не са прекратени поради неплащане на наемната цена за повече от един месец или поради системното ѝ неплащане в срок; договор с просрочени задължения от наем не е прекратен, въпреки наличието на основание за това; не са предприети действия за събиране на просрочени вземания от наеми по реда на ГПК, поради което съществува риск тези вземания да бъдат погасени по давност и да бъдат пропуснати приходи по общинския бюджет.

Отдаването под наем на общински жилища е в несъответствие с изискванията на правната рамка: за одитирания период от кмета на общината не е назначена комисия за картотекиране на заявителите и съответно подадените заявления за картотекиране не са разглеждани от комисия за картотекиране и комисия по чл. 23, ал. 2 от Наредбата за жилищата, която да установи обстоятелствата за предоставяне под наем на общински жилище със статут на „резервно жилище“; договор за наем на общинско жилище е сключен без да е издадена от кмета на общината настанителна заповед; на одита не са представени писмени доказателства за съобщаването на настанителните заповеди на заинтересованите лица, като същите са приведена в изпълнение преди да са влезли в сила и незаконосъобразно

са сключени договори за наем преди изтичането на сроковете за тяхното оспорване; отдадените под наем общински жилищни имоти не са предадени на наемателите с протокол по образец, утвърден от министъра на регионалното развитие и благоустройството; договори за отдаване под наем на жилищни имоти - частна общинска собственост, сключени за срок по-дълъг от три години, не са вписани в главния регистър за частна общинска собственост.

Отдаването под наем на земеделски земи без провеждането на публичен търг или публично оповестен конкурс (пасища, мери и ливади по чл. 37и, ал. 1 - 12 от ЗСПЗЗ) е в частично съответствие с изискванията на правната рамка: незаконосъобразно са сключени договори за имоти, които не са включени в решенията на общинския съвет; в договорите не е включена клауза за увеличаване на наемната цена с официалния инфлационен индекс на потребителските цени, публикуван от НСИ; преди сключване на договорите не са извършвани служебни проверки за задълженията по ЗСПЗЗ; заповедите на кмета на общината за назначаване на комисии не съдържат изисквания се по закон брой резервни членове; в договорите не е включена информация за пасищата, мерите и ливадите, които изцяло или частично попадат в актуалния към датата на подписване на договора специализиран слой "Площи, допустими за подпомагане".

Определянето и заплащането на данък върху недвижимите имоти и такса за битови отпадъци за имотите - общинска собственост е в частично съответствие с изискванията на правната рамка: за 105 от общо 124 имота - частна общинска собственост, подлежащи на деклариране, придобити преди и през одитирания период - съгласно съставените АОС, от данъчно задълженото лице - Община Рудозем не са подадени данъчни декларации по чл. 14, ал. 1 от ЗМДТ преди и през одитирания период, въпреки наличието на основание и за тези имоти общината не е платила данък върху недвижимите имоти и такса за битови отпадъци; в договорите за наем на жилищни имоти - общинска собственост, сключени преди 01.01.2021 г. и действащи през одитирания период, както и в договорите, сключени през 2021 г. и 2022 г., не са включени клаузи за плащане на такса за битови отпадъци от наемателите, като при определянето на наемните цени таксата не е включена в наемната цена; за всички отдадени под наем имоти/части от имоти - общинска собственост преди одитирания период (01.01.2021 г.) и с действащи през одитирания период договори и за всички отдадени под наем имоти/части от имоти - общинска собственост през одитирания период, за които таксата за битови отпадъци е платена със средства от бюджета на общината, вземанията от наемателите са начислени от общината по партидите им; по 20 договора за наем на нежилищни имоти - публична общинска собственост таксата за битови отпадъци не е възстановена по бюджета и е дължима от наемателите на съответните имоти; по 16 договора за наем на жилищни имоти таксата за битови отпадъци е не е възстановена по бюджета на общината и е дължима от наемателите на съответните имоти.

Установените несъответствия, които са количествено измерими са в общ размер 59 537 лв., които са съществени по стойност, по естество (характер) и по смисъл (контекст). Останалите несъответствия са съществени по естество (характер) и по смисъл (контекст).

СФУК при управлението на имоти - общинска собственост не е ефективна.

3. Област на изследване „Разпореждане с имоти - общинска собственост“

Дейностите, свързани с разпореждането с имоти-общинска собственост не са в съответствие по един и повече съществени аспекти с изискванията на правната рамка и договорите.

Разпореждане с имоти - общинска собственост е в частично съответствие с изискванията на правната рамка: имоти, предмет на разпоредителни сделки, не са включени в годишната програма за управление и разпореждане с имоти - общинска собственост като имоти, които общината има намерение да предложи за разпореждане; в

състава на комисии за провеждане на търгове за разпореждане с имот - общинска собственост, които са на територията на кметство в общината, не са включени кметът на кметството или определен от него служител от кметството; незаконосъобразно са определени възнаграждения на членовете на тръжните комисии; при всички проведени търгове за разпореждане с имоти - общинска собственост, членовете на комисиите не са удостоверили липсата на обстоятелствата, относно наличието на материален интерес от резултатите на търговете и липсата на свързаност по смисъла на ТЗ с участници в търга или с членовете на техните управителни или контролни органи; условията на търгове за разпореждане с имоти - общинска собственост не са обявени на интернет страницата на общината или не са обявени най-малко 30 дни преди крайния срок за подаване на заявленията за участие; заповеди на кмета на общината за определяне на купувачи на имоти - общинска собственост не са съобщени на заинтересованите страни в регламентирания тридневен срок от издаването им; незаконосъобразно са сключени договори за разпореждане с имоти - общинска собственост, преди заповедите за определяне на купувачите да са влезли в сила; сключени са окончателни договори за разпореждане с имоти - общинска собственост след изтичането на регламентирания едномесечен срок след влизането в сила на изменението на подробния устройствен план; през одитирания период всички договори за разпореждане с имоти - общинска собственост не са отразени в АОС и не са вписани в главния регистър за частна общинска собственост; всички имоти, предмет на разпоредителни сделки не са предадени от продавача и съответно не са приети от купувача с приемо-предавателен протокол. Отписването на имотите, обект на разпоредителни сделки от регистрите е в съответствие с изискванията на правната рамка.

Установените несъответствия при разпореждането с имоти - общинска собственост, които са количествено измерими са в общ размер 214 579 лв., които са съществени по стойност, по естество (характер) и по смисъл (контекст). Останалите несъответствия са съществени по естество (характер) и по смисъл (контекст). СФУК при разпореждането с имоти - общинска собственост не е ефективна.

Част пета

ПРЕПОРЪКИ

В резултат на извършения одит на кмета на Община Рудозем се дават следните препоръки:

1. Да внесе предложение в общинския съвет за актуализиране на Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество в Община Рудозем за привеждането ѝ в съответствие с нормативните актове от по-висока степен.²¹⁸

2. Да внесе предложение в общинския съвет за актуализиране на Наредбата за реда и условията за установяване на жилищни нужди и за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Община Рудозем за привеждането ѝ в съответствие с нормативните актове от по-висока степен.²¹⁹

3. Да внесе предложение в общинския съвет за актуализиране на Наредбата за управление, стопанисване и ползване на земите и горите от общинския поземлен фонд на територията на Община Рудозем за привеждането ѝ в съответствие с нормативните актове от по-висока степен.²²⁰

²¹⁸ Част Трета, Раздел I, т. 1

²¹⁹ Част Трета, Раздел I, т. 2

²²⁰ Част Трета, Раздел I, т. 3

4. Да внесе предложение в общинския съвет за актуализиране на Наредбата за определяне и администриране на местните такси и цени на услуги на територията на Община Рудозем, в т.ч. относно производствата за настаняване под наем, продажби, замени или учредяване на вещни права върху общински имоти, за привеждането ѝ в съответствие с нормативните актове от по-висока степен.²²¹

5. Да се определят ред и срокове с цел дейността по ежегодното съставяне и представяне на общинския съвет на отчет за състоянието на общинската собственост и резултатите от управлението ѝ по видове и категории обекти да се приведе в съответствие с правната рамка.²²²

6. Да се извърши преглед с цел да се актуализира Устройственият правилник на Община Рудозем за привеждането му в съответствие с функциите и организационната структура на общинската администрацията.²²³

7. С писмен акт да се определи конкретно длъжностно лице, което да води регистрите по Закона за общинската собственост.²²⁴

8. Дейността по картотекиране на нуждаещи се граждани, в т.ч. относно назначаването на комисия съобразно реда, определен в Наредбата за реда и условията за установяване на жилищни нужди и за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Община Рудозем, да се приведе в съответствие с правната рамка.²²⁵

9. Да се извърши преглед и да се актуализират вътрешните актове за въвеждане на системата за финансово управление и контрол на Община Рудозем за привеждането им в съответствие с изискванията на Закона за финансовото управление и контрол в публичния сектор, указанията и методическите насоки на министъра на финансите от 2019 г. и 2020 г.²²⁶

10. Да се идентифицират и оценят рисковете, свързани с управлението и разпореждането с имоти - общинска собственост и да се въведат адекватни контролни дейности, които да гарантират законосъобразното осъществяване на дейностите.²²⁷

В резултат на извършения одит на Общинския съвет Рудозем се дават следните препоръки:

1. Да се актуализира Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество в Община Рудозем за привеждането ѝ в съответствие с нормативните актове от по-висока степен.²²⁸

2. Да се актуализира Наредбата за реда и условията за установяване на жилищни нужди и за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Община Рудозем за привеждането ѝ в съответствие с нормативните актове от по-висока степен.²²⁹

²²¹ Част Трета, Раздел I, т. 1

²²² Част трета, Раздел I, т. 5

²²³ Част трета, Раздел I, т. 6

²²⁴ Част трета, Раздел I, т. 6.3

²²⁵ Част трета, Раздел II, т. 3

²²⁶ Част трета, Раздел II, т. 3

²²⁷ Част Трета, Раздел II и Раздел II

²²⁸ Част Трета, Раздел I, т. 1

²²⁹ Част Трета, Раздел I, т. 2

3. Да се актуализира Наредбата за управление, стопанисване и ползване на земите и горите от общинския поземлен фонд на територията на Община Рудозем за привеждането ѝ в съответствие с нормативните актове от по-висока степен.²³⁰

4. Да се актуализира Наредбата за определяне и администриране на местите такси и цени на услуги на територията на Община Рудозем, за привеждането ѝ в съответствие с нормативните актове от по-висока степен.²³¹

Част шеста

ОТГОВОРИ НА ОДИТИРАНАТА ОРГАНИЗАЦИЯ

Фактите и обстоятелствата, установени при одита са съгласувани с ръководството на Община Рудозем. Представените по време на одита отговори на въпроси и обяснения от отговорните длъжностни лица са взети предвид при оценяването на одитираните области. При проведеното обсъждане на фактите и обстоятелствата и проекта на препоръки с представителите на общината е изразено съгласие и от тяхна страна не са постъпили писмени становища²³².

В подкрепа на констатациите от одитния доклад са събрани 166 одитни доказателства, които заедно с работните документи, отразяващи отделните етапи на одитния процес, се намират в Сметната палата, на адрес: гр. София, ул. „Екзарх Йосиф” № 37.

На основание чл. 50, ал. 2 от Закона за Сметната палата, в срок до 15.07.2025 г. от получаване на настоящия доклад, кметът на Община Рудозем и председателят на Общинския съвет Рудозем следва да предприемат мерки за изпълнение на препоръките и да уведомят писмено за това председателя на Сметната палата.

Настоящият одитен доклад е приет на основание чл. 48, ал. 1 от Закона за Сметната палата с Решение № 032/21.01.2025 г. на Сметната палата.

ОПИС НА ОДИТНИТЕ ДОКАЗАТЕЛСТВА КЪМ ОДИТЕН ДОКЛАД № 0500301623

№ по ред	Одитни доказателства	Брой стр./ файлове
1	2	3
1	Справка изх. № 30-00-335/08.12.2023 г. за ръководните длъжностни лица в Община Рудозем за периода от 01.01.2021 г. до 31.12.2022 г.	2
2	Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, приета с Решение № 400 от 28.03.2019 г. на общинския съвет, изм. и доп. с решения № 150 от 30.12.2020 г. на общинския съвет;	20
3	Решение № 173 от 11.02.2021 г. и Решение №213 от 29.04.2021 г. на общинския съвет за изменение в структурата на общинската администрация /на електронен носител/.	2 файла

²³⁰ Част Трета, Раздел I, т. 3

²³¹ Част Трета, Раздел I, т. 1

²³² Одитни доказателства №№ 165 и 166

№ по ред	Одитни доказателства	Брой стр./ файлове
1	2	3
4	Наредба за реда и условията за установяване на жилищни нужди и за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Община Рудозем, приета с Решение № 453 от 24.09.2019 г. на общинския съвет	12
5	Наредба за управление, стопанисване и ползване на земите и горите от общинския поземлен фонд на територията на община Рудозем, приета с Решение № 171 от 27.12.2012 г. на общинския съвет;	9
6	Констативен протокол от 29.02.2024 г. за резултатите от извършена проверка по отношение съответствието на вътрешните актове с нормативните актове от по-висока степен	2
7	Годишна програма за управление и разпореждане с имоти - общинска собственост в Община Рудозем за 2021 г., приета с Решение № 159 от 27.01.2021 г. на общинския съвет, изм. и доп. със 8 решения на общинския съвет (№№ 175 от 11.02.2021 г., 187 от 25.03.2021 г., 203 от 29.04.2021 г., 219 от 24.06.2021 г., 246 от 29.07.2021 г. 266 от 15.09.2021 г., 286 от 04.11.2021 г. и 299 от 30.12.2021 г.) и Решение № 174 от 11.02.2021 г. на общинския съвет за приемане на бюджета на Община Рудозем за 2021 г. /На електронен носител/	1 файл
8	Годишна програма за управление и разпореждане с имоти - общинска собственост в Община Рудозем за 2022 г., приета с Решение № 311 от 24.02.2022 г. на общинския съвет, изм. и доп. с 6 решения на общинския съвет (№№ 244 от 28.04.2022 г., 363 от 30.06.2022 г., 377 от 22.08.2022 г., 402 от 27.10.2022 г., 424 от 16.12.2022 г. и 429 от 30.12.2022 г.) и Решение № 329 от 31.03.2022 г. на общинския съвет за приемане на бюджета на Община Рудозем за 2021 г. /На електронен носител/	1 файл
9	Вътрешни правила за финансово управление и контрол в Община Рудозем /На електронен носител/	1 файл
10	Устройствен правилник на Община Рудозем /На електронен носител/	1 файл
11	Етичен кодекс за поведение на служителите в общинска администрация Рудозем /На електронен носител/	1 файл
12	Стратегия за управление на риска в Община Рудозем за периода 2020 г. - 2022 г. /На електронен носител/	1 файл
13	Извлечение от Главен регистър за публичната общинска собственост и Главен регистър за частната общинска собственост и вписването на нормативно определената информация /На електронен носител/	6 файла
14	Длъжностна характеристика на главен специалист „Общинска собственост и разпореждане с общинска имущественост“ /На електронен носител/	1 файл
15	Публичен регистър на разпоредителните сделки с имоти - общинска собственост в Община Рудозем /На електронен носител/	1 файл
16	Отчет за касовото изпълнение на бюджета на Община Рудозем към 31.12.2021 г. /На електронен носител/	1 файл
17	Отчет за касовото изпълнение на бюджета на Община Рудозем към 31.12.2022 г. /На електронен носител/	1 файл

№ по ред	Одитни доказателства	Брой стр./ файлове
1	2	3
18	Справка Изх. № 30-00-341 от 12.12.2023 г. за застраховане на застроени имоти - общинска собственост в община Рудозем за периода от 01.01.2021 г. до 31.12.2022 г.	3
19	Констативен протокол № 19 от 14.03.2024 г. за резултатите от извършена проверка относно застраховането на имоти - общинска собственост	1
20	Застрахователна полица за 2021 г. и Застрахователна полица за 2022 г. /На електронен носител/	2 файла
21	Справка Изх. № 30-00-336 от 08.12.2023 г. за отдадените под наем чрез търг общински нежилищни имоти за периода от 01.01.2021 г. до 31.12.2022 г.	5
22	Досие на търг за отдаване под наем на имот - общинска собственост по заповед за откриване на търг № 83 от 2021 г. /На електронен носител/	15 файла
23	Досие на търг за отдаване под наем на имот - общинска собственост по заповед за откриване на търг № 87 от 16.02.2021 г. /На електронен носител/	11 файла
24	Досие на търг за отдаване под наем на имот - общинска собственост по заповед за откриване на търг № 133 от 05.03.2021 г. /На електронен носител/	13 файла
25	Досие на търг за отдаване под наем на имот - общинска собственост по заповед за откриване на търг № 139 от 09.03.2021 г. /На електронен носител/	12 файла
26	Досие на търг за отдаване под наем на имот - общинска собственост по заповед за откриване на търг № 257 от 01.06.2021 г. /На електронен носител/	15 файла
27	Досие на търг за отдаване под наем на имот - общинска собственост по заповед за откриване на търг № 260 от 01.06.2021 г. /На електронен носител/	14 файла
28	Досие на търг за отдаване под наем на имот - общинска собственост по заповед за откриване на търг № 347 от 02.08.2021 г. /На електронен носител/	11 файл
29	Досие на търг за отдаване под наем на имот - общинска собственост по заповед за откриване на търг № 485 от 29.10.2021 г. /На електронен носител/	15 файл
30	Констативен протокол от 29.02.2024 г. за резултатите от извършена проверка относно публикуването на информация по чл. 67 от НРПУРОИ за условията на търга по отношение на обекта, началната цена, специалните изисквания към участниците и срока за подаване на заявленията за участие.	1
31	Констативен протокол от 29.02.2024 г. за резултатите от извършена проверка относно определяне и изплащане на възнаграждения на служители, участващи в тръжни комисии.	2
32	Констативен протокол от 29.02.2024 г. за резултатите от извършена проверка относно деклариране на обстоятелствата по чл. 64, ал. 5 от НРПУРОИ от членовете на тръжните комисии за липса на интерес.	2
33	Констативен протокол от 29.02.2024 г. за резултатите от извършена проверка относно спазването на сроковете за обжалване на заповедите на кмета на общината за определяне на наематели на имоти - общинска	3

№ по ред	Одитни доказателства	Брой стр./ файлове
1	2	3
	собственост след проведени търгове, както и на наличие на предварително изпълнение по реда на АПК на заповеди на кмета на общината за определяне на наематели на имоти - общинска собственост след проведени търгове.	
34	Констативен протокол от 29.02.2024 г. за резултатите от извършена проверка относно вписване на договорите за наем в Службата по вписванията	1
35	Констативен протокол от 29.02.2024 г. за резултатите от извършена проверка относно съставяне на протокол между страните по договор за наем на имот -общинска собственост при фактическото предаване на имота	2
36	Констативен протокол от 29.02.2024 г. за резултатите от извършена проверка относно вписване на договорите за наем в Главния регистър за публична/частна общинска собственост	2
37	Констативен протокол от 29.02.2024 г. за резултатите от извършена проверка относно прекратяване на договори за наем поради неплащане на наемната цена за повече от един месец или поради системното ѝ неплащане в срок и за събиране на просрочените вземания чрез държавен/частен съдебен изпълнител	1
38	Справка Изх. № 30-00-329 от 08.12.2023 г. за отдадените под наем жилища - общинска собственост в Община Рудозем за периода от 01.01.2021 г. до 31.12.2022 г.	3
39	Решение № 326 от 30.01.2014 г. на общинския съвет /На електронен носител/	1 файл
40	Констативен протокол за резултатите от извършена проверка по отношение наличието на подадена от наемателя на общински жилищен имот на декларация по чл. 5, ал. 5 от Наредбата за жилищата, във връзка с чл. 25, ал. 4 от Наредбата за жилищата преди сключване на договор за наем	1
41	Досие по договор от 01.06.2021 за отдаване под наем на общинско жилище с наемател Р.С. /На електронен носител/	6 файла
42	Досие по договор от 11.03.2022 за отдаване под наем на общинско жилище с наемател Т.Г /На електронен носител/	6 файла
43	Констативен протокол от 29.02.2024 г. за резултатите от извършена проверка по отношение назначаването от кмета на общината на комисии по чл. 9 и по чл. 23, ал. 2 от Наредбата за жилищата	1
44	Досие по договор от 11.03.2022 за отдаване под наем на общинско жилище с наемател Л.В /На електронен носител/	7 файла
45	Досие по договор от 11.03.2022 за отдаване под наем на общинско жилище с наемател Ф.Д /На електронен носител/	7 файла
46	Констативен протокол от 29.02.2024 г. за резултатите от извършена проверка по отношение наличието на издадена от кмета на общината настанителна заповед преди сключване на договор за наем на общински жилищен имот	1
47	Констативен протокол от 29.02.2024 г. за резултатите от извършена проверка относно спазването на сроковете за обжалване на заповедите на кмета на общината за определяне на наематели на жилищен имот -	2

№ по ред	Одитни доказателства	Брой стр./ файлове
1	2	3
	общинска собственост, както и на наличие на предварително изпълнение по реда на АПК на заповеди на кмета на общината за определяне на наематели на жилищен имот - общинска собственост	
48	Досие по договор от 13.05.2022 г. за отдаване под наем на общински жилищен имот със статут на резервно жилище по Заповед № 155 от 13.05.2022 г. на кмета на общината с наемател С.С.Т. /На електронен носител/	5 файла
49	Досие по договор от 13.05.2022 г. за отдаване под наем на общински жилищен имот със статут на резервно жилище по Заповед № 156 от 13.05.2022 г. на кмета на общината с наемател М.Т.М. /На електронен носител/	6 файла
50	Досие по договор от 20.10.2022 г. за отдаване под наем на общински жилищен имот със статут на резервно жилище по Заповед № 347 от 20.10.2022 г. на кмета на общината с наемател Н.Н.Д. /На електронен носител/	6 файла
51	Констативен протокол от 29.02.2024 г. за резултатите от извършена проверка относно съставяне на протокол между страните по договор за наем на общински жилищен имот при фактическото предаване на имота	2
52	Констативен протокол от 29.02.2024 г. за резултатите от извършена проверка относно вписване на договорите за наем на общински жилища в Службата по вписванията при наличие на основание за това	2
53	Констативен протокол за резултатите от извършена проверка относно вписване на договорите за наем на жилища в Главния регистър за публична/частна общинска собственост при наличие на основание за това	1
54	Справка за проведените процедури за отдаване под наем на общински земеделски земи в Община Рудозем за периода от 01.01.2021 г. до 31.12.2021 г.	1
55	Справка за проведените процедури за отдаване под наем на общински земеделски земи в Община Рудозем за периода от 01.01.2022 г. до 31.12.2022 г.	1
56	Досиета на сделки за отдадени под наем земеделски земи /пасища, мери и ливади/ през 2021 г. - 3 бр. /На електронен носител/	18 файла
57	Досиета на сделки за отдадени под наем земеделски земи /пасища, мери и ливади/ през 2022 г. - 2 бр. /На електронен носител/	17 файла
58	Констативен протокол от 14.03.2024 г. за резултатите от извършена проверка относно включване на имоти в решенията на общински съвет за определяне на свободните пасища, мери и ливади от общинския поземлен фонд за общо и индивидуално ползване за стопанската 2021/2022 г. и стопанската 2022/2023 г.	2
59	Констативен протокол от 14.03.2024 г. за резултатите от извършена проверка относно осъществяване на служебни проверки за задължения по чл. 37и, ал. 1 от ЗСПЗЗ, преди сключване на договорите за отдаване под наем на земеделска земя (пасища, ливади) по реда на чл. 37 и от ЗСПЗЗ.	2
60	Справка Изх. № 30-0060 от 14.03.2024 г. за платен данък върху недвижимите имоти и такса за битови отпадъци за имотите-частна общинска собственост през 2021 г. и през 2022 г.	1

№ по ред	Одитни доказателства	Брой стр./ файлове
1	2	3
61	Извлечение от счетоводна сметка 2201 „Земи, гори и трайни насаждения“ /На електронен носител/	1 файл
62	Констативен протокол от 14.03.2024 г. за резултатите от извършена проверка относно заплащането на данък върху недвижимите имоти и такса за битови отпадъци за имотите -общинска собственост, както и заплащането на такса за битови отпадъци от наемателите на имоти - общинска собственост.	2
63	Справка Изх. № 30-0055 от 14.03.2024 г. за платена такса за битови отпадъци за имотите-публична общинска собственост през 2021 г. и през 2022 г.	2
64	Справка Изх. № 30-0057 от 14.03.2024 г. за отдадените под наем имоти - публична общинска собственост преди 01.01.2021 г. и действащи през одитирания период, подадени данъчни декларации и платени данъци за тях към 31.12.2022 г.	1
65	Справка Изх. № 30-0059 от 14.03.2024 г. за отдадените под наем имоти - публична общинска собственост през 2021 г. и през 2022 г., подадени данъчни декларации и платени данъци за тях.	1
66	Справка Изх. № 30-0056 от 14.03.2024 г. за отдадените под наем имоти - частна общинска собственост преди 01.01.2021 г. и действащи през одитирания период, подадени данъчни декларации и платени данъци за тях към 31.12.2022 г.	1
67	Справка Изх. № 30-0058 от 14.03.2024 г. за отдадените под наем имоти - честна общинска собственост през 2021 г. и през 2022 г., подадени данъчни декларации и платени данъци за тях.	1
68	Справка-извлечение и платежни документи за начислена и платена такса за битови отпадъци за отдадени под наем жилищни имоти за 2021 г. и 2022 г. /На електронен носител/	1 файл
69	Констативен протокол за резултатите от извършена проверка относно заплащането на такса за битови отпадъци от наемателите на жилищни имоти - общинска собственост.	2
70	Справка-извлечение и платежни документи за начислена и платена такса за битови отпадъци за отдадени под наем нежилищни имоти за 2021 г. и 2022 г. /На електронен носител/	1 файл
71	Констативен протокол от 29.02.2024 г. за резултатите от извършена проверка относно заплащането на такса за битови отпадъци от наемателите на нежилищни имоти - общинска собственост (за които се дължи такса за битови отпадъци).	2
72	Бюджет на Община Рудозем за 2021 г. /На електронен носител/	1 файл
73	Отговор на поставени въпроси Изх. № 30-00-57-001от 29.02.2024 г.	1
74	Бюджет на Община Рудозем за 2022 г. /На електронен носител/	1 файл
75	Справка изх. № 30-00-331 от 08.12.2023 г. за разпореждане с имоти и вещи - общинска собственост чрез търг или конкурс в Община Рудозем за периода от 01.01.2021 г. до 31.12.2022 г.	7
76	Досие на търг за продажба на имот -общинска собственост по Заповед № 6 от 06.01.2021 г. /На електронен носител/	15 файла

№ по ред	Одитни доказателства	Брой стр./ файлове
1	2	3
77	Досие на търг за продажба на имот -общинска собственост по Заповед № 7 от 06.01.2021 г. /На електронен носител/	17 файла
78	Досие на търг за продажба на имот -общинска собственост по Заповед № 125 от 01.03.2021 г. /На електронен носител/	15 файла
79	Досие на търг за продажба на имот -общинска собственост по Заповед № 191 от 20.04.2021 г. /На електронен носител/	15 файла
80	Досие на търг за продажба на имот - общинска собственост по Заповед № 190 от 20.04.2021 г. /На електронен носител/	13 файла
81	Досие на търг за продажба на имот - общинска собственост по Заповед № 258 от 01.06.2021 г. /На електронен носител/	11 файла
82	Досие на търг за продажба на имот - общинска собственост по Заповед № 322 от 22.07.2021 г. /На електронен носител/	17 файла
83	Досие на търг за продажба на имот - общинска собственост по Заповед № 321 от 22.07.2021 г. /На електронен носител/	11 файла
84	Досие на търг за продажба на имот -общинска собственост по Заповед № 378 от 20.08.2021 г. /На електронен носител/	14 файла
85	Досие на търг за продажба на имот -общинска собственост по Заповед № 118 от 06.04.2022 г. /На електронен носител/	14 файла
86	Досие на търг за продажба на имот - общинска собственост по Заповед № 177 от 25.05.2022 г. /На електронен носител/	16 файла
87	Досие на търг за продажба на имот - общинска собственост по Заповед № 176 от 25.05.2022 г. /На електронен носител/	15 файла
88	Досие на търг за продажба на имот - общинска собственост по Заповед № 226 от 20.07.2022 г. /На електронен носител/	13 файла
89	Досие на търг за продажба на имот - общинска собственост по Заповед № 265 от 12.08.2022 г. /На електронен носител/	11 файла
90	Досие на търг за продажба на имот - общинска собственост по Заповед № 327 от 28.09.2022 г. /На електронен носител/	14 файла
91	Констативен протокол от 14.03.2024 г. за резултатите от извършена проверка относно определяне и изплащане на възнаграждения на служители, участващи в тръжни комисии за продажба на имоти - общинска собственост	2
92	Констативен протокол от 14.03.2024 г. за резултатите от извършена проверка относно включването в състава на тръжните комисии за продажба на имоти - общинска собственост на кмета на кметството или определен от него служител, когато имотът е на територията на кметството	2
93	Констативен протокол от 14.03.2024 г. за резултатите от извършена проверка относно писменото удостоверяване липсата на обстоятелствата по чл. 64, ал. 5 от НРПУРОИ от членовете на комисиите по провеждане на търговете	2
94	Констативен протокол от 14.03.2024 г. за резултатите от извършена проверка относно обявяването на интернет страницата на общината на условията на търга	1
95	Констативен протокол от 14.03.2024 г. за резултатите от извършена проверка относно спазването на сроковете за съобщаване и обжалване на	2

№ по ред	Одитни доказателства	Брой стр./ файлове
1	2	3
	заповедите на кмета на общината за определяне на купувачи на имоти - общинска собственост след проведени търгове	
96	Констативен протокол от 14.03.2024 г. за резултатите от извършена проверка относно включването на разпоредителна сделка за продажба на имот - общинска собственост в публичния регистър на разпоредителните сделки по чл. 41, ал. 4 от ЗОС.	1
97	Констативен протокол от 14.03.2024 г. за резултатите от извършена проверка относно отразяването на договори за продажба на имоти - общинска собственост след проведените публични търгове в актовете за общинска собственост	2
98	Извлечения от главния регистър за частна общинска собственост /На електронен носител/	17 файла
99	Констативен протокол от 14.03.2024 г. за резултатите от извършена проверка относно вписването на договори за продажба на имоти - общинска собственост след проведените публични търгове в главния регистър за частна общинска собственост	2
100	Констативен протокол от 14.03.2024 г. за резултатите от извършена проверка относно съставянето на приемо-предавателен протокол между страните по договор за продажба на имот - общинска собственост при фактическото предаване на имота	2
101	Досие на търг за учредяване право на строеж върху имот -общинска собственост по Заповед № 8 от 06.01.2021 г. /На електронен носител/	21 файла
102	Досие на търг за учредяване право на строеж върху имот -общинска собственост по Заповед № 11 от 08.01.2021 г. /На електронен носител/	18 файла
103	Досие на търг за учредяване право на строеж върху имот -общинска собственост по Заповед № 21 от 11.01.2021 г. /На електронен носител/	28 файла
104	Досие на търг за учредяване право на строеж върху имот -общинска собственост по Заповед № 372 от 19.08.2021 г. /На електронен носител/	31 файла
105	Досие на търг за учредяване право на строеж върху имот -общинска собственост по Заповед № 457 от 13.10.2021 г. /На електронен носител/	15 файла
106	Досие на търг за учредяване право на строеж върху имот -общинска собственост по Заповед № 179 от 25.05.2022 г. /На електронен носител/	19 файла
107	Досие на търг за учредяване право на строеж върху имот -общинска собственост по Заповед № 178 от 25.05.2022 г. /На електронен носител/	21 файла
108	Досие на търг за учредяване право на строеж върху имот -общинска собственост по Заповед № 263 от 12.08.2022 г. /На електронен носител/	15 файла
109	Констативен протокол от 14.03.2024 г. за резултатите от извършена проверка относно включването на имот, предмет на разпоредителна сделка в годишната програма за управление и разпореждане с имоти - общинска собственост	1
110	Констативен протокол от 14.03.2024 г. за резултатите от извършена проверка относно определянето и изплащането на възнаграждения на служители, участващи в тръжни комисии за учредяване право на строеж върху имоти - общинска собственост	2
111	Констативен протокол от 14.03.2024 г. за резултатите от извършена проверка относно включването в състава на тръжните комисии за учредяване право на строеж върху имоти - общинска собственост на кмета	1

№ по ред	Одитни доказателства	Брой стр./ файлове
1	2	3
	на кметството или определен от него служител, когато имотът е на територията на кметството	
112	Констативен протокол от 14.03.2024 г. за резултатите от извършена проверка относно писменото удостоверяване липсата на обстоятелствата по чл. 64, ал. 5 от НРПУРОИ от членовете на комисиите по провеждане на търговете за учредяване право на строеж върху имоти - общинска собственост	1
113	Констативен протокол от 14.03.2024 г. за резултатите от извършена проверка относно обявяването на интернет страницата на общината на условията на търга най-малко 30 дни преди крайния срок за подаване на заявленията за участие	1
114	Констативен протокол от 14.03.2024 г. за резултатите от извършена проверка относно спазването на сроковете за съобщаване и обжалване на заповедите на кмета на общината за определяне на купувачи на отстъпено право на строеж имоти - общинска собственост след проведени търгове	3
115	Констативен протокол от 14.03.2024 г. за резултатите от извършена проверка относно отразяването на договори за учредяване право на строеж върху имоти - общинска собственост след проведените публични търгове в актовете за общинска собственост	3
116	Констативен протокол от 14.03.2024 г. за резултатите от извършена проверка относно вписването на договори за учредяване право на строеж върху имоти - общинска собственост след проведените публични търгове в главния регистър за частна общинска собственост	3
117	Констативен протокол от 14.03.2024 г. за резултатите от извършена проверка относно съставянето на приемо-предавателен протокол между страните по договор за учредяване право на строеж върху имот - общинска собственост при фактическото предаване на имота	3
118	Справка за разпореждане (продажба, право на строеж, прекратяване на съсобственост, право на ползване, надстройкаване и/или пристрояване, замяна, дарение) с имоти, общинска собственост без търг или конкурс в Община Рудозем за периода от 01.01.2021 г. до 31.12.2022 г.	9
119	Досие на разпореждане с имот - общинска собственост по реда на чл. 35, ал. 3 от ЗОС - Договор от 26.02.2021 г., вписан под № 144 от 10.03.2021 г. в СВ /На електронен носител/	14 файла
120	Досие на разпореждане с имот - общинска собственост по реда на чл. 35, ал. 3 от ЗОС - Договор от 29.03.2021 г., вписан под № 206 от 31.03.2021 г. в СВ /На електронен носител/	12 файла
121	Досие на разпореждане с имот - общинска собственост по реда на чл. 35, ал. 3 от ЗОС /На електронен носител/ - Договор от 30.07.2021 г., вписан под № 532 от 09.08.2021 г. в СВ	11 файла
122	Досие на разпореждане с имот - общинска собственост по реда на чл. 35, ал. 3 от ЗОС - Договор от 03.08.2021 г., вписан под № 545 от 11.08.2021 г. в СВ /На електронен носител/	13 файла
123	Досие на разпореждане с имот - общинска собственост по реда на чл. 35, ал. 3 от ЗОС - Договор от 07.09.2021 г., вписан под № 642 от 13.09.2021 г. в СВп /На електронен носител/	12 файла

№ по ред	Одитни доказателства	Брой стр./ файлове
1	2	3
124	Досие на разпореждане с имот - общинска собственост по реда на чл. 35, ал. 3 от ЗОС - Договор от 07.04.2022 г., вписан под № 254 от 14.04.2022 г. в СВп /На електронен носител/	13 файла
125	Досие на разпореждане с имот - общинска собственост по реда на чл. 35, ал. 3 от ЗОС - Договор от 12.09.2022 г., вписан под № 655 от 15.09.2022 г. в СВп /На електронен носител/	14 файла
126	Досие на разпореждане с имот - общинска собственост по реда на чл. 35, ал. 3 от ЗОС - Договор от 21.11.2022 г., вписан под № 885 от 07.12.2022 г. в СВп /На електронен носител/	12 файла
127	Досие на разпореждане с имот - общинска собственост по реда на чл. 35, ал. 3 от ЗОС - Договор от 28.07.2022 г., вписан под № 533 от 02.08.2022 г. в СВп /На електронен носител/	11 файла
128	Досие на разпореждане с имот - общинска собственост по реда на чл. 35, ал. 3 от ЗОС - Договор от 24.11.2022 г., вписан под № 863 от 30.11.2022 г. в СВп /На електронен носител/	14 файла
129	Констативен протокол от 14.03.2024 г. относно спазване на сроковете за съобщаване и обжалване на заповедите на кмета на общината за определяне на купувач при продажба на земя - частна общинска собственост на собственика на законно построена сграда по реда на чл. 35, ал. 3 от ЗОС	2
130	Констативен протокол от 14.03.2024 г. относно наличие на протокол по образец (приложение № 6) към Наредба № 8 от 17.12.2009 г. за фактическо предаване на имот - общинска собственост, с който е извършена разпоредителна сделка.	5
131	Досие на разпореждане с имот - общинска собственост по реда на чл. 35, ал. 4, т. 2 от ЗОС - Договор от 08.07.2021 г., вписан под № 524 от 02.08.2021 г. в СВп /На електронен носител/	11 файла
132	Досие на разпореждане с имот - общинска собственост по реда на чл. 35, ал. 4, т. 2 от ЗОС - Договор от 08.07.2021 г., вписан под № 525 от 02.08.2021 г. в СВп /На електронен носител/	9 файла
133	Досие на разпореждане с имот - общинска собственост по реда на чл. 35, ал. 4, т. 2 от ЗОС - Договор от 26.07.2021 г., вписан под № 578 от 20.08.2021 г. в СВп /На електронен носител/	11 файла
134	Досие на разпореждане с имот - общинска собственост по реда на чл. 35, ал. 4, т. 2 от ЗОС - Договор от 20.05.2021 г., вписан под № 358 от 27.05.2021 г. в СВп /На електронен носител/	13 файла
135	Досие на разпореждане с имот - общинска собственост по реда на чл. 35, ал. 4, т. 2 от ЗОС - Договор от 13.01.2022 г., вписан под № 114 от 18.02.2022 г. в СВп /На електронен носител/	10 файла
136	Досие на разпореждане с имот - общинска собственост по реда на чл. 35, ал. 4, т. 2 от ЗОС - Договор от 25.02.2022 г., вписан под № 160 от 14.03.2022 г. в СВп /На електронен носител/	10 файла
137	Досие на разпореждане с имот - общинска собственост по реда на чл. 35, ал. 4, т. 2 от ЗОС - Договор от 13.04.2022 г., вписан под № 286 от 26.04.2022 г. в СВп /На електронен носител/	10 файла

№ по ред	Одитни доказателства	Брой стр./ файлове
1	2	3
138	Досие на разпореждане с имот - общинска собственост по реда на чл. 35, ал. 4, т. 2 от ЗОС - Договор от 31.08.2022 г., вписан под № 690 от 27.09.2022 г. в СВп /На електронен носител/	9 файла
139	Досие на разпореждане с имот - общинска собственост по реда на чл. 35, ал. 4, т. 2 от ЗОС - Договор от 31.08.2022 г. вписан под № 762 от 21.10.2022 г. в СВп /На електронен носител/	9 файла
140	Досие на разпореждане с имот - общинска собственост по реда на чл. 35, ал. 4, т. 2 от ЗОС - Договор от 07.09.2022 г., вписан под № 682 от 23.09.2022 г. в СВп /На електронен носител/	10 файла
141	Досие на разпореждане с имот - общинска собственост по реда на чл. 35, ал. 4, т. 2 от ЗОС - Договор от 17.11.2022 г. вписан под № 857 от 25.11.2022 г. в СВп /На електронен носител/	10 файла
142	Констативен протокол от 14.03.2024 г. относно включването на имоти в годишните програми за управление и разпореждане с имоти - общинска собственост.	2
143	Констативен протокол от 14.03.2024 г. относно валидността на пазарни оценки на имоти при разпоредителни сделки по реда на чл. 35, ал. 4, т. 2 от ЗОС, във връзка с чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от ЗУТ	2
144	Констативен протокол от 14.03.2024 г. относно спазването на сроковете за съобщаване и обжалване на заповедите на кмета на общината за определяне на купувач при продажба на имот - общинска собственост на лица, които са определени в закон по реда на чл. 35, ал. 4, т. 2 от ЗОС	3
145	Констативен протокол от 14.03.2024 г. относно срока за сключване на договори за продажба на недвижими имоти по реда на чл. 35, ал. 4, т. 2 от ЗОС, във връзка с чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от ЗУТ	3
146	Досие на разпореждане с имот - общинска собственост по реда на чл. 36, ал. 1, т. 2 от ЗОС - Договор от 21.11.2022 г., вписан с вх. рег. № 891 от 08.12.2022 г. в СВп /На електронен носител/	9 файла
147	Досие на разпореждане с имот - общинска собственост по реда на чл. 36, ал. 1, т. 2 от ЗОС - Договор от 20.12.2021 г., вписан с вх. рег. № 914 от 22.12.2021 г. в СВп /На електронен носител/	8 файла
148	Досие на разпореждане с имот - общинска собственост по реда на чл. 36, ал. 1, т. 2 от ЗОС - Договор от 15.03.2021 г., вписан с вх. рег. № 116 от 17.03.2021 г. в СВп /На електронен носител/	11 файла
149	Констативен протокол от 14.03.2024 г. относно спазването на сроковете за съобщаване и обжалване на заповедите на кмета на общината за определяне на купувачи при прекратяване на съсобственост по реда на чл. 36, ал. 1, т. 2 от ЗОС	2
150	Досие на разпореждане с имот - общинска собственост по реда на чл. 37, ал. 4, т. 4 от ЗОС - Договор от 20.01.2021 г., вписан под № 28 от 26.01.2021 г. в СВп /На електронен носител/	8 файла
151	Досие на разпореждане с имот - общинска собственост по реда на чл. 37, ал. 4, т. 4 от ЗОС - Договор от 22.02.2021 г., вписан с вх. рег. № 139 от 08.03.2021 г. в СВп /На електронен носител/	8 файла
152	Констативен протокол от 14.03.2024 г. относно спазването на сроковете за съобщаване и обжалване на заповедите на кмета на общината при учредяване на право на строеж по реда на чл. 37, ал. 4, т. 4 от ЗОС	2

№ по ред	Одитни доказателства	Брой стр./ файлове
1	2	3
153	Досие на разпореждане с имот - общинска собственост по реда на чл. 38, ал. 2 от ЗОС - Договор от 29.07.2021 г., вписан под № 534 от 09.08.2021 г. в СВп /На електронен носител/	11 файла
154	Досие на разпореждане с имот - общинска собственост по реда на чл. 38, ал. 2 от ЗОС - Договор от 29.07.2021 г., вписан под № 533 от 09.08.2021 г. в СВп /На електронен носител/	9 файла
155	Досие на разпореждане с имот - общинска собственост по реда на чл. 38, ал. 2 от ЗОС - Договор от 20.10.2021 г., вписан под № 752 от 25.10.2021 г. в СВп /На електронен носител/	11 файла
156	Досие на разпореждане с имот - общинска собственост по реда на чл. 38, ал. 2 от ЗОС - Договор от 08.02.2022 г., вписан под № 122 от 24.02.2022 г. в СВп /На електронен носител/	10 файла
157	Досие на разпореждане с имот - общинска собственост по реда на чл. 38, ал. 2 от ЗОС - Договор от 06.06.2022 г., вписан под № 411 от 20.06.2022 г. в СВп /На електронен носител/	14 файла
158	Досие на разпореждане с имот - общинска собственост по реда на чл. 38, ал. 2 от ЗОС - Договор от 18.07.2022 г., вписан под № 497 от 20.07.2022 г. в СВп /На електронен носител/	12 файла
159	Констативен протокол от 14.03.2024 г. относно спазването на сроковете за съобщаване и обжалване на заповедите на кмета на общината при учредяване на право на надстрояване и/или пристрояване на сграда, построена върху имот - частна общинска собственост по реда на чл. 38, ал. 2 от ЗОС.	2
160	Констативен протокол от 14.03.2024 г. относно вписването на разпоредителните сделки без търг или конкурс в актовете за общинска собственост.	4
161	Извлечение от главния регистър на имотите - частна общинска собственост /На електронен носител/	12 файла
162	Констативен протокол от 14.03.2024 г. относно вписването на договорите за разпореждане с имоти - общинска собственост без търг или конкурс в главния регистър за частна общинска собственост.	5
163	Отговори от кмета на общината на поставени въпроси	2
164	Извлечения от счетоводните регистри /На електронен носител/	2 файла
165	Протокол за резултатите от проведено финално обсъждане с представители на одитирания обект за постигане на съгласие за достоверност на установените при одита факти и обстоятелства и препоръки в област на изследване „Управление на имоти - общинска собственост“	24
166	Протокол за резултатите от проведено финално обсъждане с представители на одитирания обект за постигане на съгласие за достоверност на установените при одита факти и обстоятелства и препоръки в област на изследване „Разпореждане с имоти - общинска собственост“	19