СМЕТНА ПАЛАТА

О Д И Т Е Н Д О К Л А Д

№ 0500300819

за изпълнение на одит за съответствие при управлението и разпореждането с имоти - общинска собственост в Общините Елхово, Разлог, Свиленград, Царево и Чепеларе за периода от 01.01.2017 г. до 31.12.2018 г.

Настоящият окончателен одитен доклад е приет с Решение № 252 от 02.08.2023 г.
на Сметната палата (Протокол № 29)

СЪДЪРЖАНИЕ

Списък на съкращенията	4
Част първа РЕЗЮМЕ	6
Част втора ВЪВЕДЕНИЕ	18
1. Основание за извършване на одита	18
2. Информация за одитирания обект и предмет на одита	18
3. Цели на одита	21
4. Обхват на одита и ограничения в обхвата	21
5. Критерии за оценка	28
6. Одитни стандарти	28
Част трета КОНСТАТАЦИИ	28
Глава първа Управление и разпореждане с имоти - общинска собственост в Община Елхово	28
I. Актове на общински съвет и вътрешни актове	28
II. Управление на имоти - общинска собственост	42
III. Разпореждане с имоти - общинска собственост	73
IV. Възлагане на концесия за ползване на обекти - публична общинска собственост и изпълнение на договорите	81
V. Възлагане и изпълнение на дейности в горските територии и за ползване на дървесина	87
Глава втора Управление и разпореждане с имоти - общинска собственост в Община Разлог	100
I. Актове на общински съвет и вътрешни актове	100
II. Управление на имоти - общинска собственост	112
III. Разпореждане с имоти - общинска собственост	148
IV. Възлагане на концесия за ползване на обекти - публична общинска собственост и изпълнение на договорите.	169
Глава трета Управление и разпореждане с имоти - общинска собственост в Община Свиленград	186
I. Актове на общински съвет и вътрешни актове	186
II. Управление на имоти - общинска собственост	198
III. Разпореждане с имоти - общинска собственост	233
IV. Възлагане на концесия за ползване на обекти - публична общинска собственост и изпълнение на договорите.	251
Глава четвърта Управление и разпореждане с имоти - общинска собственост в Община Царево	260
I. Актове на общински съвет и вътрешни актове	260
II. Управление на имоти - общинска собственост	285
III. Разпореждане с имоти - общинска собственост	334
Глава пета Управление и разпореждане с имоти - общинска собственост в Община Чепеларе	353
I. Актове на общински съвет и вътрешни актове	353
II. Управление на имоти - общинска собственост	365
III. Разпореждане с имоти - общинска собственост	399
IV. Възлагане и изпълнение на дейности в горските територии и за ползване на дървесина	413

Част четвърта ЗАКЛЮЧЕНИЕ	433
Част пета ПРЕПОРЪКИ	445
Част шеста ОТГОВОРИ НА ОДИТИРАНАТА ОРГАНИЗАЦИЯ	451
Опис на одитните доказателства	453

СПИСЪК НА СЪКРАЩЕНИЯТА

АОС	Акт за общинска собственост
АВп	Агенция по вписванията
АПК	Административнопроцесуален кодекс
БАБХ	Българска агенция по безопасност на храните
ГПК	Граждански процесуален кодекс
ДВ	Държавен вестник
ДОПК	Данъчно-осигурителен процесуален кодекс
ДР	Допълнителни разпоредби
ЗАЗ	Закон за арендата в земеделието
ЗВ	Закон за водите
ЗВОПС	Закон за вътрешния одит в публичния сектор
ЗГ	Закон за горите
ЗДСл	Закон за държавния служител
ЗЗД	Закон за задълженията и договорите
ЗЗТ	Закон защитените територии
ЗК	Закон за концесиите
ЗКИР	Закон за кадастъра и имотния регистър
ЗМДТ	Закон за местните данъци и такси
ЗМСМА	Закон за местното самоуправление и местната администрация
ЗНА	Закон за нормативните актове
ЗННД	Закон за нотариусите и нотариалната дейност
ЗОАРАКСД	Закон за ограничаване на административното регулиране и административния контрол върху стопанската дейност
ЗОС	Закон за общинската собственост
ЗП	Закон за пчеларството
ЗПП	Закон за политическите партии
ЗПКОНПИ	Закон за противодействие на корупцията и за отнемане на незаконно придобитото имущество
ЗПУО	Закон за предучилищното и училищното образование
ЗРР	Закон за регионалното развитие
ЗС	Закон за собствеността
ЗСН	Закон за сдруженията за напояване
ЗСПЗЗ	Закон за собствеността и ползването на земеделските земи
ЗУТ	Закон за устройство на територията
ЗФВС	Закон за физическото възпитание и спорта
ЗФУКПС	Закон за финансовото управление и контрол в публичния сектор
ИСУК	Интегрирана система за управление и контрол
КЗК	Комисия за защита на конкуренцията
КТ	Кодекс на труда
НАП	Национална агенция за приходите
Наредба № 8 от 2011 г.	Наредба № 8 от 2011 г. за сечите в горите, издадена от министъра на земеделието и храните
Наредба по чл. 95 от ЗГ	Наредба за условията и реда за възлагане изпълнението на дейности в горските територии - държавна и общинска собственост, и за ползването на дървесина и недървесни горски продукти

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, и за определяне реда за съставянето, воденето и съхраняването им, издадена от министъра на регионалното развитие и благоустройството и министъра на правосъдието
НИОФИЕК	Наредба за изискванията за определяне на финансово-икономическите елементи на концесията
НКР	Национален концесионен регистър
НМУКК	Наредба за мониторинга, управлението и контрола на концесиите
НОАМТЦУ	Наредба за определянето и администрирането на местните такси и цени на услуги
НУГТ	Наредба за управление на горски територии
НУОГТ	Наредба за управление на общинските горски територии, собственост
НРПУРИВОС	Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с имоти и вещи общинска собственост
НРПУРОИ	Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество
НУРЗОПФ	Наредба за управление и разпореждане със земи от общинския поземлен фонд
ОВ на ЕС	„Официален вестник“ на Европейския съюз
ОД „Земеделие“	Областна дирекция „Земеделие“
ПВп	Правилник за вписванията
ПЗР	Преходни и заключителни разпоредби
ППЗДС	Правилник за прилагане на Закона за държавната собственост
ППЗГ	Правилник за прилагане на Закона за горите
ППЗК	Правилник за прилагане на Закона за концесиите
СГКК	Служба по геодезия, картография и кадастър
СФУК	Система за финансово управление и контрол
УПОА	Устройствен правилник на общинската администрация

Част първа

РЕЗЮМЕ

В изпълнение на Програмата за одитната дейност на Сметна палата за 2019 г. е извършен Одит за съответствие при управлението и разпореждането с имоти - общинска собственост в Общините Елхово, Разлог, Свиленград, Царево и Чепеларе за периода от 01.01.2017 г. до 31.12.2018 г.

Одитиран обект е изпълнението на дейността по управлението и разпореждането с имоти - общинска собственост и състоянието на финансово управление и контрол (СФУК) в Общините Елхово, Разлог, Свиленград, Царево и Чепеларе, 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 собствеността (ЗС); Закон за общинската собственост (ЗОС); Закон за собствеността и ползването на земеделските земи (ЗСПЗЗ); Закон за арендата в земеделието (ЗАЗ); Закон за политическите партии (ЗПП); Закон за концесиите (ЗК, отм.); ЗК, Закон за горите (ЗГ); Закон за сдруженията за напояване (ЗСН); Закон за задълженията и договорите (ЗЗД); Закон за местното самоуправление и местната администрация (ЗМСМА); Закон за водите (ЗВ); Закон за физическото възпитание и спорта (ЗФВС, отм.); Правилник за прилагане на Закона за концесиите (ППЗК, отм.); Правилник за прилагане на Закона за горите (ППЗГ); Правилник за вписванията (ПВп); Наредба за изискванията за определяне на финансово-икономическите елементи на концесията (НИОФИЕК); Наредба за мониторинга, управлението и контрола на концесиите (НМУКК), Наредба за условията и реда за възлагане изпълнението на дейности в горските територии - държавна и общинска собственост, и за ползването на дървесина и недървесни горски продукти (Наредба по чл. 95 от ЗГ); Наредба № 8 от 5.08.2011 г. за сечите в горите (Наредба № 8 от 2011 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 ЗОС, и за определяне реда за съставянето, воденето и съхраняването им, издадена от министъра на регионалното развитие и благоустройството и министъра на правосъдието (Наредба № 8 от 17.12.2009 г.); Наредба за изискванията за определяне на финансово-икономическите елементи на концесията; Наредби по чл. 8, ал. 2 от ЗОС; Наредби по чл. 45а от ЗОС; Наредби по чл. 181, ал. 6 от ЗГ; стратегии за управление на общинската собственост; програми за управление и разпореждане с имоти - общинска собственост за 2017 г. и 2018 г.; планове за действие за общинските концесии; списъци за броя, вида и местонахождението на общинските жилища според предназначението им; решения на общинските съвети във връзка с управлението и разпореждането с имоти-общинска собственост; заповеди на кметовете на общини; Закон за финансовото управление и контрол в публичния сектор (ЗФУКПС) и указания на министъра на финансите по прилагането му; вътрешни актове за въвеждане на СФУК в общините; договорите.

При одита е установено:

В съответствие със законовите изисквания, във всички общини са приети *наредби и вътрешни актове*, регламентиращи дейностите, свързани с управлението и разпореждането с имоти - общинска собственост. Актовете на общинските съвети (наредбите) са публикувани на интернет страниците на общините в съответствие с изискванията на правната рамка.

При управлението и разпореждането с имоти – общинска собственост на Община Елхово е установено:

Актовете на общинския съвет са в частично съответствие с изискванията на нормативните актове от по-висока степен.

Наредбата по чл. 8, ал. 2 от Закона за общинската собственост (ЗОС) не е в съответствие със ЗОС по отношение на: изискване на документ за липса на задължения от участниците в публичен търг; неактуализирани в продължение на 14 години базисни цени на жилищни и нежилищни имоти. В наредбата не е определен ред за: провеждане на публично оповестените конкурси; обявяване на населението на стратегията за управление на общинската собственост, плана за действие за общинските концесии и годишната програма за управление и разпореждане с имотите - общинска собственост; владеене и управление от общината на безстопанствените имоти; отдаване под наем на вещите - частна общинска собственост; продажба на земя - частна общинска собственост на собственика на законно построена върху нея сграда; продажба на имоти - частна общинска собственост без търг или конкурс между: общината и държавата или между общини, когато лицата, на които може да се извърши продажбата, са определени в закон; искане на справка от актовите книги за общинските имоти; предоставяне на отчети за състоянието на общинската собственост на общинския съвет; определяне на началните тръжни цени при провеждане на публичен търг за отдаване под наем на пасища, мери и ливади; управление на имоти - общинска собственост, предоставени за управление на държавните и общинските училища, детски градини и центрове за подкрепа за личностно развитие. В Наредбата по чл. 8, ал. 2 от ЗОС не са определени в пълнота процедурните действия в случаите на един участник в публичен търг с явно наддаване.

Наредбата по чл. 45а от ЗОС не е в съответствие със ЗОС по отношение на: срока за прекратяване на наемните правоотношения поради неплащане на наемната цена; настаняване в резервни жилища лица, заемащи изборни длъжности в общинската администрация; заплащане на режийни разноски за оценка на притежаваното имущество. В Наредбата по чл. 45а от ЗОС не са определени условия и ред за: настаняване в свободни общински жилища, за които няма нуждаещи се граждани; право на строеж върху имоти - частна общинска собственост, отредени за изграждане на социални жилища без търг или конкурс; определяне на съотношението между общия годишен доход на гражданите и техните семейства и пазарната наемна цена на жилище; извършване на проверка от служителите от общинската администрация и комисията по картотекиране относно верността на подадените молби-декларации от гражданите; наемна цена за жилищната площ, надвишаваща нормите за жилищно задоволяване.

Наредбата по чл. 181, ал. 6 от Закона за горите (ЗГ) не е в съответствие със ЗГ по отношение на: въведено възмездно ползване на недървесни горски продукти; събиране на депозит за издаване на разрешение за движение по горски пътища; строителство в горските територии собственост на общината, без промяна на предназначението на имотите; обжалване наказателните постановления; изплащане на възнаграждения на служители от постъпили глоби. В наредбата не е регламентиран ред за: предоставяне под наем/аренда и продажба на поземлени имоти със сменено предназначение в горски територии; не е определена цена за учредяване право на строеж върху поземлени имоти в горски територии.

През 2018 г. в общинския съвет *не е внесен годишен доклад* за изпълнението на договорите за концесии за 2017 г.

Вътрешните актове за въвеждане на системата за финансово управление и контрол (СФУК) в процеса по управление и разпореждане с имоти - общинска собственост са в частично съответствие с нормативните актове.

При *актуването на имоти - общинска собственост* е установено: не е неспазен срокът за изпращане на препис на съставените актове за общинска собственост на службата по

геодезия, картография и кадастър и на областния управител; за част от имотите не са съставени нови актове за общинска собственост (АОС) по кадастралната карта на с. Трънково и по влязъл в сила на подробен устройствен план в с. Добрич.

За одитирания период *не са застраховани* част от застроените имоти - публична общинска собственост и не са възстановени от наематели застрахователните вноски на общината.

При отдаването под наем на имоти - общинска собственост са установени несъответствия, свързани с: незаконосъобразно изискани удостоверения за липса на задължения от участниците в проведените търгове; неприети от общинския съвет начални тръжни цени за отдаване под наем на пасищата и мерите в 10 землища; сключени договори за наем преди влизане в сила на заповедта на кмета на общината за обявяване на спечелилия участник (нежилищни имоти, ниви, жилища); невнесена гаранция за изпълнение на договори за наем (нежилищни имоти, ниви, пасища и мери на търг); невнесен наем за първата година при сключване на договора (нежилищни имоти, ниви, полски пътища); сключен договор за наем на пасища и мери на по-ниска цена от достигнатата при търга; отдадена под наем земеделска земя – нива без проведен публичен търг; неопределено от общинския съвет предназначението на две жилища; настанени в общински жилища граждани без спазване реда за отдаване под наем на общински жилища, определен в наредбата на общинския съвет; определен в повече/в по-малко месечен наем за общински жилища; при наличие на основание непрекратени договори, поради неплащане на наем (нежилищни имоти и жилищни имоти); невъзстановена на общината от наематели на имоти такса за битови отпадъци; непредприети ефективни действия за събиране на просрочени наеми, поради което е изтекла давност за събиране по съдебен ред. Поради липсата на пълна правна регламентация в Наредбата по чл. 8, ал. 2 от ЗОС на процедурните действия при участието на един кандидат в търг с явно наддаване за 191 имота са сключени договори на начална тръжна цена.

При разпореждането с имоти – общинска собственост е установено: при продажбата на имот чрез провеждане на публичен търг е въведено ограничение на кръга на лицата, които могат да участват в процедурата. Поради липсата на пълна правна регламентация в Наредбата по чл. 8, ал. 2 от ЗОС на процедурните действия при участието на един кандидат в търг с явно наддаване, за 20 имота са сключени договори на начална тръжна цена.

При възлагането на концесия за ползване на обекти - публична общинска собственост и изпълнение на договорите е установено: част от сключените договори не съответстват на проекта на договор по отношение на срока за плащане на еднократното и на годишното концесионното възнаграждение; гаранциите за участие са върнати след законоустановения срок; не са застраховани обекти на концесия в полза на концедента; не е изпратено уведомление до Комисията за защита на конкуренцията за сключените концесионни договори; при осъществяване на текущ контрол от общината не са събрани достатъчно доказателства за изпълнение на инвестиционните ангажименти по концесионните договори.

При възлагането и изпълнението на дейности в горските територии и за ползване на дървесина установено: в заповеди на кмета на общината за откриване на конкурси/търгове незаконосъобразно е намален срокът за подаване на оферти; без наличие на нормативно основание са поставени изисквания за задължително закупуване на документация и за внасяне на такса за участие в търг; на интернет страницата на общината не е публикувана задължителната информация за проведените процедури; гаранцията за участие на кандидат е освободена след нормативно определения срок, а на друг - преди сключване на договора; в един случай договорената цена не съответства на предложената в офертата на изпълнителя; гаранция за изпълнение е възстановена преди нормативно определения срок; в заповедите за откриване на търгове за покупко-продажба на прогнозни количества дървесина незаконосъобразно е предвидена възможност за участие на подизпълнители и в тях не се

съдържат условия за плащане на цената на дървесината; договор за продажба на дървесина е сключен преди влизане в сила на заповедта за определяне на изпълнител.

Установените нарушения/несъответствия при одита на Община Елхово с изискванията на правната рамка, които са количествено измерими са в общ размер 55 855,41 лв. (при управлението на имоти – 47 433,77 лв., при разпореждането с имоти – 7 893 лв. и при възлагането и изпълнението на дейности в горските територии и за ползване на дървесина - 528,64 лв.), които са съществени по стойност, по естество (характер) и по смисъл (контекст). Останалите установени нарушения/несъответствия с правната рамка и договорите са съществени по естество (характер) и по смисъл (контекст). През одитирания период СФУК в Община Елхово не е ефективна.

При управлението и разпореждането с имоти – общинска собственост на Община Разлог е установено:

Актовете на общинския съвет са в частично съответствие с изискванията на нормативните актове от по-висока степен.

Наредбата по чл. 8, ал. 2 от ЗОС е в частично съответствие с действащата през одитирания период правна рамка: не е определен ред за обявяване на населението на плана за действие на общинските концесии и на промените в него; ред за замяна на общински жилища с жилищни имоти на физически лица в изпълнение на социални програми; ред за създаване и поддържане на регистър на разпоредителните сделки с имоти - общинска собственост и съдържанието на информацията в него; въведена е възможност за продажба на вещи до 500 лв. без провеждане на публичен търг.

Наредбата по чл. 45а от ЗОС е в частично съответствие с действащата през одитирания период правна рамка: липса на регламентация цените на жилищата, предназначени за продажба, да се определят от общинския съвет по критериите, установени в наредбата; невъведена забрана за прехвърляне на учредено право на строеж върху имоти - частна общинска собственост на трети лица и жилищата, придобити от учредяването да не могат да се отдават под наем и да бъдат обект на разпореждане за срок от 15 години. Не са определени критериите за увеличение/намаление от 10 на сто до 40 на сто на основната наемна цена.

Наредбата по чл. 181, ал. 6 от ЗГ е в частично съответствие с действащата правна рамка.

От кмета на общината не е внесено предложение и от общинския съвет *не е приет план за действие на общински концесии* и през одитирания период *не е изготвен отчет за изпълнението на концесионните договори за 2017 г.*

Вътрешните актове за въвеждане на СФУК в процеса по управление и разпореждане с имоти - общинска собственост са в частично съответствие с нормативните актове.

При актуването на имотите – общинска собственост е установено: имот - публична общинска собственост е актуван като частна общинска собственост; преписи на АОС не са изпратени или са изпратени на службата по геодезия, картография и кадастър и на областния управител след нормативноопределения срок; от 154 общински имота, вписани по кадастралната карта и кадастралните регистри за землището на с. Годлево само за 11 са съставени АОС.

При застраховането на имотите – общинска собственост е установено: не са застраховани застроени имоти - публична общинска собственост; в застрахователните полици е включена клауза самоучастие на общината за имоти - публична общинска собственост; застраховани са 12 имота - частна общинска собственост, без да е взето решение на общинския съвет; за сметка на общината са застраховани са отдадени под наем 14 имота - публична общинска собственост и 53 имота - частна общинска собственост, които са предоставени за безвъзмездно ползване и управление.

При управлението на имотите - общинска собственост е установено: при провеждането на три публично оповестени конкурса, не е определена цена и не са поставени специфични изисквания към предмета на сделката и определени условия; в четири договора съществуват различия между доклада на комисията, заповедта на кмета за определяне на спечелилия публично оповестения конкурс и договора, сключен с наемателя; определеният наем по договори, сключени с три политически партии е в несъответствие със ЗПП; отдаването под наем на маломерни поземлени имоти-ниви, мери, пасища и ливади е извършено въз основа на пазарни оценки с изтекъл срок; за отдаването под наем на маломерни поземлени имоти-ниви - общинска собственост, без провеждане на търг/конкурс, не е назначена комисия, която да разгледа заявленията от лицата, желаещи да наемат маломерни поземлени имоти; не са извършвани ежегодни проверки за спазване условията по сключените договори за наем или аренда на пасища, мери и ливади от държавния и общинския поземлен фонд; сключен е договор за отдаване под наем на земеделска земя без да бъде проведен търг/конкурс; по два договора за отдаване под наем на гаражи са занижени наемните цени.

При управлението на общинските жилища е установено, че са отдадени под наем шест общински жилища, за които няма решение на общинския съвет; две лица са включени в годишния списък за настаняване под наем в общинско жилище, преди картотекирането им; образците на заявление и декларация за картотекирането на нуждаещите се от жилище граждани не са утвърдени от кмета на общината; настанени са в общински жилища граждани и техните семейства, от които не са представени документи, доказващи декларираните данни; от комисиите за картотекиране на нуждаещите се граждани не са извършвани проверки на кандидатите за настаняване в жилища, че не са се самонастанявали в общински жилища; преди сключването на 11 анекса за удължаване срока на договорите за наем на жилища, от наемателите не са представени документи удостоверяващи, че отговарят на условията за настаняване под наем в общинско жилище; наемната цена на жилище, на един наемател, не е определена съгласно нормите за жилищно задоволяване; три лица са кандидатствали и са настанени в свободни общински жилища, без да са отговаряли на условията на Наредбата по чл. 45а от ЗОС; отдадени са под наем свободни общински жилища по пазарни цени, без да е взето решение от общинския съвет; сключен е договор за наем на жилище преди изтичането на срока за обжалване на заповедта за настаняване; искане за предварително изпълнение на заповедта за настаняване не е регистрирано в деловодството на общината; сключен е анекс, преди лицето да е подало заявление за удължаване на срока на договора за наем; определената наемна цена, която не следва да се заплаща от шестима наематели на свободни общински жилища е по-висока от стойността на одобрените довършителни ремонтни дейности, отразена в количествено-стойностната сметка.

През одитирания период не е водена отчетност, която дава информация за *плащането на местните данъци и таксата за битови отпадъци* по видове общинска собственост - частна/публична; за 16 имота - публична общинска собственост, отдадени под наем не са подадени данъчни декларации и таксата за битови отпадъци не е платена; незаконосъобразно от наемателите на 45 имота - частна общинска собственост, отдадени под наем, са подадени данъчни декларации по чл. 14 от ЗМДТ.

Значителен е размерът на *просрочените вземания от наеми,* от 12 наематели не са предприети законовоопределените действия за събирането им.

При разпореждането с имоти - общинска собственост е установено: докладите за отразяване на резултатите от проведения търг/конкурс не са подписани от част от членовете на комисиите; сключените договори след проведените публично оповестени конкурси не отговарят на проектодоговорите и в тях не са включени предложените от кандидатите инвестиции; една разпоредителна сделка е извършена без валидна/актуална пазарна оценка; при три разпоредителни сделки са сключени договори, преди да е изтекъл срокът за обжалване

на заповедите на кмета на общината; планираните приходи по бюджета на общината не отговарят на заложените приходи в годишните програми.

При разпореждане с общинска собственост без провеждане на търг или конкурс е установено: извършена е продажба на общинско жилище на наемател, който не отговаря на условията, определени в Наредбата по чл. 45а от ЗОС; без правно основание са събрани режийни разноски от купувачите на имоти.

При възлагането на концесия за ползване на обекти - публична общинска собственост и при изпълнението на концесионните договори е установено: не е изпратена в срок информация до Националния концесионен регистър (НКР), „Държавен вестник“ и „Официален вестник на Европейския съюз“; не е публикувано решение за откриване на процедурата за концесия; липсва минимално изискуемата информация във входящия регистър; посочени са неясни изисквания в методиката за оценка на офертите; не е спазен срокът за назначаване на комисия за оценка; не са изискани допълнителни документи от комисията за оценка; липсват документи, удостоверяващи наличието/липсата на данни за свързани лица и конфликт на интереси от страна на участниците в процедурата; оценена е оферта, която не отговаря на обявените условия за допустимост и участникът е избран за концесионер без основание; Комисията за защита на конкуренцията (КЗК) не е уведомена за сключването на концесионния договор; не е изготвен доклад до комисията за контрол; липсват правила за работа на комисията за контрол по договора; липсва годишен доклад за изпълнението на концесионните договори; не е внесена гаранция за изпълнение на договора; от концедента – общината не е осъществен мониторинг, контрол и одит на изпълнението на договорите.

Установените нарушения/несъответствия при одита на Община Разлог с изискванията на правната рамка, които са количествено измерими са в общ размер 83 996,98 лв. (при управлението на имоти – 48 815,83 лв., при разпореждането с имоти – 34 381,15 лв. и възлагането на концесия за ползване на обекти - публична общинска собственост и при изпълнението на концесионните договори - 800 лв.), които са съществени по стойност, по естество (характер) и по смисъл (контекст). Останалите установени нарушения/несъответствия с правната рамка и договорите са съществени по естество (характер) и по смисъл (контекст). През одитирания период СФУК в Община Разлог не е ефективна.

При управлението и разпореждането с имоти – общинска собственост на Община Свиленград е установено:

Актовете на общинския съвет са в частично съответствие с изискванията на нормативните актове от по-висока степен.

В *Наредбата по чл. 8, ал. 2 от ЗОС (отм.)* е поставено ограничително условие към участниците в търгове/конкурси за представяне на удостоверение за липса на финансови задължения към общината; незаконосъобразно е определена стъпката на наддаване на началната тръжна цена от комисията по провеждане на търгове/конкурси; заплатени са режийни разноски върху продажната цената при разпоредителните сделки. В Наредбата по чл. 8, ал. 2 от ЗОС (отм.) не са определени: ред за отдаване под наем и за извършване на разпоредителни сделки в случаите, определени в ЗОС; срок за възстановяване на депозитите за участие.

В *Наредбата по чл. 8, ал. 2 от ЗОС, в сила от 08.10.2018 г.*, е ограничен кръгът на лицата, които могат да обжалват заповедта за определяне на спечелилия търга/конкурса; без законово основание е предвидено стъпката за наддаване в търг/конкурс да се определя от комисията по провеждане на търгове/конкурси. В Наредбата по чл. 8, ал. 2 от ЗОС, в сила от 08.10.2018 г не са определени ред и условия, при които ще се извършат разпоредителни сделки, в случаите, определени в ЗОС.

В *Наредбата по чл. 45а от ЗОС* е предвидена възможност за продажба на свободни общински жилища чрез търг на лица, извън кръга на определените със ЗОС.

В *годишните програми за управление и разпореждане с имоти - общинска собственост* не са включени имоти - общинска собственост, отдадени под наем чрез публични търгове.

Вътрешните актове за въвеждане на СФУК в процеса по управление и разпореждане с имоти - общинска собственост са в частично съответствие с нормативните актове.

При *актуването на имотите – общинска собственост* е установено: преписи от актове за общинска собственост (АОС) не са изпратени в срок на областния управител; в главния регистър за имоти - публична общинска собственост не е вписана информация за действащите концесионни договори.

При *управлението на имоти - общинска собственост е установено:* заповед на кмета на общината за изменение на заповед за обявяване на публичен търг не е публикувана по определения ред; договори за наем/аренда са сключени преди влизането в сила на заповедта на кмета на общината за определяне на наемател/арендатор; договор за наем на недвижим имот не е прекратен, въпреки наличието на основания за това; седем договора за отдаване под наем на имоти - общинска собственост не са вписани в Службата по вписванията; от наематели по шест договора за отдаване под наем на недвижими имоти не са събрани дължимите такси за битови отпадъци; по 26 договора за отдаване под наем на общински имоти и по 8 прекратени такива не са предприети ефективни действия за събиране на просрочени вземания от наем на общински имоти.

При разпореждането с имоти - общинска собственост е установено: незаконосъобразна продажба на свободно общинско жилище чрез търг на лице, извън кръга на правоимащите, определени със ЗОС; към участниците в публични търгове и конкурси е поставено ограничително условие за представяне на удостоверение за липса на финансови задължения към общината; във всички проведени търгове стъпката на наддаване на началната тръжна цена е определена незаконосъобразно от комисията; един договор с купувач е сключен преди влизането в сила на заповедта за определяне на спечелилия участник; незаконосъобразно от купувачите са платени режийни разноски при разпоредителни сделки; заповеди на кмета на общината за определяне на купувач на общински имот не са съобщени на част от заинтересованите лица; по договор за прекратяване на съсобственост между общината и юридическо лице, частта на общината е отписана от актовите книги, преди да бъде заплатена изцяло определената цена; информация за три разпоредителните сделки не е представена достоверно в регистъра на разпоредителните сделки с имоти - общинска собственост.

При възлагането на концесия за ползване на обекти - публична общинска собственост и изпълнение на концесионните договори: имоти са застраховани в полза на концесионера, вместо на концедента; два обекта, предоставени на концесия не са застраховани; по четири договора не са реализирани инвестиции по инвестиционната програма.

Установените нарушения/несъответствия при одита на Община Свиленград с изискванията на правната рамка, които са количествено измерими са в общ размер 83 495,52 лв. (при управлението на имоти – 30 991,85 лв., при разпореждането с имоти – 41 703,67 лв. и възлагането на концесия за ползване на обекти - публична общинска собственост и изпълнение на концесионните договори – 10 800 лв.), които са съществени по стойност, по естество (характер) и по смисъл (контекст). Останалите установени нарушения/несъответствия с правната рамка и договорите са съществени по естество (характер) и по смисъл (контекст). През одитирания период СФУК в Община Свиленград не е ефективна.

При управлението и разпореждането с имоти – общинска собственост на Община Царево е установено:

Актовете на общинския съвет са в частично съответствие с изискванията на нормативните актове от по-висока степен.

Наредбата по чл. 8, ал. 2 от ЗОС (отм.) не е в съответствие с действащата през одитирания период правна рамка по отношение на: незаконосъобразни разпоредби за

извършване на замяна на имоти или на право на строеж; възможност за учредяване на право на строеж в по-голям размер от определения с решение на общинския съвет; възможност за преотстъпване/пренаемане/ползване съвместно с трети лица на части от имоти - частна общинска собственост със стопанско предназначение; удължаване на срока на наемното правоотношение над законоустановения срок; учредяване на право на строеж за социални жилища без решение на общинския съвет; заплащане на общината при разпоредителна сделка едновременно на административна такса в размер 2 на сто по наредбата за определяне на размера на местните такси и цени на услуги, нотариална такса по Тарифа за нотариалните такси към Закона за нотариусите и нотариалната дейност (ЗННД) и пазарната оценка на имота. Налице са несъответствия в разпоредбите, създаващи предпоставки: за отдаване под наем на имоти - публична общинска собственост, предоставени за управление, пряко на трети лица без провеждане на публичен търг и за продажба на земя на собственика на законно построена сграда с подписване на споразумителен протокол за пазарната цена на имота без решение на общинския съвет; поставяне на ограничителни условия към участниците в търгове за липса на задължения към общината; без законово основание изпълнение на административни актове преди да са влезли в сила; определяне на наемна цена за отдаване на имоти на политическите партии в противоречие със ЗПП. Приетите базисни наемни цени с наредбата не са актуализирани в продължение на девет години.

В Наредбата по чл. 8, ал. 2 от ЗОС (отм.) не е регламентирано/не е определен ред за: обявяване промените в годишните програми за общинска собственост и в стратегията; оповестяване на плана на действие на общинските концесии; учредяване на право на ползване върху вещи - частна общинска собственост; попълване на декларации от членовете на комисиите в търгове/конкурси за обстоятелствата по чл. 10, ал. 2 от АПК и Закона за противодействие на корупцията и за отнемане на незаконно придобитото имущество (ЗПКОНПИ); не е определен срок за възстановяване на депозити на участници в търгове/конкурси, както и срок за насрочване на втори търг.

Наредбата по чл. 45а от ЗОС не е в съответствие с действащата през одитирания период с правната рамка по отношение на: въведени ограничителни условия с право в общински жилища да бъдат настанявани само български граждани и за продължаване срока на наемното правоотношение при изтичане срока на настаняване; замяна на общински жилища с жилищни имоти на граждани; заплащане на режийни разноски при продажба на общинско жилище.

Определените наемни и продажни цени в наредбата не са актуализирани в продължение на 10 години. В наредбата по чл. 45а от ЗОС (отм.) не са определени: условия и ред за настаняване на лица по чл. 43, т. 2 и т. 3 от ЗОС и за настаняване под наем по пазарни цени в свободни общински жилища, за които няма нуждаещи се граждани. В наредбата липсва легална дефиниция на понятието „полезна площ“.

Годишната програма за 2018 г. и Стратегията за управление на общинската собственост за периода 2016 г. - 2019 г. не са публикувани на интернет страницата на общината. В *отчетите за състоянието на общинската собственост и резултатите от нейното управление* и за двете години не се съдържа информация за част от разпоредителните сделки и за отдадените под наем жилищни имоти.

Вътрешните актове за въвеждане на СФУК в процеса по управление и разпореждане с имоти - общинска собственост са в частично съответствие с нормативните актове.

При *застраховането на имотите – общинска собственост* е установено: част от застроените имоти - публична общинска собственост и от имоти - частна общинска собственост не са застраховани; на общината не са възстановени застрахователни вноски от наематели и ползватели;

При управлението на имоти - общинска собственост е установено: непопълнени данни в регистъра на търговските дружества с общинско участие; нарушен е редът по АПК за

съобщаване и обжалване на административните актове при провеждане на търгове/конкурси за отдаване под наем на нежилищни имоти и на земеделски земи; поставени са ограничителни условия към участниците за липса на задължения към общината и заплащане на такса за оглед на имотите; недекларирани обстоятелства от членовете на комисиите по АПК и ЗПУКИ (отм.)/ЗПКОНПИ; необективирани факти и обстоятелства в протоколи на комисиите при провеждане на търгове; не е приложен редът за удължаване на срока на конкурс при липса на участници; приложено е предварително изпълнение на две заповеди за резултати от проведени търгове, без да е доказано наличието на правно основание за това; не са възстановени депозити на участници в търгове; наемателите по четири договора за отдаване под наем/аренда не са освободени от заплащане за една стопанска година, тъй като имотите изцяло/частично не попадат в специализирания слой; наличие на незаконно строителство в отдаден под аренда имот; ползвани са два общински имота без проведен търг/конкурс и без решение на общинския съвет.

При проведените процедури за *отдаване под наем на нежилищни имоти и под наем/аренда на земеделски земи, без търг/конкурс* са установени несъответствия по отношение на: незаконосъобразно определен наем в по-малко и в повече на две отдадени помещения на политически партии и заплатена сума за електрическа енергия от общината вместо от наемателя; издадени са заповеди за отдаване под наем/аренда на земеделски земи преди влизането в сила на решението на общинския съвет; неправилно са определени наемни цени за маломерни имоти и арендни цени за земеделски земи; невнесени лихви и обезщетения за забава по договори за наем и за аренда; неоповестени списъци на имотите за индивидуално ползване на пасища, мери и ливади и за двете стопански години; неподписани декларации от членовете на комисиите, че не са „свързани лица“ с участник в процедурата по смисъла на Търговския закон; неосвободени наематели от заплащане на наем за две стопански години за имоти, които изцяло/частично не попадат в специализирания слой; липса на клаузи за увеличаване на наемната цена с официалния инфлационен индекс на потребителските цени в сключените договори за отдаване под наем на пасища, мери и ливади; неизвършена проверка за наличие на съответствие на броя на притежаваните пасищни животни с размера на предоставените под наем пасища, мери и ливади.

При *отдаването под наем на общински жилища* е установено: по пет договора с изтекъл срок на действие са подписани анекси за продължаване на наемните правоотношения на наематели на общински жилища; от наематели на общински имоти не са възстановени на общината разходи за такса за битови отпадъци.

При разпореждането с имоти - общинска собственост е установено: при провеждане на публични търгове за продажби е поставено ограничително условие към участниците да нямат задължения към общината; при повторно обявяване на търг не е постигната увереност, че пазарната оценка на имота е актуална; писмено неудостоверяване за липса на обстоятелства от членовете на комисиите по АПК и ЗПУКИ (отм.)/ЗПКОНПИ; приложено е предварително изпълнение на заповеди за резултати от проведени търгове без доказано наличие на правно основание за това; продадени са два имота без решение на общинския съвет; при продажби на земя на собствениците на законно построена сграда заповедите на кмета на общината не са връчени на част от заинтересованите лица; административни актове (решения на общинския съвет и заповеди на кмета на общината) при разпореждане с имоти - общинска собственост са изпълнени преди да са изтекли сроковете за тяхното обжалване и преди влизането им в сила; извършени са две продажби на земя на собственици на законно построена сграда без решение на общинския съвет; цената на учредяване на правото на ползване за устройване на пчелини не е определена въз основа на пазарна оценка; без правно основание са събрани нотариални такси; при забава на плащанията по три договора за право на ползване не е начислена законната

лихва; не е застрахован в полза на общината имот с учредено право на ползване; не е възстановен депозит за участие в публичен търг.

Установените нарушения/несъответствия при одита на Община Царево с изискванията на правната рамка, които са количествено измерими са в общ размер 184 143 лв. (при управлението на имоти – 96 499 лв. при разпореждането с имоти – 87 644 лв.), които са съществени по стойност, по естество (характер) и по смисъл (контекст). Останалите установени нарушения/несъответствия с правната рамка и договорите са съществени по естество (характер) и по смисъл (контекст). През одитирания период СФУК в Община Царево не е ефективна.

При управлението и разпореждането с имоти – общинска собственост на Община Чепеларе е установено:

Актовете на общинския съвет са в частично съответствие с изискванията на нормативните актове от по-висока степен.

Наредбата по чл. 8, ал. 2 от ЗОС не е в съответствие по отношение на: разпоредба съдържа в себе си отменена правна норма – чл. 69 от ЗОС; без законово основание от купувачите са заплатени режийни разноски при разпореждане с имоти - общинска собственост; връчена е заповедта на кмета на общината за обявяване на купувач по реда на ГПК, вместо по АПК; не е предвидено включване в състава на тръжните комисии на кметове на кметства; определяни са възнаграждения на членовете на комисиите. В Наредбата по чл. 8, ал. 2 от ЗОС не е определен редът за: предоставяне под наем на имоти или части от тях - общинска собственост, предоставени за управление на училища, детски градини и обслужващи звена; обявяване на населението на стратегия за управление на общинската собственост, приета от общинския съвет за срока на мандата му по предложение на кмета на общината, планът за действие за общинските концесии и годишната програма за управление и разпореждане с имотите - общинска собственост, приета в изпълнение на стратегията както и за обявяване на промените в тях; предоставяне за безвъзмездно управление на имоти и вещи - общинска собственост на юридически лица и звена на общинска бюджетна издръжка; за продажба на имоти и вещи - частна общинска собственост между общината и държавата или между общини; за замяна на общински жилища с жилищни имоти на физически лица в изпълнение на социални програми, приети от общинския съвет; искане на справка от Актовите книги за общинските имоти; съставяне и внасяне в общинския съвет на годишен отчет за състоянието на общинската собственост и резултатите от нейното управление.

Наредбата по чл. 45а от ЗОС е в частично съответствие с действащата правна рамка: Налице са норми относно настаняване в резервния жилищен фонд на кметове, заместник-кметове и кметски наместници в противоречие с разпоредбите на ЗОС; не са определени условия и ред за настаняване в свободни общински жилища, за настаняването в които няма нуждаещи се граждани, отговарящи на условията по чл. 43 и 45 от ЗОС; не са регламентирани условия и ред за предоставяне право на строеж върху имоти - частна общинска собственост, отредени за изграждане на социални жилища, в несъответствие с чл. 49а, ал. 1 от ЗОС.

В *Наредбата по чл. 181, ал. 6 от ЗГ* е предвидена възможност за замяна на имоти в горски територии - частна общинска собственост в противоречие със ЗГ. В наредбата е определен максимален срок на дългосрочни договори за добив и продажба на дървесина в несъответствие със ЗГ. В Наредбата по чл. 181, ал. 6 от ЗГ или в друга наредба на общинския съвет не са определени: ред за предоставянето под наем или под аренда на поземлени имоти в горски територии - общинска собственост; цена за учредяване право на строеж върху поземлени имоти в горски територии - общинска собственост; ред за продажбата на поземлени имоти в горските територии, чието предназначение е променено; възможност за промяна на предназначението на поземлени имоти в горски територии за изграждане на стълбове за

лифтове и влекове, на основи на съоръжения от ветрогенератори и фотоволтаични паркове, както и изграждане на ски писти.

От кмета на общината не е внесен в общинския съвет и съответно от общинския съвет не е приет *план за действие за общинските концесии*.

Вътрешните актове за въвеждане на СФУК в процеса по управление и разпореждане с имоти - общинска собственост са в частично съответствие с нормативните актове.

При *застраховането на имотите – общинска собственост* е установено: за 97 на сто от застроените имоти - публична общинска собственост, през одитирания период не са предвидени средства за застраховане по бюджета на общината и тези имоти не са застраховани. В действащите през одитирания период договори за отдаване под наем на имоти не е предвидена клауза за заплащане на застрахователната вноска от наемателите и не са възстановени такива разходи в бюджета на общината.

При *управлението на имоти - общинска собственост е установено: н*ежилищни имоти, предмет на отдаване под наем, не са включени в годишната програма за управление и разпореждане с имоти - общинска собственост; при провеждането на търговете за отдаване под наем на нежилищни имоти - общинска собственост, които са на територията на отделните кметства на общината, в съставите на комисиите за провеждане на търговете, не са включени съответните кметове на кметства в нарушение на императивните изисквания от ЗОС; незаконосъобразно са сключени договори за отдаване под наем на имоти преди влизането в сила на заповедта на кмета на общината за определяне на наемател. Установени са процедурни нарушения, свързани с работата на комисията при провеждане на търгове с тайно наддаване. Договори за отдадени под наем нежилищни имоти - публична и частна общинска собственост не са вписани в съответните главни регистри. В договори за отдаване под наем на земеделски земи не са посочени земите, които изцяло или частично не попадат в актуалния към датата на подписване на договора „специализиран слой“. Наемните отношения с наематели не са прекратени при наличие на правно основание. За невнесена наемна цена в определения с договора срок не е определена и съответно не е внесена лихва за забава.

При *отдаване под наем на помещения - общинска собственост за нуждите на политическа парния* не са приложени изискуеми документи; определен е по-висок наем от нормативноопределения със ЗПП.

Сделки за отдаване под наем на имоти - частна общинска собственост са извършени без да е налице императивно изискуемото решение на общинския съвет.

При разпределението на *мери, пасища и ливади*: от членовете на общинската комисия за разпределяне на пасищата и мери за индивидуално ползване не са представени декларации за свързани лица; наемател на земеделска земя е освободен от заплащане на наем за една стопанска година, вместо за две стопански години за наетите пасища, мери и ливади, които изцяло или частично не попадат в актуалния към датата на подписване на договора „специализиран слой“; в договори за отдаване *под наем на мери, пасища и ливади* не е предвидено увеличение на наемната цена с официалния инфлационен индекс на потребителските цени и съответно наемната цена не е увеличена; отдадени са под наем мери пасища и ливади, останали свободни след разпределението между правоимащите собственици на пасищни селскостопански животни, без да е проведен публичен търг.

При *отдаването под наем на общински жилища* е установено: отдаден под наем жилищен имот не е включен в годишната програма за управление и разпореждане с имоти - общинска собственост; без законово основание договори за настаняване в общинско жилище са сключени преди да е влязла в сила заповедта на кмета на общината.

От Община Чепеларе, в качеството ѝ на данъчно задължено лице, *не са декларирани 86 на сто от имотите - частна общинска собственост и 72 на сто от имотите - публична общинска собственост* и за тях не са платени данък върху недвижимите имоти и такса за

битови отпадъци. В сключените преди и през одитирания период договори за отдаване под наем на имоти - общинска собственост (за които се дължи такса за битови отпадъци) не са включени клаузи за плащането на таксата за битови отпадъци и от наемателите не са възстановени на общината направените разходи.

Договори с просрочени задължения от наеми не са прекратени, въпреки наличието на законово/договорно основание за това; за просрочени вземания от наеми не са предприети действия за събирането им по реда на ГПК, поради което тези вземания са погасени по давност, с което са пропуснати приходи по общинския бюджет.

При *разпореждането с имоти - общинска собственост е установено:* имоти, с които са извършени разпоредителни действия, не са включени в годишните програми за управление и разпореждане с имоти - общинска собственост; в нарушение на императивните изисквания на ЗОС в съставите на комисиите за провеждане на търговете за разпореждане с имоти - общинска собственост, които са на територията на отделните кметства на общината, не са включени съответните кметове на кметства; незаконосъобразно от купувачите са платени режийни разноски; сключени са договори за продажба на имоти - общинска собственост преди влизането в сила на заповедта на кмета на общината за определяне на купувач. Сключен е договор за разпореждане с имот - общинска собственост въз основа на неактуална пазарна оценка на имота. Извършена е незаконосъобразна *замяна на имот - частна общинска собственост* с вещни права на юридическо лице без наличието на фактически и правни основания за това. Договори за извършени разпоредителни сделки с имоти - общинска собственост не са вписвани по разпореждане на съдията по вписванията по местонахождението на имотите. Разпоредителни сделки с имоти - общинска собственост не са отразени в актовете и регистрите за общинска собственост. В Община Чепеларе не е създаден и не се поддържа публичен регистър за разпоредителните сделки с имоти - общинска собственост.

При *възлагането и изпълнението на дейности в горските територии и ползването на дървесина е установено: с*ключени са договори за възлагане на дейности в горските територии, без да са проведени конкурсни процедури, при наличието на задължителни основания за това; в договори за продажба на стояща дървесина на корен са предвидени и платени при сключването им авансови вноски в размери, надвишаващи нормативнодопустимите; планът за ползване на дървесина от общинския горски фонд за 2017 г. и 2018 г. не е публикуван на интернет страницата на общината; протоколи на комисиите за провеждане на тръжни процедури, договори за продажба на стояща дървесина на корен и сключени допълнителни споразумения за изменение на договори не са публикувани на интернет страницата на общината; заповед на кмета на общината за откриване на публичен търг не съдържа нормативноизискуемата информация, като не е посочена възможност кандидатите да подават оферти само за един, за всички или за повече от един обект от предмета на процедурата. При провеждане на *търг за продажба на стояща дървесина на корен*: не е спазен регламентиран срок за оповестяване на търга на електронната страница на общината; определеният срок за приключване работата на тръжната комисията е по-дълъг от нормативнодопустимия; числеността на тръжна комисия не отговаря на нормативноопределената.

В *договори за добив и продажба на дървесина* и в сключените допълнителни споразумения към тях е определен срок за извършване на неотложните дейности по договорите, който е значително по-голям от нормативно допустимия. *Изпълнението на договори за продажба на стояща дървесина на корен* не е приключило в определения срок и не са събрани предвидените в тях неустойки за забава. Гаранции за изпълнението на договори не са освободени в регламентирания срок след освидетелстване на сечищата.

Установените нарушения/несъответствия при одита на Община Чепеларе с изискванията на правната рамка, които са количествено измерими са в общ размер 122 515,59 лв. (при управлението на имоти – 21 077,59 лв., при разпореждането с имоти – 1 295 лв. и при

възлагането и изпълнението на дейности в горските територии и ползването на дървесина – 10 143 лв.), които са съществени по стойност, по естество (характер) и по смисъл (контекст). Останалите установени нарушения/несъответствия с правната рамка и договорите са съществени по естество (характер) и по смисъл (контекст). През одитирания период СФУК в Община Чепеларе не е ефективна.

В резултат на извършения одит на кметовете на общините и на общинските съвети са дадени препоръки за подобряване на управлението на публичните средства и дейности.

Част втора

ВЪВЕДЕНИЕ

1. Основание за извършване на одита

Одитът за съответствие при управлението и разпореждането с имоти - общинска собственост в Общините Елхово, Разлог, Свиленград, Царево и Чепеларе е извършен на основание чл. 5, ал. 1, т. 2 и чл. 38, ал. 1 от Закона за Сметната палата, Одитна задача № 278 от Програмата за одитната дейност на Сметната палата за 2019 г. и Заповед № ОД-05-03-008 от 25.04.2019 г. на заместник-председател на Сметната палата.

2. Информация за одитирания обект и предмет на одита

Общините са административно-териториални единици, в които се осъществява местното самоуправление. Съгласно чл. 14 от ЗМСМА, общините са юридически лица със самостоятелен бюджет и с право на собственост.

Община	**Брой населени места**	**Брой население**[1]
1	**2**	**3**
1.Елхово	19	14 234
2. Разлог	8	19 294
3.Свиленград	24	21 613
4. Царево	13	9 014
5. Чепеларе	8	6 636

Източник: НСИ

Орган на изпълнителната власт във всяка от общините 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 осъществяване на функциите си е подпомаган от заместник-кметове.

Функционалните задължения на административните звена са регламентирани с Устройствени правилници на общинските администрации (УПОА), на основание чл. 44, ал. 1, т. 17 от ЗМСМА, във връзка с чл. 11 от Закона за администрацията. Общинските администрации са структурирани в дирекции/отдели и сектори, в които се включват общата и специализираната администрация

[1] https://nsi.bg/bg/content/

За осъществяване на дейността по вътрешен одит на основание чл. 12, ал. 1, т. 3 от ЗВОПС в *Общините Елхово, Разлог, Свиленград и Царево* е изградено звено за вътрешен одит. В утвърдените щатни разписания са предвидени бройки за вътрешни одитори, но през одитирания период няма назначени одитори в *Общините Елхово, Свиленград и Царево*. В *Община Чепеларе* не е изградено звено за вътрешен одит, поради липса на законово основание.

Дейността по управлението и разпореждането с имоти - общинска собственост в общините е осъществявана от отдел „Стопанско управление, общинска собственост и екология“ (Елхово), отдел „Общинска собственост и транспорт“ (Разлог), отдел „Общинска собственост“ (Свиленград), отдел „Архитектура, геодезия и управление на собствеността“ (Царево) и дирекция „Общинска собственост, инвестиционна политика, търговия и туризъм“ (Чепеларе), с обща численост на персонала 42 щатни бройки. През одитирания период правните действия по управлението и разпореждането с имоти - общинска собственост са извършени от кметовете на общините.

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

2.1. Бюджетът на ***Община Елхово*** за 2017 г. е 13 356 556 лв., от които приходи от управление и разпореждане с имоти - общинска собственост – 991 013 лв., а за 2018 г. – 14 871 411 лв., от които приходи от управление и разпореждане с имоти - общинска собственост 1 109 022 лв.

Към 31.12.2018 г. общината е собственик на 4 155 имота, от тях имоти - публична общинска собственост – 1 141 бр. и имоти - частна общинска собственост - 3 014 бр.

Показатели	2017 г.	2018 г.
1. Брой проведени публични търгове/публично оповестени конкурси за отдаване под наем на нежилищни имоти, земеделски земи, мери, пасища и ливади	6	8
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, жилища	180	208
3. Брой проведени публични търгове/публично оповестени конкурси за разпореждане с имоти - общинска собственост след провеждане на публичен търг или конкурс	1	3
4. Брой сключени договори без провеждане на публичен търг/конкурс за разпореждане с имоти - общинска собственост	5	3
5. Брой възложени концесия за ползване на обекти - публична общинска собственост	2	4
6. Брой действащи договори за концесии за ползване на обекти - публична общинска собственост, сключени преди одитирания период	0	0
7. Брой договори за възлагане на дейностите в горските територии и за ползването на дървесина	4	5

2.2. Бюджетът на ***Община Разлог*** за 2017 г. е 15 809 267 лв., от които приходи от управление и разпореждане с имоти - общинска собственост - 315 000 лв., а за 2018 г. - 19 222 938 лв., от които приходи от управление и разпореждане с имоти - общинска собственост 314 000 лв.

Към 31.12.2018 г. общината е собственик на 3 413 имота, от тях имоти - публична общинска собственост - 1 295 бр. и имоти - частна общинска собственост - 2 118 бр.

Показатели	2017 г.	2018 г.
1. Брой проведени публични търгове/публично оповестени конкурси за отдаване под наем на нежилищни имоти, земеделски земи, мери, пасища и ливади	5	19
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	39	36
3. Брой проведени публични търгове/публично оповестени конкурси за разпореждане с имоти - общинска собственост след провеждане на публичен търг или конкурс	3	14
4. Брой сключени договори без провеждане на публичен търг/конкурс за разпореждане с имоти - общинска собственост	39	5
5. Брой възложени концесия за ползване на обекти - публична общинска собственост	1	0
6. Брой действащи договори за концесии за ползване на обекти - публична общинска собственост	6	3

2.3. Бюджетът на ***Община Свиленград*** за 2017 г. е 19 053 198 лв., от които приходи от управление и разпореждане с имоти - общинска собственост – 1 182 041 лв., а за 2018 г. – 20 757 910 лв., от които приходи от управление и разпореждане с имоти - общинска собственост 1 975 821 лв.

Към 31.12.2018 г. общината е собственик на 8 690 имота, от тях имоти - публична общинска собственост - 3 036 бр. и имоти - частна общинска собственост - 5 654 бр..

Показатели	2017 г.	2018 г.
1. Брой проведени публични търгове/публично оповестени конкурси за отдаване под наем на нежилищни имоти, земеделски земи, мери, пасища и ливади	26	18
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	68	189
3. Брой проведени публични търгове/публично оповестени конкурси за разпореждане с имоти - общинска собственост след провеждане на публичен търг или конкурс	9	15
4. Брой сключени договори без провеждане на публичен търг/конкурс за разпореждане с имоти - общинска собственост	20	14
5. Брой възложени концесия за ползване на обекти - публична общинска собственост	1	0
6. Брой действащи договори за концесии за ползване на обекти - публична общинска собственост	10	10

2.4. Бюджетът на ***Община Царево*** за 2017 г. е 13 361 647 лв., от които приходи от управление и разпореждане с имоти - общинска собственост – 1 164 829 лв., а за 2018 г. – 16 430 996 лв., от които приходи от управление и разпореждане с имоти - общинска собственост 3 359 564 лв.

Към 31.12.2018 г. общините е собственик на 6 061 имота, от тях имоти - публична общинска собственост – 1 240 бр. и имоти - частна общинска собственост - 2 859 бр.

Показатели	2017 г.	2018 г.
1. Брой проведени публични търгове/публично оповестени конкурси за отдаване под наем на нежилищни имоти, земеделски земи, мери, пасища и ливади	13	14
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, общински жилища	47	29
3. Брой проведени публични търгове/публично оповестени конкурси за разпореждане с имоти - общинска собственост след провеждане на публичен търг или конкурс	4	18
4. Брой сключени договори без провеждане на публичен търг/конкурс за разпореждане с имоти - общинска собственост	16	10

2.5. Бюджетът на ***Община Чепеларе*** за 2017 г. е 10 936 160 лв., от които приходи от управление и разпореждане с имоти - общинска собственост – 951 308 лв. , а за 2018 г. – 10 838 002 лв., от които приходи от управление и разпореждане с имоти - общинска собственост 1 205 749 лв.

Към 31.12.2018 г. общината е собственик на 790 имота, от тях имоти - публична общинска собственост - 99 бр. и имоти - частна общинска собственост - 691 бр.

Показатели	2017 г.	2018 г.
1. Брой проведени публични търгове/публично оповестени конкурси за отдаване под наем на нежилищни имоти, земеделски земи, мери, пасища и ливади	17	7
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	7	10
3. Брой проведени публични търгове/публично оповестени конкурси за разпореждане с имоти - общинска собственост след провеждане на публичен търг или конкурс	3	1
4. Брой сключени договори без провеждане на публичен търг/конкурс за разпореждане с имоти - общинска собственост	3	6
5. Брой договори за възлагане на дейностите в горските територии и за ползването на дървесина	6	5

Отговорност за управленските решения по смисъла на чл. 6, ал. 1 от ЗФУКПС за одитирания период носят:

а) Петър Андреев Киров - кмет на Община Елхово[2];

б) инж. Красимир Иванов Герчев - кмет на Община Разлог[3];

в) инж. Георги Стоянов Манолов - кмет на Община Свиленград[4];

г) Георги Иванов Лапчев - кмет на Община Царево[5];

д) Славка Василева Чакърова - кмет на Община Чепеларе[6] .

[2] Одитно доказателство № I-1
[3] Одитно доказателство № II-1
[4] Одитно доказателство № III-4
[5] Одитно доказателство № IV-1
[6] Одитно доказателство № V-1

3. Цели на одита

Целите на одита са:

3.1. Да се установи спазени ли са изискванията на нормативните актове, актовете на общинските съвети, вътрешните актове и договорите съобразно спецификата на дейностите в областите на изследване - „Управление и разпореждане с имоти - общинска собственост в Община Елхово“; „Управление и разпореждане с имоти - общинска собственост в Община Разлог“; „Управление и разпореждане с имоти - общинска собственост в Община Свиленград“; „Управление и разпореждане с имоти - общинска собственост в Община Царево“; „Управление и разпореждане с имоти - общинска собственост в Община Чепеларе“.

3.2. Да се установи състоянието на СФУК при управлението и разпореждането с имоти - общинска собственост в Общините Елхово, Разлог, Свиленград, Царево и Чепеларе.

4. Обхват на одита и ограничения в обхвата

4.1. Одитната задача обхваща:

а) Област на изследване „Управление и разпореждане с имоти - общинска собственост в Община Елхово“ с под-области на изследване „Управление на имоти - общинска собственост“, „Разпореждане с имоти - общинска собственост“, „Възлагане на концесия за ползване на обекти - публична общинска собственост и изпълнение на договорите“ и „Възлагане и изпълнение на дейности в горските територии и за ползване на дървесина“;

б) Област на изследване „Управление и разпореждане с имоти - общинска собственост в Община Разлог“ под-области на изследване „Управление на имоти - общинска собственост“, „Разпореждане с имоти - общинска собственост“ и „Възлагане на концесия за ползване на обекти - публична общинска собственост и изпълнение на договорите“;

в) Област на изследване „Управление и разпореждане с имоти - общинска собственост в Община Свиленград“ с под-области на изследване „Управление на имоти - общинска собственост“, „Разпореждане с имоти - общинска собственост“, „Възлагане на концесия за ползване на обекти - публична общинска собственост и изпълнение на договорите“;

г) Област на изследване „Управление и разпореждане с имоти - общинска собственост в Община Царево“ под-области на изследване „Управление на имоти - общинска собственост“ и „Разпореждане с имоти - общинска собственост“;

д) Област на изследване „Управление и разпореждане с имоти - общинска собственост в Община Чепеларе“ с под-области на изследване „Управление на имоти - общинска собственост“, „Разпореждане с имоти - общинска собственост“ и „Възлагане и изпълнение на дейности в горските територии и за ползване на дървесина“

4.2. Ограничения в обхвата на одита

Ограничение в обхвата е отдаването под наем на имоти - общинска собственост от второстепенните разпоредители с бюджет на Общините Елхово, Разлог, Свиленград, Царево и Чепеларе.

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

4.3. Одитни извадки

4.3.1. Област на изследване „Управление и разпореждане с имоти - общинска собственост в *Община Елхово*“

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

а) съставени АОС

Популациите за определяне на извадките по години се състоят от съставени АОС (брой), в т.ч. през 2017 г. - 101 бр., размер на извадката 10 бр. и през 2018 г. - 59 бр., размер на извадката 10 бр.;

б) отдадени под наем земеделски земи и мери, пасища и ливади без публичен търг или конкурс

Популациите за определяне на извадките по години се състоят от сключените договори за отдадени под наем земеделски земи и мери, пасища и ливади без публичен търг/конкурс (брой), в т.ч. през 2017 г. - 177 бр., размер на извадката - 10 договора и през 2018 г. - 202 бр., размер на извадката - 10 договора;

в) просрочени наеми

Популациите за определяне на извадките по години се състоят от договори с просрочени плащания (брой), в т.ч. към 31.12.2017 г.- 89 бр., размер на извадката – 10 бр. и към 31.12.2018 г. - 101 бр., размер на извадката 10 бр.

4.3.1.2. Одитните процедури не са изпълнени върху одитни извадки, като са проверени всички процедури/сделки за:

а) отдадени под наем нежилищни имоти чрез търг/конкурс - 2 бр. търгове/конкурси през 2017 г.; 5 бр. търгове/конкурси през 2018 г.;

б) отдадени под наем земеделски земи чрез търг/конкурс - 4 бр. търгове/конкурси през 2017 г.; 3 бр. търгове/конкурси през 2018 г.;

в) отдадени под наем общински жилища - 3 бр. договори, сключени през 2017 г. и 6 бр. договори, сключени през 2018 г.;

г) продажба на нежилищни имоти - общинска собственост чрез търг/конкурс - един търг през 2017 г.; 3 бр. търгове/конкурси през 2018 г.;

д) учредяване на право на ползване чрез търг/конкурс - 3 бр. търгове/конкурси през 2018 г.;

е) продажба на нежилищни имоти - общинска собственост без търг/конкурс - един договор, сключен през 2018 г.;

ж) прекратяване на съсобственост без търг/конкурс - 5 бр. договори, сключени през 2017 г. и един договор, сключен през 2018 г.;

з) учредяване на право на строеж, право на надстрояване/пристрояване (възмездно и безвъзмездно) без търг/конкурс – един договор през 2018 г. ;

и) процедури за възлагане на концесия за ползване на обекти - публична общинска собственост - 6 бр. процедури през 2017 г. ;

й) изпълнение на договори за концесии - 6 бр. договори през 2017 г.;

к) възлагане на дейности в горските територии и за ползване на дървесина - 4 бр. процедури, проведени през 2017 г. и 5 бр. процедури, проведени през 2018 г.;

л) изпълнение договори за възложени дейностите в горските територии и за ползването на дървесина - 4 бр. договори, сключени през 2017 г. и 5 бр. договори, сключени през 2018 г.

4.3.2. Област на изследване „Управление и разпореждане с имоти - общинска собственост в *Община Разлог*“.

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

а) съставени АОС

Популациите за определяне на извадките по години се състоят от съставени АОС (брой), в т.ч. през 2017 г. - 244 бр., размер на извадката - 10 бр. и през 2018 г. – 102 бр., размер на извадката – 10 бр.;

б) просрочени наеми

Популациите за определяне на извадките по години се състоят от договори с просрочени плащания (брой), в т.ч. към 31.12.2017 г. - 89 бр., размер на извадката - 10 бр. и към 31.12.2018 г. – 82 бр., размер на извадката – 10 бр.

4.3.2.2. Одитните процедури не са изпълнени върху одитни извадки, като са проверени всички процедури/сделки за:

а) отдадени под наем нежилищни имоти чрез търг/конкурс. - 4 бр. търгове/конкурси през 2017 г.; 19 бр. търгове/конкурси през 2018 г.;

б) отдадени под наем нежилищни имоти без търг/конкурс - 7 бр. договори, сключени през 2017 г.; 6 бр. договори, сключени през 2018 г.;

в) отдадени под наем земеделски земи без публичен търг/конкурс - 25 бр. договори, сключени през 2017 г.; 16 бр. договори, сключени през 2018 г.;

г) отдадени под наем общински жилища - 7 бр. договори, сключени през 2017 г.; 14 бр. договори, сключени през 2018 г.;

д) продажба на нежилищни имоти - общинска собственост чрез търг/конкурс - един проведен търг през 2017 г.; 10 бр. търгове/конкурси през 2018 г.;

е) продажба на земеделски земи чрез търг/конкурс през 2018 г. - един търг, проведен през 2018 г.;

ж) учредяване на право на строеж, право на надстрояване/пристрояване чрез търг/конкурс - 2 бр. търгове, проведени през 2017 г.; 3 бр. търгове, проведени през 2018 г.;

з) продажба на земя на собственика на законно построена върху нея сграда без търг/конкурс - 3 бр. договори, сключени през 2017 г.; 2 бр. договори, сключени през 2018 г.;

и) продажба на земеделски земи без търг/конкурс - един договор, сключен през 2017 г.; един договор, сключен през 2018 г.;

к) продажба на жилищни имоти без търг/конкурс през 2017 г. – един договор, сключен през 2017 г.;

л) прекратяване на съсобственост без търг/конкурс – един договор, сключен през 2017 г.; един договор, сключен през 2018г.;

м) учредяване на право на строеж (по реда на чл. 49а от ЗОС) без търг/конкурс - 31 бр. договори, сключени през 2017 г.;

н) учредяване на право на строеж, право на надстрояване/пристрояване (възмездно и безвъзмездно) без търг/конкурс - един договор, сключен през 2018 г.;

о) учредяване на право на ползване (възмездно и безвъзмездно) без търг/конкурс през - 2 бр. договори, сключени през 2018 г.;

п) проведени процедури за възлагане на концесия за ползване на обекти - публична общинска собственост – една процедура, проведена през 2017 г.;

р) изпълнение на договорите за концесии - 6 бр. договори, сключени през 2017 г.; 3 бр. договори, сключени през 2018 г.

4.3.3. Област на изследване „Управление и разпореждане с имоти - общинска собственост в *Община Свиленград*“

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

а) съставени АОС

Популациите за определяне на извадките по години се състоят от съставени АОС (брой), в т.ч. през 2017 г. - 399 бр., размер на извадката - 10 бр. и през 2018 г. – 399 бр., размер на извадката – 10 бр.;

б) отдадени под наем нежилищни имоти чрез провеждане на публичен търг/конкурс през 2017 г.

Популациите за определяне на извадките по години се състоят от проведени търгове отдадени под наем нежилищни имоти чрез провеждане на публичен търг/конкурс през 2017 г. (брой) - 20 бр., размер на извадката - 10 бр.;

в) отдадени под наем земеделски земи без публичен търг/конкурс

Популациите за определяне на извадките по години се състоят от сключените договори за отдадени под наем земеделски земи без публичен търг/конкурс (брой), в т.ч. през 2017 г. - 51 бр., размер на извадката - 7 бр. и през 2018 г. - 174 бр.. размер на извадката – 7 бр.;

г) просрочени наеми

Популациите за определяне на извадките по години се състоят от договори с просрочени плащания (брой), в т.ч. към 31.12.2017 г - 490 бр., размер на извадката - 10 бр. и към 31.12.2018 г. - 589 бр., размер на извадката - 10 бр.

4.3.3.2. Одитните процедури не са изпълнени върху одитни извадки, като са проверени всички процедури/сделки за:

а) отдадени под наем нежилищни имоти чрез публичен търг/конкурс - 10 бр. търгове/конкурси през 2018 г.;

б) отдадени под наем земеделски земи чрез публичен търг/конкурс - 6 бр. търгове/конкурси през 2017 г.; 8 бр. търгове/конкурси през 2018 г.;

в) отдадени под наем нежилищни имоти без търг/конкурс - 4 бр. договори, сключени през 2017 г.; 2 бр. договори, сключени през 2018 г.;

г) отдадени под наем общински жилища - 18 бр. договори, сключени през 2017 г.; 18 бр. договори, сключени през 2018 г.;

д) продажба на нежилищни имоти - общинска собственост чрез търг/конкурс - 4 бр. проведени търгове през 2017 г.; 4 бр. търгове/конкурси през 2018 г.;

е) продажба на земеделски земи чрез търг/конкурс - 5 бр. проведени търгове през 2017 г.; 8 бр. проведени търгове през 2018 г.;

ж) продажба на жилищни имоти чрез търг/конкурс - един търг, проведен през 2018 г.;

з) учредяване на право на строеж, право на надстрояване/пристрояване чрез търг/конкурс. - 2 бр. търгове, проведени през 2018 г.;

и) продажба на земя на собственика на законно построена върху нея сграда без търг/конкурс един договор, сключен през 2017 г.; 3 бр. договори, сключени през 2018 г.;

й) продажба на жилищни имоти без търг/конкурс - 3 бр., сключени през 2017 г.;

к) прекратяване на съсобственост без търг/конкурс -7 бр. договори, сключени през 2017 г.; 10 бр. договори, сключени през 2018 г.;

л) учредяване на право на строеж, право на надстрояване/пристрояване (възмездно и безвъзмездно) без търг/конкурс - 8 бр. договори, сключени през 2017 г.;

м) учредяване на право на ползване (възмездно и безвъзмездно) без търг/конкурс - 2 бр. договори, сключени през 2017 г.; един договор, сключен през 2018 г.;

н) проведени процедури за възлагане на концесия за ползване на обекти - публична общинска собственост – една процедура, проведена през 2017 г.;

о) изпълнение на договорите за концесии, сключени през одитирания период – един договор, сключен през 2017 г.;

п) изпълнение на договори за концесии, сключени преди одитирания период и действащи през одитирания период - 10 бр. договори;

р) просрочени вземания от концесии по договори в т.ч. и по договори, сключени преди одитирания период - 2 бр. договори към 31.12.2017 г.; един договор към 31.12.2018 г.

4.3.4. Област на изследване „Управление и разпореждане с имоти - общинска собственост в *Община Царево*“

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

а) съставени АОС

Популациите за определяне на извадките по години се състоят от съставени АОС (брой), в т.ч. през 2017 г. - 64 бр., размер на извадката - 10 бр. и през 2018 г. - 96 бр., размер на извадката - 10 бр.;

б) отдадени под наем земеделски земи без публичен търг или конкурс

Популациите за определяне на извадките по години се състоят от сключените договори за отдадени под наем земеделски земи без публичен търг/конкурс (брой), в т.ч. през 2017 г. - 42 бр., размер на извадката - 17 бр. и през 2018 г. - 24 бр., размер на извадката – 6 бр.;

в) просрочени наеми

Популациите за определяне на извадките по години се състоят от договори с просрочени плащания (брой), в т.ч. към 31.12.2017 г.- 40 бр., размер на извадката - 17 бр. и към 31.12.2018 г. - 44 бр., размер на извадката - 19 бр.;

г) продажба на нежилищни имоти - общинска собственост след проведен търг/конкурс през 2018 г.

Популациите за определяне на извадките по години се състоят от проведените търгове/конкурси за продажба на нежилищни имоти през 2018 г. (брой) - 17 бр., размер на извадката - 11 бр.

4.3.4.2. Одитните процедури не са изпълнени върху одитни извадки, като са проверени всички процедури/сделки за:

а) отдадени под наем нежилищни имоти чрез търг/конкурс - 10 бр., проведени през 2017 г. и 10 бр., проведени през 2018 г.;

б) отдадени под наем земеделски земи чрез търг/конкурс - 3 бр. през 2017 г.; 4 бр. през 2018 г.;

в) отдадени под наем нежилищни имоти без търг/конкурс през 2017 г. - 2 бр. договори;

г) отдадени под наем общински жилища - 3 бр. договори, сключени през 2017 г. и 5 бр., сключени през 2018 г.;

д) продажба на нежилищни имоти - общинска собственост чрез търг/конкурс през 2017 г. - 4 бр. търгове/конкурси;

е) продажба на земеделски земи чрез търг/конкурс през 2018 г . – един търг;

ж) продажба на земя на собственика на законно построена върху нея сграда без търг/конкурс - 2 бр. договори, сключени през 2017 г. и един договор, сключен през 2018 г.;

з) прекратяване на съсобственост без търг/конкурс - 6 бр. договори, сключени през 2017 г.; 7 бр. договори, сключени през 2018 г.;

и) учредяване на право на строеж, право на надстрояване/пристрояване (възмездно и безвъзмездно) без търг/конкурс през 2017 г.- един договор;

й) учредяване на право на ползване (възмездно и безвъзмездно) без търг/конкурс - 5 бр. договори, сключени през 2017 г. и 2 бр. договори, сключени през 2018 г.;

к) замяна на имоти - общинска собственост през 2017 г. - 2 бр.

4.3.5. Област на изследване „Управление и разпореждане с имоти-общинска собственост в *Община Чепеларе*"

4.3.5.1. Одитните процедури са изпълнени върху нестатистически одитни извадки, формирани чрез случаен подбор за съставените АОС.

Популациите за определяне на извадките по години се състоят от съставени АОС (брой), в т.ч. през 2017 г.- 18 бр., размер на извадката - 10 бр. и през 2018 г. – 14 бр., размер на извадката – 10 бр.;

4.3.5.2. Одитните процедури не са изпълнени върху одитни извадки, като са проверени всички процедури/сделки за:

а) отдадени под наем нежилищни имоти чрез търг/конкурс - 11 бр. търгове/конкурси през 2017 г.; 4 бр. търгове/конкурси през 2018 г.;

б) отдадени под наем земеделски земи чрез търг/конкурс - 6 бр. търгове/конкурси през 2017 г.; 3 бр. търгове/конкурси през 2018 г.;

в) отдадени под наем нежилищни имоти без търг/конкурс - 4 бр. договори, сключени през 2017 г.; 4 бр. договори, сключени през 2018 г.;

г) отдадени под наем земеделски земи без търг/конкурс - 5 бр. договори, сключени през 2017 г.; 6 бр. договори, сключени през 2018 г.;

д) отдадени под наем общински жилища - един договор, сключен през 2017 г.; един договор, сключен през 2018 г.;

е) просрочени наеми - 12 бр. договори с неплатени наеми към 31.12.2017 г.; 18 бр. договори с неплатени наеми към 31.12.2018 г.;

ж) продажба на нежилищни имоти - общинска собственост чрез търг/конкурс - един проведен търг през 2017 г.;

з) продажба на земеделски земи чрез търг/конкурс - един проведен търг през 2017 г.; един проведен търг през 2018 г.;

и) учредяване на право на строеж, право на надстрояване/пристрояване след проведен търг/конкурс - един проведен търг през 2017 г.;

й) продажба на нежилищни имоти без търг/конкурс - 3 договора, сключени през 2018 г.;

к) продажба на земя на собственика на законно построена върху нея сграда без търг/конкурс - 2 договора, сключени през 2018 г.;

л) учредяване на право на строеж, право на надстрояване/пристрояване (възмездно и безвъзмездно) без търг/конкурс - един сключен договор през 2017 г.;

м) учредяване на право на ползване (възмездно и безвъзмездно) без търг/конкурс - един сключен договор през 2017 г.;

н) учредяване на право на ползване (възмездно и безвъзмездно) без търг/конкурс през 2018 г. - един договор;

о) замяна на имоти - един сключен договор през 2017 г.;

п) възлагане на дейности в горските територии - една проведената процедура през 2017 г.; една проведената процедура през 2018 г.;

р) възлагане за ползване на дървесина - 4 бр. проведени процедури през 2017 г.; 2 бр. проведени процедури през 2018 г.;

с) изпълнение на договори за възложени дейности в горските територии - един договор през 2017 г.; един договор през 2018 г.;

т) изпълнение на договори за ползването на дървесина - 5 бр. договори, сключени през 2017 г.; 4 бр. договори, сключени през 2018 г.

5. Критерии за оценка

Критериите за оценка на съответствието с правната рамка са: АПК; ЗС; ЗОС; ЗСПЗЗ; ЗАЗ; ЗК (отм.); ЗК; ЗГ; ЗСН; ЗЗД; ЗМСМА; ЗВ; ЗФВС (отм.); ЗПП; ЗВОПС; ППЗК (отм.); ППЗГ; ПВп; НИОФИЕК; НМУКК; Наредба по чл. 95 от ЗГ; Наредба № 8 от 2011 г.; Наредба № 8 от 17.12.2009 г.; наредби по чл. 8, ал. 2 от ЗОС на общинските съвети; наредби по чл. 45а от ЗОС на общинските съвети; наредби по чл. 181, ал. 6 от ЗГ на общинските съвети; Стратегии за управление на общинската собственост на Общините Елхово, Разлог, Свиленград, Царево и Чепеларе; годишни програми за управление и разпореждане с имоти - общинска собственост на Общините Елхово, Разлог, Свиленград, Царево и Чепеларе за 2017 г. и 2018 г.; ЗФУКПС и указания на министъра на финансите по прилагането му; вътрешните актове за въвеждане на СФУК в общините; договорите.

6. Одитни стандарти

Одитът е изпълнен в съответствие с 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

Глава първа Управление и разпореждане с имоти - общинска собственост в Община Елхово

I. Актове на общински съвет и вътрешни актове

1. Наредба по чл. 8, ал. 2 от ЗОС - Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество (НРПУРОИ)

Съгласно чл. 8, ал. 2 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 96/2017 г.), общинският съвет приема наредба за реда за придобиване на право на собственост и на ограничени вещни права, за предоставяне за управление, под наем и за разпореждане с имоти и вещи - общинска собственост, и правомощията на кмета на общината, на кметовете на райони, на кметовете на кметства и на кметските наместници.

С решение от 01.01.2005 г. на общинския съвет е приета НРПУРОИ[7]. Последното изменение на наредбата, относимо към одитирания период, е прието с решение от 25.01.2018 г. на общинския съвет[8]. Наредбата обхваща в съдържанието си всички необходими части по чл. 8, ал. 2 от ЗОС - ред за придобиване на собственост, за предоставяне за управление и за разпореждане с общинско имущество[9].

[7] Одитно доказателство № I-13
[8] посл. изм. с Решение № 310/25.01.2018 г.
[9] Одитно доказателство № I-13

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

1.1. В чл. 45, ал. 6 от НРПУРОИ (ред. Решение № 507/44/1 от 26.03.2016 г. на общинския съвет) е определено „Кандидатите или свързани с тях лица, които имат непогасени публични и частни общински вземания за данъци, такси и др., включително и неизплатени задължения по договори с общината, нямат право да кандидатстват по процедури по тази наредба до пълното изплащане на задълженията си към общината. Кандидатите декларират тези обстоятелства с декларация, която е част от тръжната документация, както и представят удостоверения за липса на задължения по чл. 87, ал. 6 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс (ДОПК)“.

Посочената разпоредба е незаконосъобразна, тъй като е в противоречие с нормативен акт от по-висока степен - чл. 19, ал. 1 и ал. 2 от Конституцията на Република България и на чл. 3, ал. 3, във връзка с чл. 1, ал. 2 от Закона за ограничаване на административното регулиране и административния контрол върху стопанската дейност (ЗОАРАКСД). В резултат на това са създадени условия за ограничаване кръга на лицата, които могат да участват в процедурите.

С Решение № 18 от 19.01.2018 г. на Административния съд - Ямбол разпоредбата на чл. 45, ал. 6 от НРПУРОИ (ред. Решение № 507/44/1 от 26.03.2016 г. на общинския съвет) е отменена[10].

През одитирания период рисковете, породени от това несъответствие в наредбата са се проявили и установеното несъответствие е оказало негативно влияние, тъй като за всички отдадени под наем и продадени имоти след проведени публични търгове през 2017 г. (общо 82 имота) са се явили само по един кандидат *(описано в Част трета, Раздел II, констатацията по т. 3.3., 4.1.2. и 4.2.2. и Раздел III, констатацията по т. 1.2. от доклада)*.

1.2. На основание чл. 14, ал. 8 от ЗОС, от общинския съвет е определена наемната цена на общинските жилища в т. 8 на Приложение № 1 от НРПУРОИ, в сила от 01.05.2005 г. След 2005 г., както и към момента на одита, са извършени четири промени в базисните цени за отдаване под наем на общински имоти по реда на НРПУРОИ, като са актуализирани базисните цени за нежилищните имоти само за гр. Елхово. Действащите през одитирания период цени за отдаване под наем на общинските жилищни и на нежилищни имоти на територията на населените места на общината (с изключение на гр. Елхово) не са актуализирани съответно от 14 години и от 10 години[11].

В резултат на това, при одита не е получена/не може да бъде получена увереност, че цените от 2005 г. и 2009 г. съответстват на промените в пазарната среда за имотите в района на Община Елхово.

Към момента на връчване на доклада установените при одита несъответствия/нарушения не са отстранени.

1.3. В т. 8 на Приложение № 2 от НРПУРОИ, в сила от 01.05.2005 г., е определена цена от 0,50 лв./кв.м. полезна площ за отдаване под наем на общинските жилища. Определената базова цена следва да се коригира съобразно Приложение към чл. 39, ал. 1 от Правилника за прилагане на Закона за държавната собственост (ППЗДС).

Видно от текста на чл. 39, ал. 1 от ППЗДС, същият се отнася за определяне на наемната цена за паркоместа в подземни паркинги на жилищни сгради и надземни паркоместа в поземления имот и е неотносим за определяне на наемната цена на жилища.

[10] Одитно доказателство № I-13

[11] Одитни доказателства №№ I-13 и I-21

Създаден е риск за неправилно определяне наемната цена на общинските жилища. Причината за установените несъответствия е, че не е определен ред и отговорно длъжностно лице за периодичен преглед и актуализация на актовете на общинския съвет[12].

Към момента на връчване на доклада установеното при одита несъответствие не е отстранено.

1.4. В НРПУРОИ не са определени:

а) условия и ред за провеждане на публично оповестените конкурси, в нарушение на чл. 8, ал. 4, предложение второ от ЗОС;

б) ред за обявяване на населението на стратегията за управление на общинската собственост, плана за действие за общинските концесии и годишната програма за управление и разпореждане с имотите - общинска собственост, както и за обявяване на промените в тях, в нарушение на чл. 8, ал. 10 от ЗОС;

в) ред за владеене и управление от общината на безстопанствените имоти на нейната територия, в нарушение на чл. 13, ал. 2 от ЗОС;

г) ред за отдаване под наем на вещите - частна общинска собственост, в нарушение на чл. 19 от ЗОС;

д) ред за продажба на земя - частна общинска собственост на собственика на законно построена върху нея сграда, в нарушение на чл. 35, ал. 3 от ЗОС;

е) ред за продажба на имоти - частна общинска собственост без търг или конкурс между: общината и държавата или между общини когато лицата, на които може да се извърши продажбата, са определени в закон, в нарушение на чл. 35, ал. 4 от ЗОС;

ж) ред за искане на справка от актовите книги за общинските имоти, в нарушение на чл. 62, ал. 2 от ЗОС;

з) ред за съставяне и предоставяне от кмета на общината на общинския съвет отчети за състоянието на общинската собственост и резултатите от нейното управление, в нарушение на чл. 66а от ЗОС;

и) ред за отдаване под наем на пасища, мери и ливади - публична общинска собственост (по чл. 37и, ал. ал. 13 и 14 от ЗСПЗЗ), в частта за определяне на началните тръжни цени при провеждане на публичен търг или конкурс, в нарушение на чл. 24а, ал. 5 от ЗСПЗЗ.

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

Към момента на връчване на доклада установените при одита несъответствия/нарушения не са отстранени.

1.5. НРПУРОИ не е допълнена във връзка със Закона за предучилищното и училищното образование (ЗПУО, обн., ДВ, бр. 79 от 13.10.2015 г., в сила от 01.08.2016 г.). В Глава шестнадесета (ред. ДВ, бр. 79 от 13.10.2015 г., в сила от 01.01.2017 г.), Раздел II Имущество (чл. 302 – чл. 305) от ЗПУО са уредени въпросите, свързани с държавните и общинските недвижими имоти, предоставени за управление на държавните и общинските училища, детски градини и центрове за подкрепа за личностно развитие.

В чл. 45, ал. 2 от Указ № 883 от 24.04.1974 г. за прилагане на Закон за нормативните актове (ЗНА) е регламентирано, че актовете по прилагане на закон се приемат най-късно в шестмесечен срок от влизане на закона в сила. НРПУРОИ не е допълнена в шестмесечен срок

[12] Одитно доказателство № I-21

от влизането в сила на чл. 302 – чл. 305 от ЗПУО, т.е. до 01.07.2017 г., в нарушение на чл. 45, ал. 2 от Указ № 883 от 24.04.1974 г.

Причина за установените нарушения е, че не е определен ред и отговорно длъжностно лице за периодичен преглед и актуализация на актовете на общинския съвет[13].

Създадени са предпоставки незаконосъобразни действия на общинската администрация при управлението и разпореждането с имоти - общинска собственост и за незаконосъобразно осъществяване на процесите.

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

Към момента на връчване на доклада установените при одита несъответствия/нарушения не са отстранени.

1.6. Съгласно чл. 8, ал. 4 от ЗОС, предоставянето под наем и разпореждането с имоти и вещи - общинска собственост се извършват чрез публичен търг или публично оповестен конкурс, освен ако в закон е предвидено друго. Условията и редът за провеждане на търговете и конкурсите се определят от общинския съвет в наредбата по чл. 8, ал. 2 от ЗОС.

Процедурата по провеждане на публични търгове за отдаване под наем, продажба и учредяване на ограничени вещни права е регламентирана в Глава седма (чл. 44 – чл. 57) от НРПУРОИ.

В чл. 49а, ал. 1 от НРПУРОИ е регламентирано, че преди да започне наддаването, председателят на комисията поканва последователно всички допуснати участници в търга да потвърдят устно началната тръжна цена. В чл. 49а, ал. 2 от НРПУРОИ е определено, че ако участниците в търга потвърдят началната тръжна цена, но никой от тях не обяви следваща по размер цена, по-висока от началната с една стъпка, търгът се закрива и внесените от тях депозити за участие в търга се задържат.

Съгласно чл. 47, ал. 1 от НРПУРОИ, когато на публичния търг се яви само един кандидат, то той се обявява за спечелил по предложената от него цена, която не може да бъде по-ниска от началната тръжна цена. В чл. 49 на наредбата е посочено, че при публичен търг с явно наддаване, председателят на комисията обявява началната цена, от която започва наддаването и определя стъпката на наддаване.

В НРПУРОИ пълно/изчерпателно не са регламентирани процедурните действия в случаите на единствен участник в търг с явно наддаване по аналогия с изискванията на чл. 49а, ал. 2 от НРПУРОИ - изискване участникът да обяви следваща по размер цена, която да е по-висока от началната с една стъпка. Липсата на пълна правна регламентация в наредбата създава трудности при прилагането ѝ и предпоставки за събиране на по-малко приходи за бюджета на общината[14].

На проведените търгове през одитирания период за отдаване под наем и разпореждане с имоти - общинска собственост за 211 имота се е явил по един кандидат, с който е сключен договор на начална тръжна цена. Финансовият ефект/резултата от това е отразен в констатациите в Част трета, Раздел II, т. 3 и т. 4 и Раздел III, т. 1 от одитния доклад.

През одитирания период рисковете, породени от това несъответствие в наредбата са се проявили и установеното несъответствие е оказало негативно влияние, тъй като за отдадени под наем 211 имота се е явил по един кандидат, с който е сключен договор на начална тръжна цена (описано в Част трета, Раздел II, т. 3 и т. 4 и Раздел III, т. 1 от доклада).

[13] Одитно доказателство № I-21

[14] Одитно доказателство № I-13

През одитирания период НРПУОИ е в частично съответствие с действащата правна рамка.

Към момента на връчване на доклада установените при одита несъответствия/нарушения не са отстранени.

2. Наредба по чл. 45а от ЗОС - Наредба № 11 за реда за управление и разпореждане с общински жилища (Наредба за общинските жилища)

Съгласно чл. 45а от ЗОС, общинският съвет приема наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди и за настаняване в жилищата под наем, в резервни и във ведомствени жилища.

С решение от 25.10.2005 г. на общинския съвет[15] е приета Наредба за общинските жилища, с която са регламентирани обществените отношения при отдаването под наем и продажбата на общински жилища в Община Елхово[16]. Единствено изменение на наредбата, относимо към одитирания период, е извършено на основание Решение № 76 от 27.03.2018 г. на Административния съд – Ямбол[17].

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

2.1. В периода от 2007 г. до 2014 г. ЗОС е изменян и допълван 21 пъти, като през 2008 и 2009 г. в Глава пета „Общински жилища“ от закона са направени съществени изменения, които не са намерили отражение в Наредбата за общинските жилища.

Неактуализирането на текстовете на Наредбата за общинските жилища е в нарушение на чл. 15, ал. 1, чл. 8, във връзка с чл. 7, ал. 2 от ЗНА, и на чл. 76, ал. 3 от АПК, тъй като нормативният акт, приет от общинския съвет, трябва да съответства на нормативните актове от по-висока степен и да урежда обществените отношения с местно значение[18].

2.2. Съгласно чл. 46, ал. 1, т. 1 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 54/2008 г.), наемните отношения се прекратяват поради неплащане на наемната цена за повече от три месеца.

В чл. 21, ал. 1, т. 1 и чл. 41, т. 1 от Наредбата за общинските жилища е определено прекратяване на наемните отношения при неплащане на наемната цена за повече от шест месеца, което противоречи на разпоредбата на чл. 46, ал. 1, т. 1 от ЗОС, т.е. на нормативен акт от по-висока степен[19].

Разпоредбите на чл. 21, ал. 1, т. 1 и на чл. 41, т. 1 от Наредбата за общинските жилища са в несъответствие с чл. 46, ал. 1, т. 1 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 54/2008 г.) до 11.04.2019 г.

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

С Решение № 71 от 11.04.2019 г. на Административния съд - Ямбол, незаконосъобразните текстове на чл. 21, ал. 1, т. 1 и на чл. 41, т. 1 от Наредбата за общинските жилища са отменени[20].

---

[15] Решение № 573/25.10.2005 г.
[16] Одитно доказателство № I-14
[17] Одитно доказателство № I-14
[18] Одитно доказателство № I-14
[19] Одитно доказателство № I-14
[20] Одитно доказателство № I-14

2.3. В чл. 45, ал. 1 от ЗОС е определен кръгът на лицата, които се настаняват в резервни жилища: 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. Срокът за настаняване е императивно и крайно определен - „...за срок не по-дълъг от две години...“.

Съгласно чл. 45 от Наредбата за общинските жилища, в резервни жилища се настаняват за срока на мандата кметове, заместник-кметове и кметски наместници, които нямат жилище в съответното населено място.

Разпоредбата на чл. 45 от Наредбата за общинските жилища е в съществено несъответствие с разпоредбите на чл. 45, ал. 1 от ЗОС. Нарушени са изискванията на нормативен акт от по-висока степен както по отношение на кръга на правоимащите лица, който е незаконосъобразно разширен, така и по отношение на максимално допустимия срок за настаняване, който за лицата „кметове, заместник кметове и кметски наместници“ е незаконосъобразно удължен. В чл. 38, ал. 2 от ЗМСМА е определено посочените лица да се избират за срок от четири години[21].

Констатираното несъответствие е в резултат на това, че при приемането на Наредбата за общинските жилища през 2005 г. е била в сила разпоредбата на чл. 45, ал. 2 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 101/2004 г., отм. 2008 г.), съгласно която „С решение на общинския съвет в резервни жилища могат да се настаняват и кметове, заместник-кметове и кметски наместници, които нямат жилище в съответното населено място - за времето, през което заемат съответната длъжност“, която към този момент е била законовото основание за текста в Наредбата за общинските жилища. С изменението в ЗОС (ред. ДВ, бр. 54/2008 г.) разпоредбата на чл. 45, ал. 2 от закона е отменена, поради което съгласно чл. 13, ал. 1 от ЗНА, във връзка с чл. 80 от АПК няма законово основание за настаняването на тази група лица в резервни общински жилища.

В резултат на това, след отмяната на законовото основание, за времето след 2008 г. са били налице предпоставки за незаконосъобразно настаняване на лица в резервни жилища, което не е установено и коригирано от вътрешния контрол, упражняван от общинската администрация[22].

През одитирания период няма сключени договори с кметове, заместник-кметове и кметски наместници за настаняване под наем в общински резервни жилища[23].

След одитирания период, с Решение № 71 от 11.04.2019 г. на Административния съд - Ямбол, незаконосъобразният текст на чл. 45 от Наредбата за общинските жилища е отменен[24].

2.4. В чл. 5, ал. 2 от Наредбата за общинските жилища е определено за оценка на притежаваното недвижимо имущество по чл. 5, ал. 1 от наредбата, гражданите да заплащат режийни разноски в размер на 0,5 на сто от стойността на имота.

Разпоредбата на чл. 5, ал. 2 от Наредбата за общинските жилища относно заплащането на режийни разноски е в несъответствие/противоречие с разпоредбата на нормативен акт от по-висока степен - чл. 111 от Закон за местните данъци и такси (ЗМДТ, ред. ДВ, бр. 119 от 2002 г., в сила от 01.01.2003 г.), 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, размерът ѝ е следвало да бъде определен по реда на чл. 115а от ЗМДТ (ред. ДВ, бр. 97 от 2016 г., в сила от 01.01.2017 г.), с който са определени

[21] Одитно доказателство № I-14
[22] Одитно доказателство № I-21
[23] Одитно доказателство № I-21
[24] Одитно доказателство № I-14

редът и границите/основата за определянето на размера на таксата за всяка административна услуга.

Причината за установеното несъответствие между чл. 5, ал. 2 от Наредбата за общинските жилища и чл. 111 от ЗМДТ е, че при приемането на наредбата, неправилно по аналогия е приложена/взаимствана разпоредбата на § 8, ал. 1 от Преходните и заключителните разпоредби (ПЗР) на отменения ППЗДС (отм. ДВ, бр. 78/2006 г.).

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, т.к. 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 собственост.

Създадени са предпоставки за незаконосъобразно събиране на приходи в бюджета, поради липсата на въведени правила за периодичен преглед на актовете на общинския съвет[25].

През одитирания период от настанените в общински жилища лица не са заплащани режийни разноски за оценка на недвижимо имущество по чл. 5, ал. 1 от Наредбата за общинските жилища[26].

През одитирания период рисковете/негативното влияние от това несъответствие/нарушение в наредбата не са се проявили, тъй като от настанените в общински жилища лица не са заплащани режийни разноски за оценка на недвижимо имущество по чл. 5, ал. 1 от Наредбата за общинските жилища[27].

След одитирания период, с Решение № 71 от 11.04.2019 г. на Административния съд – Ямбол, незаконосъобразния текст на чл. 5, ал. 2 от Наредбата за общинските жилища е отменен[28].

2.5. В Наредбата за общинските жилища не са определени:

а) условия и ред за настаняване в свободни общински жилища, за които няма нуждаещи се граждани, във връзка с чл. 45а, ал. 3 от ЗОС [29];

б) условия, ред и цена за право на строеж върху имоти - частна общинска собственост, отредени за изграждане на социални жилища 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, във връзка с чл. 49а от ЗОС [30];

в) наемна цена за жилищната площ, която надвишава нормите за жилищно задоволяване, във връзка с прилагането на чл. 16, ал. 4 от Наредбата за общинските жилища[31];

г) ред за определяне на съотношението между общия годишен доход на гражданите и техните семейства и пазарната наемна цена на жилище, във връзка с прилагането на чл. 4, ал. 3 от Наредбата за общинските жилища[32];

д) ред за извършване на проверка от служителите от общинската администрация и комисията по картотекиране относно верността на подадените молби-декларации от гражданите с цел установяване на жилищната им нужда, във връзка с прилагането на чл. 8, ал. 2 от Наредбата за общинските жилища[33].

---

[25] Одитно доказателство № I-14
[26] Одитно доказателство № I-21
[27] Одитно доказателство № I-21
[28] Одитно доказателство № I-14
[29] Одитни доказателства №№ I-14 и I-21
[30] Одитни доказателства №№ I-14 и I-21
[31] Одитни доказателства №№ I-14 и I-21
[32] Одитни доказателства №№ I-14 и I-21
[33] Одитни доказателства №№ I-14 и I-21

Причини за установените несъответствия с правната рамка са, че не е определен ред и не е извършено наблюдение/преглед и актуализиране на наредбата на общинския съвет[34].

С установените незаконосъобразни текстове и несъответствия в Наредбата за общинските жилища с правната рамка са създадени предпоставки за незаконосъобразни действия на общинската администрация при настаняването на граждани в общински жилища.

През одитирания период рисковете, породени от това несъответствие в наредбата са се проявили и установеното несъответствие е оказало негативно влияние, тъй като в общински жилища са настанени лица, които не отговарят на всички условия (описано в Част трета, Раздел II, т. 6 от доклада).

През одитирания период Наредбата за общинските жилища е в частично съответствие с действащата правна рамка.

Към момента на връчване на доклада установените при одита несъответствия/нарушения не са отстранени.

3. Наредба по чл. 181, ал. 6 от ЗГ - Наредба за управление на общинските горски територии, собственост на Община Елхово (НУОГТ)

Съгласно чл. 181, ал. 6 от ЗГ, общинският съвет определя с наредба реда за управление на горските територии - общинска собственост. С решение от 22.12.2011 г. на общинския съвет[35] е приета НУОГТ. От приемането ѝ до края на одитирания период наредбата не е изменяна и допълвана[36].

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

3.1. В чл. 119, ал. 2, във връзка с чл. 117 от ЗГ, е определено, че ползването на част от недървесни горски продукти (гъби, горски плодове, лечебни и ароматни растения или части от тях) от горските територии, когато не представлява стопанска дейност се извършва безвъзмездно и свободно.

В чл. 20 от НУОГТ е регламентирано, че ползванията от горските територии на дървесина и недървесни горски продукти от горските територии на общината са възмездни.

Разпоредбата на чл. 20 от НУОГТ в частта за недървесни горски продукти е в несъответствие с чл. 119, ал. 2 от ЗГ[37].

След одитирания период, с Решение № 104/15.05.2019г. на Административния съд – Ямбол, незаконосъобразният текст на чл. 20, ал. 2 от НУОГТ е отменен.

3.2. В чл. 29, ал. 4 от НУОГТ е определено, че за издаване на разрешение за движение по горски пътища, собствениците или ползвателите на имоти внасят по сметка на общината депозит в размер на сума равна на сбора от всеки линеен метър, използван от пътя по 0,50 лв. и количеството добита дървесина по 0,50 лв.

Разпоредбата на чл. 29, ал. 4 от НУОГТ е в несъответствие с чл. 148, ал. 11 от ЗГ (ред. ДВ, бр. 58/2017 г.) и Наредба № 1 от 30.01.2012 г. за контрола и опазването на горските територии, които не предвиждат възможност и правомощия на общинския съвет да определя и събира депозити за издаване на разрешение за движение по горските пътища.

[34] Одитно доказателство № I-21
[35] Решение № 15/22.12.2011 г.
[36] Одитни доказателства №№ I-15 и I-22
[37] Одитни доказателства №№ I-15 и I-22

През одитирания период от общината не е събиран депозит за издаване на разрешения за движение по горски пътища[38].

След одитирания период, с Решение № 104/15.05.2019г. на Административния съд – Ямбол, незаконосъобразният текст на чл. 29, ал. 4 от НУОГТ е отменен.

3.3. В чл. 30, ал. 1, т. 1 и т. 4 от НУОГТ е регламентирано, че строителство в горските територии собственост на общината, без промяна на предназначението, се допуска при изграждане на следните обекти: стълбове за въздушни електропроводи; подземни електропроводи, надземни и подземни проводи за хидротехнически съоръжения, нефтопроводи, топлопроводи, газопроводи, нефтопродуктопроводи, водопроводи, канализации, кабели и други елементи на техническата инфраструктура.

След отмяната на текста на т. 1 и т. 4 на чл. 54, ал. 1 от ЗГ (ред. ДВ, бр. 83/2018 г.) за посочените обекти се изисква промяна на предназначението при строителство в горски територии. В тази връзка разпоредбите на чл. 30, ал. 1, т. 1 и т. 4 от НУОГТ са в противоречие с чл. 54, ал. 1, т. 1 и т. 4 от ЗГ (ред. ДВ, бр. 83/2018 г.)[39].

След одитирания период, с Решение № 104/15.05.2019г. на Административния съд – Ямбол, незаконосъобразните текстове на чл. 30, ал. 1, т. 1 и т. 4 от НУОГТ са отменени.

3.4. В чл. 45, ал. 2 от НУОГТ е регламентирано, че не подлежат на обжалване наказателните постановления, с които е наложена глоба до 100 лв., включително или е постановено отнемане в полза на общината на вещи, чиято стойност е до 1 000 лв., или обезщетението за причинени щети е на същата стойност.

Посочената разпоредба е в несъответствие с нормативен акт от по-висока степен - чл. 275, ал. 5 от ЗГ (ред. ДВ, бр. 60/2012 г., отм.), която е отменена[40].

След одитирания период, с Решение № 104/15.05.2019г. на Административния съд – Ямбол, незаконосъобразният текст на чл. 45, ал. 2 от НУОГТ е отменен.

3.5. В чл. 41, ал. 1 от НУОГТ е регламентирано, че глобите, имуществените санкции и сумите, получени от продажбата на отнетите в полза на общината вещи, или паричната равностойност на липсващите вещи - предмет и/или средство на нарушението, се внасят в бюджета на общината, когато наказателното постановление е издадено от кмета на община. В чл. 41, ал. 2 от НУОГТ е определено, че 30 на сто от постъпилите в общинския бюджет по ал. 1 суми от влезли в сила наказателни постановления се изплащат на съответните актосъставители, а условията и редът за изплащане на сумите се определят със заповед на кмета на общината.

Разпоредбата на чл. 41, ал. 2 от НУОГТ е в несъответствие с нормативен акт от по-висока степен - чл. 275, ал. 3 от ЗГ (ред. ДВ, бр. 60/2012 г., отм.), която е отменена.

През одитирания период рисковете/негативното влияние от това несъответствие/нарушение в наредбата не са се проявили, тъй като на актосъставителите не са изплащани средства от постъпили приходи от глоби, но до отстраняването на установеното несъответствие, при възникването на основание същите ще бъдат проявени[41].

Към момента на връчване на доклада установеното при одита несъответствие не е отстранено.

---

[38] Одитни доказателства №№ I-15 и I-22
[39] Одитни доказателства №№ I-15 и I-22
[40] Одитни доказателства №№ I-15 и I-22
[41] Одитно доказателство № I-22

3.6. В НУОГТ не са определени:

а) ред за предоставяне под наем или под аренда на поземлени имоти в горски територии - общинска собственост, в нарушение на чл. 51 от ЗГ;

б) ред за продажба на поземлени имоти в горски територии със сменено предназначение, в нарушение на чл. 79, ал. 2, т. 2 от ЗГ (ред. ДВ, бр. 58/2017 г.);

в) цена за учредяване право на строеж върху поземлени имоти в горски територии - общинска собственост, в нарушение на чл. 56, ал. 6, изречение второ от ЗГ (ред. ДВ, бр. 13/2017 г.)[42].

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

Към момента на връчване на доклада установените при одита несъответствия/нарушения не са отстранени.

Причини за установените несъответствия на НУОГТ с нормативните актове от по-висока степен е липсата на определен ред и неизвършване на наблюдение/преглед и актуализиране на наредбата на общинския съвет[43]. С установените пропуски в НУОГТ и несъответствия с правната рамка са създадени предпоставки за незаконосъобразни действия на общинската администрация при управлението на общинските гори.

НУОГТ е в частично съответствие с действащата през одитирания период правна рамка.

4. Стратегия за управление на общинската собственост в Община Елхово за периода 2016-2019 г. и годишни програми

4.1. В съответствие с изискванията на чл. 8, ал. 8 от ЗОС, през 2016 г. от общинския съвет е приета Стратегията за управление на общинската собственост на Община Елхово за мандат 2016-2019 г. Със стратегията са определени: 1) основните цели, принципи и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите - общинска собственост; 2) основните характеристики на отделните видове имоти, които могат да се предоставят под наем или да бъдат предмет на разпореждане; 3) нуждите на общината от нови имоти и способите за тяхното придобиване, в съответствие с чл. 8, ал. 8 от ЗОС[44].

На основание разпоредбата на чл. 8, ал. 9 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 45 от 2012 г., в сила от 01.01.2013 г.) и в изпълнение на приетата стратегия, от общинския съвет са приети годишни програми за управление и разпореждане с имоти - общинска собственост за 2017 г. и за 2018 г. Текущо през годините програмите са актуализирани. В годишните програми за управление и разпореждане с имоти - общинска собственост се съдържа информация, очертана от нормата на чл. 8, ал. 9 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 45 от 2012 г., в сила от 01.01.2013 г.), а именно: 1) прогноза за очакваните приходи и необходимите разходи, свързани с придобиването, управлението и разпореждането с имоти - общинска собственост; 2) описание на имотите, които общината има намерение да предложи за предоставяне под наем, за продажба, за учредяване на ограничени вещни права, както и за възлагане чрез концесия; 3) описание на имотите, които общината има намерение да предложи за замяна срещу имоти на граждани или юридически лица; 4) описание на имотите, които общината има намерение да придобие в собственост, и способите за тяхното придобиване[45] .

---

[42] Одитни доказателства №№ I-15 и I-22

[43] Одитно доказателство № I-22

[44] http://elhovobg.org/?page_id=2024

[45] Одитно доказателство № I-16

В съответствие с разпоредбата на чл. 8, ал. 10 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 45/2012 г.), годишните програми за 2017 г. и 2018 г. са обявени на населението чрез публикуване на интернет страницата на общината[46].

4.2. Съгласно чл. 40, ал. 1 и ал. 3, т. 6 от ЗК, в сила от 02.01.2018 г. и във връзка с чл. 8, ал. 9 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 45/2012 г.2013 г.), политиката за общински концесии да се определя от общински съвет, който приема с решение план за действие за общинските концесии и същият се публикува в Национален концесионен регистър (НКР). Съгласно § 8 от ПЗР на ЗК, в срок до три месеца от одобряването на Националната стратегия за развитие на концесиите, общинските съвети одобряват план за действие на общинските концесии.

Националната стратегия за развитие на концесиите е одобрена от Министерския съвет на 20.06.2018 г. С решение от 28.02.2019 г. от общинския съвет[47] е приет План за действие на общинските концесии на Община Елхово. Планът е приет пет месеца след нормативно определения срок, в нарушение на § 8 от ПЗР на ЗК[48].

Планът за действие на общинските концесии на Община Елхово не е публикуван в НКР, в нарушение на чл. 40, ал. 3, т. 6 от ЗК[49].

Причини за нарушенията са липсата на писмено определен ред за изготвяне на план за действие за общинските концесии, както и конкретно длъжностно лице, което да публикува информация в НКР[50]. В резултат не е осигурена своевременно публичност и прозрачност на действията на общината по отношение на общинските концесии.

След одитирания период, със заповед от 02.01.2019 г. на кмета на общината[51] е определено длъжностно лице, отговорно за публикуване на информация в НКР.

5. Горскостопански планове и годишен план за ползване на дървесина

Общинските гори, собственост на Община Елхово, се стопанисват по действащ към момента на одита Горскостопански план от 2011 г., за срок до 2021 г., в съответствие с чл. 13, ал. 1 и ал. 4 от ЗГ. Определен е допустимият размер на ползване на горските ресурси и насоките за постигане на целите на управление на горските територии. Общата площ на горските територии по Горскостопанския план от 2011 г. е 4 909 ха, в т.ч. залесени 296 дка. Годишното ползване на дървесина е 4 200 пл.куб.м.

Горскостопанският план е публикуван на интернет страницата на общината, в съответствие с чл. 7, ал. 4 от Наредбата по чл. 95 от ЗГ[52].

С три решения от 2016 г. и 2018 г. на общинския съвет[53] е разрешен добивът за 2017 г. и 2018 г. на дървесина от горски територии - общинска собственост, като са посочени съответните землища, отдели и количеството дървесина, което е в съответствие с изискването на чл. 7, ал. 4 от Наредбата по чл. 95 от ЗГ. Определен е начинът на ползване на дървесина - чрез добив и продажба на добита дървесина, в съответствие с чл. 112, ал. 1, т. 2 от ЗГ и чл. 5 ал. 1, т. 2 и ал. 3 от Наредбата по чл. 95 от ЗГ[54].

---

[46] http://elhovobg.org/?page_id=2024; http://elhovobg.org/?page_id=2012.
[47] Решение № 455 от 28.02.2019 г.
[48] Одитно доказателство № I-17
[49] Одитно доказателство № I-23
[50] Одитно доказателство № I-23
[51] Заповед № РД-5/02.01.2019 г.
[52] http://elhovobg.org/?page_id=2012
[53] Решения № 114/28.07.2016 г., № 322/25.01.2018 г. и № 347/22.03.2018 г.
[54] Одитно доказателство № I-19

От кмета на общината е утвърден График на процедурите за ползване на дървесина от горски територии - общинска собственост на Община Елхово през 2017 г. и през 2018 г., в съответствие с чл. 9, ал. 1, т. 3 от Наредбата по чл. 95 от ЗГ (ред. ДВ, бр. 9/2012 г.)[55]

В Общинския план за развитие 2014-2020 г., приет с решение от 26.09.2013 г. на общинския съвет[56], е включен раздел за развитие на горските територии, с което е изпълнено изискването на чл. 15, ал. 1 от ЗГ[57].

6. Отчети за състоянието на общинската собственост

6.1. 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.

От кмета на общината е съставен и внесен в общинския съвет отчет за състоянието на общинската собственост и резултатите от нейното управление едновременно за три последователни години – 2016 г., 2017 г. и 2018 г., който е приет с решение[58] от 28.02.2019 г. на общинския съвет[59]. Установената практика на отчитане състоянието на общинската собственост за период по-дълъг от една година не съответства с изискването на ЗОС за планиране на дейностите в годишни програми за управление и разпореждане с имоти - общинска собственост.

Причината за установеното е, че в НРПУРОИ не е определен ред за съставяне и предоставяне от кмета на общината на общинския съвет отчети за състоянието на общинската собственост и резултатите от нейното управление[60]. В резултат на това за общинския съвет и за местната общност не е осигурена своевременно (след изпълнението/срока на действие на годишната програма) публичност за състоянието и управлението на общинската собственост.

6.2. С чл. 132 от ЗК, в сила от 02.01.2018 г., е регламентирано, че определеното от концедента длъжностно лице ежегодно, в срок до 30 септември, представя в НКР информация за изпълнението на концесионния договор за предходната година. Въз основа на информацията по ал. 1 за всички концесионни договори, по които е страна, концедентът изготвя и внася в общинския съвет годишен отчет относно изпълнението на включените в съответния план за действие проекти и концесионни договори. Съгласно чл. 40, ал. 2 от ЗК, общинският съвет одобрява годишни отчети на кмета на общината относно изпълнението на включените в плана за действие за общинските концесии проекти и на концесионните договори. С указание от 2018 г. на Министерския съвет[61] по прилагането на чл. 132 от ЗК е определено, че разпоредбата на чл. 132, ал. 1 от ЗК следва да се прилага за всички действащи концесионни договори за 2017 г.

След влизане в сила на ЗК от 02.01.2018 г., от кмета на общината не е определено длъжностно лице за изпращане на информация за изпълнение на концесионните договори до НКР и такава не е изпратена за действащите през 2017 г. концесионни договори. Нарушен е чл. 132, ал. 1 от ЗК[62].

---

[55] Одитно доказателство № I-19
[56] Решение № 293/26.09.2013 г.
[57] http://elhovobg.org/?page_id=4340
[58] Решение № 451/28.02.2019 г.
[59] http://elhovobg.org/?p=23805
[60] Одитно доказателство № I-21
[61] Указание № ЗК-4/6.02.2018 г. на МС
[62] Одитно доказателство № I-23

От кмета на общината не е изготвен и внесен в общинския съвет годишен доклад за изпълнението на двата сключени договора[63] за концесии през 2017 г., в нарушение на чл. 132, ал. 2, предложение второ и чл. 40, ал. 2 от ЗК[64]. Причина за нарушенията е неизпълнение на задължението на кмета на общината за определяне на длъжностно лице[65]. В резултат е нарушен принципът за публичност и прозрачност, определен в чл. 4 от ЗК.

7. Вътрешни актове

Съгласно чл. 7, ал. 1, т. 15 от ЗФУКПС (ред. ДВ, бр. 95/2016 г.), ръководителите на организациите от публичния сектор отговарят за въвеждането на вътрешни правила за финансово управление и контрол с административен акт или система от актове.

Със заповеди от 31.10.2012 г., от 18.09.2017 г. и от 26.04.2018 г. на кмета на общината[66] е извършена актуализация на Интегрираната система за управление и контрол (ИСУК)[67].

7.1. Съгласно чл. 12, ал. 2 от ЗФУК (ред. ДВ, бр. 95/2016 г.), управлението на риска включва идентифициране, оценяване и контролиране на потенциални събития или ситуации, които могат да повлияят негативно върху постигане целите на организацията, и е предназначено да даде разумна увереност, че целите ще бъдат постигнати.

За 2017 г. и за 2018 г. в общината са изготвени риск-регистри, но в тях не са идентифицирани и оценени съществени рискове в процесите по управление и разпореждане с имоти - общинска собственост, по предоставяне на общински концесии и за дейностите в горските територии, които могат да повлияят на постигането на целите на общината[68], в несъответствие с чл. 12, ал. 2 от ЗФУКПС (ред. ДВ, бр. 95/2016 г.).

Причина за установеното, е че от отговорните длъжностни лица, определени в Стратегията за управление на риска, не са извършени действия по идентифициране, оценка и мониторинг на риска[69]. В резултат е създаден риск за законосъобразното изпълнение на посочените дейности.

7.2. С вътрешен акт на кмета на общината писмено не са въведени контролни дейности, които да ограничат рисковете в допустими граници в процесите, свързани с:

а) отдаване под наем на имоти - общинска собственост;

б) настаняване на лица в жилища под наем, в резервни и във ведомствени общински жилища;

в) определяне/изчисляване на наемната цена за общинско жилище и началната тръжна цена за нежилищни имоти;

г) съставяне на актове за общинска собственост и спазване на сроковете за представянето им на Службата на геодезия, картография и кадастър (СГКК) и на областния управител;

д) разпореждане с имоти - общинска собственост, включително при продажбата на общински жилища;

е) принудително събиране на вземания за неплатени наеми;

ж) застраховане на имоти - общинска собственост;

---

[63] Договор № К-1/27.11.2017 г. и Договор № К-2/28.12.2017 г.
[64] Одитно доказателство № I-23
[65] Одитно доказателство № I-23
[66] Заповеди №№ РД-852/31.10.2012 г., РД-583/18.09.2017 г. и РД-282/26.04.2018 г.
[67] Одитно доказателство № I-20
[68] Одитно доказателство № I-23
[69] Одитно доказателство № I-20

з) продажба на дървесина в горските територии - общинска собственост;

и) предоставяне на концесия за ползване на обекти - публична общинска собственост и изпълнението на договорите;

й) изготвяне на план за действие за общинските концесии;

к) периодичен преглед и актуализация на актовете на общинския съвет (наредбите)[70].

Нарушен е чл. 13, ал. 1 от ЗФУКПС (ред. ДВ, бр. 95/2016 г.), който изисква въвеждане на контролни дейности, които да дадат разумна увереност, че рисковете са ограничени в разумни граници в процеса по управление на риска.

Причина за установените несъответствия/непълноти с правната рамка са, че в от общинската администрация не са идентифицирани съществени рискове по управлението и разпореждането с имоти - общинска собственост и извършен неефективен периодичен преглед на вътрешните актове за СФУК[71].

Създаден е риск за организацията на дейността по управление и разпореждане с имоти - общинска собственост и за ефективността на вътрешния контрол в процесите.

7.3. Като част от ИСУК са утвърдени Подсистема № 02 „Система за предварителен контрол при поемане на финансови задължения и извършване на разходи“ и Подсистема № 04 Система за управление и контрол на общинската собственост“ (СУКОС)[72].

Въведени са контролни дейности за предварителен контрол за законосъобразност преди поемане на задължение и извършване на разходите, системата за двоен подпис и съгласувателни процедури, които са приложими при възлагане на дейности в горските територии.

В СУКОС са определени: действията и отговорностите на длъжностни лица от общинската администрация при отдаването под наем и при разпореждане с имоти - общинска собственост, действие при неплащане на наема и други [73].

Актовете на общинския съвет (наредбите) и вътрешните актове за въвеждане на СФУК в процеса по управление и разпореждане с имоти - общинска собственост са в частично съответствие с нормативните актове от по-висока степен. Създаден е риск за ефективността на вътрешната организация и на контрола на дейността по управление и разпореждане с общинската собственост. В НРПУРОИ липсва пълна правна регламентация при провеждане на търг с явно наддаване с участие на един кандидат. От кмета на общината не е внесено предложение в общинския съвет за актуализиране на наемната цена на общинските жилищни и нежилищни имоти на територията на населените места (без гр. Елхово) в продължение на 14 и на 10 години след първоначалното определяне на цените през 2005 г. и 2009 г.

II. Управление на имоти - общинска собственост

1. Актуване на имоти - общинска собственост

Одитните процедури са изпълнени въз основа на нестатистически одитни извадки, чрез случаен подбор. При одита са проверени 20 от АОС (за 2017 г. - 10 и за 2018 г. - 10)[74] и е установено:

---

[70] Одитни доказателства №№ I-21 - I-23

[71] Одитно доказателство № I-21

[72] Одитно доказателство № I-20

[73] Одитно доказателство № I-20

[74] Одитно доказателство № I-2

1.1. Съгласно чл. 56, ал. 1 от ЗОС и чл. 3 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г., за общинските имоти се съставят актове за общинска собственост по образци, утвърдени от министъра на регионалното развитие и благоустройството и министъра на правосъдието. В Приложения № 1 и № 2 към чл. 3 и чл. 7 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г. е определено съдържанието на актовете за публична и за частна общинска собственост.

В чл. 58, ал. ал. 1, 2 и 3 от ЗОС е регламентирано, че актът за общинска собственост се съставя в два екземпляра от длъжностно лице, определено от кмета на общината. Актът се подписва от съставителя, утвърждава се от кмета на общината и се предоставя за вписване по реда на Закона за кадастъра и имотния регистър в 7-дневен срок от утвърждаването му. Първият екземпляр на акта се съхранява в службата по вписванията, а вторият - в общината. Препис от акта се изпраща в 7-дневен срок от вписването му на СГКК и на областния управител. За всеки общински имот се съставя досие по образец, утвърден от министъра на регионалното развитие и благоустройството и министъра на правосъдието, към което се прилага копие от акта за собственост и документите, удостоверяващи възникването, изменението и прекратяването на правото на собственост на общината, предоставените права на трети лица, както и други данни, определени в наредбата по чл. 63, ал. 3.

Съгласно чл. 62, ал. 1 от ЗОС, актовете за общинска собственост се вписват с последователни номера в регистъра, подшиват се в актови книги и се съхраняват в съответните служби „Общинска собственост“.

1.1.1. С длъжностна характеристика на главния експерт от общинската администрация са възложени задължения да съставя актове за имоти - общинска собственост[75].

Проверените 20 АОС са съставени в два екземпляра, подписани са от съставителя и са утвърдени от кмета на общината, в съответствие с чл. 58, ал. 1, предложения първо и второ от изречение второ от ЗОС и чл. 5 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г.[76].

Всички проверени АОС са изготвени по утвърдения образец и съдържат изискуемата информация в съдържанието си, в съответствие с чл. 56, ал. 1 от ЗОС и чл. 3, чл. 7, ал. ал. 1 и 2 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г.[77].

Първите екземпляри от съставените АОС са предоставени с писма на Агенцията по вписванията (АВп) по реда на Закона за кадастъра и имотния регистър (ЗКИР). В девет[78] от случаите (45 на сто от проверените) АОС са изпратени за вписване от осем до 22 дни след датата на съставянето им[79].

При одита не може да се установи спазването на седемдневния срок за вписване, поради обстоятелството, че в утвърдения образец на АОС за реквизита „утвърждавам“ не е предвидено датиране на действието. По тази причина не може да се докаже по безспорен начин съответствие/несъответствие с изискванията на чл. 58, ал. 1 от ЗОС и чл. 5 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г.

Останалите 11 АОС са утвърдени и изпратени за вписване до седмия ден от съставянето им, в съответствие с чл. 58, ал. 1 от ЗОС и чл. 5 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г.[80].

---

[75] Одитно доказателство № I-44

[76] Одитни доказателства №№ I-24 - I-43

[77] Одитни доказателства № № I-24 - I-43

[78] АЧОС № 4000/27.02.2017 г.; АЧОС № 4006/28.03.2017 г.; АПОС № 4048/21.04.2017 г.; АПОС № 4069/04.05.2017 г.; АПОС № 4115/04.04.2018 г.; АПОС № 4120/04.04.2018 г.; АПОС № 4146/05.12.2018 г. ; АПОС № 4151/05.12.2018 г.; АПОС № 4155/05.12.2018 г.

[79] Одитни доказателства №№ I-24, I-25, I-28, I-29, I-37, I-41 - I-43

[80] Одитни доказателства №№ I-26, I-27, I-30 - I-35, I-38 - I-40

1.1.2. Преписи от всички проверени 20 АОС са изпратени с писма от 03.04.2019 г. на СГКК и на областния управител на Област Ямбол след седемдневния срок от вписването им. Налице е закъснение от над два месеца до над 2 години след законовоопределения срок[81].

Нарушен е чл. 58, ал. 2, изр. второ от ЗОС и чл. 5 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г.

Причина за нарушението е неизпълнение на задълженията на длъжностното лице, на което е възложено съставянето на АОС, както и липсата на писмено въведени превантивни контролни дейности в процеса[82]. В резултат от несвоевременното удостоверяване правото на собственост на общината е създаден риск от незаконосъобразни действия спрямо общинските имоти.

1.1.3. За всички проверени актувани имоти - общинска собственост са съставени досиета по утвърдения образец, в съответствие с чл. 58, ал. 3 от ЗОС и чл. 22, ал. ал. 1 и 2 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г.[83].

1.1.4. Всички проверени АОС, в зависимост от характера на собствеността, са вписани с последователни номера, съответно в регистъра за публична общинска собственост и в регистъра за частна общинска собственост, подшити са в актови книги и се съхраняват в отдел „СУОСЕ“ на общината, с което са изпълнени изискванията на чл. 62, ал. 1 от ЗОС и чл. 24 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г. [84].

1.2. Съгласно чл. 59, ал. 1 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 15 от 2011 г.), при влизане в сила на кадастрална карта за имотите - общинска собственост, се съставят нови АОС.

При одита е установено, че на територията на Община Елхово за 20 населени места са влезли в сила кадастрални карти[85]. Извършена е проверка на едно населено място - с. Трънково, избрано на случаен принцип, поради невъзможността в рамките на одита да се получат данни за всички общински имоти по влезлите в сила кадастрални карти.

Кадастралната карта на с. Трънково е утвърдена със заповед от 30.08.2005 г. на изпълнителния директор[86] на Агенция по геодезия, картография и кадастър (АГКК). Към 31.12.2018 г. общината е собственик на 138 имота в населеното място, от които един[87] имот не е актуван за общински (0,7 на сто), а за осем[88] имота (5,8 на сто) няма съставени нови АОС[89].

Нарушени са изискванията на чл. 59, ал. 1 от ЗОС и чл. 19, ал. 1, т. 2 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г. Причина е неизпълнение на задължението на длъжностното лице, на което е възложено съставянето на АОС, както и липсата на писмено въведени контролни дейности[90]. В резултат не е осигурена актуална информация в имотния регистър за имотите - общинска собственост.

1.3. Съгласно чл. 60, ал. 1 от ЗОС, при промяна на характера на собствеността от публична в частна или обратно се съставя нов АОС, като това обстоятелство се отбелязва в новия и в стария акт, както и в регистрите. В чл. 6, ал. 3, предложение второ от ЗОС е

---

[81] Одитни доказателства №№ I-24 - I-43
[82] Одитни доказателства №№ I-21 и I-44
[83] Одитни доказателства №№ I-24 - I-43
[84] Одитни доказателства №№ I-24 - I-43
[85] https://kais.cadastre.bg/bg/Map
[86] Заповед № РД-18-38/30.08.2005 г.
[87] ПИ с № 73328.19.125
[88] ПИ № 73328.19.128, ПИ № 3328.19.130, ПИ № 73328.501.116, ПИ № кв. 10, УПИ VII, ПИ № 73328.501.126, ПИ № 73328.501.126.1, ПИ № 73328.501.126.2, ПИ № 73328.19.126.1
[89] Одитно доказателство № I-48
[90] Одитни доказателства №№ I-21 и I-44

регламентирано, че решението на общинския съвет за обявяване на имот - частна общинска собственост, който е придобил предназначението на имот - публична общинска собственост се приема с повече от половината от общия брой на съветниците.

На 25.01.2018 г. от общинския съвет е взето решение за промяна на характера на собствеността на един имот[91] от частна в публична - общинска собственост. Решението е взето като за промяната са гласували 16 общински съветника от общо 17, в съответствие с чл. 6, ал. 3, предложение второ от ЗОС[92].

За имота е съставен нов акт за публична общинска собственост от 09.02.2018 г., като това обстоятелство е отбелязано в новия и в стария акт, и в регистъра за имоти - публична общинска собственост, с което са изпълнени изискванията на чл. 60, ал. 1 от ЗОС [93].

1.4. Съгласно чл. 59, ал. ал. 2 и 3 от ЗОС, когато при влизането в сила на подробни устройствени планове за райони, в които няма влязла в сила кадастрална карта, както и при изменение в подробните устройствени планове, в кадастралната карта (кадастрален план), в плановете за земеразделяне, в лесоустройствените планове и в други планове, свързани с възстановяването на правото на собственост, се образуват нови поземлени имоти, за всеки новообразуван поземлен имот се съставя нов акт за общинска собственост, в който се посочват номерът и датата на предходно съставения акт. Номерът и датата на новосъставените актове по ал.ал. 1 и 2 се отбелязват и в предходно съставените актове и в съответните регистри.

През одитирания период са влезли в сила две заповеди за изменение в подробни устройствени планове в с. Добрич (неурбанизирана територия) и в с. Гранитово (урбанизирана територия), с които са образувани общо три нови поземлени имота. За два от имотите в с. Гранитово са съставени нови АОС, в съответствие с чл. 59, ал. 2 от ЗОС[94]. За имота в с. Добрич до 31.12.2018 г. не е съставен нов АОС, в нарушение на чл. 59, ал. 2 от ЗОС[95].

Причина е неизпълнение на задължението на длъжностното лице, на което е възложено съставянето на АОС и липсата на писмено въведени контролни дейности[96]. По време на одита на 09.08.2019 г. е съставен нов АОС[97].

В съответствие с чл. 59, ал. 3 от ЗОС номерата и датите на новосъставените три акта за общинска собственост са отбелязани и в предходно съставените актове и в съответните регистри за публична и за частна общинска собственост[98].

1.5. Съгласно чл. 63, ал. 1 от ЗОС и чл. 24 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г., въз основа на съставените актове за общинска собственост 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.

---

[91] Имот „Част от подземен етаж с площ от 212.86 кв.м. от триетажна масивна сграда, съставляваща ПИ 27382.500.1391.1, гр. Елхово, улица „Цар Калоян“ № 13“

[92] Одитни доказателства №№ I-3 и I-46

[93] Одитни доказателства №№ I-3 и I-46

[94] Одитно доказателство № I-47

[95] Одитно доказателство № I-47

[96] Одитни доказателства №№ I-21 и I-44

[97] Одитно доказателство № I-47

[98] Одитно доказателство № I-47

Със заповеди от 12.04.2011 г. и 24.04.2017 г. на кмета на общината[99] са възложени задължения на длъжностни лица от общинската администрация за водене на регистрите, предвидени в ЗОС, което е в съответствие с чл. 35 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г.[100].

В общината са създадени и се поддържат главен регистър за публична общинска собственост и главен регистър за частна общинска собственост по образците, утвърдени от министъра на регионалното развитие и благоустройството и министъра на правосъдието. В регистрите са вписани данните на съставените АОС, информацията за разпореждането с имоти - общинска собственост, отписването на имоти - общинска собственост и др.[101].

Създаването и поддържането на регистрите е в съответствие с чл. 63, ал. 1 от ЗОС и чл. 25 и чл. 26 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г.

2. Застраховане на имоти - публична/частна общинска собственост

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

През 2017 г. и 2018 г. от Община Елхово и от нейните структурни звена е извършено застраховане на 86 застроени имота - публична общинска собственост. В съответствие с изискванията на чл. 9, ал. 1, предложение второ от ЗОС, в застрахователните събития са включени и рисковете „природни бедствия“ и „земетресения“[102].

За двете години от одитирания период, седем застроени имота - публична общинска собственост не са застраховани, от които: три имота се ползват от второстепенни разпоредители с бюджет на делегиран бюджет; три имота се ползват от читалища и един имот се ползва от първостепенния разпоредител с бюджет. Нарушен е чл. 9, ал. 1 от ЗОС. Причина за нарушението е липсата на въведени с вътрешен акт писмени правила за контрол в процеса по застраховане на имотите на общината[103]. В резултат на това общината не е прехвърлила риска от погиване на имотите към друга организация и е създаден риск за невъзможност за търсене на застрахователно покритие при настъпване на неблагоприятни събития.

2.2. От общинския съвет не са определени имотите - частна общинска собственост, които подлежат на задължително застраховане за 2017 г. и за 2018 г. в нарушение на чл. 9, ал. 2 от ЗОС[104].

2.3. Съгласно чл. 9, ал. 4 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 96/2017 г.), застрахователните вноски се предвиждат по бюджетите на общината или на съответните организации и юридически лица на бюджетна издръжка, на които имотите са предоставени за управление. Застрахователните вноски за имотите, предоставени под наем, за ползване или възложени на концесия, са за сметка на наемателите, ползвателите или концесионерите.

През 2017 г. и през 2018 г. части от 19 имота - публична общинска собственост са предоставени под наем. Застрахователните вноски за тези имоти са платени от бюджета на общината и не са възстановени от наемателите, в нарушение на чл. 9, ал. 4, предложение второ от ЗОС (ред. ДВ, бр. 96/2017 г.). Причината е липсата на писмено въведени правила за контрол в процеса по застраховане на имотите на общината[105].

---

[99] Заповед № РД-222/12.04.2011 г.; Заповед № РД-262/24.04.2017 г.
[100] Одитно доказателство № I-45
[101] Одитни доказателства №№ I-24 - I-33
[102] Одитни доказателства №№ I-4, I-49 и I-50
[103] Одитно доказателство № I-21
[104] Одитно доказателство № I-51
[105] Одитно доказателство № I-21

В бюджета на общината не са възстановени извършени разходи за застраховки от общината за сметка на трети лица за 2017 г. - в размер 19,31 лв. и за 2018 г. - 19,31 лв.[106].

2.4. При задължителното застраховане на имотите - публична общинска собственост срещу рисковете „природни бедствия“ и „земетресение“ през одитирания период не е включено самоучастие, което е в съответствие с изискванията на чл. 9, ал. 5 от ЗОС[107].

3. Отдаване под наем на нежилищни имоти - общинска собственост след провеждане на публичен търг/конкурс

Съгласно чл. 14, ал. 1 и ал. 2 от ЗОС, свободни нежилищни имоти - частна общинска собственост, които не са необходими за нуждите на органите на общината или на юридически лица на издръжка на общинския бюджет, могат да се отдават под наем на трети лица. Отдаването под наем на имоти по ал. 1 се извършва от кмета на общината след провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс. Въз основа на резултатите от търга или конкурса се сключва договор за наем от кмета на общината или от оправомощено от него длъжностно лице. В чл. 14, ал. 7 от ЗОС е регламентирано, че свободни имоти или части от тях - публична общинска собственост, могат да се отдават под наем за срок до 10 години при условията и по реда на ал. 2 след решение на общинския съвет.

Условията и редът за провеждане на търговете и конкурсите е определен в Глава Седма (чл. 44 - чл. 57) от НРПУРОИ.

Одитните процедури не са изпълнени върху одитни извадки и при одита са проверени проведените пет търга за отдаване под наем на застроени имоти (за 2017 г. – един търг и за 2018 г. – четири търга) и два търга за отдаване под наем на терени в урбанизирани територии (за 2017 г. – един търг и за 2018 г. – един търг)[108].

При извършената проверката за съответствие на отдаването под наем на нежилищни имоти - общинска собственост след провеждане на публичен търг/конкурс с изискванията на правната рамка и договорите е установено:

3.1. В съответствие с изискването на чл. 14, ал. 2 и чл. 17, ал. 1 от НРПУРОИ, всички проверени търгове за отдаване под наем на нежилищни имоти - общинска собственост са проведени след решения на общинския съвет, в които са определени конкретният имот, който ще бъде отдаден под наем и началната тръжна цена[109].

В решение от 22.03.2018 г. на общинския съвет[110] за отдаване под наем на девет имота е определено началната тръжна цена да се изчисли по реда на т. 5 от Приложение № 2 на НРПУРОИ.

В т. 5 от Приложение № 2 на НРПУРОИ са предвидени различни годишни наемни цени за отдаване под наем на празно място за производство на животинска продукция (33,23 лв./дка) и за производство на растениевъдна продукция (27,69 лв./дка). В решението на общинския съвет не е посочено за какви цели ще се отдават имотите. Създаден е риск за неправилно определяне в заповедта на кмета на общината на началната тръжна цена при провеждане на публичния търг с явно наддаване[111].

---

[106] Одитно доказателство № I-51
[107] Одитни доказателства №№ I-49 и I-50
[108] Одитно доказателство № I-5
[109] Одитни доказателства №№ I-5, I-52 - I-58
[110] Решение № 343/22.03.2018 г.
[111] Одитно доказателство № I-58

3.2. Въз основа на решенията на общинския съвет, от кмета на общината са издадени заповеди[112] за провеждане на публични търгове с явно наддаване за отдаване под наем на нежилищни имоти - общинска собственост, с което са изпълнени изискванията на чл. 44, ал. 2 от ЗМСМА и чл. 45, ал. 1 и 2 от НРПУРОИ.

В заповедите на кмета на общината се съдържа: описание на имотите, предмет на публичния търг; вида на публичния търг (с явно наддаване); начална тръжна цена; начин и срок на плащане; дата, място и час на провеждане на публичния търг; размер на депозита за участие; деня и часа за провеждане на повторен публичен търг; други тръжни условия. Със заповедите са утвърдени тръжна документация, състав на комисията по провеждане на публичния търг и крайният срок за приемане на заявления за участие. Съдържащата се информация в заповедите за откриване на публичните търгове е в съответствие с определеното съдържание в чл. 45, ал. ал. 1 и 2 от НРПУРОИ[113].

Определените начални тръжни цени в заповедите на кмета на общината за проведени шест търга (86 на сто) са в съответствие с решенията на общинския съвет и са изчислени по реда на чл. 14, ал. 2 и чл. 17, ал. 2 от НРПУРОИ[114]. В заповедта от 24.04.2018 г. на кмета на общината[115] за провеждане на търг са определени началните тръжни цени на девет имота като е приложена хипотезата за производство за „растениевъдна продукция“, която е по-ниска от цената за „животинска продукция“. При одита не е получена увереност, че началната тръжна цена е определена правилно, поради това че в решението на общински съвет не е посочено предназначението, за което ще се отдават под наем съответните терени[116].

3.3. В Раздел III от тръжната документация за двата търга през 2017 г. и за един търг през 2018 г. е поставено изискване участниците да представят удостоверение за липса на задължения към Националната агенция по приходите (НАП) и удостоверение за липса на задължения към общината. С така поставеното изискване е ограничен кръгът на лицата, които могат да участват в процедурите. Видно от документацията от проведените търгове всички заявили участия лица са представили удостоверение за липса на задължения към НАП и удостоверение за липса на задължения към общината. Нарушен е чл. 3, ал. 3, във връзка с чл. 1, ал. 2 от ЗОАРАКСД.

Причина за нарушението незаконосъобразния текст в чл. 45, ал. 6 от НРПУРОИ, който е отменен с решение от 19.01.2018 г.[117] на Административния съд - Ямбол[118].

В останалите търгове, проведени след м. февруари 2018 г., не е поставено такова изискване към участниците[119].

3.4. В съответствие с изискването на чл. 46 от НРПУРОИ, всички заповеди на кмета на общината за провеждане на търгове с явно наддаване са публикувани в местен вестник и публичните търгове са проведени не по-рано от 15 дни от датата на публикуване на обявата[120].

---

[112] Заповеди № РД-85/09.02.2017 г., № РД-244/11.04.2017 г., № РД-150/13.03.2018 г., № РД-18/09.01.2018 г., № РД-271/24.04.2018 г. и № РД-492/18.07.2018 г.
[113] Одитни доказателства №№ I-52 - I-58
[114] Одитни доказателства №№ I-13, I-52 - I-57
[115] Заповед № РД-271/24.04.2018 г.
[116] Одитно доказателство № I-58
[117] Решение № 18/19.01.2018 г.
[118] Одитни доказателства №№ I-13, I-52, I-53, I-55 и I-59
[119] Одитни доказателства №№ I-54 и I-56 - I-58
[120] Одитни доказателства №№ I-52 - I-58

3.5. В състава на комисиите за провеждане на търгове с явно наддаване във всички случаи са включени юрист, общински съветник и кмет на кметство или кметски наместник, в съответствие с чл. 8, ал. 7 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 45/2012 г.) и чл. 45, ал. 3 от НРПУРОИ[121].

3.6. За резултатите от проведените търгове с явно наддаване са съставени протоколи, които са подписани от членовете на комисиите и предадени на кмета, в съответствие с чл. 54 от НРПУРОИ[122].

3.7. При извършената проверка на документацията от проведените публични търгове с явно наддаване за отдаване под наем на нежилищни имоти от одитния екип е установено, че за 17 имота има по един допуснат участник в съответния търг. Видно от протоколите за проведените търгове съответният участник единствено е потвърдил началната тръжна цена. Не са обективирани действия на председателя на комисията за обявяване на цена, която да бъде с една стъпка над началната тръжна цена. Единствените участници са обявени за спечелили търговете на началната тръжна цена за съответния имот[123].

Наличието на несъответствие между изискванията на чл. 49а, ал. 2 и на чл. 47, ал. 1 от НРПУРОИ е позволило отдаването под наем на имотите да се извърши по начална тръжна цена. Предвид липсата в НРПУРОИ на пълна правна регламентация на случаите, в които е налице само един участник в търга, по аналогия с изискванията чл. 49а, ал. 2 от наредбата, председателят е следвало да обяви следваща по размер цена, която да е по-висока от началната с една стъпка. Аналогията следва да се приложи на основание чл. 46, ал. 2 от ЗНА, изискващ когато нормативният акт е непълен, за неуредените от него случаи да се прилагат разпоредбите, които се отнасят до подобни случаи, ако това отговаря на целта на акта.

В резултат на това в бюджета на общината за 2017 г. и за 2018 г. не са постъпили приходи от наеми в размер 1 027,33 лв., а до края на срока на договорите няма да постъпят общо 5 188,50 лв.[124].

3.8. Въз основа на резултатите от проведените седем публични търга с явно наддаване, от кмета на общината са издадени заповеди, с които са определени лицата, спечелили публичните търгове, цената и условията на плащането, в съответствие с чл. 44, ал. 2 от ЗМСМА и чл. 55, ал. 1 от НРПУРОИ[125]. Заповедите са връчени на лицата и са публикувани на информационното табло и на интернет страницата на общината, в съответствие с чл. 61, ал. 1 от АПК (ред. ДВ, бр. 27/.2014 г.) и чл. 55, ал. 2 от НРПУРОИ[126].

3.9. 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.

В чл. 57, ал. 1 от НРПУРОИ е определено, че въз основа на влязлата в сила заповед по чл. 55, ал. 1 от наредбата и документи, надлежно отразяващи изпълнението на дължимите престации, кметът на общината в 30-дневен срок сключва договор с лицето, спечелило публичния търг.

---

[121] Одитни доказателства №№ I-52 - I-58
[122] Одитни доказателства №№ I-52 - I-58
[123] Одитни доказателства №№ I-52 - I-59
[124] Одитно доказателство №№ I-13, I-21 и I-52 - I-59
[125] Одитни доказателства №№ I-52 - I-58
[126] Одитни доказателства №№ I-52 - I-58

3.9.1. Четири договори за наем, от общо 18 проверени, са сключени преди влизането в сила на заповедта на кмета на общината за обявяване на спечелилия участник, в нарушение на чл. 90, ал. 1 от АПК и чл. 57, ал. 1 от НРПУРОИ[127].

По този начин правоотношенията, които възникват въз основа на издаден, но невлязъл в сила индивидуален административен акт, биха могли да бъдат засегнати неблагоприятно при евентуално оспорване пред съд и съответно отмяната му[128].

3.9.2. В чл. 56, ал. ал. 2 и 2А от НРПУРОИ е определено, че договорът за управление на имоти - общинска собственост се сключва след внесена гаранция. При имоти с дължим годишен наем гаранцията е в размер на едногодишния наем от достигнатия на търга, а при имоти с месечни наемни вноски гаранцията е в размер на достигнатия на търга двумесечен наем.

В 13 случая[129], от общо 18 проверени, договорите за наем са сключени без да е внесена дължимата гаранция за изпълнение, с което не са изпълнени изискванията на чл. 56, ал. 2 от НРПУРОИ[130]. Създаден е риск за необезпечаване изпълнението на договора от страна на наемателите. Гаранциите от общо 603,27 лв. са внесени от наемателите със закъснение от три до 15 дни след сключване на договорите[131].

3.9.3. Спазени са изискванията на чл. 14, ал. 3 от ЗОС и чл. 17, ал. 4 от НРПУРОИ и всички договори за наем са сключени за срок не по-дълъг от 10 години.[132].

3.10. При извършената проверка за съответствие на заплащането на наемните цени с правната рамка и договорите е установено:

3.10.1. Съгласно чл. 2, ал. 1 от договорите за наем на нежилищни имоти, с годишна наемна цена дължимата наемна цена за първата година се плаща при сключване на договора.

Наемната цена за първата година по девет договора[133] (от 18 проверени) е внесена от наемателите до 15 дни след сключване на съответния договор, в нарушение на чл. 2, ал. 1 от договорите[134].

3.10.2. 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. Установено е:

а) по четири[135] договора (23 на сто от проверените договори) е налице системно закъснение на месечните вноски за повече от един месец;

---

[127] Одитни доказателства №№ I-52 и I-53

[128] Одитно доказателство № I-21

[129] Договор № 8-10/01.06.2017 г.; Договор № 9-17/01.06.2017 г.; Договор№ 10-17/01.06.2017 г.; Договор № 3-18/27.04.2018 г.; Договор № 5-18/15.06.2018 г., Договор№ 6-18/15.06.2018 г., Договор №7-18/15.06.2018 г.; Договор №8-18/15.06.2018 г.; Договор № 9-18/15.06.2018 г., Договор № 10-18/15.06.2018 г.; Договор № 11-18/15.06.2018 г., Договор № 12-18/15.06.2018 г. и Договор № 13-18/15.06.2018 г.

[130] Одитно доказателство № I-21

[131] Одитни доказателства №№ I-13, I-53, I-54 и I-58

[132] Одитни доказателства №№ I-52 - I-58

[133] Договор № 5-18/15.06.2018 г., Договор № 6-18/15.06.2018 г. и Договор № 7-18/15.06.2018 г.
Договор № 8-18/15.06.2018 г., Договор № 9-18/15.06.2018 г., Договор № 10-18/15.06.2018 г., Договор №11-18/15.06.2018 г., Договор № 12-18/15.06.2018 г. и Договор 13-18/15.06.2018 г.

[134] Одитно доказателство № I-58

[135] Договор № 5-17/20.03.2017 г., Договор № 8-17/01.06.2017 г., Договор № 9-17/01.06.2017 г., Договор № 10-17/01.06.2017 г.

б) един[136] от договорите е прекратен, като към датата на прекратяване са внесени всички дължими наеми и лихви за закъснението[137];

в) три[138] от договорите не са прекратени, в нарушение на чл. 15, ал. 1, т. 1 от ЗОС[139].

3.10.3. В чл. 86 от ЗЗД е регламентирано, че при неизпълнение на паричното задължение длъжникът да заплаща законна лихва от деня на забавата.

За част от неплатените в срок наеми е събрана лихва, общо 85,15 лв., в съответствие с чл. 86 от ЗЗД и чл. 4 от договорите[140].

По девет договора[141], при които има закъснение на първата годишна наемна цена, не е събрана законна лихва от 1,12 лв., в нарушение на чл. 86 от ЗЗД[142] и в резултат са постъпили по-малко приходи в бюджета на общината.

Причините за установените нарушения при заплащането на наемните цени на нежилищни имоти - общинска собственост са свързани с неидентифицирани и оценени рискове и с липсата на писмено въведени контролни дейности, които да предотвратят, разкрият и коригират несъответствията с правната рамка и договорите. Създаден е риск за неизпълнение на договорите от страна на наемателите и непостъпване дължими приходи в бюджета на общината.

4. Отдаване под наем на земеделски земи - общинска собственост след провеждане на публичен търг/конкурс

Одитните процедури не са изпълнени върху одитни извадки. Проверени са проведените четири търга за отдадени под наем земеделски земи (ниви) (2017 г. – три търга и 2018 г. – един търг) и три търга за отдадени под наем на мери, пасища и ливади (2017 г. – един търг и 2018 г. – два търга)[143].

При извършената проверка за съответствие на отдаването под наем на земеделски земи - общинска собственост след провеждане на публичен търг/конкурс с правната рамка и договорите е установено:

4.1. Отдаване под наем на земеделски земи – ниви след провеждане на публичен търг/конкурс

В чл. 24а, ал. 5 от ЗСПЗЗ е регламентирано, че отдаването на земите от общинския поземлен фонд под наем или аренда се извършва чрез търг или конкурс при условия и по ред, определени от общинския съвет. Въз основа на резултатите от проведения търг или конкурс се сключва договор за наем или аренда. Условията и редът за отдаване под наем на земеделски земи - частна общинска собственост чрез търг или конкурс е определен в чл. 20, ал. 2 и 3 от НРПУРОИ. Условията и редът за провеждане на търговете и конкурсите е определен в Глава седма (чл. 44 - чл. 57) от НРПУРОИ.

---

[136] Договор № 5-17/20.03.2017 г.
[137] Одитно доказателство № I-52
[138] Договор № 8-17/01.06.2017 г., Договор № 9-17/01.06.2017 г., Договор № 10-17/01.06.2017 г.
[139] Одитни доказателства №№ I-21, I-53 и I-59
[140] Одитни доказателства №№ I-52 - I-54, I-56 и I-57
[141] Договор № 5-18/15.06.2018 г., Договор № 6-18/15.06.2018 г., Договор № 7-18/15.06.2018 г., Договор № 8-18/15.06.2018 г., Договор № 9-18/15.06.2018 г., Договор № 10-18/15.06.2018 г., Договор №11-18/15.06.2018 г., Договор № 12-18/15.06.2018 г. и Договор 13-18/15.06.2018 г.
[142] Одитни доказателства №№ I-2, I-58 и I-59
[143] Одитно доказателство № I-5

4.1.1. Всички проверени търгове за отдаване под наем на обработваеми земеделски земи - частна общинска собственост са проведени след решения на общинския съвет, в които са определени конкретната земя, която ще бъде отдавана под наем и размера на наемната цена, което е в съответствие с чл. 20, ал.ал. 2 и 3 от НРПУРОИ[144].

4.1.2. В съответствие с изискването на чл. 44, ал. 2 от ЗМСМА и чл. 45, ал.ал. 1 и 2 от НРПУРОИ, въз основа на взетите решения на общинския съвет, от кмета на общината са издадени заповеди за провеждането на публични търгове с явно наддаване за отдаване под наем на обработваеми земеделски земи. В заповедите се съдържа информация за: описание на имотите - предмет на публичния търг (Приложение № 1); вида на публичния търг (с явно наддаване); начална тръжна цена (Приложение № 1); начин и срок на плащане и евентуални обезпечения на неговото извършване; дата, място и час на провеждане на публичния търг; размер на депозита за участие; деня и часа за провеждане на повторен публичен търг; други тръжни условия. Със заповедите са утвърдени тръжна документация, състав на комисията по провеждане на публичния търг и краен срок за приемане на заявления за участие. Съдържащата се информация в заповедите за откриване на публичните търгове е в съответствие с определеното съдържание в чл. 45, ал. 1 и 2 от НРПУРОИ[145].

Началните тръжни цени за обработваемите земеделски земи са определени в Приложение № 1 към заповедите на кмета на общината за провеждане на търговете и съответстват на определените от общинския съвет и чл. 20, ал. 3 от НРПУРОИ[146].

В Раздел III от тръжната документация за три[147] от проверените търгове (75 на сто от всички проведени) е поставено изискване участниците да представят удостоверение за липса на задължения към НАП и удостоверение за липса на задължения към общината. С така поставеното изискване е ограничен кръгът на лицата, които могат да участват в процедурите. Видно от документацията от проведените търгове всички заявили участие лица са представили удостоверение за липса на задължения към НАП и удостоверение за липса на задължения към общината. Нарушен е чл. 3, ал. 3, във връзка с чл. 1, ал. 2 от ЗОАРАКСД.

Причина за нарушението е незаконосъобразния текст в чл. 45, ал. 6 от НРПУРОИ, който е отменен с решение[148] от 19.01.2018 г. на Административния съд - Ямбол[149].

При проведения търг през 2018 г. към участниците не е поставено такова изискване[150].

4.1.3. Всички заповеди на кмета на общината за провеждане на търгове с явно наддаване са публикувани в местен вестник и публичните търгове са проведени не по-рано от 15 дни от датата на публикуване на обявата. Заповедите са публикувани и на интернет страницата на общината в Раздел „Търгове и конкурси“, което е в съответствие с чл. 46 от НРПУРОИ[151].

4.1.4. Във заповедите на кмета на общината за провеждане на търгове с явно наддаване за отдаване под наем на обработваеми земеделски земи в състава на комисиите са включени кмета на кметство/кметския наместник или определен от тях служител от съответната администрация в случаите, в които предоставянето под наем или разпореждането с имоти на територията на кметството се извършва от кмета на общината, в съответствие с разпоредбата на чл. 8, ал. 7 от ЗОС.

---

[144] Одитни доказателства №№ I-60 - I-63
[145] Одитни доказателства №№ I-60 - I-63
[146] Одитни доказателства №№ I-60 - I-63
[147] Заповед № РД-145/19.03. 2017 г.; Заповед № РД-380/06.06.2017 г.; Заповед № РД-243/11.04. 2017 г.
[148] Решение № 18/19.01.2018 г.
[149] Одитни доказателства №№ I-13, I-60 - I-62 и I-64
[150] Одитно доказателство № I-63
[151] Одитни доказателства №№ I-60 - I-63

Изпълнено е и изискването на чл. 45, ал. 3 от НРПУРОИ и в състава на комисиите са включени юрист и общински съветник, определен от общинския съвет[152].

4.1.5. Протоколите от проведените търгове на 29.03.2017 г., 30.03.2017 г., 06.07.2017 г. и 12.05.2017 г. са предадени на кмета на общината на същия ден и до три дни от датата на провеждане на търга. Протоколите от 15.03.2018 г. и 22.03.2018 г. са предадени на кмета на общината при спазване на определения седемдневен срок по чл. 54 от НРПУРОИ[153].

При извършената проверка на документацията от проведените публични търгове с явно наддаване за отдаване под наем на нежилищни имоти от одитния екип е установено, че за 37 имота има по един допуснат участник в съответния търг. Видно от протоколите за проведените търгове съответният участник единствено е потвърдил началната тръжна цена. Не са обективирани действия на председателя на комисията за обявяване на цена, която да бъде с една стъпка над началната тръжна цена. Единствените участници са обявени за спечелили търговете на началната тръжна цена за съответния имот[154].

Наличието на несъответствие между изискванията на чл. 49а, ал. 2 и на чл. 47, ал.1 от НРПУРОИ е позволило отдаването под наем на имотите да се извърши по начална тръжна цена. Предвид липсата в НРПУРОИ на пълна правна регламентация на случаите, в които е налице само един участник в търга, по аналогия с изискванията чл. 49а, ал. 2 от Наредбата, председателят е следвало да обяви следваща по размер цена, която да е по-висока от началната с една стъпка. Аналогията следва да се приложи на основание чл. 46, ал. 2 от ЗНА, изискващ когато нормативният акт е непълен, за неуредените от него случаи да се прилагат разпоредбите, които се отнасят до подобни случаи, ако това отговаря на целта на акта.

В резултат на това в бюджета на общината за 2017 г. и за 2018 г. не са постъпили приходи от наеми в размер 510,40 лв., а до края на срока на договорите няма да постъпят общо 6 293,29 лв. [155].

4.1.6. Въз основа на резултатите от проведените четири публични търга с явно наддаване, от кмета на общината са издадени заповеди, с които са определени лицата, спечелили публичния търг, цената и условията на плащането, в съответствие с изискванията на чл. 44, ал. 2 от ЗМСМА и чл. 55, ал. 1 от НРПУРОИ[156]. Заповедите са връчени на лицата и са публикувани на информационното табло и на интернет страницата на общината, в съответствие с чл. 61, ал 1 от АПК (ред. ДВ, бр. 27/2014 г.) и чл. 55, ал. 2 от НРПУРОИ[157].

4.1.7. Всички договори за наем на обработваеми земи са сключени след влизането в сила на заповедите на кмета на общината за обявяване на спечелилия участник, в съответствие с чл. 90, ал. 1 от АПК и чл. 57, ал. 1 от НРПУРОИ[158].

4.1.7.1. Всички договори за наем на земеделски земи (ниви) са сключени за срок от 10 стопански години, в съответствие с чл. 24а, ал. 5 от ЗСПЗЗ и чл. 20, ал. 2 от НРПУРОИ[159].

4.1.7.2. Съгласно чл. 24а, ал. 9 от ЗСПЗЗ, при сключване на договори за наем или аренда по реда на ал. 1 или 5 за имоти, които изцяло или частично не попадат в актуалния към датата на подписване на договора специализиран слой по чл. 5, ал. 2 от Наредба № 2 от 17.02.2015 г.

---

[152] Одитни доказателства №№ I-60 - I-63
[153] Одитни доказателства №№ I-60 - I-63
[154] Одитни доказателства №№ I-60 - I-63
[155] Одитни доказателства №№ I-13, I-21 и I-64
[156] Одитни доказателства №№ I-60 - I-63
[157] Одитни доказателства №№ I-60 - I-63
[158] Одитни доказателства №№ I-60 - I-63
[159] Одитни доказателства №№ I-60 - I-63

за критериите за допустимост на земеделските площи за подпомагане по схеми и мерки за плащане на площ (ред. ДВ, бр. 15 от 2015 г.), не се дължи заплащане на наемна цена, съответно арендно плащане за една стопанска година от сключването на договора.

По 10 от проверените договори (50 на сто) отдадените под наем обработваеми земи изцяло или частично не попадат в актуалния към датата на подписване на договора специализиран слой, на основание предоставена информация от Областна дирекция „Земеделие“ (ОД „Земеделие“). За тези имоти не е договорен наем за една стопанска година от сключването на договора, в съответствие с чл. 24а, ал. 9 от ЗСПЗЗ[160].

4.1.7.3. В чл. 56, ал. 2 от НРПУРОИ е определено, че договорът за управление на имоти общинска собственост (вкл. земеделски земи) с дължим годишен наем се сключва след внесена гаранция за неговото изпълнение в размер на 1/6 от достигнатия на търга наем.

В четири[161] случая (20 на сто от договорите) без да е внесена дължимата гаранция за изпълнение от общо 264,89 лв. са сключени договорите за наем. Гаранциите са внесени от наемателите със закъснение от един до пет дни след сключване на договорите. Нарушен е чл. 56, ал. 2 от НРПУРОИ.

Причина за нарушението е липсата на въведени писмени контролни дейности в процеса. Създаден риск за необезпечаване изпълнението на договора от страна на наемателите[162].

4.1.8. В чл. 57, ал. 1 от НРПУРОИ е определено, че договорът с лицето, спечелило публичния търг се сключва, след изпълнение на дължимите престации. В чл. 56, ал. 4 от НРПУРОИ и в сключените договори за наем е определено, че наемателят заплаща годишния наем за предстоящата стопанска година не по-късно от 31 май на предходната стопанската година.

Съгласно чл. 2, ал. 2 от договорите за наем на обработваеми земеделски земи, дължимата наемна цена за първата стопанска година се плаща при сключване на договора, а за следващите стопански години – до 31 май преди стопанската година.

При извършената проверка за съответствие при заплащането на наемните цени с правната рамка и договорите е установено:

а) по 10 от сключените договори, земите попадат изцяло в актуалния към датата на подписване на договора специализиран слой, за което наемателите дължат наем от началото на срока на договора;

б) при сключването на три[163] от договорите (30 на сто) наемната цена за първата стопанска година е внесена от наемателя до пет дни след сключването на договора, в нарушение на чл. 2, ал. 2 от договорите и чл. 57, ал. 1 от НРПУРОИ[164];

в) по пет[165] от сключените 10 договора през 2017 г. наемите за втората стопанска 2018/2019 година са внесени след 31 май – със закъснение от четири дни до 2,5 месеца, в нарушение на чл. 56, ал. 4 от НРПУРОИ и чл. 2, ал. 2 от договорите[166]. Причина за нарушението е липсата на въведени контролни дейности в процеса. Създаден е риск за непостъпване на приходи в бюджета на общината;

---

[160] Одитни доказателства №№ I-60, I-61 и I-63

[161] Договор № 199/04.05.2017 г.; Договор № 200/04.05.2017 г.; Договор № 208/09.06.2017 г.; Договор № 107/10.05.2018 г.

[162] Одитни доказателства №№ I-13, I-60 и I-62 - I-64

[163] Договор № 199/04.05.2017 г.; Договор № 208/09.06.2017 г.; Договор № 107/10.05.2018 г.

[164] Одитни доказателства №№ I-60, I-62 и I-63

[165] Договор № 202/04.05.2017 г.; Договор № 201/04.05.2017 г.; Договор № 200/09.06.2017 г.; Договор № 199/04.05.2017 г. и Договор № 208/09.06.2017 г.

[166] Одитни доказателства №№ I-60 и I-62

г) по останалите договори наемите са внесени в съответствие с уговореното[167].

За неплатените в срок наеми са събрани лихви общо 9,86 лв., в съответствие с чл. 86 от ЗЗД.

Отдаването под наем на земеделски земи – ниви след провеждане на публичен търг/ конкурс е осъществено в частично съответствие с правната рамка и договорите.

4.2. Отдаване под наем на мери, пасища и ливади след провеждане на публичен търг/конкурс

Съгласно чл. 37и, ал. 13 от ЗСПЗЗ, 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 Българска агенция по безопасност на храните. Търговете се провеждат от кмета на общината – за земите от общинския поземлен фонд. Договорите се сключват за една стопанска година. Съгласно чл. 37и, ал. 14 от ЗСПЗЗ, останалите след провеждане на търга по ал. 13 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. Договорите се сключват за една стопанска година.

Условията и редът за провеждане на търговете и конкурсите са определени в Глава седма от НРПУРОИ.

4.2.1. През одитирания период търговете за отдаване под наем на останалите свободни пасища и мери за една стопанска година са проведени след решения на общинския съвет, в съответствие с чл. 14, ал. 1 от НРПУРОИ[168].

4.2.2. В съответствие с изискването на чл. 44, ал. 2 от ЗМСМА и чл. 45, ал. 1 и 2 от НРПУРОИ, въз основа на взетите решения на общинския съвет, от кмета на общината са издадени три[169] заповеди за провеждането на публични търгове с явно наддаване за отдаване под наем на останалите свободни пасища и мери за една стопанска година. В заповедите се съдържа информация за: описание на имотите - предмет на публичния търг (Приложение № 1); вида на публичния търг (с явно наддаване); начална тръжна цена (Приложение № 1); начин и срок на плащане и евентуални обезпечения на неговото извършване; дата, място и час на провеждане на публичния търг; размер на депозита за участие; деня и часа за провеждане на повторен публичен търг; други тръжни условия. Със заповедите са утвърдени тръжната документация, съставът на комисията по провеждане на публичния търг и крайният срок за приемане на заявления за участие. Съдържащата се информация в заповедите за откриване на публичните търгове е в съответствие с определеното съдържание в чл. 45, ал. 1 и 2 от НРПУРОИ[170].

4.2.2.1. Съгласно чл. 25, ал. 1 от ЗСПЗЗ, собствеността на общините върху мерите и пасищата е публична. В чл. 14, ал. 7 и ал. 8 от ЗОС е регламентирано свободни имоти или части от тях - публична общинска собственост, могат да се отдават под наем след решение на общинския съвет. Наемните цени се определят от общинския съвет.

В т. 4 от решения от 26.01.2017 г. и 22.02.2018 г. на общинския съвет[171] е определено останалите свободни пасища и мери по чл. 37и, ал. 13 от ЗСПЗЗ за стопанските 2017/2018 г. и

---

[167] Одитни доказателства №№ I-02 - I-63

[168] Одитно доказателство № I-66

[169] Заповед № 418/29.06.2017 г.; Заповед № 412/11.06. 2018 г.; Заповед № 486/18.07.2018 г.

[170] Одитни доказателства №№ I-67 - I-69

[171] Решения № 174/26.01.2017 г. и № 330/22.02.2018 г.

2018/2019 г. да се отдават под наем на търг, с начална тръжна цена в размер на средното годишно рентно плащане.

Действащите средни рентни плащания към датите на заповедите от 29.06.2017 г. и 11.06.2018 г. на кмета на общината[172] за откриване на търговете са определени съответно в Протокол от 15.08.2016 г. и Протокол от 31.01.2018 г. на ОД „Земеделие“. В протокола от 15.08.2016 г. за девет[173] землища и в протокола от 31.01.2018 г. за землището на с. Трънково няма определено средно рентно плащане за пасищата и мерите за съответната стопанска година.

В Приложение № 1 на заповедите от 29.06.2017 г. и 11.06.2018 г. на кмета на общината[174] за откриване на търговете са определени началните тръжни цени. За 59 пасища и мери в десетте[175] землища, за които са заявени участия от физически и юридически лица, началните тръжни цени са изчислени от общинската администрация като средно аритметична величина от определените средни рентни плащания за землищата по Протоколите на ОД „Земеделие“. Определените/изчислените по този начин начални тръжни цени за пасищата и мерите - публична общинска собственост не са приети от общинския съвет[176].

Нарушен е чл. 14, ал. 7 и ал. 8 от ЗОС, поради невъведени контролни дейности в процеса. Създаден е риск за събиране/несъбиране на приходи в бюджета на общината.

4.2.2.2. В Раздел III от тръжната документация за търг[177] от 29.06.2017 г. (33 на сто от всички проведени) е поставено изискване участниците да представят удостоверение за липса на задължения към НАП и удостоверение за липса на задължения към общината. С така поставеното изискване е ограничен кръгът на лицата, които могат да участват в процедурите. Видно от документацията от проведените търгове всички заявили участия лица са представили удостоверение за липса на задължения към НАП и към общината. Нарушен е чл. 3, ал. 3, във връзка с чл. 1, ал. 2 от ЗОАРАКСД[178].

Причина за нарушението е наличието на незаконосъобразен текст в чл. 45, ал. 6 от НРПУРОИ, който е отменен с Решение № 18 от 19.01.2018 г. на Административния съд - Ямбол[179].

4.2.3. Всички заповеди на кмета на общината за провеждане на търгове с явно наддаване са публикувани в местен вестник и публичните търгове са проведени не по-рано от 15 дни от датата на публикуване на обявата, в съответствие с чл. 46 от НРПУРОИ[180]. Заповедите за провеждане на търговете са публикувани и на интернет страницата на общината в раздел „Търгове и конкурси“.

4.2.4. Във всички заповеди на кмета на общината за провеждане на търгове с явно наддаване за отдаване под наем на мери и пасища в състава на комисиите са включени кмета на кметство/кметския наместник или определен от тях служител от съответната администрация в случаите, в които предоставянето под наем или разпореждането с имоти на територията на кметството се извършва от кмета на общината, в съответствие с разпоредбата на чл. 8, ал. 7 от ЗОС. Изпълнено

---

[172] Заповеди № 418/29.06.2017 г. и № 412/11.06.2018 г.
[173] с. Изгрев, с. Раздел; с. Кирилово, с. Гранитово, с. Маломирово, с. Добрич, с. Чернозем, с. Бояново и с. Вълча поляна
[174] Заповед № 418/29.06.2017 г.
[175] с. Изгрев, с. Раздел; с. Кирилово, с. Гранитово, с. Маломирово, с. Добрич, с. Чернозем, с. Бояново, с. Вълча поляна и с. Трънково
[176] Одитни доказателства №№ I-65 - I-68 и I-70
[177] Заповед № 418/29.06.2017 г.
[178] Одитни доказателства №№ I-13, I-67 и I-70
[179] Одитно доказателство № I-21
[180] Одитни доказателства №№ I-67 - I-69

е и изискването на чл. 45, ал. 3 от НРПУРОИ и в състава на комисиите са включени юрист и общински съветник, определен от общинския съвет[181].

4.2.5. В чл. 54 от НРПУРОИ е определено след закриването на публичния търг, комисията да изготви протокол за резултатите от него. Протоколът се подписва от членовете ѝ и се предоставя на кмета на общината. С изменението на НРПУРОИ (ред. Решение № 310 от 25.01.2018 г. на общинския съвет) е определен срок от 7 дни за предаване на протокола на кмета на общината.

Протоколите от проведените търгове на 18.07.2017 г., 02.07.2018 г. и 16.08.2018 г. са предадени на кмета на общината до два дни от датата на провеждане на търговете. Протоколът от 16.08.2018 г. е предаден на кмета на общината при спазване на определения седемдневен срок по чл. 54 от НРПУРОИ[182].

4.2.5.1. При извършената проверка на документацията от проведените публични търгове с явно наддаване за отдаване под наем на мери, пасища и ливади от одитния екип е установено, че за 137 имота има по един допуснат участник в съответния търг.

Видно от протоколите за проведените търгове съответният участник единствено е потвърдил началната тръжна цена. Не са обективирани действия на председателя на комисията за обявяване на цена, която да бъде с една стъпка над началната тръжна цена. Единствените участници са обявени за спечелили търговете на началната тръжна цена за съответния имот.

Наличието на несъответствие между изискванията на чл. 49а, ал. 2 и на чл. 47, ал.1 от НРПУРОИ е позволило отдаването под наем на имотите да се извърши по начална тръжна цена. Предвид липсата в НРПУРОИ на пълна правна регламентация на случаите, в които е налице само един участник в търга, по аналогия с изискванията чл. 49а, ал. 2 от Наредбата, председателят е следвало да обяви следваща по размер цена, която да е по-висока от началната с една стъпка. Аналогията следва да се приложи на основание чл. 46, ал. 2 от ЗНА, изискващ когато нормативният акт е непълен, за неуредените от него случаи да се прилагат разпоредбите, които се отнасят до подобни случаи, ако това отговаря на целта на акта.

В резултат на това в бюджета на общината за 2017 г. и за 2018 г. не са постъпили приходи от наеми в размер на 3 015,63 лв.[183].

4.2.5.2. Съгласно чл. 49 от НРПУРОИ, при публичен търг с явно наддаване, председателят на комисията обявява началната цена, от която започва наддаването и определя стъпката на наддаване. За земеделските земи стъпката е 10 на сто от началната цена, но не по-малко от 3 лв.

Видно от протоколите от проведените търгове на 18.07.2017 г. и 02.07.2018 г. съответно за осем[184] имота в землищата на селата Изгрев, Малък Манастир, Маломир и Вълча поляна и за пет[185] имота в землищата на селата Маломирово, Лесово, Малък манастир и Изгрев от председателя на комисията е обявена по-ниска стъпка от 3 лв.

Нарушен е чл. 49 от НРПУРОИ. За посочените пасища и мери са участвали само по един кандидат и грешката не е оказала влияние тъй като договорите за наем са сключени на началната тръжна цена[186].

4.2.6. Въз основа на резултатите от проведените три публични търга с явно наддаване, от кмета на общината са издадени заповеди, с които са определени лицата, спечелили публичните търгове, цените и условията на плащането, в съответствие с чл. 44, ал. 2 от ЗМСМА и чл. 55, ал. 1

[181] Одитни доказателства №№ I-67 - I-69
[182] Одитни доказателства №№ I-67 - I-69
[183] Одитни доказателства №№ I-13, I-21 и I-70
[184] ПИ № 60; № 35005; № 38004; № 60037; № 460; № 32300; № 64; № 23035
[185] ПИ № 19033; № 32300; № 43459.43.233; № 460; № 60
[186] Одитни доказателства №№ I-67 и I-68

от НРПУРОИ.

Заповедите са връчени на лицата и са публикувани на информационното табло и на интернет страницата на общината, в съответствие с чл. 61, ал. 1 от АПК (ред. ДВ, бр. 27/2014 г.) и чл. 55, ал. 2 от НРПУРОИ[187].

4.2.7. Всички договори за наем на пасища и мери са сключени след влизането в сила на заповедите на кмета на общината за обявяване на спечелилия участник, в съответствие с чл. 90, ал. 1 от АПК и чл. 57, ал. 1 от НРПУРОИ[188].

4.2.7.1. В чл. 56, ал. 2 от НРПУРОИ е определено, че договорът за управление на имоти - общинска собственост (вкл. земеделски земи) с дължим годишен наем се сключва след внесена гаранция за неговото изпълнение в размер на 1/6 от достигнатия на търга наем.

Всички проверени договори са сключени без да е внесена дължимата гаранция за изпълнение от общо 5 669,62 лв., с което е нарушен чл. 56, ал. 2 от НРПУРОИ. Причини за нарушението са: в издадената от кмета на общината заповед за спечелилия търга не е определена гаранция за изпълнение; липсата на въведени контролни дейности в процеса. Създаден е риск за необезпечаване изпълнението на договора от страна на наемателите[189].

4.2.7.2. Във всички сключени договори за наем на пасища и мери е уговорен срок от една стопанска година, в съответствие с чл. 37и, ал.ал. 13 и 14 от ЗСПЗЗ[190].

4.2.8. Съгласно чл. 2, ал. 2 от договорите за наем на пасища и мери дължимата наемна цена се плаща при сключване на договора.

4.2.8.1. На 10.08.2017 г. със спечелилия участник е сключен договор за наем на пасища и мери. Договорена е обща цена 6 733,54 лв., която е платена от наемателя.

При проверката на съдържанието на договора е установено, че общата наемна цена за всички отдадени под наем пасища и мери по този договор е общо 9 927,48 лв., т.е. налице е разлика от 3 193,94 лв. в по-малко от договорения наем. Разликата е в резултат на аритметична сборна грешка в договора и невъведени контролни дейности. В резултат за 2017 г. в бюджета не са постъпили приходи от наеми в размер 3 193,94 лв.

По време на одита на 12.09.2019 г. от наемателя е внесена в бюджета на общината дължимата разлика от 3 193,94 лв. за ползваните пасища и мери през стопанската 2017/2018 г.[191].

4.2.8.2. По останалите шест сключени договора за наем на пасища и мери наемната цена е платена на общината в съответствие с договореното[192].

Отдаването под наем на пасища и мери след провеждане на публичен търг е осъществено в частично съответствие с правната рамка и договорите.

5. Отдаване под наем на земеделски земи - общинска собственост без провеждане на публичен търг/конкурс

Одитните процедури са изпълнени върху нестатистическа одитни извадки, чрез случаен подбор. При одита са проверени 10 договора за отдадени под наем имоти без провеждане на търг/конкурс през 2017 г. (четири договора за пасища, мери и ливади, пет договора за полски пътища и един договор за ниви) и 10 договора за отдадени под наем имоти без провеждане на

[187] Одитни доказателства №№ I-67 - I-69
[188] Одитни доказателства №№ I-67 - I-69
[189] Одитни доказателства №№ I-67 - I-70
[190] Одитни доказателства №№ I-67 - I-69
[191] Одитно доказателство № I-67
[192] Одитни доказателства №№ I-67 - I-69

търг/конкурс през 2018 г. (два договора за пасища, мери и ливади и осем договора за полски пътища)[193].

При проверката за съответствие на дейността, свързана с отдаване под наем на земеделски земи - общинска собственост без провеждане на публичен търг/конкурс с правната рамка и договорите е установено:

5.1. Съгласно чл. 24а, ал. 5 от ЗСПЗЗ, отдаването на земите от общинския поземлен фонд под наем или аренда да се извършва чрез търг или конкурс. Съгласно чл. 24а, ал. 6, т. 1, 2, 3 и 5 от ЗСПЗЗ, земите от общинския поземлен фонд могат да се отдават под наем или аренда без търг или конкурс: 1) когато са заети с трайни насаждения; 2) когато не са били използвани две или повече стопански години; 3) в случаите по чл. 37в, ал. 10; 5) в други случаи, определени в закон. В чл. 37в, ал. 10 от ЗСПЗЗ (ред. ДВ, бр. 61/2016 г.) е определено, че земи от общинския поземлен фонд, които не могат да се обособят в самостоятелни масиви и за тях не са сключени договори за наем или за аренда, преди издаването на заповедта по ал. 4 от закона могат да бъдат предоставени на ползватели на съответните масиви по тяхно искане със заповед на кмета на общината.

Съгласно чл. 69, ал. 1 и ал. 3 от ППЗСПЗЗ собствениците на земеделски земи декларират в общинската служба по земеделие по местонахождението на имотите формата на стопанисване и начина на трайно ползване на всеки от имотите в срок до 31 юли. В случай че собствениците не желаят имотите им или някои от тях да се включват в масиви за ползване, те изрично посочват това обстоятелство в декларацията.

5.1.1. С решение от 23.11.2017 г. от общинския съвет[194] е дадено съгласие за отдаване под наем на земеделски земи, определени по реда на чл. 37в, ал. 10 от ЗСПЗЗ за стопанската 2017/2018 г. и е упълномощен кметът на общината да сключи договорите за наем. В съответствие с изискването на чл. 37в, ал. 10 от ЗСПЗЗ (ред. ДВ, бр. 61/2016 г.) е издадена заповед от 07.12.2017 г. от кмета общината, в която са определени земеделските земи за отдаване под наем по този ред и съответните наематели.

5.1.2. При одита е установено, че имот, представляващ земеделска земя № 27382.40.310, с площ 138,999 дка, е включен в заповедта на кмета на общината за отдаване под наем без търг. През 2017 г. от собственика на имота - Община Елхово не е подадена декларация по чл. 69 от ППЗСПЗЗ за формата на стопанисване и начина на трайно ползване за стопанската 2017/2018 г., както и не е декларирано и желание на общината обработването на имота да се извършва в реални граници или да бъде включен в масиви за ползване.

На 07.12.2017 г. е сключен договор за наем за този имот без провеждане на търг/конкурс по реда на чл. 37в, ал. 10 от ЗСПЗЗ (ред. ДВ, бр. 61/2016 г.), на стойност 5 559,96 лв.[195].

За да бъде отдаден по реда на чл. 37в, ал. 10 от ЗСПЗЗ (ред. ДВ, бр. 61/2016 г.), имотът трябва да отговаря кумулативно на условията да не може да бъде обособен в самостоятелен масив и за него да не е сключен договор за наем или за аренда. Видно от заповедта на ОД „Земеделие“ - Ямбол за сключеното доброволно разпределение на масивите за ползване на земеделските земи за стопанската 2017/2018 г. в землището на гр. Елхово и извлечение от кадастралната карта, имотът не е включен в масив за ползване[196].

За предходната 2016/2017 стопанска година имотът е ползван в реални граници по договор за наем от 02.07.2015 г., сключен след проведен търг през 2015 г. След сключено

[193] Одитно доказателство № I-6
[194] Решение № 288/23.11.2017 г.
[195] Одитно доказателство № I-75
[196] Одитно доказателство № I-72

споразумение на 07.04.2017 г. с наемателя, договорът е прекратен предсрочно, считано от 01.10.2017 г. За периода от 07.04.2017 г. (датата на споразумението) до 17.11.2017 г. (датата на постъпило искане за наемане на имота по реда на чл. 37в, ал. 10 от ЗСПЗЗ) в общината са проведени два търга (11.04.2017 г. и 06.06.2017 г.) за отдаване на земеделски земи под наем. От Община Елхово не са предприети действия за включване на този имот в проведените търгове[197].

От посоченото по-горе е видно, че имотът от 138,999 дка представлява самостоятелен масив и към 17.11.2017 г. за него няма сключен договор за наем. Тъй като не са изпълнени двете условия за отдаване под наем на имота без търг, не е приложим реда по чл. 37в, ал. 10 от ЗСПЗЗ (ред. ДВ, бр. 61/2016 г.), поради което следва да бъде отдаден под наем чрез провеждане на публичен търг[198].

Договорът за наем от 07.12.2017 г. е сключен в нарушение на чл. 24а, ал. 5 и чл. 37в, ал. 10 от ЗСПЗЗ (ред. ДВ, бр. 61/2016 г.).

Причините за установеното са: липсата на писмено въведени правила/процедури в процеса по отдаване под наем на имоти - общинска собственост без провеждане на търг/конкурс, не са идентифицирани рискове в процеса и не са въведени адекватни и ефективни контролни дейности[199]. В резултат при отдаването под наем на имота не е осигурена състезателност, с което не е спазен един от основните принципи в Стратегията за управление на общинската собственост на Община Елхово.

5.2. Съгласно чл. 37в, ал. 16 от ЗСПЗЗ, директорът на ОД „Земеделие“, след влизането в сила на заповедта по ал. 4, подава искане до общинския съвет за предоставяне на имотите – полски пътища, попадащи в масивите за ползване, по цена в размер на средното годишно рентно плащане за землището. Общинският съвет приема решение в едномесечен срок от подаване на искането. В 7-дневен срок от влизането в сила на решението кметът издава заповед, която се публикува на интернет страницата на общината. В едномесечен срок от издаване на заповедта ползвателите внасят по банкова сметка на общината сумата за определените за ползване полски пътища и сключват договори за съответната стопанска година с кмета на общината.

При извършената проверка на пет договора от 2017 г. и осем договора от 2018 г. за предоставени под наем полски пътища е установено:

а) в срока по чл. 37в, ал. 16 от ЗСПЗЗ от общинския съвет са взети решения за предоставяне на имоти - полски пътища, попадащи в масивите за ползване въз основа на постъпили искания от директора на ОД „Земеделие“[200];

б) в седемдневен срок от влизането в сила на решението на общинския съвет от кмета на общината е издадена заповед за предоставяне на имотите – полски пътища, която е публикувана на интернет страницата на общината, в съответствие с чл. 37в, ал. 16 от ЗСПЗЗ[201];

в) от кмета на общината са сключени договори с ползвателите на полските пътища по цени в размер на средното годишно рентно плащане за землището, определени с протоколи от 15.08.2016 г., от 16.08.2017 г. и заповед от 26.09.2017 г. на ОД „Земеделие“ – Ямбол[202], в съответствие с изискването на чл. 37в, ал. 16 от ЗСПЗЗ [203].

---

[197] Одитни доказателства №№ I-72 и I-75
[198] Одитно доказателство № I-72
[199] Одитно доказателство № I-21
[200] Одитно доказателство № I-73
[201] Одитни доказателства №№ I-73 и I-74
[202] Заповед № РД-07-2559-146/26.09.2017 г. на ОД „Земеделие“ – Ямбол
[203] Одитни доказателства №№ I-65, I-73 и I-74

5.3. Съгласно чл. 90, ал. 1 от АПК, административните актове да 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.

Заповедта на кмета на общината за определяне на наемател на земеделската земя по чл. 37в, ал. 10 от ЗСПЗЗ (ред. ДВ, бр. 61/2016 г.) е връчена на лицето и е публикувана на интернет страницата на общината на 07.12.2017 г. Договорът с наемателя е сключен на същата дата, в нарушение на чл. 90, ал. 1 от АПК [204].

Нарушението е поради липсата на въведени контролни дейности/процедури в процеса по отдаване под наем на имоти - общинска собственост. В резултат административният акт не е влязъл в сила спрямо заинтересованите лица и е нарушено правото им да го оспорват по реда на АПК от момента на узнаването за издаването му.

За отдадените под наем полски пътища, договорите са сключени, в съответствие с чл. 90 от АПК[205].

5.4. Съгласно чл. 37в, ал. 16 от ЗСПЗЗ, в едномесечен срок от издаване на заповедта ползвателите внасят по банкова сметка на общината сумата за определените за ползване полски пътища и сключват договори за съответната стопанска година с кмета на общината.

Съгласно чл. 2 от договорите наемателят заплаща на наемодателя годишния наем при сключване на договора в касата на общината.

Всички проверени договори за наем на земеделски земи са за срок от една стопанска година. От наемателите на имотите са внесени в общината дължимите суми[206].

В един случай[207] през 2017 г. и в един[208] през 2018 г. за наем на полски пътища плащането на задължението е извършено съответно 6 дни и 2,5 месеца след сключване на договорите, в нарушение на чл. 37в, ал. 16, изр. 4 от ЗСПЗЗ и чл. 2 от договора[209].

Причина за нарушението е липсата на въведени контролни дейности/процедури в процеса по отдаване под наем на имоти - общинска собственост[210]. В резултат на това в общинския бюджет за 2017 г. не са постъпили своевременно приходи в размер 2 766,61 лв. и за 2018 г. - 827,72 лв.

За закъснението е събрана законната лихва за 2017 г. - 4,61 лв. и за 2018 г. - 17,47 лв., в съответствие с чл. 86 от ЗЗД[211].

5.5. От общинския съвет са определени мерите, пасищата и ливадите за индивидуално ползване с решения от 26.01.2017 г. и 28.02.2018 г. на общинския съвет[212], в съответствие с изискванията на чл. 37и, ал. 3 от ЗСПЗЗ. Списъкът на имотите за индивидуално ползване по категории са обявени в сградата на общинската администрация и са публикувани на интернет страницата[213] на общината в срок до 1 март, в съответствие с чл. 37и, ал. 3 от ЗСПЗЗ -.

5.6 От кмета на общината е назначена комисия[214], която да разгледа подадените заявления и да определи необходимата за всеки кандидат площ, в съответствие с чл. 37и, ал. 6

[204] Одитно доказателство № I-72
[205] Одитни доказателства №№ I-73 и I-74
[206] Одитни доказателства №№ I-72 - I-74
[207] Договор № 77/28.02.2017 г.
[208] Договор № 174/14.04.2018 г.
[209] Одитни доказателства №№ I-73 и I-74
[210] Одитно доказателство № I-21
[211] Одитно доказателство № I-73
[212] Решение № 174/26.01.2017 г. и Решение № 330/28.02.2018 г.
[213] http://elhovobg.org/?cat=7&paged=45 и http://elhovobg.org/?cat=7&paged=31
[214] Заповед № РД-64/26.01.2017 г. и Заповед № РД-62/01.02.2018 г.

от ЗСПЗЗ и чл. 100, ал. 1 от ППЗСПЗЗ. За окончателното разпределение на мерите/пасищата/ливадите от комисията са съставени протоколи[215] от 10.04.2017 г. и от 03.04.2018 г., в срока по чл. 37и, ал. 6 от ЗСПЗЗ и са публикувани на интернет страницата[216] на общината. Определена площ на мерите и пасищата е според притежаваните животински единици от собствениците и в съответствие с чл. 37и, ал. 4 и § 2з от ЗСПЗЗ и Заповед[217] от 23.02.2015 г. на МЗХ.

От кмета на общината са сключени договори за наем, без провеждане на търг, въз основа на протоколите на комисията, за срок от 10 стопански години, което е в съответствие с изискванията на чл. 37и, ал. 12, чл. 37к, ал. 3 от ЗСПЗЗ, чл. 100, ал. 10 от ППЗСПЗЗ (ред. ДВ, бр. 34/2016 г.), чл.чл. 83, 84 и 90 от АПК, чл. 4, б. „е“ от ПВп и решения от 26.01.2017 г. и от 28.02.2018 г. на общинския съвет[218].

Договорите са сключени по пазарна цена, определена от лицензиран оценител, в съответствие с разпоредбата на чл. 37и, ал. 1 от ЗСПЗЗ[219].

5.7. Всички проверени договори за наем на мери, пасища и ливади през двете години от одитирания период са сключени след изтичане на 14-дневен срок от съобщаването на протоколите на комисията за разпределение на мерите на заинтересованите лица и организации, в съответствие с чл. 84 и чл. 90, ал. 1 от АПК[220].

5.8. Наемателите са освободени от заплащане на наемна цена за първите две стопански години поради това, че при сключване на договора пасищата от общинския поземлен фонд, не попадат изцяло или частично 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, което е в съответствие с чл. 37и, ал. 15 от ЗСПЗЗ[221].

Съгласно чл. 37м от ЗСПЗЗ (ред. ДВ, бр. 61/2015 г.), кметът на общината ежегодно извършва проверки за спазване на условията по чл. 37и, ал.ал. 4, 7 и 9 от закона по сключените договори за наем или аренда на пасища, мери и ливади от общинския поземлен фонд.

Със заповед от 01.02.2018 г. на кмета на общината[222] е назначена комисия, която да извърши проверка за съответствие на наличните пасищни селскостопански животни в животновъдните обекти с предоставените на стопаните общински пасища, мери и ливади под наем или аренда по действащите договори към 31.12.2017 г. Резултатите от работата на комисията са документирани с протокол от 16.02.2018 г.

От комисията е установено, че по седем договора за животновъдни обекта, в селата Лесово, Маломирово, Добрич, Гранитово, Малък манастир и Голям дервент, наличните животни не съответстват на тези при сключването на договорите за наем/аренда.

От кмета на общината са предприети действия в съответствие с изискванията на чл. 37м, ал. 4, т. 2 от ЗСПЗЗ: един[223] договор е прекратен; два[224] договора са анексирани чрез намаляване на ползваните площи до допустимите количества; четири[225] договора не са изменени, поради

---

[215] Протокол от 10.04.2017 г.
[216] http://elhovobg.org/?p=20723 и http://elhovobg.org/?p=22269
[217] Заповед № ОД-46-214/23.02.2015 г. на МЗХ
[218] Решение № 174/26.01.2017 г. и Решение № 330 от 28.02.2018 г.
[219] Одитни доказателства №№ I-81 - I-86
[220] Одитни доказателства №№ I-81 - I-86
[221] Одитни доказателства №№ I-81 - I-86
[222] Заповед № 62/01.02.2018 г.
[223] Договор № 219/2017 г.
[224] Договор № 213/2017 г. и Договор № 22/2015 г.
[225] Договор № 214/2017 г., Договор № 30/2015 г., Договор № 41/2015 г. и Договор № 228/2017 г.

това, че наетите площи не превишават полагащите се такива за фактически отглежданите животни[226].

При останалите 58 договора от комисията е установено съответствие на броя на животните и предоставените площи[227].

Отдаването под наем без провеждане на публичен търг/конкурс на земеделски земи - ниви е осъществено в частично съответствие с правната рамка, а отдаването под наем на мери, пасища и ливади - в съответствие с правната рамка и договорите.

6. Отдаване под наем на общински жилища

Одитните процедури не са изпълнени върху одитни извадки. При одита са проверени девет договора за отдадени под наем общински жилища (за 2017 г. - три и за 2018 г . - шест)[228].

6.1. 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.

Предназначението на жилищата е определено с решения от 27.03.2017 г. и 22.03.2018 г. на общинския съвет[229], в т.ч.: за настаняване под наем на граждани с установени жилищни нужди; за продажба; ведомствени жилища; резервни жилища, в съответствие със законовите изисквания.

В списъците за 2017 г. и за 2018 г. не са включени две жилища в с. Лесово[230], които са отдадени под наем и не е определено предназначението им от общинския съвет. Нарушен е чл. 42, ал. 2 от ЗОС. Причина за нарушението е, че с вътрешен акт не е определено длъжностно лице, което да изготвя проекта на списък с предназначението на общинските жилища и не е осъществен контрол при внасянето на предложението на кмета в общинския съвет[231]. В резултат на това общинският съвет е лишен от възможността да упражни правомощията си по чл. 8, ал. 1 от ЗОС за общо ръководство и контрол при управлението на имоти - общинска собственост.

Списъците за 2017 г. и 2018 г. са публикувани на информационното табло на общината[232], с което са осигурени публичност и прозрачност по отношение на жилищата, които се отдават под наем, съобразно предназначението им.

6.2. 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.

6.2.1. Съгласно чл. 17 от Наредбата за общинските жилища, преди издаване на настанителната заповед гражданите подават нова декларация за обстоятелствата по чл. 4 от наредбата.

При извършената проверка е установено:

---

[226] Одитно доказателство № I-87
[227] Одитно доказателство № I-87
[228] Одитно доказателство № I-7
[229] Решение № 204/27.03.2017 г. и Решение № 339/22.03.2018 г.
[230] с. Лесово на ул. „Цар Асен“ № 20 и на ул. „Тунджа“ № 14
[231] Одитно доказателство № I-100
[232] Одитно доказателство № I-88

а) от две[233] лица (28 на сто от проверените) са подадени декларации[234] на 11.10.2017 г., т.е. ден след издаването на 10.10.2017 г. на заповедите на кмета на общината[235] за настаняване в общински жилища[236];

б) от други две [237] лица (28 на сто от проверените) са подадени декларации[238], които предхождат с повече от два месеца издаването на заповедите на кмета на общината[239] за настаняване в общински жилища[240].

Нарушени са чл. 43, т. 1 от ЗОС и чл. 17 от Наредбата за общинските жилища. Причината е липсата на въведени писмени контролни дейности в процеса по отдаване под наем на общински жилища [241]. С тези действия на общинската администрация е създаден риск в общински жилища да бъдат настанени лица, които не са с установени жилищни нужди, поради евентуална промяна в изискващите се условия за настаняване.

В останалите случаи декларациите са подадени от лицата преди издаване на заповедите за настаняване, в съответствие с чл. 17 от Наредбата за общинските жилища[242].

6.2.2. Съгласно чл. 4, ал. 2 от Наредбата за общинските жилища, право да кандидатстват за настаняване под наем в общински жилища имат гражданите и техните семейства, които отговарят едновременно на няколко условия, включително: да не притежават жилище, вила или идеални части от такива имоти; да не притежават жилищен или вилен парцел; да не са прехвърляли имоти по т. 1 и т. 2 на други лица след 13.03.1990 г., с изключение на прекратяване на съсобственост или дарение в полза на държавата, общината или организация с идеална цел; да не притежават имущество в налични парични средства, моторни превозни средства, фабрики и др.; една четвърт от общия годишен доход на гражданите и техните семейства да не може да покрие разхода за пазарната наемна цена за жилище, съответстващо на нуждите му, съгласно нормите за жилищно задоволяване, определени с чл. 16 от наредбата. В чл. 14, ал. 5 от Наредбата за общинските жилища е определено, че въз основа на настанителната заповед кмета на общината сключва писмен договор за наем.

При извършената проверка е установено:

а) по данни от отдел „Местни данъци и такси" едно лице[243] (14 на сто от проверените), настанено в общинско жилище под наем, притежава ½ идеални части от жилище и прилежаща земя, както и ½ идеални части от жилищен парцел на територията на общината (в с. Лесово)[244].

Друго лице[245] (14 на сто от проверените), настанено в жилище под наем притежава моторно превозно средство.

Лицата са настанени в общински жилища незаконосъобразно, без да отговарят на условията, определени в чл. 4, ал. 1, т. 1, т. 2, във връзка с чл. 14, ал. 5 от Наредбата за общинските жилища[246];

---

[233] А.М.Р и Л.Д.М.,
[234] Декларации Вх. № Д-94-01-685/11.10.2017 г. и № Вх. № Д-94-01-684/11.10.2017 г.
[235] Заповед № 623/10.10.2017 г. и Заповед № 622/10.10.2017 г.
[236] Одитни доказателства №№ I-90, I-91 и I-100
[237] Е.Д.Я и С.И.И.
[238] Декларации Вх. № Д-94-01-884/18.12.2017 г. и Вх. № Д-94-01-880/15.12.2017 г.
[239] Заповед № 125/26.02.2018 г.; Заповед № 124/26.02.2018 г.
[240] Одитни доказателства №№ I-93, I-95 и I-100
[241] Одитно доказателство № I-100
[242] Одитни доказателства №№ I-92, I-94 и I-96
[243] Е.Д.Я.
[244] Одитни доказателства №№ I-93 и I-100
[245] Щ.М.П.
[246] Одитно доказателство № I-96

б) от общинската администрация не е установено/проверено и документирано по адекватен начин, едно от задължителните условия по чл. 4, ал. 2, т. 3 от Наредбата за общинските жилища, а именно, че от всичките седем проверени лица не са прехвърляни имоти на други лица след 13 март 1990 г. с предвидените изключения, с което са създадени предпоставки за настаняване без правно основание. Лицата са настанени в общински жилища незаконосъобразно, без да отговарят на условията, определени в чл. 4, ал. 1, т. 4, във връзка с чл. 14, ал. 5 от Наредбата за общинските жилища[247];

в) в декларациите на всичките седем проверени лица, настанени в общински жилища под наем е посочено, че имат годишен доход[248]. На одитния екип не са представени документи/не е документирана извършена от общинската администрация преценка/оценка за съотношението между общия годишен доход на лицата и пазарната наемна цена на жилищата, поради което няма/не може да бъде получена увереност, че такава е била правена[249]. От същността на текста на чл. 4, ал. 3 от Наредбата за общинските жилища е видно, че кандидатстващото лице не може само́ да определи дали отговаря на изискването/основанието, посочено в декларацията. Установяването на това обстоятелство/основание - съотношение доходи/пазарна наемна цена, изисква допълнителна информация като „пазарна наемна цена на жилищата“ в съответното населено място, данни за общия годишен доход на семейството и извършването на съответните изчисления, поради което следва да бъдат извършени от комисията по настаняването.

Причините за неизпълнението на изискванията на Наредбата за общинските жилища по отношение на критериите за определяне на правоимащите граждани е липсата на писмено определен ред за документиране на проверките от общинската администрация по т. 3 от Раздел „Настаняване под наем в общински жилища на граждани с установени жилищни нужди“ на Работна инструкция „Отдаване под наем на недвижими имоти, общинска собственост“, и за извършване на предварителен контрол за законосъобразност преди издаването на заповед за настаняване и преди сключването на договора за наем[250]. Създадени са предпоставки за настаняване на лица без правно основание. Поради липсата на доказаност за съответствие на исканото съотношение доходи/пазарни цени на наеми, при одита не е/не може да бъде получена увереност, че проверените лица отговарят на изискванията на правната рамка и са основателно/законосъобразно настанени в общински жилища.

В резултат, през одитирания период не е осигурено във всички случаи ползването на общинските жилища в съответствие със социалното им предназначение и правната рамка.

6.2.3. Настаняването в общински жилища под наем на проверените седем лица е извършено със заповед на кмета на общината и са сключени писмени договори за наем, което е в съответствие с чл. 14, ал. 4 и чл. 40 от Наредбата за общинските жилища[251].

В договорите са включени клаузи за срок на наемното правоотношението, срок за плащане на наема, за прекратяване на договора, за извършване на текущи ремонти, плащане на лихви за неплатени в срок наеми, плащане на консумативни разходи и други, в съответствие с чл. 14, ал. и чл. 40 от Наредбата за общинските жилища[252].

6.2.4. В т. 8 от Приложение № 2 от НРПУРОИ е определена наемната цена за отдаване под наем на общински жилища на 0,50 лв./кв.м. месечно за полезна площ, която се коригира

[247] Одитни доказателства №№ I-90 - I-96 и I-100
[248] Одитни доказателства №№ I-90 - I-96
[249] Одитни доказателства №№ I-90 - I-96 и I-100
[250] Одитно доказателство № I-100
[251] Одитни доказателства №№ I-90 - I-96
[252] Одитни доказателства № № I-90 - I-98

съобразно Приложение № 1 към ППЗДС. С Приложение № 1 към ППЗДС са регламентирани показателите, с които се коригира основаната наемна цена за 1 кв.м. полезна площ, включващи местонахождение на жилището според категорията на населеното място и зоната, разположение на жилището във височина, преобладаващо изложение и благоустройствено съоръжаване.

Съгласно § 2, т. 1 от ДР на ППЗДС, „полезна площ на жилище“ е сумарната площ на всички помещения в него, измерена по вътрешните зидарски очертания на стените, и цялата площ на балкони, лоджии, веранди и тераси, с изключение на площта, заета от ограждащите и разпределителните стени на жилището, и площта на складовите помещения - мазе, барака или таван.

При одита е установено:

а) месечната наемната цена на три[253] жилища неоснователно е завишена със седем на сто по показателя „конструкция на сграда (М2)“, за който в Приложение № 1 към ППЗДС не е предвидена корекция (увеличение/намаление) на основната наемна цена. Видно от сключените договори за наем и от приемо-предавателния протокол за предаване на имотите, на наемателите са им предоставени за ползване и мазета, за които не е определен и договорен месечен наем[254];

б) в заповедта за настаняване на едно лице[255] и в сключения договор е определен месечен наем за 75,73 кв.м. вътрешна/полезна площ на жилището. Видно от приемо-предавателния протокол от 01.03.2018 г. за предаване на имота, на наемателя са предоставени за ползване допълнителни площи (мазе и тераса) общо 17,34 кв.м., за които в договора не е определен месечен наем[256];

в) по един[257] договор в приемо-предавателния протокол от 01.03.2018 г. за едно от помещенията с площ 12,40 кв.м. е отбелязано, че не се ползва от наемателя. В заповедта за настаняване на лицето[258] и в сключения договор тази площ е включена в определения месечен наем. Видно от същия приемо-предавателен протокол на наемателя е предоставена за ползване и остъклена веранда пред входа от 3,78 кв.м., за което в договора не е определен наем[259];

г) в заповедта на кмета на общината за настаняване на едно лице[260] и в сключения договор е определен месечен наем за 75,50 кв.м вътрешна/полезна площ на жилището. Размерът на основния месечен наем не е намален с 12 на сто по показателя „Местоположение на жилището според категорията на населеното място и зоната, в която попада“, за който в Приложение № 1 към ППЗДС е предвидена корекция (намаление) за жилище „трета категория - трета зона“[261]. Освен това с приемо-предавателния протокол от 01.09.2018 г. на лицето е предоставено за ползване мазе от 10,93 кв.м. (светла площ), за което не е определен наем[262].

При определяне на месечните наеми е нарушена т. 8 от Приложение № 2 от НРПУРОИ, поради невъведени контролни дейности в процеса по отдаване под наем на общински жилища.

В резултат на установените неточности/грешки/непълноти при определяне на месечния наем на общинските жилища в бюджета на общината са пропуснати/не са събрани приходи от

---

[253] Договор № 24/10.10.2017г., Договор № 23-17/10.10.2017г. и Договор № 6-18/01.03.2018 г.
[254] Одитни доказателства №№ I-90 - I-92 и I-100
[255] Е.Д.Я.
[256] Одитни доказателства №№ I-93 и I-100
[257] Договор №7/18/01.03.2018 г.
[258] С.И.И.
[259] Одитни доказателства №№ I-95 и I-100
[260] Щ.М.П.
[261] Одитни доказателства №№ I-89, I-96 и I-100
[262] Одитни доказателства №№ I-96 и I-100

наеми общо за 183 лв. по четири договора и по два договора са събрани в повече от дължимите наеми за 31 лв.[263].

6.2.5. В чл. 16, ал.ал. 1-3 от Наредбата за общинските жилища за общински жилища под наеми са определени нормите за жилищно задоволяване, които са в зависимост от членовете на семейството. Съгласно чл. 16, ал. 4 от Наредбата за общинските жилища, когато жилището надвишава нормите за жилищно задоволяване, за жилищната площ над нормите се заплаща по-висока наемна цена в размер, определен от общинския съвет.

По шест[264] от договорите за отдадени под наем общински жилища (86 на сто) жилищната площ надвишава определената норма като варира от 16,80 кв.м. до 68,07 кв.м.[265]. За предоставената площ над нормите за жилищно задоволяване на всяко от лицата не е определена и договорена по-висока наемна цена[266].

Нарушен е чл. 16, ал. 4 от Наредбата за общинските жилища. Причина е, че от общинския съвет не е определена по-висока наемна цена за площта на жилищата, която надвишава нормите за жилищно задоволяване[267]. В резултат в бюджета на общината са пропуснати/не са събрани приходи от наеми, чийто размер не може да се изчисли.

6.2.6. Срокът на сключените договори за общински жилища под наем на гражданите с установени жилищни нужди е до една година и е в рамките на максимално определения десетгодишен срок по чл. 14, ал. 4 и 5 от НРПУРОИ и чл. 229 от ЗЗД[268].

В договорите за наем е включена клауза за извършване на текущи ремонти на общинското жилище за сметка на наемателите, в съответствие с чл. 17, ал. 1 от ЗОС[269].

6.3. Съгласно чл. 45а, ал. 2 от ЗОС, в наредба на общинския съвет се определят и условията и редът за настаняване във ведомствените жилища на общината.

6.3.1. С чл. 38, ал. 1 и 2 от Наредбата за общинските жилища е регламентирано във ведомствените жилища на общината да се настаняват под наем специалисти, работещи в звената, които са на бюджетна издръжка, ако те и членовете на семействата им не притежават годни за постоянно обитаване жилище или вила в съответното населено място. Лицата подават молба за настаняване до кмета на общината, придружена с копие на заповедта за назначаване в съответното звено на бюджетна издръжка.

През одитирания период във ведомствени жилища на общината са настанени две[270] лица. Към молбите за настаняването им са приложени трудови договори за назначаване в съответното звено на бюджетна издръжка, в съответствие с чл. 38, ал. 2 от НРПУРОИ[271].

По представена информация от отдел „Местни данъци и такси“ на общината лицата не притежават жилище или вила в гр. Елхово, с което е изпълнено условието за настаняване във ведомствено общинско жилище по чл. 38, ал. 1 от Наредбата за общинските жилища[272].

---

[263] Одитно доказателство № I-100
[264] Договор № 24/10.10.2017г.; Договор № 23-17/10.10.2017г.; Договор № 6-18/01.03.2018 г.; Договор № 8-18/01.03. 2018г.; Договор №7-18/01.03.2018 г. и Договор № 16-18/31.08.2018г.
[265] Одитни доказателства №№ I-90 - I-93, I-95, I-96 и I-100
[266] Одитно доказателство № I-100
[267] Одитно доказателство № I-21
[268] Одитни доказателства №№ I-90 и I-96
[269] Одитни доказателства №№ I-90 и I-96
[270] С.П.М. и Е.А.Б
[271] Одитни доказателства №№ I-97 и I-98
[272] Одитни доказателства №№ I-97 и I-98

6.3.2. За ведомствен апартамент в гр. Елхово[273], в заповедта на кмета на общината за настаняване на лицето[274] и в сключения договор е определен месечен наем за 80,30 кв.м. вътрешна/полезна площ на жилището. При одита е установено, че основният месечен наем не е намален със седем на сто по показателя „Местоположение на жилището според категорията на населеното място и зоната, в която попада“, за който в Приложение № 1 към ППЗДС е предвидена корекция (намаление) на основната наемна цена за жилище „трета категория - втора зона“ [275].

Видно от приемо-предавателния протокол от 01.08.2018 г. за предаване на имота, на наемателя е предоставено за ползване и мазе от 7,09 кв.м., за което не е определен наем [276].

При определяне на месечния наем е нарушена т. 8 от Приложение № 2 от НРПУРОИ. Причина за грешното изчисляване на размера на дължимия наем е невъведен с вътрешен акт предварителен контрол при определянето на размера на месечния наем[277]. В резултат на установените неточности/грешки/непълноти при определяне на месечния наем на общинското жилище в бюджета на общината за срока на договора (01.08.2018 г. - 31.12.2018 г.) са пропуснати/не са събрани приходи от наеми, в общ размер 6,35 лв.

6.3.3. Въз основа на заповедите, с настанените лица във ведомствените жилища са сключени писмени договори за наем, в които са включени клаузи за срок на наемното правоотношение, срок за плащане на наема, за прекратяване на договора, за извършване на текущи ремонти, плащане на лихви за неплатени в срок наеми, плащане на консумативни разходи и други, в съответствие с чл. 14, ал.ал. 4 и 5 и чл. 40 от Наредбата за общинските жилища[278].

6.4. Съгласно чл. 61, ал. 1 от АПК (ред. ДВ, бр. 27/2014 г.), административният акт се съобщава на всички заинтересовани лица, включително на тези, които не са участвали в производство. В чл. 90, ал. 1 от АПК е регламентирано, че 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) заповедите на кмета на общината за настаняване на всичките девет[279] лица са връчени срещу разписка, но не са съобщени на всички заинтересовани лица, включително на тези, които не са участвали в производството по начините, регламентираните в АПК[280];

б) договорите за наем на осем лица[281] (89 на сто от проверените), настанени в общински жилища под наем и във ведомствени жилища, са сключени до шестия ден от издаване на заповедите за настаняване, преди да е изтекъл 14-дневния срок от съобщаването им на заинтересованите лица[282];

---

[273] гр. Елхово, ул. „Рила“ № 31, вх. Б, ет. 2, ап. 18
[274] Е.А.Б.
[275] Одитни доказателства №№ I-98 и I-100
[276] Одитни доказателства №№ I-98 и I-100
[277] Одитно доказателство № I-100
[278] Одитни доказателства №№ I-97 и I-98
[279] Заповеди № 623/10.10.2017 г.; № 622/10.10.2017 г.; № 115/23.02.2018 г.; № 125/26.02.2018 г.; № №151/13.03.2018 г.; № 124/26.02.2018 г.; № 580/03.09.2018 г.; № 15/06.01.2017 г. и № 519/26.07.2018 г.
[280] Одитни доказателства №№ I-90 - I-98 и I-100
[281] А.М.Р.; Л.Д.М.; Г.Г.М.; Е.Д.Я.; З.М.М.; С.И.И.; С.П.М. и Е.А.Б.
[282] Договор № 24/10.10.2017г.; Договор № 23-17/10.10.2017г.; Договор № 6-18/01.03.2018 г.; Договор № 8-18/01.03.2018г.; Договор №10-18/13.03.2018 г.; Договор №7-18/01.03.2018 г.; Договор №1-17/09.01.2017 г. и Договор №13-18/01.08.2018 г.

в) договорът с едно лице[283], настанено в общинско жилище под наем, е сключен на 31.08.2018 г. - три дни преди издаване на заповедта за настаняване на 03.09.2018 г.[284].
При сключването на всички договори са нарушени чл. 61, ал. 1 от АПК (ред. ДВ, бр. 27/2014 г.) и чл. 90, ал. 1 от АПК.

Причина за нарушението е, че с вътрешен акт не са въведени писмени контролни дейности в процеса по настаняването на лица в общински жилища[285]. В резултат на това са създадени предпоставки за незаконосъобразно отдаване под наем на общински жилища.

В административния процес не е осигурена достъпност, публичност и прозрачност, с което е нарушен принципът за равенство на всички лица, които са заинтересовани от изхода на производството за защита на техните права и интереси.

6.5. Съгласно чл. 46, ал. 1, т. 1 от ЗОС, наемните правоотношения се прекратяват поради неплащане на наемната цена за повече от три месеца.

В чл. 2 от сключените договори за наем е уговорено месечният наем да се плаща всеки месец най-късно до 30-то число. В чл. 86 от ЗЗД и чл. 4 от договора е определено, че при невнасяне на наема в срок се начислява законната лихва за забава.

При одита е установено:

а) по един договор[286] от 01.03.2018 г. (11 на сто от проверените) от наемателя не е плащан месечният наем за шест[287] поредни месеца в договорения срок, като закъснението е от три до девет месеца[288].

Договорът с неизрядния наемател не е прекратен поради неплащане на наемната цена за повече от три месеца, въпреки че са възникнали основания за това. Нарушен е чл. 46, ал. 1, т. 1 от ЗОС и чл. 2 от сключения договор[289].

Причина за нарушението е неизпълнение на задълженията на служителя в общинската администрация, отговорен за извършване на проверка за неплатени наеми и за подготвяне на проект на заповед за прекратяване на наемното правоотношение, определени в т. 17 и 20 от Раздел „Настаняване под наем в общински жилища на граждани с установени жилищни нужди“ на Работна инструкция „Отдаване под наем на общински жилища на граждани с установени жилищни нужди“. В резултат не са защитени финансовите интереси на общината, като са създадени предпоставки за несъбиране/непостъпване на приходи от наеми в бюджета на общината след приключване на срока на договора за наем (31.12.2018 г.);

б) от шест[290] наематели (67 на сто от проверените) е плащан месечния наем за общинските жилища след договорения срок, за което закъснение е събрана лихва в общ размер 11,07 лв., в съответствие чл. 86 от ЗЗД и чл. 4 от договорите[291];

Отдаването под наем на общински жилища е осъществено в частично съответствие с правната рамка и договорите.

---

[283] Щ.М.П.
[284] Одитно доказателство № I-96
[285] Одитно доказателство № I-21
[286] Договор №7-18/01.03.2018 г.
[287] за м. 03. - закъснение с 9 месеца; м.04. - закъснение с 8 месеца; м.05. - закъснение с 7 месеца; м.06. - закъснение с 6 месеца; м.07. - закъснение с 5 месеца; м.08. - закъснение с 4 месеца
[288] Одитни доказателства №№ I-95 и I-100
[289] Одитни доказателства №№ I-95 и I-100
[290] Л.Д.М.; Г.Г.М.; Е.Д.Я.; З.М.М.; С.И.И. и Щ.М.П.
[291] Одитни доказателства №№ I-91 и I-96

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

7.1. В съответствие с чл. 10, ал. 1 от ЗМДТ за всички имоти - частна общинска собственост от Община Елхово е платен данък върху недвижимите имоти през м. април съответно за 2017 г. общо 6 064 лв. и за 2018 г. общо 8 694 лв.

В съответствие с чл. 64, ал. 1 от ЗМДТ (ред. ДВ, бр. 95/2009 г.), за всички имоти - частна общинска собственост от общината е платена таксата за битови отпадъци през м. април съответно за 2017 г. -26 529 лв. и за 2018 г. - 36 953 лв. За платените такса битови отпадъци и данък върху недвижимите имоти е ползвана отстъпка от 5 на сто, което е в съответствие с чл. 28, ал. 2 на ЗМДТ[292].

7.2. За имотите - публична общинска собственост от общината е заплатена такса за битови отпадъци през м. април съответно за 2017 г. - 22 548 лв. и за 20018 г. - 24 174 лв., в съответствие с чл. 64, ал. 1 от ЗМДТ (ред. ДВ, бр. 95/2009 г.), във връзка с чл. 11 от ЗМДТ (ред. ДВ, бр. 95/2009 г.)[293].

За имотите - публична общинска собственост не е заплащан данък върху недвижимите имоти, което е в съответствие с разпоредбата на чл. 24, ал. 1, т. 1 от ЗМДТ.

7.3. Критериите за оценка на съответствието са ЗМДТ, ЗОС, ЗЗД. В сключените договори за отдаване под наем на имоти в урабанизирана територия, е включена клауза наемателят да заплаща такса за битови отпадъци за съответна година.

При извършената проверка е установено:

а) от общината е заплатена такса за битови отпадъци за 2017 г. и 2018 г. за всички отдадени под наем имоти - общинска собственост[294];

б) по сключени договори за наем през 2017 г. и 2018 г. от 20 наематели не е възстановена/събрана такса битови отпадъци пропорционално на наетата площ и съобразно момента на възникване на наемните правоотношения в размер 449,88 лв.[295];

б) по 12 от сключени договори, преди 01.01.2017 г., но действащи през одитирания период, от наемателите не е възстановена/събрана дължимата такса за битови отпадъци за 2017 г. - 1 178,12 лв. и за 2018 г. - 707,82 лв.[296].

От наемателите не е изпълнена/не е спазена договорената клауза за заплащане на такса за битови отпадъци. Причините за нарушението са неизпълнение на задълженията на длъжностните лица, отговорни за осъществяването на контрол по изпълнението на договорите за наем и липсата на писмено въведен контролни дейности в процеса[297].

В резултат на това по бюджета за 2017 г. не е възстановена платената от общината такса за битови отпадъци общо за 2 149,10 лв. По време на одита от 18 наематели е платена дължимата такса в размер 263,16 лв.[298].

Заплащане на данък върху недвижимите имоти и такса за битови отпадъци за имотите - общинска собственост е в частично съответствие с правната рамка.

---

[292] Одитни доказателства №№ I-101 и I-103
[293] Одитни доказателства №№ I-101 и I-103
[294] Одитни доказателства №№ I-103 - I-105
[295] Одитни доказателства №№ I-104 и I-106
[296] Одитни доказателства №№ I-105 и I-106
[297] Одитни доказателства №№ I-21 и I-99
[298] Одитни доказателства №№ I-52 - I-58 и I-90 - I-98

8. Приходи от наеми по бюджета на общината и действия за събиране на просрочени вземания

8.1. В Годишната програма за управление и разпореждане с имоти-общинска собственост за 2017 г. са предвидени приходи от наеми на имоти, които общината има намерение да предложи за предоставяне под наем в размер 381 000 лв. Годишната програма за 2017 г. е актуализирана с шест решения на общинския съвет във връзка с включени нови имоти, които ще бъдат отдавани под наем[299] и приходите от наеми по бюджета за 2017 г. са увеличени със 123 000 лв.[300].

Към 31.12.2016 г. просрочените вземания от наеми са в общ размер 79 102 лв. По бюджета за 2017 г. са планирани приходи от наеми на имущество и земя в общ размер 483 000 лв., в която сума са включени приходите по годишната програма за 2017 г. и просрочените вземания от наеми към 31.12.2016 г.

За 2017 г. са събрани/реализирани приходи от наеми на имущество и земя в размер 486 373 лв., които надвишават с 0,7 на сто планираните по уточнения план по бюджета на общината за 2017 г. Въпреки изпълнението на приходите от наеми на имущество и земя, към 31.12.2017 г. са налице просрочени/несъбрани вземания от наеми за 59 270 лв. по 89 договора[301].

8.2. В Годишната програма за управление и разпореждане с имоти - общинска собственост за 2018 г. са предвидени приходи от наеми на имоти, които общината има намерение да предложи за предоставяне под наем, в размер на 424 000 лв.

Годишната програма за 2018 г. е актуализирана с решение на общинския съвет, във връзка с включени нови имоти за отдаване под наем[302]. Приходите от наеми по бюджета за 2018 г. са увеличени със 70 000 лв.[303].

Към 31.12.2017 г. просрочените вземания от наеми са в общ размер 59 270 лв. В бюджета за 2018 г. са планирани приходи от наеми на имущество и земя в размер 490 000 лв., в която сума са включени прогнозните приходи по годишната програма за 2018 г. и просрочените вземания от наеми към 31.12.2017 г.

За 2018 г. са събраните/реализираните приходи от наеми на имущество и земя са 494 417 лв., които надвишават с едно на сто уточнения план по бюджета на общината за 2018 г. Въпреки изпълнението на приходите от наеми на имущество и земя, към 31.12.2018 г. са налице просрочени/несъбрани вземания от наеми за 64 802 лв. по 101 договора[304].

8.3. Въз основа на нестатистическа одитни извадки, чрез случаен подбор, при одита са проверени предприетите от общината действия спрямо 20 лица с неплатени наеми (2017 г. – 10 и 2018 г. - 10).

8.3.1. В чл. 410, ал. 1, т. 1 от Граждански процесуален кодекс (ГПК) е регламентирано, че заявителят може да поиска издаване на заповед за изпълнение на вземания за парични суми като заявлението съдържа искане за издаване на изпълнителен лист. Съгласно чл. 417, т. 3 от ГПК, заявителят може да поиска издаване на заповед за изпълнение и когато вземането се основава на спогодба или друг договор, с нотариална заверка на подписите относно съдържащите се в тях задължения за заплащане на парични суми.

---

[299] Решения №№ 190, 191 и 192/23.02.2017 г., 257/04.09.2017 г., 274/26.10.2017 г. и 289/23.11.2017 г.
[300] http://elhovobg.org/?page_id=2040
[301] Одитни доказателства №№ I-16, I-107 и I-108
[302] Решения № 343/22.03.2018 г.
[303] http://elhovobg.org/?page_id=2040
[304] Одитни доказателства №№ I-16, I-107 и I-108

При проверката е установено, че по осем[305] договора за 11 949,52 лв. от общината не е използвана възможността, дадена с чл. 410, ал. 1, т. 1 от ГПК, да поиска от съответния съд издаване на изпълнителен лист за вземания на парични суми от наеми на имоти - общинска собственост[306].

Причина за установеното е неизпълнено задължение от съответното длъжностно лице за изготвяне на преписка и предаване на юриста на общината за предявяване на съдебен иск, съгласно т. 24/22 от Работна инструкция „Отдаване под наем на недвижими имоти - общинска собственост"; раздели: „Отдаване под наем на недвижими имоти - общинска собственост", „Настаняване под наем в общински жилища на граждани с установени жилищни нужди". В резултат на това към 31.12.2018 г. вземанията на общината по седем[307] от договорите, на обща стойност 11 449,81 лв., са погасени по давност, по бюджета не са постъпили приходи от наеми и са ограничени възможностите за финансиране на местните дейности.

8.3.2. Съгласно чл. 426, ал. 1 от ГПК, съдебният изпълнител пристъпва към изпълнение по молба на заинтересованата страна на основание представен изпълнителен лист или друг акт, подлежащ на изпълнение.

а) по пет[308] договора за наем към датата на проверката не е приключено изпълнителното производство[309];

б) по четири[310] договора за наем, на обща стойност 2 988,91 лв., които са предадени за принудително събиране, от съдебния изпълнител е прекратено изпълнителното производство на основание чл. 433, ал.1, т. 8 от ГПК, тъй като от взискателя не е поискано извършването на изпълнителни действия в продължение на две години.

По върнатите изпълнителни листове своевременно не са заведени нови изпълнителни производства, въпреки че срокове по чл. 111 от ЗЗД не са били изтекли.

Към 31.12.2017 г. и 31.12.2018 г. вземанията на общината са погасени по давност и в бюджета не са постъпили приходи от наеми за 2 988,91 лв. и са ограничени възможностите за финансиране на местните дейности[311].

8.3.3. Съгласно чл. 15, ал. 1, т. 1 от ЗОС, наемните правоотношения се прекратяват поради неплащане на наемната цена за повече от един месец или поради системното ѝ неплащане в срок.

По осем от проверените договори, действащи през одитирания период, наемите не са плащани за повече от един месец или една стопанска година, като:

а) договор[312] от 2011 г., със срок на действие до 2021 г., не е прекратен, в нарушение на чл. 15, ал. 1, т. 1 от ЗОС. Причината е, че от отговорния служител от отдел „СУОСЕ" не е изпълнено задължението по т. 22/20 от РИ „Отдаване под наем на недвижими имоти - общинска собственост"; раздели: „Отдаване под наем на недвижими имоти - общинска собственост", „Настаняване под наем в общински жилища на граждани с установени жилищни нужди" за подготвяне и предаване на кмета проект на заповед за прекратяване на договора;

---

[305] Договор № 16А/2004 г.; Договор № 27/25.05.2012 г.; Договор № 26/2007 г.; Договор № 34/2007 г.; Договор № 33/2009 г.; Договор № 431/2006 г.; Договор № 1/2005 г. и Договор № 23/2011 г.

[306] Одитно доказателство № I-109

[307] Договор № 16А/2004 г.; Договор № 27/25.05.2012 г.; Договор № 26/2007 г.; Договор № 34/2007 г.; Договор № 33/2009 г.; Договор № 431/2006 г. и Договор № 1/2005 г.;

[308] Договор № 53/14.11.2012 г.; Договор № 6-11/01.03.2011 г.; Договор № 384/2006 г. и Договор № 3/2012 г.; договор № 16А/2004 г.

[309] Одитно доказателство № I-109

[310] Договор № 277/2005 г.; Договор № 29/2009 г.; Договор № 1/2005 г. и Договор № 10/2006 г.

[311] Одитно доказателство № I-109

[312] Договор № 23/2011 г.

б) два договора[313] са прекратени, в съответствие с чл. 15, ал. 1, т. 1 от ЗОС[314];

в) неплатените наеми по пет договора[315] са издължени в пълен размер през 2018 г. и 2019 г.[316].

Дейността на общинската администрация по събиране на неплатените наеми е в частично несъответствие с правната рамка.

Обобщена оценка за съответствието в под-областта:

Дейностите, свързани с управлението на имоти - общинска собственост са осъществени в частично съответствие с нормативните актове от по-висока степен.

Установени са несъответствия с правната рамка и договорите, свързани с: неспазен срок за изпращане на препис на съставените актове за общинска собственост на СГКК и на областния управител; несъставени АОС по кадастралната карта на с. Трънково за всички имоти - общинска собственост; несъставен АОС по влязъл в сила подробен устройствен план; незастраховани застроени имоти - публична общинска собственост; невъзстановени на общината застрахователните вноски за имоти - общинска собственост, които са отдадени под наем; изисквани удостоверения за липса на задължения от участниците в проведените търгове; неприети от общинския съвет начални тръжни цени за отдаване под наем на пасищата и мерите - публична общинска собственост, след провеждане на публичен търг; сключени договори за наем преди влизането в сила на заповедта на кмета на общината за обявяване на спечелилия участник; невнесени гаранции за изпълнение на договори за наем; невнесен наем за първата година при сключване на договора; сключен договор за наем на пасища и мери на по-ниска цена от достигнатата при търга; отдадена под наем земеделска земя – нива без проведен публичен търг; неопределено предназначението на две общински жилища от общинския съвет; настанени граждани, за които не е установено, че отговарят едновременно на всички условия; не е спазен реда за отдаване под наем на общински жилища, определен в наредбата на общинския съвет; определен е в повече или в по-малко месечен наем за общинските жилища; при наличие на основание не са прекратени договори, поради неплащане на наем за повече от един/три месеца; не е платена на общината такса за битови отпадъци от наемателите на имоти - общинска собственост; не са предприети ефективни действия за събиране на просрочени наеми, за които е изтекла давност за събиране по съдебен ред.

Поради липсата на пълна правна регламентация в НРПУРОИ на процедурните действия при участието само на един кандидат в търг с явно наддаване за 191 имота са сключени договори на начална тръжна цена.

Установените несъответствия с правната рамка в тази под-област, които са количествено измерими са в общ размер 47 433,47 лв. (сключен договор за наем на земеделска земя без проведен търг вместо да бъде отдаден чрез търг, неправилно определени, несъбрани наеми, застраховки и такса за битови отпадъци) и са съществени по стойност, по естество (характер) и смисъл (контекст). Останалите установени нарушения/несъответствия с правната рамка и договорите са съществени по естество (характер) и по смисъл (контекст). При управлението на имотите – общинска собственост СФУК не е ефективна.

---

[313] Договор № 9/2011 г. и Договор № 53/2012 г.

[314] Одитни доказателства №№ I-121 и I-123

[315] Договор № 42/2015 г.; Договор № 33/2012 г.; Договор № 9/2011 г.; Договор № 321/2007 г. и Договор № 37/2012 г.

[316] Одитни доказателства №№ I-115, I-117, I-122, I-124 - I-126

III. Разпореждане с имоти - общинска собственост

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

Условията и редът за провеждане на търговете и конкурсите е определен в Глава Седма от НРПУРОИ.

При одита са проверени всички проведени четири търга за разпореждане с имоти - общинска собственост (за 2017 г. - един и за 2018 г. - три)[317].

1.1. Всички проверени имоти, предмет на продажба, чрез провеждане на публичен търг, са частна общинска собственост. За тях са съставени АОС, които са вписани в Службата по вписванията, в съответствие с чл. 5, ал. 1, чл. 34, ал. 8 и чл. 56, ал. 1 от ЗОС.

В съответствие с изискванията на чл. 35, ал. 1 от ЗОС за всички продажби има решение на общинския съвет, в което е указан способът за продажба и е възложено на кмета на общината да извърши продажбата. За всички имоти, предмет на продажба, от лицензиран оценител са изготвени пазарни оценки, които са по-високи от данъчните оценки на имотите и са одобрени от общинския съвет, в съответствие с изискването на чл. 41, ал. 2 от ЗОС[318].

1.2. От кмета на общината са издадени заповеди за провеждане на публични търгове с явно наддаване, които съдържат: описание на имота - предмет на търга; вида на търга; определената от общинския съвет начална тръжна цена; начин и срок на плащане; дата, място и час на провеждане на търга, размер на депозита за участие в размер на 10 на сто от началната тръжна цена, дата на повторния търг за случаите по чл. 47, ал. 3 от НРПУРОИ, други тръжни условия, което е в съответствие с чл. 44 от ЗМСМА и чл. 45, ал. 1 и ал. 4 от НРПУРОИ.

Със заповедите на кмета на общината са утвърдени тръжните документации, условията за оглед на обектите, съставът на комисията по провеждането на публичния търг и крайният срок за приемане на заявления за участие, в съответствие с чл. 45, ал. 2 от НРПУРОИ[319].

Със заповед от 17.08.2017 г. от кмета на общината[320] за провеждане на търг с явно надаване е утвърдена тръжна документация[321], в която е поставено изискване участниците да представят удостоверение за липса на задължения към НАП и удостоверение за липса на задължения към общината[322]. Поставеното изискване е незаконосъобразно, тъй като не създава еднакви правни условия за стопанска дейност на всички граждани и юридически лица. Нарушен е чл. 3, ал. 2[323] от ЗОАРАКСД.

Причина за нарушението е липсата на писмени въведени контролни дейности в процеса по разпореждане с имоти - общинска собственост[324]. Въведеното ограничение на кръга на лицата, които могат да участват в процедурата, облагодетелства едни спрямо други участници, с което се нарушава свободната стопанска инициатива. Видно от документацията от

---

[317] Одитно доказателство № I-8

[318] Одитни доказателства №№ I-127 - I-129

[319] Одитни доказателства №№ I-127 - I-129

[320] Търг на 07.09.2017 г. по заповед № РД-531/17.08.2017 г.

[321] Изчерпателен списък на документите, които следва да бъдат представени от кандидатите-физически лица при участие в публичния търг с явно наддаване

[322] Одитно доказателство № I-127

[323] Чл. 3, ал. 2 от ЗОАРАКСД - При административно регулиране и административен контрол върху стопанската дейност държавните органи и органите на местното самоуправление не могат да налагат изисквания, ограничения и тежести, които водят до ограничаване на конкуренцията.

[324] Одитно доказателство № I-21

проведения търг, от единствения участник в търга са представени удостоверение за липса на задължения към НАП и служебно издадено удостоверение за липса на задължения към общината[325].

1.3. Заповедите на кмета на общината за провеждането на публичните търгове са публикувани в един местен вестник най-малко 15 дни преди датата на търга, в съответствие с чл. 46 от НРПУРОИ. За осигуряване на по-голяма публичност, заповедите са публикувани и на интернет страницата на общината, при спазване на същите срокове[326].

1.4. В състава на комисиите за провеждане на всички проверени търгове са включени не по-малко от петима членове, в т.ч. юрист и общински съветник. В заповедите за провеждане на три търга за продажба са включени 22 имота, от които пет имота са на територията на кметства и в състава на комисиите са включени представители на съответните кметства. Спазени са изискванията на чл. 8, ал. 7 от ЗОС и чл. 45, ал. 3 от НРПУРОИ[327].

1.5. В съответствие с чл. 54 от НРПУРОИ, след закриването на публичните търгове от комисиите са изготвени и подписани протоколи за резултатите от тях. Протоколите са предоставени на кмета на общината, в срок до седем дни от датата на провеждане на търга[328].

При извършената проверка на документацията от проведените публични търгове с явно наддаване от одитния екип е установено, че за 20 имота има по един допуснат участник в съответния търг.

Видно от протоколите за проведените търгове съответният участник единствено е потвърдил началната тръжна цена. В протоколите не са обективирани действия на председателя на комисията за обявяване на цена, която да бъде с една стъпка над началната тръжна цена. Единствените участници са обявени за спечелили търговете на началната тръжна цена за съответния имот[329].

Наличието на несъответствие между изискванията на чл. 49а, ал. 2 и на чл. 47, ал. 1 от НРПУРОИ е позволило отдаването под наем на имотите да се извърши по начална тръжна цена. Предвид липсата в НРПУРОИ на пълна правна регламентация на случаите, в които е налице само един участник в търга, по аналогия с изискванията чл. 49а, ал. 2 от наредбата, председателят е следвало да обяви следваща по размер цена, която да е по-висока от началната с една стъпка. Аналогията следва да се приложи на основание чл. 46, ал. 2 от ЗНА, изискващ когато нормативният акт е непълен, за неуредените от него случаи да се прилагат разпоредбите, които се отнасят до подобни случаи, ако това отговаря на целта на акта.

В резултат на това в бюджета на общината за 2017 г. са постъпили по-малко приходи от разпореждането с имоти - общинска собственост в размер 157 лв., а за 2018 г. – 7 736 лв.[330].

1.6. Въз основа на резултатите от проведените търгове, от кмета на общината са издадени заповеди за определяне на спечелилия участник. Всички заповеди са връчени на заинтересованите лица и са публикувани на интернет страницата на общината, в съответствие с чл. 61, ал. 1 от АПК (ред. ДВ, бр. 27/2014 г.) и чл. 54, ал. 2 от НРПУРОИ[331].

---

[325] Одитно доказателство № I-127
[326] Одитни доказателства №№ I-127 - I-129
[327] Одитни доказателства №№ I-127 - I-129
[328] Одитни доказателства №№ I-127 - I-129
[329] Одитни доказателства №№ I-127 - I-129
[330] Одитни доказателства №№ I-21 и I-127 - I-129
[331] Одитни доказателства №№ I-127 - I-129

1.7. Въз основа на влезлите в сила заповеди за определяне на спечелилия търга, от кмета на общината са сключени договори, в съответствие с чл. 35, ал. 6 от ЗОС и чл. 57, ал. 1 от НРПУРОИ и чл. 90, ал. 1 от АПК.

Договорената цена съответства на достигнатата тръжна цена и договорите са сключени след внасяне на дължимите престации от лицата, в съответствие с чл. 57, ал. 1 от НРПУРОИ.

Сделките са включени в публичния регистър на разпоредителните сделки, в съответствие с чл. 41, ал. 4 от ЗОС[332].

1.8. През 2017 г. няма проведени публични търгове за учредяване право на ползване. При одита е проверен проведения публичен търг през 2018 г. за учредяване право на ползване върху имоти - общинска собственост.

1.8.1. Проверените имоти, за които е учредено право на ползване, са частна общинска собственост. Съставените за тях АОС са вписани в Службата по вписванията, в съответствие с изискванията на чл. 5, ал. 1 и чл. 34, ал. 8 от ЗОС.

За всички учредени вещни права има решения на общинския съвет, в които е указан способът за разпореждане и е възложено на кмета на общината да извърши учредяването, в изпълнение на изискванията на чл. 39, ал. 1 от ЗОС. От лицензиран оценител са изготвени пазарни оценки, които са по-високи от данъчните оценки на имотите и са одобрени от общинския съвет, в съответствие с чл. 41, ал. 2 от ЗОС[333].

1.8.2. Със заповед от 15.03.2018 г. от кмета на общината[334] е обявен публичен търг с явно наддаване за учредяване право на ползване върху три имота в гр. Елхово. В заповедта се съдържа информация относно: описание на имота - предмет на търга; вида на търга; определената от общинския съвет начална тръжна цена; начин и срок на плащане; дата, място и час на провеждане на търга, размер на депозита за участие в размер на 10 на сто от началната тръжна цена, дата на повторния търг за случаите по чл. 47, ал. 3, други тръжни условия, в изпълнение на изискванията на чл. 45, ал.ал. 1 и 4 от НРПУРОИ.

Със заповед на кмета на общината са утвърдени тръжните документации, условията за оглед на обектите, съставът на комисията по провеждането на публичния търг и крайният срок за приемане на заявления за участие, в съответствие с чл. 45, ал. 2 от НРПУРОИ.

Заповедта на кмета на общината за провеждането на публичния търг е публикувана в един местен вестник и на интернет страницата на общината, 18 дни преди датата на търга, в съответствие с чл. 46 от НРПУРОИ[335]

1.8.3. В съответствие с чл. 45, ал. 3 от НРПУРОИ в състава на назначената от кмета комисия за провеждане на търга са включени не по-малко от петима членове, в т.ч. юрист и общински съветник. Учредяването на вещните права е за имоти в гр. Елхово и не е възникнала необходимост от включване в състава на комисията на представители на кметства, каквито са изискванията на чл. 8, ал. 7 от ЗОС.

За резултатите от проведения публичен търг, от комисията са изготвени и подписани протоколи, които са предоставени на кмета на общината, в срок от 7 дни от датата на провеждане на търга, в съответствие с чл. 54 от НРПУРОИ[336].

---

[332] Одитни доказателства №№ I-127 - I-129
[333] Одитно доказателство № I-130
[334] Заповед № РД-155/15.03.2018 г.
[335] Одитно доказателство № I-130
[336] Одитно доказателство № I-130

1.8.4. Въз основа на резултатите от проведения търг, от кмета на общината са издадени заповеди за определяне на спечелилия участник. Всички заповеди са връчени на заинтересованите лица и са публикувани на интернет страницата на общината, в съответствие с чл. 61, ал. 1 от АПК (ред. ДВ, бр. 27/2014 г.) и чл. 54, ал. 2 от НРПУРОИ[337].

1.8.5. Въз основа на влезлите в сила заповеди за определяне на спечелилия търга, от кмета на общината са сключени договори, в съответствие с чл. 35, ал. 6 от ЗОС, чл. 57, ал. 1 от НРПУРОИ и чл. 90, ал. 1 от АПК.

Договорената цена съответства на достигнатата на търга цена и договорите са сключени след внасяне на дължимите престации от лицата, в съответствие с чл. 57, ал. 1 от НРПУРОИ[338].

Продажбите на имоти – частна общинска собственост, чрез провеждане на публичен търг е извършена в частично съответствие с действащата правна рамка. Учредяването право на ползване върху имоти - общинска собственост е в съответствие с нормативните актове.

2. Разпореждане с имоти - общинска собственост без провеждане на публичен търг/конкурс.

Одитните процедури не са изпълнени върху одитни извадки. Извършена е проверка на една сделка за продажба на имот - частна общинска собственост, шест сделки за прекратяване на съсобственост, една сделка за учредено възмездно право на строеж без провеждане на публичен търг/конкурс[339].

2.1. Продажбата на имот - частна общинска собственост, без търг, по реда на Закона за устройство на територията (ЗУТ) след влязъл в сила дворищно регулационен план по реда на чл. 35, ал. 4, т. 2 от ЗОС е извършено в съответствие с действащата нормативна уредба.

За имот - частна общинска собственост в землището на гр. Елхово има влязъл в сила от 1999 г. и неприложен дворищно регулационен план. След постъпило заявление от собственика на частния имот, от общинския съвет е взето решение[340] от 23.05.2018 г. за продажба на имота при условията на § 8, ал. 1 от ПЗР на ЗУТ, в съответствие с чл. 26, ал.ал. 1 и 3 от НРПУРОИ. Пазарната цена на общинския имот е определена от общинския съвет въз основа на пазарна оценка, изготвена от лицензиран оценител, в съответствие с чл. 17, ал. 5 от ЗУТ и чл. 26, ал.ал. 4 и 5 от НРПУРОИ.

За продажбата от кмета на общината е издадена заповед на кмета на общината и след влизането ѝ в сила и заплащане на дължимите престации е сключен договор по определената от общинския съвет цена, в съответствие с чл. 61, ал. 1 от (ред. ДВ, бр. 272014 г.), чл. 90, ал. 1 от АПК, чл. 35, ал. 6 от ЗОС и чл. 29а, ал. 1 от НРПУРОИ[341].

2.2. Съгласно чл. 36 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 от закона.

Съгласно чл. 29 от НРПУРОИ, прекратяването на съсобственост върху имоти между общината, държавата, физически или юридически лица се извършва след решение на общинския съвет чрез: делба; продажба на частта на общината; откупуване на частта на физическите или на

[337] Одитно доказателство № I-130
[338] Одитно доказателство № I-130
[339] Одитно доказателство № I-9
[340] Решение № 369/23.05.2018 г.
[341] Одитно доказателство № I-131

юридическите лица; замяна. Въз основа на решението на Общински съвет, кметът на общината издава заповед и сключва договор в 30 дневен срок от изпълнението на дължимите престации.

През 2017 г. е извършено прекратяване на съсобственост между общината и физически и юридически лица върху пет имота и през 2018 г. - върху един имот чрез продажба на частта на общината[342].

Всички имоти, върху които е прекратена съсобствеността, са частна общинска собственост и за извършеното разпореждане с тях са взети решения на общинския съвет, в съответствие с чл. 36, ал. 1 от ЗОС и чл. 29 от НРПУРОИ.

Разпорежданията са извършени по определени от общинския съвет пазарни цени въз основа на оценки, изготвени от лицензиран оценител и не са по-ниски от данъчните оценки на имотите, с което са изпълнени изискванията на чл. 41, ал. 2 от ЗОС и чл. 26, ал.ал. 4 и 5 от НРПУРОИ.

От кмета на общината са издадени заповеди за прекратяване на съсобствеността по цени, определени от общинския съвет. След влизане в сила на заповедите и изпълнение на дължимите престации са сключени договори с купувачите, в съответствие с чл. 36, ал. 3 от ЗОС, чл. 61, ал. 1 от АПК (ред. ДВ, бр. 27/2014 г.), чл. 90, ал. 1 от АПК и чл. 29, ал. 3 от НРПУРОИ[343].

2.3. Съгласно чл. 37, ал.ал. 4, 5, 6 и 7 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: 1) юридически лица на бюджетна издръжка; 2) 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; 3) други лица, когато това е предвидено в закон. Въз основа на резултатите от търга или конкурса, съответно - на решението на общинския съвет, кметът на общината издава заповед и сключва договор.

Съгласно чл. 30, ал. 3, т. 4 от НРПУРОИ, право на строеж се учредява без публичен търг след решение на Общински съвет, прието с мнозинство повече от половината от общия брой на съветниците на други лица, когато това е предвидено в закон.

С решение от 21.10.2011 г. на Министерския съвет[344] е определен линеен енергиен обект електропровод „Марица-изток“ п/ст „Бургас“ като национален обект. С решение от 11.09.2014 г. на общинския съвет[345] е дадено предварително съгласие за промяна на предназначението на мерите и пасищата, попадащи по трасето на електропровода и за учредяване на вещни права (сервитут) върху тях с мнозинство две трети от общия брой на общинските съветници, в изпълнение на изискванията на чл. 25, ал. 5 от ЗСПЗЗ (ред. ДВ, бр. 62/2010 г.)[346].

Със заповед от 17.07.2017 г. на заместник-министър на регионалното развитие и благоустройството[347] е одобрен окончателен подробен устройствен план/парцеларен план за обекта, съгласно който трасето на електропровода преминава през землището на с. Малък манастир, Община Елхово. Във връзка с изграждане на обекта, от „Електроенергиен системен оператор“ ЕАД е поискано учредяване на право на строеж и сервитут в имоти общинска собственост[348].

---

[342] Одитно доказателство № I-9
[343] Одитни доказателства №№ I-132 - I-137
[344] Решение № 771/21.10.2011 г. на Министерския съвет
[345] Решение № 443/11.09.2014 г.
[346] Одитно доказателство № I-138
[347] Заповед № РД-02-15-66/17.07.2017 г.
[348] Одитно доказателство № I-138

За учредяването на безсрочно право на строеж и безсрочен сервитут върху част от три[349] имота - частна общинска собственост и три[350] имота - публична общинска собственост е взето решение от 27.09.2018 г. на общинския съвет[351], в съответствие с чл. 37, ал. 4 от ЗОС и чл. 62, ал. 6 от Закона за енергетиката (ред. ДВ, бр. 54/2012 г.)[352].

Пазарните цени на вещните права са определени от общинския съвет въз основа на оценки, изготвени от лицензиран оценител и от комисия по чл. 210, ал. 1 от ЗУТ, назначена от кмета на общината, в съответствие с чл. 41, ал. 2 от ЗОС, чл. 62, ал. 6 и чл. 64, ал. 10 от ЗЕ (ред. ДВ, бр. 54/2012 г.). За двата имота, които са горски територии - общинска собственост, в пазарната оценка на вещните права е включена и стойността на дървесината, в съответствие с чл. 86, ал. 1, изр. второ и ал. 3 от ЗГ. Определена е и цена за компенсационно залесяване в размера по заповед[353] от 02.01.2018 г. на министъра на земеделието, храните и горите, в съответствие с чл. 86, ал. 5 от ЗГ (ред. ДВ, бр. 58/2017 г.)[354].

От кмета на общината е издадена заповед от 18.10.2018 г. и е сключен договор от 18.12.2018 г. за учредяване на възмездно безсрочно право на строеж и сервитути по цени, определени от общинския съвет, в съответствие с чл. 37, ал. 7 от ЗОС[355].

Договорът е сключен след изтичане на 14-дневен срок от съобщаването на заповедта на заинтересованите лица, в съответствие с чл. 90, ал. 1 от АПК[356]. Договорът е сключен след заплащане на дължимите престации за учредените вещни права, с което са изпълнени изискванията на чл. 37, ал. 7 от ЗОС и чл. 63, ал. 2 от Закона за енергетиката[357].

Учредяването на вещните права е извършено в съответствие с действащата правна рамка.

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

3.1. В чл. 8, ал. 9 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 45/2012 г.) е регламентирано, че годишната програма за управление и разпореждане с имотите - общинска собственост може да бъде актуализирана през годината, като при необходимост се извършва и актуализация на общинския бюджет.

Съгласно приетата Годишна програма за управление и разпореждане с имоти - общинска собственост за 2017 г. са предвидени приходи от разпореждане с имоти - общинска собственост, които общината има намерение да предложи за продажба, в размер 29 000 лв.[358]. По бюджета на общината са планирани тези приходи са в размер 31 760 лв.[359].

В течение на годината в резултат на възникнали нови потребности от разпореждане с имоти - общинска собственост, с шест решения на общинския съвет[360] е актуализирана годишната програма за 2017 г., но не е извършена актуализация на бюджетните приходи.

---

[349] ПИ 050415, ПИ 102006 и ПИ 102003
[350] ПИ 000007, ПИ 000611, ПИ 035015
[351] Решение № 395/27.09.2018 г., в сила от 09.10.2018 г.
[352] Одитно доказателство № I-138
[353] Заповед № РД-49-1/02.01.2018 г.
[354] Одитни доказателства № I-138
[355] Одитно доказателство № I-138
[356] Одитно доказателство № I-138
[357] Одитно доказателство № I-138
[358] Одитно доказателство № I-16
[359] http://elhovobg.org/?page_id=2040
[360] Решения №№ 186 и 188 от 23.02.2017 г.; 258 и 259 от 04.09.2017 г.; 277 и 278 от 26.10.2017 г.

Към 31.12.2017 г. са реализирани приходи от разпореждане с имоти - общинска собственост общо за 28 034 лв., като неизпълнението е с 12 на сто спрямо уточнения план по бюджета на общината за 2017 г. и е в резултат на неприключени до 31.12.2017 г. сделки.

3.2. Съгласно приетата Годишна програма за управление и разпореждане с имоти - общинска собственост за 2018 г. са предвидени приходи от разпореждане с имоти - общинска собственост, в размер на 117 951 лв.[361]. По бюджета на общината приходите от разпоредителни сделки са планирани в същия размер[362].

В течение на годината в резултат на възникнали нови потребности от разпореждане с имоти - общинска собственост, с девет решения на общинския съвет[363] е актуализирана годишната програма за 2018 г. С решение от 26.04.2018 г. на общинския съвет[364] е извършена актуализация на бюджетните приходи като са завишени приходите от продажба на земя със 160 000 лв. във връзка със стартирала процедура за продажба на два имота на ГКПП - Лесово.

Към 31.12.2018 г. са реализираните приходи от разпореждане с имоти - общинска собственост са 230 896 лв., като неизпълнението е със 17 на сто спрямо уточнения план по бюджета на общината за 2018 г. Реализирани са със 114 000 лв. повече от планираните приходи от продажба на нематериални дълготрайни активи в резултат на финализиране на сделката по учредяване на отстъпено право на строеж и сервитути за национален енергиен проект. Поради липса на кандидати и нереализирани сделки за продажба на част от имотите, не са изпълнени планираните приходи от продажба на земя със 160 000 лв.

4. Отписване/отразяване на имотите, обект на разпоредителни сделки в АОС и в регистрите, в т.ч. счетоводните регистри

4.1. Върху АОС на всички проверени имоти, които са престанали да бъдат собственост на общината, е отбелязано, че имотът е отписан и е посочено основанието за това, в изпълнение на изискванията на чл. 62, ал. 3 от ЗОС[365].

4.2. На интернет страницата на общината е създаден и се поддържа Регистър на разпоредителните сделки, в който е вписана информация за: акта за собственост; вид и описание на имота; вид на разпоредителната сделка; пазарната и данъчната оценка на имотите или вещните права, оценката, определена от общинския съвет, и крайната цена на сделката; начинът на разпореждане; насрещната страна по сделката; номер и дата на договора, с което са изпълнени изискванията на чл. 41, ал. 4 от ЗОС. Всички проверени разпоредителни сделки са включени в публичния регистър на разпоредителните сделки, в съответствие с чл. 41, ал. 4 от ЗОС[366].

Изпълнени са разпоредбите на чл. 25 и чл. 26 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г., във връзка с чл. 63 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 98/2014 г.), в главните регистри за частна и за публична общинска собственост за всички разпореждания с имоти е отразена информация за вида на правната сделка и лицето, придобило правата[367].

---

[361] Одитно доказателство I-16
[362] http://elhovobg.org/?page_id=2040
[363] Решения №№ 344, 345 и 346 от 22.03.2018г.; 368 от 23.05.2018г.; 395 от 27.09.2018г.; 412 и 413 от 22.11.2018г.; 420 и 421 от 19.12.2018г.
[364] Решение № 351/26.04.2018 г.
[365] Одитни доказателства №№ I-127 - I-138
[366] Одитни доказателства №№ I-127 - I-138
[367] Одитно доказателство № I-139

В съответствие с чл. 26, ал. 1, т. 4 от Закона за счетоводството всички проверени имоти, с които са извършени разпоредителни сделки, са отписани от счетоводните регистри на общината[368].

Отписване/отразяване на имотите, обект на разпоредителни сделки в АОС и в регистрите, в т.ч. счетоводните регистри е извършено в съответствие със действащата правна рамка.

Оценка за съответствието в под-областта:

Дейностите, свързани с разпореждането с имоти - общинска собственост са осъществени в частично съответствие с нормативните актове от по-висока степен.

Управленските решения при продажбите на имоти чрез провеждане на публичен търг са законосъобразни с някои изключения. Въведено е ограничение на кръга на лицата, които могат да участват в процедурата, с което се нарушава свободната стопанска инициатива. Поради липсата на пълна правна регламентация в НРПУРОИ на процедурните действия при участието на един кандидат в търг с явно наддаване за 20 имота са сключени договори на начална тръжна цена.

Управленските решения при прекратяването на съсобственост и при учредяване на вещни права без провеждане на търг са в съответствие с нормативните изисквания.

Установените несъответствия с правната рамка и договорите, които са количествено измерими са в размер 7 893 лв. (постъпили по-малко приходи от разпоредителни сделки), които са съществени по стойност, по естество (характер) и смисъл (контекст). Останалите установени нарушения/несъответствие с правната рамка и договорите са съществени по естество (характер) и смисъл (контекст). СФУК не е достатъчно ефективна.

IV. Възлагане на концесия за ползване на обекти - публична общинска собственост и изпълнение на договорите

През 2017 г. с решения на общинския съвет са открити шест процедури за предоставяне на концесия, които са приключили със сключване на договори[369]. През 2018 г. в общината не са проведени процедури за предоставяне на концесии върху имоти - общинска собственост[370]. През одитирания период няма действащи договори за концесии, възложени преди 01.01.2017 г.

При одита са проверени всички процедури за предоставяне на язовири - общинска собственост на концесия и изпълнението на концесионните договори.

1. Процедури за предоставяне на концесия

1.1.Изработването на обосновки на концесиите, концесионни анализи и предложения за предоставяне на концесии и проекти на решения за откриване на процедура за предоставяне на концесии са възложени с договор[371] от 30.01.2017 г., в съответствие с изискването на чл. 12 от ППЗК (отм.)[372].

Със заповеди от 15.03.2017 г. на кмета на общината[373] са назначени екипи за

[368] Одитни доказателства №№ I-127 - I-129 и I-131 - I-138
[369] Одитно доказателство № I-10
[370] Одитно доказателство № I-10
[371] Договор № 12-03/30.01.2017 г.
[372] Одитно доказателство № I-140
[373] Заповеди №№ РД - 166, РД - 167, РД - 168, РД - 169, РД-171 и РД - 172/15.03.2017 г.

осъществяване на подготвителните действия за предоставяне на общински концесии, в съответствие с чл. 10, ал. 1 от ППЗК (отм.) и чл. 19, ал. 2 от ЗК (отм.). От членовете на екипите са подписани декларации за липса на обстоятелства, в съответствие с чл. 10, ал. 3 от ППЗК (отм.).

Изготвените обосновки и анализи са приети от съответния екип за подготвителни действия с протоколи, утвърдени от кмета на общината, в съответствие с чл. 14, ал. 1 от ППЗК (отм.). Протоколите съдържат становище на екипа на подготвителните действия, относно законосъобразността и целесъобразността от предоставяне на концесията, в съответствие с чл. 14, ал. 3 от ППЗК (отм.). Въз основа на протоколите на комисиите, от кмета на общината са издадени заповеди от 22.03.2017 г. за продължаване на подготвителните действия, в съответствие с чл. 14, ал. 5 от ППЗК (отм.).

Проектите на решения за откриване на всички процедури за предоставяне на концесия и обосновката към тях са изпратени до компетентните органи за съгласуване, в съответствие с чл. 103, т. 2 от ЗК (отм.) и чл. 16, ал. 2 от ППЗК (отм.). За всички обекти на концесия са постъпили положителни съгласувателни становища от съответните органи.

За извършените подготвителни действия от кмета на общината са изготвени доклади с предложение до общинския съвет за откриване на процедури за предоставяне на концесии, в съответствие с чл. 38, ал. 1 от ЗК (отм.)[374].

1.2. С решения от 25.05.2017 г. и 04.09.2017 г. на общинския съвет[375] са открити процедурите за предоставяне на концесия за услуга на язовири - публична общинска собственост, в съответствие с чл. 39, ал. 1 от ЗК (отм.). Решенията на общинския съвет съдържат изискващата се информацията, регламентирана с чл. 39, ал. 2 от ЗК (отм.) и чл. 19, ал. 2 от ППЗК (отм.)[376].

1.3. От кмета на общината са одобрени обявления за провеждане на процедурите, документация за участие в процедурите и проектите на концесионни договори, в съответствие с чл. 40, ал. 1 от ЗК (отм.). Обявленията са изпратени за обнародване в електронната страница на „Държавен вестник“[377] и за вписване в НКР, в съответствие с чл. 40, ал. 2 от ЗК (отм.) и чл. 118 от ППЗК (отм.).

На интернет страницата на общината са публикувани съобщения за процедурите за предоставяне на концесия, след обнародване на обявленията, в съответствие с чл. 43, ал. 1 от ЗК (отм.) и чл. 30, ал. 2 от ППЗК (отм.)[378].

1.4. Със шест заповеди на кмета на общината[379] са назначени комисии за провеждане на процедурите за предоставяне на концесия, в съответствие с чл. 46, ал. 1, т. 2 от ЗК (отм.) и чл. 33, ал. 1 от ППЗК (отм.). В състава на комисиите са включени председател, заместник председател и петима членове, с което са спазени изискванията на чл. 46, ал. 2 от ЗК (отм.).

В съответствие с изискванията на чл. 35, ал. 1 и ал. 2 от ППЗК (отм.), от комисиите са проведени първи заседания в тридневен срок от получаване на заповедите за назначаване, видно от съставените протоколи. На първото заседание са определени мястото за провеждане

---

[374] Одитни доказателства №№ I-141 - I-146

[375] Решения №№ 233/25.05.2017 г., 229/25.05.2017 г., 232/25.05.2017 г., 228/25.05.2017 г., № 264/04.09.2017 г. и 265/04.09.2017 г.

[376] Одитни доказателства №№ I-141 - I-146

[377] https://dv.parliament.bg/DVWeb/koncesiiList.faces

[378] Одитни доказателства №№ I-141 - I-146

[379] Заповеди №№ РД - 374/01.06.2017 г, РД - 370/01.06.2017 г., РД - 373/01.06.2017 г., РД - 369/01.06.2017 г., РД - 560/11.09.2017 г. и РД-561/11.09.2017 г.

на заседанията, правила на работа на комисията, разпределени са дейностите по техническото обслужване и са подадени декларации за липсата на материален интерес от предоставяната концесията, в съответствие с чл. 32, ал. ал. 2 и 3 от ППЗК (отм.), във връзка с чл. 46, ал. 5, т. 1 от ЗК (отм.).

От определените от комисиите длъжностни лица за осъществяване на техническото обслужване са подписани декларации за опазване тайната на предоставената им във връзка с провеждането на процедурите информация, в съответствие с чл. 38, ал. 1 от ППЗК (отм.)[380].

1.5. За всяка от процедурите е постъпила по една оферта, която е регистрирана от общинската администрация във входящ регистър. На приносителите са издадени удостоверения за завеждането им в регистъра по образец към документацията за участие, в съответствие с чл. 46, ал. 2, изр. второ от ППЗК (отм.). Офертите са получени в деловодството на общината в срока по чл. 50, ал. 2, т. 2 от ЗК (отм.).

На открито заседание от комисиите е установено, че всички представени оферти съдържат три непрозрачни плика с надпис „Заявление за участие“, „Предложение“ и „Обвързващо предложение“. Действията на комисиите при отваряне на офертите са в съответствие с чл. 47, ал. 5 от ППЗК (отм.). В закрити заседания от комисиите са разгледани документите за участие и е признато правото им да продължат участието си в процедурата по предоставяне на концесия, в съответствие с чл. 50, ал. 1 и чл. 51, ал. 3 от ППЗК (отм.) и чл. 26, ал. 7 от ЗК (отм.).

В тридневен срок от приключване на подбора, от комисиите са изпратени уведомления до участниците за взетите решения, в съответствие с чл. 55, ал. 1 от ППЗК (отм.). На интернет страницата на общината са публикувани съобщения до заинтересованите лица за мястото, датата и часа на отваряне на предложенията и на обвързващите предложения, в съответствие с чл. 55а, ал. 2 от ППЗК (отм.).

Действията на комисията за отваряне на предложенията и на обвързващите предложения на участниците са обективирани в протоколи. Обвързващите предложения са оценени по критерий „икономически най-изгодна оферта“ при спазване на предварително обявените критерии и методика за оценяване и са взети решения на комисиите за класиране на участниците, в съответствие с чл. 82, ал. 1 и ал. 2 от ППЗК (отм.)[381].

1.6. В съответствие с чл. 86 от ППЗК (отм.), проектите на доклади и на решения за определяне на концесионер са изпратени до органите по чл. 103 от ЗК (отм.) за съгласуване за законосъобразността на проведените процедури. Получените положителни становища са представени на концедента в тримесечния срок, считано от датата на отваряне на предложенията и на обвързващите предложения, в съответствие с чл. 86, ал. 4 от ППЗК (отм.).

С решения на общинския съвет[382] са определени концесионерите за съответните язовири и е определен срок от 2 месеца за сключване на концесионните договори, в съответствие с чл. 59, ал. 1, т. 2 от ЗК (отм.). От кмета на общината са изпратени решенията на общинския съвет и протоколите на комисиите до съответните концесионери, в съответствие с чл. 89, изр. второ от ППЗК (отм.)[383].

1.7. В резултат на проведените открити процедура от кмета на общината са сключени шест договора за предоставяне на концесия. Договорите са сключени след изтичане на 14-

[380] Одитни доказателства №№ I-141 - I-146
[381] Одитни доказателства №№ I-141 - I-146
[382] Решения №№ 270/26.10.2017 г., 272/26.10.2017 г., 271/26.10.2017 г., 273/26.10.2017 г, 302/15.12.2017 г. и 331 от 22.02.2018 г.
[383] Одитни доказателства №№ I-141 - I-146

дневен срок от уведомяването на заинтересованите участници за решенията за определяне на концесионер и съдържат всички предложения направени в офертите, в съответствие с чл. 62 от ЗК (отм.). Договорите са сключени в срока, определен в решенията на общинския съвет за определяне на изпълнител, в съответствие с чл. 97, ал. 1 от ППЗК (отм.).

От кмета на общината са изпратени до НКР отчети за проведените процедури, данни за откриване на партида, сключените договори и приложенията към тях, в съответствие с чл. 99, ал. 1 от ЗК (отм.) и чл. 120 от ППЗК (отм.)[384].

1.8. Съгласно чл. 97, ал. 2 от ППЗК (отм.), органът, сключил концесионния договор от името на концедента, уведомява за това Комисията за защита на конкуренцията в деня на подписването му от страните.

За всички сключени договори писмено не е уведомена Комисията за защита на конкуренцията в деня на сключването им, в нарушение на чл. 97, ал 2 от ППЗК (отм.).

От кмета на общината е изпратена информация до Комисията за защита на конкуренцията за приетите решения на общинския съвет за определяне на концесионер, което не е изискване на правната рамка[385]. Причина за установеното е неизпълнение на задължение на отговорното длъжностно лице от общинската администрация. В резултат е създадена невъзможност в рамките на своите правомощия Комисията за защита на конкуренцията да се произнесе по отношение на наличие/липса на ограничаване или нарушаване на конкуренцията.

1.9. В съответствие с чл. 55, ал. 1 от ЗК (отм.), от участниците са представени гаранции за участие в размер на 50 на сто от годишното концесионно плащане. Съгласно чл. 55, ал. 6 от ЗК (отм.), гаранцията на участник, определен за концесионер, се задържа, съответно се усвоява, в случаите, когато той не сключи концесионния договор в определения срок, а когато го сключи - гаранцията се освобождава в 7-дневен срок.

В четири случая[386] гаранциите за участие са освободени със закъснение от 10 дни до 18 месеца след 7-дневния срок от сключване на договорите, в нарушение на чл. 55, ал. 6 от ЗК (отм.). Причина за установеното е неизпълнение на задължение на отговорното длъжностно лице от общинската администрация. В резултат на това са създадени предпоставки за търсене на лихви от участника за несвоевременно възстановяване на гаранцията за участие.

Към момента на одита гаранцията е освободена и няма предявени искове от изпълнителя за реализиране на лихви за несвоевременното връщане[387].

2. Изпълнение на концесионните договори

Съгласно чл. 63, ал. 1 от ЗК (отм.), концесионният договор се сключва без провеждане на преговори в съответствие с проекта, включен към документацията за участие, и с офертата на участника, който е класиран на първо място.

2.1. Всички сключени концесионни договори съдържат информацията определена с чл. 65 от ЗК (отм.), а именно: данни за концедента и концесионера, предмет на концесията, срок на договора, условия за плащане на концесионното плащане, права и задължения на концедента и концесионера, неустойки, гаранции и други[388].

---

[384] Одитни доказателства №№ I-141 - I-146
[385] Одитни доказателства №№ I-141 - I-147
[386] Договори №№ К-2/28.12.2017 г., К-4/10.01.2018 г., К-5/15.02.2018 г. и К-6/30.04.2018 г.
[387] Одитни доказателства №№ I-142, I-144 - I-147
[388] Одитни доказателства №№ I-141 - I-146

2.2. В чл. 6 от проекта на договор е уговорено, че договорите влизат в сила от датата на подписването им от двете страни. Съгласно чл. 7 от договорите, еднократно концесионно плащане следва да се извърши съответно от седем до 20 дни от датата на влизане в сила на концесионния договор.

В чл. 7 от проекта на договор към утвърдената документация за участие при всички шест процедури[389] е определено еднократното концесионно възнаграждение да се заплаща към датата на влизане в сила на концесионните договори.

При всички шест сключени договори, срокът за заплащане на еднократното концесионно възнаграждение е договорен съответно до 7 и до 20 дни след влизане в сила на договора на концесия, в нарушение на чл. 63, ал. 1 от ЗК (отм.)[390].

2.3. В чл. 6, ал. 2, т. 1 от Закона за данък върху добавената стойност (ЗДДС) (ред. ДВ, бр. 97/2016 г.) е регламентирано, че доставка представлява прехвърлянето на вещно право върху стоката, в резултат на акт на местен орган срещу обезщетение. Съгласно чл. 12, ал. 1 от ЗДДС, облагаема доставка е всяка доставка на стока или услуга по смисъла на чл. 6 и чл. 9, когато е извършена от данъчно задължено лице по този закон и е с място на изпълнение на територията на страната.

По всички проверени договори еднократното концесионно възнаграждение е внесено в приход на общината, в уговорения срок[391].

По пет[392] от проверените договори е внесено в договорения срок само еднократното концесионно възнаграждение, но в този срок не е платено от концесионерите дължимото ДДС в общ размер 1 821 лв.[393]. Нарушен е чл. 12, ал. 1, във връзка с чл. 6, ал. 2, т. 1 от ЗДДС (ред. ДВ, бр. 97/2016 г.).

Причини за нарушението са: в сключените концесионни договори не е определен дължимия ДДС за еднократното концесионно възнаграждение; невъведени писмени контролни дейности преди сключване на договора. Дължимият ДДС е внесен със закъснение от концесионерите, в резултат на което несвоевременно са събрани и внесени данъци в Републиканския бюджет[394].

2.4. В чл. 9 от проекта на договорите е уговорено, че годишното концесионно плащане се изплаща веднъж годишно, в срок до 31 януари на годината, за която е дължимо.

При извършената проверка е установено:

а) при четири[395] от сключените договори, срокът за заплащане на концесионното възнаграждение е удължен съответно до ноември и до декември месец на годината, за която е дължимо, в нарушение на чл. 63, ал. 1 от ЗК (отм.)[396].

Причина за нарушенията е, че не са въведени писмени контролни дейности преди сключване на договора, които да предотвратят, разкрият и коригират установеното нарушение. В резултат на това не е осигурено своевременното постъпване на приходи от концесии в общинския бюджет;

---

[389] Договори № К-1/27.11.2017 г., №К-2/28.12.2017 г., № К-3/03.01.2018 г., № К-4/10.01.2018 г., № К-5/15.02.2018 г. и №К-6/12.04.2018 г.
[390] Одитни доказателства №№ I-141 - I-146
[391] Одитни доказателства №№ I-141 - I-146
[392] Договори №К-1/27.11.2017 г., № К-2/28.12.2017 г., № К-3/03.01.2018 г., № К-4/10.01.2018 г. и № К-5/15.02.2018 г.
[393] Одитни доказателства №№ I-141 - I-145
[394] Одитни доказателства №№ I-141 - I-145
[395] Договори №К-1/27.11.2017 г., № К-2/28.12.2017 г., № К-3/03.01.2018 г. и № К-6/12.04.2018 г.
[396] Одитни доказателства №№ I-141 - I-143 и I-146

б) по един[397] от сключените договори през 2017 г. концесионното възнаграждение за втората година е внесено със закъснение от 20 дни, след уговорения срок, за което е събрана дължимата лихва в съответствие с чл. 86 от ЗЗД.

По другия[398] договор възнаграждението е внесено в срок[399].

2.5. При сключване на договорите, от концесионерите са внесени гаранции за изпълнение на договорите в размер на 50 на сто от концесионните вноски, в съответствие с чл. 56 и чл. 57 от ЗК (отм.) и договорените клаузи[400].

2.6. В чл. 12.16. от договорите е договорено изискване обектите на концесия да бъдат застраховани от концесионера в полза на концедента.

При проверката е установено, че в четири[401] (67 на сто) от сключените договори обектите - публична общинска собственост не са застраховани, в нарушение на договорените клаузи[402]. Причина за установеното е извършен неефективен мониторинг от определените със заповеди на кмета длъжностни лица за осъществяване на контрол по изпълнение на концесионните договори. В резултат е създаден риск от непокриване на имуществени и неимуществени вреди, причинени на трети лица при или по повод осъществяване на стопанската дейност на концесионера.

2.7. Със шест заповеди на кмета на общината[403] са назначени длъжностни лица за извършване на постоянен и текущ контрол по изпълнението на концесионните договори[404].

В съответствие с чл. 12.9 от договорите, от пет концесионера са представени декларации за изпълнение на текущите ежегодни мероприятия и от един[405] - не е представена такава. От назначените комисии са извършени проверки и резултатите са документирани с протоколи[406], в които е отразено, че изпълнението съответства на договореното[407].

При одита е установено, че в досиетата на проверените концесии не се съхраняват копия на документи, доказващи изпълнението на поетите ангажименти от концесионерите[408]. Причина за установеното е, че е извършен формален контрол от длъжностните лица по изпълнението на договорите. В резултат на това одитният екип не е получена увереност, че инвестиционните ангажименти са изпълнени съгласно инвестиционните програми на концесионерите.

2.8. През одитирания период не са извършвани изменения/прекратяване на концесионни договори.

Процедурите по предоставяне на концесии и изпълнението на сключените договори са в частично съответствие с действащата през одитирания период правна рамка и договорите.

---

[397] Договор № К-2/28.12.2017 г.
[398] Договор № К-1/27.11.2017 г.
[399] Одитни доказателства №№ I-141 и I-142
[400] Одитни доказателства №№ I-141 - I-146
[401] Договори № К-2/28.12.2017 г., К-4/10.01.2018 г., К-5/15.02.2018 г. и К-6/12.04.2018 г.
[402] Одитни доказателства №№ I-142, I-144 - I-147
[403] Заповеди № РД-772/05.12.2017 г., РД-825/28.12.2017 г., РД-8/04.01.2018 г., РД-49/24.01.2018 г., РД-105/19.02.2018 г. и РД-216/12.04.2018 г.
[404] Одитни доказателства №№ I-141 - I-146
[405] Договор № К-4/10.01.2018 г.
[406] Протоколи от 02.03.2018 г., 02.04.2018 г. – 3 бр., 01.04.2019 г.
[407] Одитни доказателства №№ I-141 - I-145
[408] Одитно доказателство № I-147

Обобщена оценка за съответствието в под-областта:

Дейностите, свързани с възлагане на концесии за ползване на обекти - публична общинска собственост и изпълнението на договорите са осъществени в частично съответствие с нормативните актове от по-висока степен.

Установени са несъответствия с правната рамка и договорите, свързани с: част от сключените договори не съответстват на проекта на договор по отношение на срока за плащане на еднократното и на годишното концесионното възнаграждение; закъснение при връщане на гаранцията за участие след нормативно определения срок; не са застраховани обекти на концесия в полза на концедента; неизпратено уведомление до Комисията за защита на конкуренцията за сключените концесионни договори; липса на събрани доказателства за изпълнение на инвестиционните ангажименти по концесионните договори.

Установените нарушения/несъответствия с правната рамка в тази под-област, са съществени по естество (характер) и по смисъл (контекст). СФУК не е достатъчно ефективна.

V. Възлагане и изпълнение на дейности в горските територии и за ползване на дървесина

Кметът на общината е възложител за горски територии - общинска собственост по смисъла на чл. 3, ал. 1, т. 1 от Наредбата по чл. 95 от ЗГ (ред. ДВ, бр. 96/2011 г.).

Управлението на горските територии - общинска собственост е осъществявано от звено „Общинска горскостопанска единица - Елхово“, пряко подчинено на кмета на общината, в съответствие с разпоредбата на чл. 181, ал. 1 и ал. 2 от ЗГ. Звеното е създадено с решение на общинския съвет от 2011 г., а утвърдена численост на персонала към 01.01.2017 г. е три щатни бройки - „главен лесничей“ и двама „горски стражари“. През одитирания период едната бройка на длъжността „горски стражар“ не е заета[409].

Задължения за организация, контрол и отговорности за цялостната дейност в горските територии са възложени с длъжностната характеристика на главния лесничей[410].

1. Възлагане и изпълнение на дейности в горските територии

При одита е проверено възлагането и изпълнението на четири открити конкурса за възлагане дейности в горски територии по реда на Наредбата по чл. 95 от ЗГ[411].

1.1. Открит конкурс с предмет *„Възлагане на добив, транспортиране, товарене и разтоварване на дървесина от горските територии - собственост на Община Елхово за 2017 г.“*

1.1.1. В чл. 14, ал. 1 и чл. 16, ал. 7 от Наредбата по чл. 95 от ЗГ (ред. ДВ, бр. 96/2016 г.) е определено, че при провеждане на открит конкурс възложителят е длъжен да публикува заповедта за откриване на конкурса и документацията за участие най-малко 15 дни преди крайния срок за подаване на офертите на интернет страницата си.

Със заповед от 09.01.2017 г. на кмета на общината[412] е открит конкурса с прогнозна стойност 47 540 лв. (без ДДС) и е утвърдена документация за участие[413]. В заповедта е определен краен срок за подаване на оферти 20.01.2017 г. - 11 дни след датата на издаване на

[409] Одитни доказателства №№ I-15, I-161 и I-162
[410] Одитно доказателство № I-161
[411] Одитно доказателство № I-11
[412] Заповед № РД – 17/09.01.2017 г.
[413] Одитно доказателство № I-148

заповедта. Срокът за подаване на оферти е неоснователно намален с четири дни, което предопределя неспазването на 15-дневния срок за публикуването на заповедта и документацията за участие. Заповедта е публикувана на 09.01.2017 г. - с четири дни по-късно, а документацията за участие е публикувана на 10.01.2017 г. - с пет дни по-късно от нормативно определения минимален срок[414].

Нарушени са чл. 14, ал. 1 и чл. 16, ал. 7 от Наредбата по чл. 95 от ЗГ (ред. ДВ, бр. 96/2016 г.), във връзка с чл. 9б ал. 4, т. 1 от Наредбата по чл. 95 от ЗГ.

Причина за установеното е неефективен предварителен контрол при съгласуване на заповедта за откриване на конкурса[415]. В резултат е ограничена възможността за участие на по-широк кръг заинтересовани лица.

1.1.2. Съгласно чл. 9в, ал. 2 от Наредбата по чл. 95 от ЗГ (ред. ДВ, бр. 96/2016 г.), кандидатите за участие в процедурата могат да изтеглят документацията от интернет страницата на възложителя без заплащане или да я закупят от възложителя, провеждащ процедурата.

В Раздел III, т. 8 от документацията за участие е предвидено основание за недопускане или отстраняване на кандидат при непредставяне на документ за закупена документация за участие. Предвид дадената правна възможност кандидатите да изтеглят документацията от интернет страницата безплатно, поставеното изискване за закупуване на такава, ограничава кръга на лицата за участие в процедурите[416].

Нарушен е основен принцип за свободна и лоялна конкуренция, определен в чл. 1, ал. 2 от Наредбата по чл. 95 от ЗГ. Причина за установеното е неефективен предварителен контрол при съгласуване на документацията за участие[417]. В резултат е създаден риск за незаконосъобразно събиране на такса за закупуване на документация за участие в процедурата.

При одита не е постигната увереност, че единственият участник е имал необходимост от закупуване на документация и дали таксата е законосъобразно събрана.

1.1.3. В чл. 9б, ал. 1 от Наредбата по чл. 95 от ЗГ (ред. ДВ, бр. 96/2016 г.) е регламентирано, че възложителите да публикуват на своите интернет страници под формата на електронни документи, протоколите на комисиите за провеждане на процедурите и договорите за възлагане на дейностите и приложенията към тях.

В електронното досие за процедурата на интернет страницата на общината от възложителя не са публикувани протоколът на комисията за провеждане на процедурата и сключеният договор[418]. Нарушен е чл. 9б, ал. 1, т.т. 4 и 5 от Наредбата по чл. 95 от ЗГ (ред. ДВ, бр. 96/2016 г.).

Причина за установеното е, че от отговорното длъжностно лице не са изпълнени задълженията за предаване на подлежащата за публикуване информация на интернет страницата на общината[419]. В резултат не са спазени принципите на публичност и прозрачност, определени с чл. 1, ал. 2 от Наредбата по чл. 95 от ЗГ.

В останалата си част процедурата е проведена в съответствие с правната рамка[420].

---

[414] Одитни доказателства №№ I-148 и I-160
[415] Одитно доказателство № I-148
[416] Одитни доказателства №№ I-148 и I-160
[417] Одитно доказателство № I-148
[418] Одитни доказателства №№ I-148 и I-160
[419] Одитно доказателство № I-20
[420] Одитно доказателство № I-148

1.1.4. Извършените дейности по изпълнение на договора са документирани с протоколи, които са утвърдени от кмета на общината, в съответствие с чл. 37, ал. 2 от Наредбата по чл. 95 от ЗГ. Изпълнението на договора е приключило в договорения срок.

Фактурираните количества добита и транспортирана дървесина съответстват на приетите с приемо-предавателни протоколи и договорените единични цени. Извършените разходи по договора са 50 134 лв. (с ДДС) и са платени от възложителя в срока по т. 2.3. от договора[421].

1.1.5. Съгласно чл. 33, ал. 1 от Наредбата по чл. 95 от ЗГ, гаранцията за изпълнение на сключените договори при добив на дървесина се освобождава в срок 10 работни дни след съставяне на констативни протоколи за освидетелстване на всички сечища в обекта.
Двете сечища по договора са освидетелствани с констативни протоколи от 02.01.2018 г. Гаранцията за изпълнение в размер 2 375 лв. е освободена на 21.12.2017 г. - 10 дни преди освидетелстване на сечищата, в нарушение на чл. 33, ал. 1 от Наредбата по чл. 95 от ЗГ.

Причина за установеното е неефективен предварителен контрол при освобождаване гаранцията за изпълнение[422]. В резултат са създадени предпоставки/невъзможност за усвояване гаранцията за изпълнение от страна на възложителя при констатирано неизпълнение на договора от изпълнителя.

1.2. Открит конкурс с предмет *„Възлагане на маркиране на насаждения, предвидени за сеч на територията на Община Елхово за 2018 г.“*

1.2.1. Със заповед от 12.04.2018 г. на кмета на общината[423] е открит конкурса с прогнозна стойност 14 889 лв. (без ДДС) и е утвърдена документация за участие.

Съгласно чл. 9в, ал. 2 от Наредбата по чл. 95 от ЗГ (ред. ДВ, бр. 96/2016 г.), кандидатите за участие в процедурата могат да изтеглят документацията от интернет страницата на възложителя без заплащане или да я закупят от възложителя, провеждащ процедурата. В Раздел III, т. 8 от документацията за участие е предвидено основание за недопускане или отстраняване на кандидат при непредставяне на документ за закупена документация за участие. Предвид дадената правна възможност кандидатите да изтеглят документацията от интернет страницата безплатно, поставеното изискване за закупуване на такава ограничава кръга на лицата за участие в процедурите.

Нарушен е основен принцип за свободна и лоялна конкуренция, определен в чл. 1, ал. 2 от Наредбата по чл. 95 от ЗГ. Причина е неефективен предварителен контрол при съгласуване на документацията за участие[424]. В резултат е създаден риск за незаконосъобразно събиране на такса за закупуване на документация за участие в процедурата.

При одита не е постигната увереност, че единственият участник е имал необходимост от закупуване на документацията и дали таксата е събрана законосъобразно.

1.2.2. В електронното досие за процедурата на интернет страницата на общината не са публикувани от възложителя протокола на комисията за провеждане на процедурата, договор от 18.05.2018 г. и анекс № 1 от 18.07.2018 г.[425]. Нарушен е чл. 9б, ал. 1, т.т. 4 - 6 от Наредбата по чл. 95 от ЗГ.

Причина е, че от отговорното длъжностно лице не са изпълнени задълженията за предаване на подлежащата за публикуване информация на интернет страницата на

[421] Одитно доказателство № I-148
[422] Одитно доказателство № I-148
[423] Заповед № РД – 215/12.04.2018 г.
[424] Одитно доказателство № I-149
[425] Одитни доказателства №№ I-149 и I-160

общината[426]. В резултат не са спазени принципите на публичност и прозрачност, определени с чл. 1, ал. 2 от Наредбата по чл. 95 от ЗГ.

В останалата си част процедурата е проведена в съответствие с правната рамка[427].

1.2.3. При сключване на договора от изпълнителя е внесена гаранцията за изпълнение в размер 742 лв. (5 на сто от стойността на договора), в съответствие с чл. 35, ал. 5, т. 1 от Наредбата по чл. 95 от ЗГ (ред. ДВ, бр. 96/2016 г.).

Крайният срок за изпълнение на договора е 18.07.2018 г. С анекс от същата дата е удължен срокът на договора до 18.09.2018 г., поради лоши метеорологични условия и представено заявление от изпълнителя, в съответствие с чл. 9.1 от договора.

Извършените дейности по договора са документирани с протоколи, които са утвърдени от кмета на общината, в съответствие с чл. 37, ал. 2 от Наредбата по чл. 95 от ЗГ. Фактурираните и платени разходи са в размер 22 972 лв. (с ДДС) и съответстват на реалното количество маркирана дървесина и предложената от участника единична цена[428].

Договорът е приключил в договорения срок.

1.2.4. Последните протоколи за извършеното маркиране на дървесина са от 17.09.2018 г. Гаранцията за изпълнение в размер на 742 лв. е освободена на 11.06.2019 г. - 9 месеца след нормативно определения срок - 10 работни дни след окончателното приемане на извършената работа с приемо-предавателни протоколи за обекта [429]. Нарушен е чл. 33, ал. 1 от Наредбата по чл. 95 от ЗГ.

Причина за установеното е извършен неефективен предварителен контрол при освобождаване гаранцията за изпълнение[430]. Създадени са предпоставки за търсене на лихви от участника за несвоевременно връщане на гаранцията за изпълнение. Към датата на одита няма предявени искове от изпълнителя за заплащане на лихви за несвоевременното връщане на гаранцията.

1.3. Открит конкурс с предмет *„Възлагане на почвоподготовка, залесяване и попълване на горски култури есен 2018 г. в горски територии - общинска собственост на Община Елхово“*

1.3.1. В чл. 14, ал. 1 и чл. 16, ал. 7 от Наредбата по чл. 95 от ЗГ (ред. ДВ, бр. 96/2016 г.) е регламентирано, че при провеждане на открит конкурс възложителят е длъжен да публикува заповедта за откриване на конкурса и документацията за участие най-малко 15 дни преди крайния срок за подаване на офертите на интернет страницата си.

Със заповед от 31.07.2018 г. на кмета на общината[431] е открит конкурса, с прогнозна стойност 247 020,92 лв. (без ДДС) и е утвърдена документация за участие. В заповедта е определен краен срок за подаване на оферти 14.08.2018 г. - 14 дни след датата на издаване на заповедта. Срокът за подаване на оферти е неоснователно намален с един ден, което предопределя неспазването на 15-дневния срок за публикуването на заповедта и документацията за участие. Заповедта е публикувана на 31.07.2018 г. - с един ден по-късно, а документацията за участие е публикувана на 01.08.2017 г - с два дни по-късно от нормативно определения минимален срок[432].

---

[426] Одитно доказателство № I-20
[427] Одитно доказателство № I-149
[428] Одитно доказателство № I-149
[429] Одитно доказателство № I-149
[430] Одитно доказателство № I-149
[431] Заповед № РД – 522/31.07.2018 г.
[432] Одитни доказателства № I-150 и I-160

Нарушени са чл. 14, ал. 1 и чл. 16, ал. 7 от Наредбата по чл. 95 от ЗГ (ред. ДВ, бр. 96/2016 г.), във връзка с чл. 9б ал. 4, т. 1 от Наредбата по чл. 95 от ЗГ. Причината за установеното е неефективен предварителен контрол при съгласуване на заповедта за откриване на конкурса[433]. В резултат на това е ограничена възможността за участие на по-голям кръг заинтересовани лица.

1.3.2. В т. 6.2.15. от документацията за участие е записано, че участниците представят приходна квитанция за заплатена такса за участие в процедурата, в размер 30 лв.

Такса за участие в процедура „открит конкурс“ не е регламентирана с наредба на общинския съвет и в тази връзка поставеното изискване към участниците в процедурата е незаконосъобразно. Причина за установеното е неефективен предварителен контрол при съгласуване на документацията за участие и в резултат на това от участника в процедурата незаконосъобразно е събрана такса и в бюджета на общината са постъпили приходи в размер 30 лв.[434].

1.3.3. Съгласно чл. 18, ал. 1, т. 3, б. „ж“ от Наредбата по чл. 95 от ЗГ, всяка оферта задължително съдържа декларация от кандидата, че няма парични задължения към съответната община.

В приложения образец на декларация № 1 към документацията за участие това обстоятелство не е включено, в нарушение на чл. 18, ал. 1, т. 3, б. „ж“ от Наредбата по чл. 95 от ЗГ (ред. ДВ, бр. 96/2016 г.)[435]. В резултат е създаден риск да бъде избран за изпълнител участник, който има задължения към общината и невъзможност за приключване на процедурата със сключване на договор с единствен участник.

1.3.4. Съгласно чл. 35, ал. 2 от Наредбата по чл. 95 от ЗГ (ред. ДВ, бр. 96/2016 г.), в договора се включват задължително всички предложения на кандидата в хода на проведения конкурс, въз основа на които е определен за изпълнител.

Класирането на участниците в конкурса е извършено по критерий „предложена най-ниска обща крайна цена за извършване на възложените дейности“. Предложената от участника и договорената обща цена е 246 816 лв. (без ДДС). В договора е предвидено при разлика в количествата заплащането да се извършва по действително установеното количество по договорената единична цена за всеки вид дейност.

При проверката е установено:

а) договорената цена за позиция „временно съхранение на фиданките и изготвяне на колчета за маркиране“ е 2 088,58 лв.[436], което е с 18,64 лв. по-малко от оферираната цена - 2 107,22 лв.[437];

б) договорената цена за позиция „транспорт на фиданки“ е 498,64 лв.[438] и е с 18,64 лв. повече от предложената от участника цена от 480 лв.[439].

Нарушен е чл. 35, ал. 2 от Наредбата по чл. 95 от ЗГ (ред. ДВ, бр. 96/2016 г.)[440]. Причина за установеното е извършен неефективен предварителен контрол преди сключване на договор. В резултат са създадени предпоставки за заплащане на повече разходи при надвишаване на

---

[433] Одитно доказателство № I-150
[434] Одитно доказателство № I-150
[435] Одитно доказателство № I-150
[436] 18 648 бр. х 0,112 лв./бр.
[437] 18 648 бр. х 0,113 лв./бр.
[438] 300 км. х 1,66 лв./км.
[439] 300 км. х 1,60 лв./км.
[440] Одитно доказателство № I-150

количествата при транспорта на фиданките. Изпълнението на договора не е приключено до края на одитирания период (31.12.2018 г.).

1.3.5. В електронното досие за процедурата на интернет страницата на общината не са публикувани от възложителя протоколът на комисията за провеждане на процедурата и сключеният договор[441]. Нарушен е чл. 9б, ал. 1, т. 4 и 5 от Наредбата по чл. 95 от ЗГ (ред. ДВ, бр. 96/2016 г.)

Причина за установеното е, че от отговорното длъжностно лице не са изпълнени задълженията за предаване на подлежащата за публикуване информация на интернет страницата на общината[442]. В резултат не са спазени принципите на публичност и прозрачност, определени с чл. 1, ал. 2 от Наредбата по чл. 95 от ЗГ.

В останалата си част процедурата е проведена в съответствие с правната рамка[443].

1.3.6. Извършените дейности до 31.12.2018 г. по договора са документирани с четири протокола, които са утвърдени от кмета на общината, в съответствие с чл. 37, ал. 2 от Наредбата по чл. 95 от ЗГ. Изплатените суми по договора към 31.12.2018 г. са 245 384 лв. (с ДДС). До края на одитирания период изпълнението на договора не е приключило[444].

1.4. Открит конкурс с предмет *„Възлагане на товарене, транспортиране и разтоварване на дървесина на територията на Община Елхово за 2018 г.“*

1.4.1. Със заповед от 05.09.2018 г. на кмета на общината[445] е открит конкурс на стойност 5 965 лв. (без ДДС) и е утвърдена документация за участие[446]. От назначената от кмета на общината комисия е съставен протокол за резултатите от разглеждането, оценяването и класирането на кандидатите.

1.4.2. Съгласно чл. 23, ал. 2 от Наредбата по чл. 95 от ЗГ (ред. ДВ, бр. 96/2016 г.), заповедта за определяне на изпълнител се съобщава на заинтересованите лица по реда на чл. 61, ал. 1 от АПК (ред. ДВ, бр. 27/2014 г.) и се публикува на интернет страницата.

Със заповед от 03.10.2018 г. на кмета на общината[447] е определено класиране на кандидата и същият е определен за изпълнител. Заповедта е съобщена на заинтересованото лице, но не е публикувана на интернет страницата на общината, в нарушение с чл. 23, ал. 2 от Наредбата по чл. 95 от ЗГ (ред. ДВ, бр. 96/2016 г.)[448]. Причина за установеното е, че от отговорното длъжностно лице не са изпълнени задълженията за предаване на подлежащата за публикуване информация на интернет страницата на общината[449]. В резултат не са спазени принципите на публичност и прозрачност, определени с чл. 1, ал. 2 от Наредбата по чл. 95 от ЗГ.

1.4.3. В резултат на проведения открит конкурс е сключен договор[450] от 18.10.2018 г. с определения изпълнител, на стойност 5 965 лв. (без ДДС)[451].

---

[441] Одитни доказателства №№ I-150 и I-160
[442] т.1 от РИ 07-05 „Публикуване на информация в интернет страницата на общината“
[443] Одитно доказателство № I-150
[444] Одитно доказателство № I-150
[445] Заповед № РД – 587/05.09.2018 г.
[446] Одитно доказателство № I-151
[447] Заповед № РД – 648/03.10.2018 г.
[448] Одитни доказателства №№ I-151 и I-160
[449] т.1 от РИ 07-05 „Публикуване на информация в интернет страницата на общината“
[450] Договор № 143-03/18.10.2018 г.
[451] Одитно доказателство № I-151

Съгласно чл. 31, ал. 1, т. 2 от Наредбата по чл. 95 от ЗГ, възложителят освобождава гаранциите за участие на класираните на първо и на второ място - след сключването на договора.

При проверката е установено, че внесената от кандидата гаранция за участие в размер 298 лв. е освободена на 17.01.2019 г. - 3 месеца след нормативноопределения срок[452]. Нарушен е чл. 31, ал. 1, т. 2 от Наредбата по чл. 95 от ЗГ, поради неефективен предварителен контрол при освобождаване гаранцията за участие[453]. Създадени са предпоставки за търсене на лихви от участника за несвоевременно връщане на гаранцията за участие.

Към момента на одита няма платени лихви за несвоевременното връщане на гаранцията.

1.4.4. В електронното досие за процедурата на интернет страницата на общината не са публикувани от възложителя протокола на комисията за провеждане на процедурата, заповедта за определяне на изпълнител и сключения договор[454]. Нарушен е чл. 9б, ал. 1, т.т. 1, 4 и 5 от Наредбата по чл. 95 от ЗГ (ред. ДВ, бр. 96/2016 г.).

Причина за установеното е, че от отговорното длъжностно лице не са изпълнени задълженията за предаване на подлежащата за публикуване информация на интернет страницата на общината[455]. В резултат не са спазени принципите на публичност и прозрачност, определени с чл. 1, ал. 2 от Наредбата по чл. 95 от ЗГ.

В останалата си част процедурата е проведена в съответствие с правната рамка[456].

1.4.5. Със сключения договор от 18.10.2018 г. са определени обща стойност на възложената дейност в размер на 5 965 лв. (без ДДС), единични цени и краен срок за изпълнение - 31.12.2018 г. За извършените дейности е съставен протокол, който е утвърден от кмета на общината, в съответствие с чл. 37, ал. 2 от Наредбата по чл. 95 от ЗГ. Фактурираната и изплатена сума по договора е за 2 572 лв. (с ДДС). Фактурираните единични цени съответстват на договорените. Изпълнението на дейностите е в определения срок по договора[457].

1.4.6. Последният протокол за приемане на извършените дейности по договора е от 15.11.2018 г. Гаранцията за изпълнение в размер на 298 лв. е освободена на 17.01.2019 г. - 2 месеца след нормативно определения срок - 10 работни дни след окончателното приемане на извършената работа с приемо-предавателни протоколи за обекта [458]. Нарушен е чл. 33, ал. 1 от Наредбата по чл. 95 от ЗГ.

Причина за установеното е извършен неефективен предварителен контрол при освобождаване гаранцията за изпълнение[459]. В резултат са създадени предпоставки за търсене на лихви от участника за несвоевременно връщане на гаранцията за участие. Към датата на одита няма платени лихви за несвоевременното връщане на гаранцията.

1.5. Вътрешен контрол

При одита е изследвано състоянието на вътрешния контрол във връзка с възлагането и изпълнението на дейностите в горските територии, с цел установяване до каква степен

---

[452] Одитно доказателство № I-151
[453] Одитно доказателство № I-151
[454] Одитни доказателства №№ I-151 и I-160
[455] т.1 от РИ 07-05 „Публикуване на информация в интернет страницата на общината“
[456] Одитно доказателство № I-151
[457] Одитно доказателство № I-151
[458] Одитно доказателство № I-151
[459] Одитно доказателство № I-151

въведените контролни дейности в процеса минимизират рисковете и предотвратяват несъответствия с правната рамка.

Извършено е тестване на въведените контролни дейности при два[460] открити конкурса за добив на дървесина от горски територии - собственост на Община Елхово, проведени през одитирания период и при изпълнението на двата[461] сключени договора.

1.5.1. Тествани са контролните дейности, въведени с ИСУК на Община Елхово, при което е установено:

а) в т. 2 на Основна процедура „Създаване и движение на документи“ от подсистема 07 на ИСУК е въведен контрол за законосъобразност върху съставените документи, осъществяван от началник отдел/заместник-кмет и юрист - документира се чрез полагане на подпис върху съответния документ.

Във всички проверени случаи през одитирания период съставените проекти на заповеди на кмета на общината и документацията за участие в процедурите са съгласувани от началник отдел/заместник-кмет и от юрист чрез положен подпис;

б) в т. 2 на Работна инструкция „Поемане на задължение“ от подсистема 02 от ИСУК е въведен предварителен контрол за законосъобразност преди поемане на задължение от финансовия контрольор и длъжностните лица, определени в системата. Предвидено е осъществяване на предварителен контрол по определени вътрешни контроли, който се документира чрез попълване на контролен лист преди поемане на задължение.

При сключване на двата проверени договора от длъжностите лица в общинската администрация е извършен предварителен контрол, който е документиран в контролни листи;

в) в Работна инструкция „Системата на двоен подпис“ от подсистема 02 от ИСУК, е предвидено, че системата е задължителна процедура, при която върху всички документи, свързани с поемане на финансово задължение или извършване на разход се полагат подписите на кмета и главния счетоводител на общината.

Двата проверени договора са подписани от кмета на общината и от главния счетоводител;

г) в т. 2 на Работна инструкция „Извършване на разход“ от подсистема 02 от ИСУК е въведен контрол за законосъобразност преди извършване на разходи, който следва да се осъществява от финансовия контрольор и длъжности лица, определени в системата. Документира се чрез попълване на контролен лист преди извършване на разход.

При двата проверени договора, от определените длъжностни лица в общинската администрация е извършен предварителен контрол, който е документиран в контролни листове;

д) в т. 2 на Работна инструкция „Извършване на разход“ от подсистема 02 от ИСУК, е въведен контрол за законосъобразност преди възстановяване гаранцията за участие/изпълнение, който следва да се осъществява от финансовия контрольор и длъжности лица, определени в системата. Документира чрез попълване контролен лист за извършване на разход.

За освобождаване на гаранциите за участие/изпълнение от определените длъжностни лица е извършен предварителен контрол, който е документиран в контролни листове[462].

---

[460] Открит конкурс за добив на дървесина от горски територии - собственост на Община Елхово област Ямбол по землища и отдели, открит със Заповед № РД – 16/09.01.2017 г. на кмета на общината и Открит конкурс за добив дървесина от горските територии - собственост на Община Елхово, област Ямбол по землища и отдели, открит със Заповед № РД-323/14.05.2018 г. на кмета на общината.

[461] Договор № 22-03/10.02.2017 г. и Договор № 89-03/19.06.2018 г.

[462] Одитни доказателства №№ I-20, I-152 и I-153

1.5.2. При одита е установено, че изпълнените контролни дейности не са предотвратили, разкрили и коригирали несъответствията с правната рамка, в следните случаи:

а) в заповед от 09.01.2017 г. на кмета на общината[463] за провеждане на открит конкурс с предмет „Добив на дървесина от горски територии - собственост на Община Елхово“ е определен краен срок за предаване на оферти 20.01.2017 г. - 11 дни след датата на издаване на заповедта. Така заложеният срок в заповедта не дава възможност за спазване срока на публикуване на заповедта на интернет страницата на общината най-малко 15 дни преди крайния срок за подаване на офертите, в нарушение с чл. 14, ал. 1 от Наредбата по чл. 95 от ЗГ (ред. ДВ, бр. 96/2016 г.)[464]. В резултат е ограничена възможността за участие на по-голям кръг заинтересовани лица;

б) в документацията за участие на двата открити конкурса е предвидено условие за представяне на документ за закупена документация за участие[465].

Нарушен е чл. 9в, ал. 2 от Наредбата по чл. 95 от ЗГ (ред. ДВ, бр. 96/2016 г.). Предвид дадената правна възможност кандидатите да изтеглят документацията от интернет страницата безплатно, поставеното изискване за закупуване на такава ограничава кръга на лицата за участие в процедурите[466]. В резултат е създаден риск за незаконосъобразно събиране на такса за закупуване на документация за участие в процедурата;

в) в чл. 33, ал. 1 от Наредбата по чл. 95 от ЗГ е регламентирано, че при добив на дървесина гаранцията за изпълнение се освобождава в срок 10 работни дни след съставяне на констативни протоколи за освидетелстване на всички сечища в обекта.

Един от тестваните договори[467] е приключен в одитирания период, като последният протокол за освидетелстване на сечището е от 19.01.2018 г. Гаранцията за изпълнение е възстановена на 15.12.2017 г. - 1 месец преди освидетелстване на всички сечища в обекта[468], в нарушение на чл. 33, ал. 1 от Наредбата по чл. 95 от ЗГ.

В резултат са създадени предпоставки/невъзможност за усвояване гаранцията за изпълнение от страна на възложителя при констатирано неизпълнение на договора от изпълнителя.

По другия[469] договор гаранцията е възстановена в нормативноопределения срок[470].

През одитирания период въведените и прилагани контролни дейности не са действали ефективно и не са постигнали предназначението си да минимизират рисковете.

2. Възлагане ползването на дървесина и изпълнение на договори

Съгласно чл. 66, ал. 1 и ал. 2 от Наредбата по чл. 95 от ЗГ, продажбата на добита дървесина може да се осъществява по асортименти на прогнозни количества и по действително добити количества. Продажбата на дървесина, добита от горските територии - общинска собственост, се осъществява: чрез търг с явно наддаване; чрез търг с тайно наддаване; по ценоразпис; чрез договаряне; чрез електронна търговия (електронен търг) и чрез стоковата борса.

При одита са проверени трите търга с явно наддаване, с предмет:

---

[463] Заповед № РД – 16/09.01.2017 г.
[464] Одитно доказателство № I-152
[465] Одитни доказателства №№ I-152 и I-153
[466] Одитни доказателства №№ I-152, I-153 и I-160
[467] Договор № 22-03/10.02.2017 г.
[468] Одитно доказателство № I-154
[469] Договор № 89-03/19.06.2018 г.
[470] Одитно доказателство № I-155

а) „Покупко - продажба на прогнозни количества дървесина, включена в годишния план за ползване за 2017 г. от обект № 6 в териториалния обхват на Община Елхово“;

б) „Покупко - продажба на прогнозни количества дървесина, включена в годишния план за ползване за 2017 г. от обект № 7 в териториалния обхват на Община Елхово“;

в) „Покупко - продажба на прогнозни количества дървесина, включена в годишния план за ползване за 2018 г. от обект № 1801 в териториалния обхват на Община Елхово“[471].

2.1. Всички търгове са стартирали със заповеди на кмета на общината[472], с които са утвърдени документации за участие, в съответствие с чл. 55, ал. 2 от Наредбата по чл. 95 от ЗГ[473].

2.1.1. Съгласно чл. 56, ал. 3 от Наредбата по чл. 95 от ЗГ, (ред. ДВ, бр. 96/2016 г.), документацията за участие в търга се публикува на интернет страницата най-малко 15 дни преди крайния срок за подаване на документи за участие.

При два[474] от проведените търгове документациите за участие са публикувани пет дни след утвърждаването им, поради което са били публични на интернет страницата на общината с пет дни по-малко от нормативно определения срок[475]. Нарушен е чл. 56, ал. 3 от Наредбата по чл. 95 от ЗГ (ред. ДВ, бр. 96/2016 г.).

Причина за установеното е неизпълнение на задължения на длъжностно лице от общинската администрация за своевременно предоставяне на информация за публикуване на интернет страницата на общината[476]. В резултат е ограничена възможността за участие на по-голям кръг заинтересовани лица.

2.1.2. В чл. 55, ал. 3 от Наредбата по чл. 95 от ЗГ е определено съдържанието на заповедта за откриване на търга.

В заповедите на кмета на общината за откриване на трите търга не са включени условия за плащане на цената на дървесината, в нарушение на чл. 55, ал. 3, т. 9 от Наредбата по чл. 95 от ЗГ.

Причина за установеното е извършен неефективен предварителен контрол преди подписване на заповедта за откриване на търга[477]. Установеното нарушение не е оказало негативно влияние, тъй като в документацията за участие са посочени условия за плащане на дървесината.

2.1.3. Съгласно чл. 69, ал. 1 от Наредбата по чл. 95 от ЗГ, търговете с явно наддаване за продажба на добитата дървесина се провеждат при условията и по реда на търговете с явно наддаване за продажба на стояща дървесина на корен, с изключение на възможността за участие на подизпълнители.

В заповедите на кмета на общината за откриване на търговете и в документациите за участие е предвидена възможност за участие на подизпълнители, в нарушение с чл. 69, ал. 1 от Наредбата по чл. 95 от ЗГ.

---

[471] Одитно доказателство № I-12

[472] Заповеди №№ РД-114/22.02.2017 г., РД-115/22.02.2017 г. и РД-377/28.05.2018 г.

[473] Одитни доказателства №№ I-156 - I-158

[474] Търгове с предмет: „Покупко - продажба на прогнозни количества дървесина, включена в годишния план за ползване за 2017 г. от обект № 6“ и търг „Покупко - продажба на прогнозни количества дървесина, включена в годишния план за ползване за 2017 г. от обект № 7“

[475] Одитни доказателства №№ I-156 и I-157

[476] т.1 от РИ 07-05 „Публикуване на информация в интернет страницата на общината“

[477] Одитни доказателства №№ I-156 - I-158

Причина за установеното е неефективен предварителен контрол преди подписване на заповедта за откриване на търга[478]. В резултат са създадени предпоставки за незаконосъобразно провеждане на търговете.

2.1.4. Съгласно чл. 9в, ал. 2 от Наредбата по чл. 95 от ЗГ (ред. ДВ, бр. 96/2016 г.), кандидатите за участие в процедурата могат да изтеглят документацията от интернет страницата на възложителя без заплащане или да я закупят от съответния продавач, провеждащ процедурата.

В документациите за участие (Раздел VII) е предвидено основание за недопускане или отстраняване на кандидат при непредставяне на документ за закупена документация за участие. Предвид дадената правна възможност кандидатите да изтеглят документацията от интернет страницата безплатно, поставеното изискване за закупуване на такава ограничава кръга на лицата за участие в процедурите[479].

Нарушен е основен принцип за свободна и лоялна конкуренция, определен в чл. 1, ал. 2 от Наредбата по чл. 95 от ЗГ. Причина за установеното е неефективен предварителен контрол при съгласуване на документацията за участие[480]. В резултат е създаден риск за незаконосъобразно събиране на такса за закупуване на документация за участие в процедурата.

При одита не е постигната увереност, че участникът е имал необходимост от закупуване на документацията за участие и дали таксата е законосъобразно събрана.

2.2. За резултатите от проведените търгове са съставени протоколи от назначените от кмета комисии, в съответствие с чл. 61, ал. 14 от Наредбата по чл. 95 от ЗГ (ред. ДВ, бр. 96/2016 г.). В съответствие с изискването на чл. 62, ал. 1, т. 1 от Наредбата по чл. 95 от ЗГ (ред. ДВ, бр. 96/2016 г.), от кмета на общината са издадени заповеди за определяне на спечелилия участник[481].

В резултат на проведените търгове от кмета на общината са сключени възмездни писмени договори, в съответствие с чл. 35, ал. 1 от Наредбата по чл. 95 от ЗГ (ред. ДВ, бр. 96/2016 г.)[482].

2.2.1. В електронните досиета на трите търга на интернет страницата на общината не са публикувани от възложителя протоколите на комисията за провеждане на процедурата, договорите за покупко-продажба на дървесина и допълнително споразумение към един от договорите[483].

Нарушен е чл. 9б, ал. 1, т. 4, 5 и 6 от Наредбата по чл. 95 от ЗГ (нов - ДВ, бр. 96/2016 г.).

Причина за установеното е, че от отговорното длъжностно лице не са изпълнени задълженията за предаване на подлежащата за публикуване информация на интернет страницата на общината[484]. В резултат не са спазени принципите на публичност и прозрачност, определени с чл. 1, ал. 2 от Наредбата по чл. 95 от ЗГ.

2.2.2. В чл. 90, ал. 1 от АПК е регламентирано, че 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.

---

[478] Одитни доказателства №№ I-156 - I-158
[479] Одитни доказателства №№ I-156 - I-158
[480] Одитни доказателства №№ I-156 - I-158
[481] Одитни доказателства №№ I-156 - I-158
[482] Одитни доказателства №№ I-156 - I-158
[483] Одитни доказателства №№ I-156 - I-158 и I-160
[484] т.1 от РИ 07-05 „Публикуване на информация в интернет страницата на общината“

Съгласно чл. 35, ал. 3 от Наредбата по чл. 95 от ЗГ (ред. ДВ, бр. 96/2016 г.), договорът се сключва в 7-дневен срок от: влизането в сила на заповедта за определяне на изпълнителя, или съобщаването на заповедта за определяне на изпълнител, когато е допуснато предварително изпълнение.

В единия от търговете[485] заповедта на кмета на общината е съобщена на единствения участник и е публикувана на интернет страницата на 15.03.2017 г. и влиза в сила на 30.03.2017 г. Договорът[486] е сключен от 29.03.2017 г. - един ден преди влизане в сила на заповедта на кмета за определяне на изпълнител, в нарушение на чл. 90, ал. 1 от АПК и чл. 35, ал. 3 от Наредбата по чл. 95 от ЗГ[487].

Причина за установеното е неефективен предварителен контрол при съгласуване на договора[488]. По този начин правоотношенията, които възникват въз основа на издаден, но невлязъл в сила индивидуален административен акт, биха могли да бъдат засегнати неблагоприятно при евентуално оспорване пред съд и съответно отмяната му.

2.2.3. Съгласно чл. 31, ал. 1, т. 2 от Наредбата по чл. 95 от ЗГ (ред. ДВ, бр. 96/2016 г.), възложителят освобождава гаранциите за участие на класираните на първо и на второ място - след сключването на договора.

В един случай[489] внесената гаранция за участие в размер 2 744 лв. е освободена на 03.04.2017 г. - един ден преди сключване на договора, в нарушение чл. 31, ал. 1, т. 2 от Наредбата по чл. 95 от ЗГ.

Причина за установеното е извършен неефективен предварителен контрол при освобождаване гаранцията за участие[490]. В резултат са създадени предпоставки за невъзможност за задържане на гаранцията, в случай на неизпълнение на задължението на определения изпълнител за сключване на договор с възложителя.

2.3. При сключване на трите договора[491] от изпълнителите са внесени гаранции за изпълнение, в съответствие с чл. 35, ал. 5, т. 1 от Наредбата по чл. 95 от ЗГ (ред. ДВ, бр. 96/2016 г.).

В изпълнение на т. 2.2. от договора заплащането на договорените авансови вноски е извършено при подписване на договорите. Продадената дървесина по количества и единични цени е документирана с протоколи, които са утвърдени от кмета на общината, в съответствие с чл. 37, ал. 2 от Наредбата по чл. 95 от ЗГ. Всички приходи от продажбите на дървесина са постъпили в бюджета на общината[492].

По договор от 04.04.2017 г.[493] от купувача е извозена и платена само част от договорената дървесина. С писмо от 08.10.2018 г. от кмета на общината е уведомен купувача за прекратяване на договора на основание т. 7.5. от същия поради неизпълнение на задълженията на изпълнителя.

В съответствие с чл. 33, ал. 2 от Наредбата по чл. 95 от ЗГ и т. 7.5 от договора, гаранцията за изпълнение в размер 2 744 лв. е задържана от възложителя[494].

---

[485] търг с предмет: „Покупко - продажба на прогнозни количества дървесина, включена в годишния план за ползване за 2017 г. от обект № 6“
[486] Договор № 50-03/29.03.2017 г.
[487] Одитно доказателство № I-156
[488] Одитно доказателство № I-156
[489] търг с предмет: „Покупко - продажба на прогнозни количества дървесина, включена в годишния план за ползване за 2017 г. от обект № 7“
[490] Одитно доказателство № I-157
[491] Договори №№ 50-03/29.03.2017 г., 52-03/04.04.2017 г. и 97-03/03.07.2017 г.
[492] Одитни доказателства №№ I-156 - I-158
[493] Договор № 52-03/04.04.2017 г.
[494] Одитно доказателство № I-157

Обобщена оценка за съответствието в под-областта:

Дейностите, свързани с възлагане и изпълнение на дейности в горските територии и за ползване на дървесина са осъществени в частично съответствие с нормативните актове от по-висока степен: в заповедите за откриване на конкурсите е намален срокът за подаване на оферти; незаконосъобразно са поставени изисквания за задължително закупуване на документация и за внасяне на такса за участие в търг; не е публикувана задължителната информация за проведените процедури на интернет страницата на общината; гаранцията за участие на кандидат е освободена след нормативно определения срок, а на друг - преди сключване на договора; сключен е договор, който не съответства на предложената цена в офертата на изпълнителя; гаранция за изпълнение е възстановена преди нормативноопределения срок; заповедите за откриване на търгове за покупко-продажба на прогнозни количества дървесина не съдържат условия за плащане на цената на дървесината и е предвидена възможност за участие на подизпълнители; договор за продажба на дървесина е сключен преди влизане в сила на заповедта за определяне на изпълнител.

Установените несъответствия с правната рамка в тази под-област, които са количествено измерими са в общ размер 528, 64 лв. (незаконосъобразно събрана такса -30 лв., договорена цена в по-малък размер от офертата – 18.64 лв. и договорена цена в по-голям размер от офертата – 480 лв.) не са съществени по стойност, но са съществени по естество (характер) и по смисъл (контекст). Останалите установени нарушения/несъответствия с правната рамка и договорите са съществени по естество (характер) и по смисъл (контекст). СФУК не е достатъчно ефективна.

Глава втора Управление и разпореждане с имоти – общинска собственост в Община Разлог

I. Актове на общински съвет и вътрешни актове

1. Наредба по чл. 8, ал. 2 от ЗОС - Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество (НРПУРОИ)

Съгласно чл. 8, ал. 2 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 45 от 2012 г.), общинският съвет приема наредба за реда за придобиване на право на собственост и на ограничени вещни права, за предоставяне за управление, под наем и за разпореждане с имоти и вещи – общинска собственост и правомощията на кмета на общината, на кметовете на райони, на кметовете на кметства и на кметските наместници.

С решение от 23.02.2005 г. на общинския съвет[495] е приета НРПУРОИ[496]. През одитирания период наредбата е изменена четири пъти[497]. Последното изменение на наредбата, относимо към одитирания период е извършено с решение от 15.01.2018 г. на Административния съд - Благоевград[498], в сила от 03.02.2018 г.[499]

При извършената проверка за съответствие на НРПУРОИ с нормативните актове от по-висока степен е установено[500]:

---

[495] Решение № 35 от 23.02.2005 г.
[496] Одитно доказателство № II-2
[497] Одитни доказателства №№ II-3 и II- 4
[498] Решение № 50 от 15.01.2018 г. на Административния съд-Благоевград
[499] Одитно доказателство № II-4
[500] Одитно доказателство № II-5

1.1. Съгласно чл. 35, ал. 1 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 54 от 2008 г.), продажбата 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.

В чл. 63 от НРПУРОИ[501] е определен ред за продажба на вещи - частна общинска собственост, съгласно който: „ ал. 1 - продажбата на вещи – частна общинска собственост, които не са необходими за дейността на общината, с балансова стойност над 500 лв. (всяка една от тях) се извършва от кмета на общината, след решение на общинския съвет и след провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс." Съгласно ал. 4 - в случаите, когато балансовата стойност на една вещ не надвишава 500 лв., продажбата се осъществява от кмета на общината, без търг или конкурс, след решение на общинския съвет."

Редът за продажба на вещи – частна общинска собственост, определен в чл. 63, ал. 1 и ал. 4 от НРПУРОИ, е в несъответствие с чл. 35, ал. 1 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 54 от 2008 г.).

В императивната норма на закона не се прави разграничаване на реда за продажба, в зависимост от стойността на активите, поради което всички вещи – частна общинска собственост – независимо от стойността им, следва да бъдат продавани от кмета на общината чрез публичен търг или публично оповестен конкурс, след решение на общинския съвет.

1.2. В чл. 12, ал. 3 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 101 от 2004 г.) са определени субектите, на които могат безвъзмездно да се предоставят за управление имоти и вещи – общинска собственост: „имотите и вещите – общинска собственост, които не са необходими за нуждите на органите на общината или на юридически лица и звена на общинска бюджетна издръжка, могат да се предоставят безвъзмездно за управление на други юридически лица на бюджетна издръжка или на техни териториални структури.

В чл. 16, ал. 4 от НРПУРОИ[502] е определено, че имотите – частна общинска собственост, които не са необходими за нуждите на органите на общината или на юридическите лица и звена на общинска бюджетна издръжка могат да се предоставят безвъзмездно за управление на други юридически лица на бюджетна издръжка или на техни териториални структури, както и на юридически лица със 100 на сто общинско участие в капитала.

В чл. 34, ал. 2 от НРПУРОИ[503] е определено, че вещите – частна общинска собственост, които не са необходими за нуждите на органите на общината или на юридическите лица и звена на общинска бюджетна издръжка могат да се предоставят безвъзмездно за управление на други юридически лица на бюджетна издръжка или на техните териториални структури, както и на юридическите лица със 100 на сто общинско участие в капитала.

С разширяването на кръга от лицата, чрез включване на юридически лица със 100 на сто общинско участие в капитала[504], разпоредбите на чл. 16, ал. 4 и чл. 34, ал. 2 от НРПУРОИ са в несъответствие с чл. 12, ал. 3 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 101 от 2004 г.).

През одитирания период рисковете/негативното влияние от това несъответствие в наредбата не са се проявили, тъй като от кмета на общината не са предоставяни общински имоти за безвъзмездно за управление на други юридически лица на бюджетна издръжка или на техни териториални структури, както и на юридически лица със 100 на сто общинско участие в капитала.

1.3. В чл. 14, ал. 4 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 101 от 2004 г.) са определени субектите, на които могат да се отдават под наем помещения – частна общинска собственост, без търг или конкурс:

---

[501] посл. изм. с Решение № 50 от 15.01.2018 г. (в сила от 03.02.2018 г.) на Административния съд – Благоевград
[502] посл. изм. и доп. с Решение № 165 от 29.06.2016 г.
[503] посл. изм. и доп. с Решение № 165 от 29.06.2016 г.
[504] Юридическите лица със 100% общинско участие в капитала са самостоятелен правен субект, регистриран по реда и условията на Търговския закон и не са на бюджетна издръжка.

„отдаването под наем на свободни нежилищни имоти – частна общинска собственост 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“.

В чл. 23, ал. 1 от НРПУРОИ[505] е определено, че със заповед на кмета на общината се предоставят помещения – частна общинска собственост на общинските ръководства на политическите партии или на членове на Европейския парламент в съответствие с изискванията, предвидени в ЗПП[506], без търг или конкурс и без решение на общинския съвет.

С разширяването на кръга от лицата разпоредбата на чл. 23, ал. 1 от НРПУРОИ е в несъответствие с чл. 14, ал. 4 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 101 от 2004 г.).

През одитирания период рисковете/негативното влияние от това несъответствие в наредбата не са се проявили, тъй като от кмета на общината не са предоставяни помещения – частна общинска собственост на членове на Европейския парламент.

1.4. В чл. 46, ал. 4 от НРПУРОИ[507] е определено: „при разпореждане с недвижим имот, физическите и юридическите лица заплащат на общината режийни разноски в размер на 2 на сто, изчислени върху неговата цена или данъчна оценка, определена по реда на чл. 46, ал. 2, т. 1 от ЗМДТ във връзка с чл. 27 от ЗДДС: 1. на имота, предмет на продажба, съответно на ограниченото вещно право, което се учредява; 2. на имота с по-висока данъчна основа при замяна; 3. на реалния дял с по-висока данъчна основа при делба; 4. и в случаите на безвъзмездни сделки“.

В чл. 111 от ЗМДТ (ред. ДВ, бр. 119 от 2002 г.) е регламентирано, че по производства за настаняване под наем, продажби, замени или учредяване на вещни права върху общински имоти се заплаща такса“.

Разпоредбата на чл. 46, ал. 4 от НРПУРОИ е в противоречие с разпоредбата на чл. 111 от ЗМДТ[508]. По вид таксата, определена със ЗМДТ, е такса за административни услуги и следва да бъде определена 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.

Причина за установеното несъответствие между чл. 46, ал. 4 от НРПУРОИ с чл. 111 от ЗМДТ е, че при приемане на наредбата през 2005 г., неправилно по аналогия е приложена/взаимствана разпоредбата на § 8, ал. 1 от ПЗР на Правилника за прилагане на Закона за държавната собственост (отм. ДВ, бр. 78 от 26.09.2006 г.).

По съдържание основата за определяне на размера на таксата, съгласно чл. 115а от ЗМДТ е аналогична на съдържанието на понятието „режийни разноски“, което обаче е приложимо при разпореждане с имоти – държавна собственост, т.к. законодателно възстановяването на направените разходи от държавната администрация е уредено чрез плащането на „режийни разноски“, а не чрез такса, както е по отношение на имотите – общинска собственост.

През одитирания период рисковете, породени от това несъответствие в наредбата са се проявили и установеното несъответствие е оказало негативно влияние, тъй като са заплащани режийни разноски (описано в Част трета, Раздел III, констатацията по т. 1.2.11, т. 1.3.10 и т. 2.7.5 от доклада).

---

[505] посл. изм. и доп. с Решение № 165 от 29.06.2016 г.
[506] Закон за политическите партии
[507] посл. изм. с Решение № 180 от 08.09.2017 г.
[508] ред. ДВ, бр. 119 от 2002 г., в сила от 01.01.2003 г.

1.5. Съгласно чл. 35, ал. 3 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 63 от 2007 г.), продажба на земя – частна общинска собственост, на собственика на законно построена върху нея сграда се извършва от кмета на общината без търг или конкурс по ред, определен в НРПУРОИ.

В чл. 49, ал. 1 от НРПУРОИ[509] е определено, че продажбата на земя – частна общинска собственост, се извършва от кмета на общината, без търг или конкурс на физически или юридически лица, собственици на законно построена сграда или придобили право на строеж върху общинска земя – урегулиран поземлен имот или поземлен имот в урбанизираната територия на общината.

В чл. 49, ал. 3 от НРПУРОИ е определено: „правата по ал. 1 имат лицата, придобили право на строеж върху общинска земя за построяване на жилищна, вилна или друг вид сграда“.

С разширяването на кръга от лицата, които имат право да закупят земя – частна общинска собственост без търг или конкурс, разпоредбите на чл. 49, ал. 1 и чл. 49, ал. 3 от НРПУРОИ са в несъответствие с чл. 35, ал. 3 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 63 от 2007 г.).

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

1.6. В чл. 46, ал. 4 от НРПУРОИ (Решение № 47 от 26.03.2009 г. на общинския съвет, отм. Решение № 50 от 15.01.2018 г. на Административния съд – Благоевград, в сила от 03.02.2018 г.) е определено: „при разпореждане с недвижим имот, физическите и юридическите лица заплащат на общината режийни разноски в размер на 2 на сто, изчислени върху неговата цена или данъчна оценка, определена по реда на чл. 46, ал. 2, т. 1 от ЗМДТ във връзка с чл. 27 от ЗДДС: 1. на имота, предмет на продажба, съответно на ограниченото вещно право, което се учредява; 2. на имота с по-висока данъчна основа при замяна; 3. на реалния дял с по-висока данъчна основа при делба; 4. и в случаите на безвъзмездни сделки“. Съгласно чл. 46, ал. 5 от НРПУРОИ, средствата по ал. 4 могат да се използват за заплащане на възнаграждение на членовете на комисията по търгове и конкурси, на допълнително привлечени специалисти и консултанти, за техническо оборудване на отдел „Общинска собственост“, за материално стимулиране на лицата, пряко заети с дейностите по общинската собственост. Условията и редът за разходване на тези средства се определят със заповед на кмета на общината.

В чл. 69, ал. 4, чл. 89, ал. 4 и чл. 108, ал. 2 от НРПУРОИ е определено, че в заповедта за назначаване на комисията съответно за провеждане на публичен търг с тайно или явно наддаване, на публично оповестен конкурс и на конкурс за отдаване под наем на спортни обекти се определят и двама резервни члена, както и възнаграждението на членовете на комисията.

Текстовете на чл. 46, ал. 5, чл. 69, ал. 4, чл. 89, ал. 4 и чл. 108, ал. 2 от НРПУРОИ са в несъответствие с нормативните актове от по-висока степен, поради:

Съгласно чл. 107а, ал. 2 от Кодекса на труда (КТ, ред. ДВ, бр. 82 от 2012 г.), 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 или контрол на фондове, сметки и други, които не са юридически лица, за което не получава възнаграждение.

Съгласно чл. 7, ал. 3 от Закона за държавния служител (ЗДСл, ред. ДВ, бр. 82 от 2012 г.), държавен служител може да участва като представител на държавата или общината в органите на управление или контрол на търговските дружества с държавно или общинско

[509] посл. изм. и доп. с Решение № 165 от 29.06.2016 г.

участие в капитала или на юридическите лица, създадени със закон, в съвети, комитети, одитни комитети, комисии, работни или експертни групи, органи на управление или контрол на фондове, сметки и други, които не са юридически лица, за което не получава възнаграждение.

Предвид това, че служителите в общинската администрация са назначени по трудово или служебно правоотношение и са включени в състава на комисия за провеждане на търгове и конкурси, не се дължи допълнително възнаграждение за работата им като членове на комисията.

Нарушени са разпоредбите на чл. 107а, ал. 2 от КТ (ред. ДВ, бр. 82 от 2012 г.), респективно чл. 7, ал. 3 от ЗДСл (ред. ДВ, бр. 82 от 2012 г.), съгласно които служителите могат да участват в комисии, но не следва да получават възнаграждение за това.

През одитирания период не са определени и заплатени възнаграждения на комисиите членовете на комисии за провеждане на публични търгове, публично оповестени конкурси и на конкурс за отдаване под наем на спортни обекти.

С Решение № 1205 от 17.07.2017 г. на Административния съд - Благоевград, в сила от 09.08.2017 г., чл. 16, ал. 4, чл. 23, ал. 1, чл. 34, ал. 2 и чл. 49, ал. 1 от НРПУРОИ са приведени в съответствие със ЗОС, а чл. 49, ал. 3 от НРПУРОИ е отменена (констатациите в Раздел I, т. т. 1.2, т. 1.3 и т. 1.5 от одитния доклад).

С решение № 50 от 15.01.2018 г. на Административния съд – Благоевград, в сила от 03.02.2018 г., текстът на чл. 46, ал. 4 от НРПУРОИ е отменен (констатацията в Част трета, Раздел I, т. 1.6 от одитния доклад).

През одитирания период рисковете/негативното влияние от това несъответствие/нарушение в наредбата не са се проявили.

1.7. В НРПУРОИ не е определено:

а) ред за обявяване на населението на плана за действие на общинските концесии, както и на промените в него в нарушение на чл. 8, ал. 10 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 96 от 2017 г., в сила от 01.01.2018 г.);

б) ред за замяна на общински жилища с жилищни имоти на физически лица в изпълнение на социални програми, приети от общинския съвет в нарушение на чл. 49, ал. 2 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 41 от 2009 г.);

в) ред за създаване и поддържане на регистър на разпоредителните сделки с имоти – общинска собственост и съдържанието на информацията в него в нарушение на чл. 41, ал. 4 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 54 от 2008 г.).

1.8. В Глава шестнадесета (обн. ДВ, бр. 79 от 13.10.2015 г., в сила от 01.01.2017 г.), Раздел II Имущество (чл. 302 – чл. 305) от ЗПУО са уредени въпросите, свързани с държавните и общинските недвижими имоти, предоставени за управление на държавните и общинските училища, детски градини и центрове за подкрепа за личностно развитие. В чл. 45, ал. 2 от Указ № 883 от 24.04.1974 г. за прилагане на ЗНА е регламентирано, че актовете по прилагане на закон се приемат най-късно в шестмесечен срок от влизане на закона в сила.

НРПУРОИ не е допълнена в шестмесечен срок от влизането в сила на чл. 302 – чл. 305 от ЗПУО (обн. ДВ, бр. 79 от 13.10.2015 г., в сила от 01.01.2017 г.), в нарушение на чл. 45, ал. 2 от Указ № 883 от 24.04.1974 г.

1.11. НРПУРОИ не е актуализирана във връзка с измененията в УПОА Разлог[510, 511].

Причина за установените нарушения/несъответствия на НРПУРОИ с нормативните актове от по-висока степен е неосъществен контрол от длъжностните лица, пряко ангажирани с дейността по разработване и съгласуване на проектите на нормативни актове[512]. Това е довело до приемане от общинския съвет на разпоредби, които са в противоречие с разпоредбите на нормативни актове от по-висока степен.

След одитирания период, с Решение № 11 от 30.01.2020 г. на общинския съвет, наредбата е изменена и допълнена, но установените при одита несъответствия/нарушения не са отстранени.

НРПУРОИ е в частично съответствие с нормативните актове от по-висока степен.

2. Наредба по чл. 45а от ЗОС - Наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем и продажба на общински жилища (Наредба за общинските жилища)

Съгласно чл. 45а от ЗОС (ред. ДВ, бр. 101 от 2004 г.), общинският съвет приема наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди и за настаняване в жилища под наем, в резервни и във ведомствени жилища.

С решение от 23.02.2005 г. на общинския съвет[513] е приета Наредба за общинските жилища. Последното изменение на наредбата, относимо към одитирания период, е прието с решение от 27.09.2018 г. на общинския съвет[514].

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

2.1. В Наредбата за общинските жилища не е определено:[515]

а) съгласно чл. 47, ал. 2 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 101 от 2004 г.) „цените на жилищата, предназначени за продажба, се определят от общинския съвет по критерии, установени в наредбата по чл. 45а, ал. 1. Продажбата не може да се извърши на цена, по-ниска от данъчната оценка на имота“.

В чл. 37 от Наредбата за общинските жилища са определени критерии за образуване на продажни цени на общинските жилища, а в чл. 38 е определено, че цените на жилищата се определят от оценител на имоти при съблюдаване на критериите в чл. 37 от наредбата.

В Наредбата за общинските жилища не е регламентирано цените на жилищата, предназначени за продажба да се определят от общинския съвет по установените критерии, в нарушение на чл. 47, ал. 2 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 101 от 2004 г.);

б) съгласно чл. 49а, ал. ал. 1 - 3 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 54 от 2008 г.), „ал. 1 - право на строеж върху имоти – частна общинска собственост, отредени за изграждане на социални жилища, може да се учредява без търг или конкурс за строеж на жилищна сграда на лица с установени жилищни нужди, на жилищностроителни кооперации или сдружения, в които членуват само такива лица, при условия и по ред, определени в наредбата по чл. 45а, ал. 1. Цената на правото на строеж се определя от общинския съвет; ал. 2 - правото на строеж по ал. 1 не

---

[510] утвърден със Заповеди № РД-15-1041/27.12.2013 г. и № РД-15-367/13.04.2018 г. на кмета на общината

[511] Одитно доказателство № II-6

[512] Одитно доказателство № II-7

[513] приета с Решение № 37 от 23.02.2005 г., изм. и доп. с Решения № 20/22.02.2007 г., № 18/31.01.2008 г., № 188/30.10.2008 г., № 211/14.09.2015 г. и № 186/27.09.2018 г.

[514] Одитни доказателства №№ II-8 и II-9

[515] Одитно доказателство № II-10

може да се прехвърля на трети лица. ал. 3 - жилищата, придобити по реда на ал. 1, не могат да се отдават под наем или да бъдат обект на разпореждане за срок 15 години“.

В чл. 49 от Наредбата за общинските жилища е определено, че право на строеж върху имоти – частна общинска собственост 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.

В наредбата не е регламентирано, че учреденото право на строеж не може да се прехвърля на трети лица и жилищата, придобити от учредяването не могат да се отдават под наем и да бъдат обект на разпореждане за срок от 15 години, в несъответствие с чл. 49а от ЗОС (ред. ДВ, бр. 54 от 2008 г.);

в) в чл. 27, ал. 1 - ал. 3 от Наредбата за общинските жилища е определено, че наемната цена на общинските жилища се определя за един квадратен метър полезна площ, съобразно зоната, в която попада жилището, конструкцията на сградата, разположението на жилището във височина, преобладаващо изложение и благоустройственото му съоръжаване, както и от качествата на околна среда. Основната месечна цена за 1 кв. м. полезна площ е в размер на 0,50 лв. за жилище с определени показатели (зона - трета, конструкция - панелна, етаж - първи, изложение - преобладаващ изток или югозапад, благоустройствено съоръжаване - с водопровод, канализация, електрификация и газификация).

В зависимост от местонахождението на жилищата, според функционалния тип на населеното място и зоната, в която попадат са посочени показатели, според които основната наемна цена се коригира (намалява или увеличава) до определените размери.

В ал. 4 е определено, че кметът на общината може да намалява до 10 на сто и да увеличава до 40 на сто основната наемна цена за показателите, свързани с качествата на обитаваното жилище и на средата около него, но не са регламентирани критериите за тяхното определяне.

Причина за установените несъответствия на Наредбата за общинските жилища с действащата през одитирания период правна рамка е неосъществен контрол от длъжностните лица, пряко ангажирани с дейността по разработване и съгласуване на проектите на нормативни актове[516]. Това е довело до приемане от общинския съвет на разпоредби, които са в противоречие с разпоредбите на нормативни актове от по-висока степен.

Наредбата за общинските жилища *е в частично съответствие с нормативните актове от по-висока степен.*

След одитирания период, с Решение № 154 от 31.07.2019 г. на общинския съвет, Наредбата за общинските жилища е изменена и допълнена, но установените при одита несъответствия/нарушения не са отстранени.

3. Наредба по чл. 181, ал. 6 от ЗГ - Наредба за управление и разпореждане със земи от общинския поземлен фонд (НУРЗОПФ)

С решение от 08.09.2017 г. на общинския съвет[517] е приета НУРЗОПФ[518], която урежда условията и реда за управление и разпореждане със земи от общинския поземлен фонд.

В НУРЗОПФ е определен ред за отдаване под наем или аренда на земите от общинския поземлен фонд без търг или конкурс, в съответствие с чл. 24а, ал. 6, т. 1, 2, 3 и 5 от ЗСПЗЗ. Регламентиран е ред за отдаване под наем на маломерни имоти от общинския поземлен фонд за срок от една година, без търг или конкурс в съответствие с чл. 24а, ал. 7 от ЗСПЗЗ. Определен

[516] Одитно доказателство № II-7
[517] Решение № 178 от 08.09.2017 г.
[518] Одитно доказателство № II-11

е максимален срок за отдаване под наем на земеделските земи от общинския поземлен фонд - 10 години.

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

3.1. Съгласно чл. 8, ал. 2 от НУРЗОПФ, началният размер на годишната наемна цена за 1 дка земя от общинския поземлен фонд е определен в пазарната оценка, приета от общинския съвет с Решение № 201 от 28.07.2016г., които са неразделна част от настоящата наредба.

Съгласно чл. 10, ал. 3, земите от общинския поземлен фонд, в случаите по чл. 37в, ал.10 от ЗСПЗЗ, се предоставят за ползване по искане на ползвателите на съответните масиви със заповед на кмета на общината. Договорът се сключва за едногодишно ползване. Наемната цена е определена в зависимост от категориите и по землищата с пазарната оценка, изготвена от независим експерт и приета с Решение № 201 от 28.07.2016г. на Общински съвет-Разлог и се заплаща при сключване на договор за наем.

Съгласно чл. 11, ал. 2 от наредбата, наемната цена на имотите е определена в зависимост от категориите и по землищата с пазарната оценка, изготвена от независим експерт и приета с Решение № 201 от 28.07.2016г. на Общинския съвет - Разлог[519].

Съгласно чл.14 от НУРЗОПФ, мерите, пасищата и ливадите – общинска собственост се отдават под наем или аренда в съответствие с разпоредбите на ЗСПЗЗ и ППЗСПЗЗ. Годишната наемна цена/арендно плащане за 1 дка мери, пасища и ливади от общинския поземлен фонд е определена в пазарната оценка, приета от общинския съвет с Решение № 201 от 28.07.2016 г.

Съгласно § 4 от ПЗР на НУРЗОПФ, неразделна част от наредбата е Доклад за оценка на земеделски земи от общинския поземлен фонд гр. Разлог, изготвен от независим експерт и приет с Решение № 201 от 28.07.2016 г. на общинския съвет.

Оценката, изготвена от оценител, отговарящ на изискванията на Закона за лицензираните оценители, е валидна към датата на изготвянето ѝ и важи за срок от шест месеца. В доклада за оценка на земеделските земи от общинския поземлен фонд на Община Разлог (в землищата на гр. Разлог, с. Баня, с. Бачево, с Годлево, с. Горно Драглище, с. Долно Драглище, с. Добърско и с. Елешница) от 08.07.2016 г. е посочено, че адекватността на оценката е до 08.01.2017 г.

След този срок общината е следвало да възложи изготвянето на нова пазарна оценка, която да отчита както всички изменения на пазара, така и влиянието върху стойността на оценяваните обекти и текущото им състояние.

През 2017 г. и 2018 г. от кмета на общината не е внесено предложение и от общинския съвет не е взето ново решение за определяне на нови пазарни цени на имотите и за актуализиране на НУРЗОПФ. В резултат на това на общинския съвет е предоставена неактуална информация за взимане на решения за отдаване под наем на ниви, мери, пасища и ливади без провеждане на търг, издадени са заповеди на кмета на общината и са сключени договори при наемни цени, определени въз основа на пазарна оценка с изтекъл срок.

През одитирания период, за всички отдадени под наем на поземлени имоти – ниви, мери, пасища и ливади наемната цена е определена въз основа на пазарни оценки с изтекъл шестмесечен срок (констатациите в Част трета, Раздел II, т. 6 от одитния доклад).

3.2. В чл. 11, ал. 7 от НУРЗОПФ са определени критериите за оценка на заявленията на кандидатите от комисия, назначена със заповед на кмета на общината „1. заявеният имот граничи с имот - собственост на заявителя; 2. постоянен адрес на заявителя; 3. за всички

[519] Одитно доказателство № II-103

останали случаи класирането се извършва по преценка на комисията, като решенията се взимат с обикновено мнозинство“.

Комисията е помощен орган и само подпомага кмета на общината при изпълнение на неговото правомощие и не може да има права да извършва класиране по своя преценка. Текстът на чл. 11, ал. 7, т. 3 от НУРЗОПФ е в несъответствие със ЗСПЗЗ и Наредба № 2 от 17.02.2015 г. за критериите за допустимост на земеделските площи за подпомагане по схеми и мерки за плащане на площ (ред. ДВ, бр. 15 от 2015 г.).

Към момента на връчване на одитния доклад от общинския съвет не са приемани изменения и допълнения на наредбата и установените при одита несъответствия/нарушения не са отстранени

НУРЗОПФ е в частично съответствие с действащата правна рамка.

4. Стратегия за управление на общинската собственост в Община Разлог за периода 2015-2019 г. и годишни програми

4.1. С решение от 28.07.2016 г. на общинския съвет[520] е приета Стратегия за управление на общинската собственост в Община Разлог за периода 2015-2019 г., с което са изпълнени изискванията на чл. 8, ал. 8 от ЗОС[521].

В съответствие на чл. 8, ал. 9 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 45 от 2012 г., в сила от 01.01.2013 г.), от общинския съвет[522] са приети годишни програми за управление и разпореждане с имотите – общинска собственост, съответно за 2017 г. и 2018 г.[523].

Приетите Стратегия за управление на общинската собственост в Община Разлог за периода 2015-2019 г. и годишните програми за управление и разпореждане с имотите – общинска собственост са обявени на населението, чрез публикуване на интернет страницата на общината[524]. От специалист в отдел „Общинска собственост и транспорт“ са подписани протоколи[525] за поставяне на информационното табло в сградата на общинската администрация на стратегията и годишните програми за 2017 г. и 2018 г.[526].

Спазени са изискванията на чл. 8, ал. 10 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 13 от 7.02.2017 г.) и чл. 4, ал. 3 от НРПУРОИ.

4.2. Имотите, предмет на проведените публични търгове/конкурси са включвани в годишната програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост за 2017 г. и 2018 г., с решението на общинския съвет за провеждане на съответния публичен търг/конкурс. Решенията на общинския съвет, с които са допълнени годишните програми са публикувани на интернет страницата на Община Разлог в Раздел „Общински съвет“, подраздел „Решения и протоколи“[527].

Годишната програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост за 2017 г. не е актуализирана, а програмата за 2018 г. е актуализирана в края на годината.

---

[520] Решение № 44 от 22.12.2015 г.
[521] Одитно доказателство № II-12
[522] Решения № 7 от 26.01.2017 г. и № 9 от 31.01.2018 г.
[523] Одитни доказателства №№ II-13 и II-14
[524] Одитни доказателства №№ II-15 и II-16
[525] Протоколи за поставяне на информационното табло: от 22.12.2015 г. на Стратегия за управление на общинската собственост в Община Разлог за периода 2015 – 2019 г.; от 26.01.2017 г. – годишна програма за 2017 г. и от 31.01.2018 г. на годишната програма за 2018 г.
[526] Одитни доказателства №№ II- 6, II-7, II-18 и II-19
[527] https://razlog.bg/obshtinski-savet/

Причината за това е липсата на писмено определени ред за съставянето и актуализирането на програмите за управление и разпореждане с имотите – общинска собственост.

На 04.12.2018 г. на интернет страницата на общината е публикувана актуализирана Годишна програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост за 2018 г., в която се съдържат всички допълнения, направени с решенията на общинския съвет[528].

Актуализираните годишните програми през одитирания период, не са обявявани на населението чрез поставяне на информационното табло в сградата на общинската администрация в града и по селата[529], с което не е спазено изискването на чл. 4, ал. 3 от НРПУРОИ.

4.3. Съгласно чл. 8, ал. 9 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 45 от 2012 г., в сила от 1.01.2013 г., изм. и доп., бр. 96 от 2017 г., в сила от 1.01.2018 г.), в изпълнение на стратегията общинският съвет приема план за действие за общинските концесии в съответствие със ЗК и годишната програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост е в съответствие с плана.

Съгласно чл. 40, ал. 1 от ЗК, политиката за общински концесии се определя от съответния общински съвет, който приема с решение план за действие за общинските концесии, и се изпълнява от кмета на общината. В чл. 45, ал. 2 от ЗК, е регламентирано, че планът за действие за общинските концесии се изготвя за всеки програмен период и е определено съдържанието му. Съгласно чл. 45, ал. 5 от ЗК, (ред. ДВ, бр. 96 от 2017 г., в сила от 1.12.2018 г.), не може да се открие процедура за определяне на концесионер, която не е включена в плана за действие за общинските концесии.

Съгласно чл. 9, ал. 1 от НИОФИЕК (приета с ПМС № 83 от 22.05.2018 г., обн., ДВ, бр. 44 от 29.05.2018 г., в сила от 29.05.2018 г.), плановете за действие за общинските концесии, се разработват в съответствие с Националната стратегия за развитие на концесиите за всеки програмен период.

Част от приетата Годишна програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост за 2018 г.[530] е Планът за действие на общинските концесии[531]. В плана се съдържа информация за вида на концесията, обектите и сроковете за предоставените общински имоти на концесия.

Планът за действие за общинските концесии не е изготвен за програмния период и не съдържа прогнозираните: строителство и услуги, които ще се възлагат чрез концесии, както и обектите, които ще се предоставят за ползване чрез концесия; максимални срокове на концесиите, включително сроковете за изпълнение на възложеното строителство; публични средства за плащания от концедента по размер и източници на финансиране, включително от Европейските структурни и инвестиционни фондове и концесионни възнаграждения, в нарушение на чл. 45, ал. 2 от ЗК (обн. ДВ, бр.96 от 01.12.2017 г.).

Съдържанието на плана за действие не е определено по години и по планирани процедури за определяне на концесионер, в нарушение на чл. 10, ал. 1 от НИОФИЕК (приета с ПМС № 83 от 22.05.2018 г., обн., ДВ, бр. 44 от 29.05.2018 г., в сила от 29.05.2018 г.). Приетият план за действие не е публикуван в Националния концесионен регистър (НКР), с което не са спазени изискванията на чл. 19, ал. 3 от НИОФИЕК[532].

Причина за установеното е липсата на писмено определен ред и отговорни длъжностни лица за изготвянето на план за действие на общинските концесии. В резултат на това съществува риск да се открие процедура за определяне на концесионер, която не е включена в

[528] Одитно доказателство № II-20
[529] Одитно доказателство № II-15
[530] Решение № 9 от 31.01.2018
[531] Решение № 9 от 31.01.2018 г.
[532] Одитно доказателство № II-15

плана за действие за общинските концесии и общинският съвет да не осъществи общо ръководство и контрол.

5. Отчети за състоянието на общинската собственост

5.1. Съгласно чл. 66а от ЗОС (ред. ДВ, бр. 101 от 2004 г.), 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.

От кмета на общината са съставени и внесени отчети за състоянието на общинската собственост и резултатите от нейното управление за 2017 г. и за 2018 г., които са приети с решения на общинския съвет[533], в съответствие с чл. 66а от ЗОС[534].

5.2. Съгласно чл. 132, ал. 2 от ЗК (обн. ДВ, бр. 96 от 01.12.2017 г.), концедентът изготвя и внася за одобрение в общинския съвет годишен отчет относно изпълнението на включените в съответния план за действие проекти и концесионни договори. Годишните отчети по чл. 132, ал. 2 от ЗК следва да бъдат в две части: В първата част следва да се предостави информация за изпълнението на включените в плана за действие планирани процедури за определяне на концесионер. Тази информация следва да съдържа данни относно провеждането на подготвителните действия и готовността за откриване на процедурата през годината, определена с плана. Когато не е приет план за действие за общинските концесии, информация за изпълнение на включени в отчета проекти не следва да се предоставя в отчета. Във втората част на отчета следва да се представи информация за изпълнението на концесионните договори, независимо от датата на тяхното сключване.

Съгласно чл. 40, ал. 2, т. 2 от ЗК (обн. ДВ, бр. 96 от 01.12.2017 г.), представеният отчет следва да се одобри от общинския съвет.

От кмета на общината не е изготвен годишен отчет относно изпълнението на включените в съответния план за действие проекти и концесионни договори[535]. Нарушен е чл. 132, ал. 2 от ЗК (обн. ДВ, бр. 96 от 01.12.2017 г.).

Причина за установеното нарушение е липсата на писмено определен ред и отговорни длъжностни лица за изготвянето на годишен отчет за изпълнението на включените в плана за действие проекти и концесионни договори. В резултат на това общинският съвет на общинския съвет не е предоставена информация за изпълнението на плана за действие на общинските концесии.

6. Вътрешни актове

Съгласно чл. 7, ал. 1, т. 15 от ЗФУКПС (ред. ДВ, бр. 95 от 2016 г.), ръководителите на организациите от публичния сектор отговарят за въвеждането на вътрешни правила за финансово управление и контрол.

Със Заповед № РД-15-0153 от 25.02.2009 г. на кмета на общината е въведена СФУК в общината. Последното изменение на СФУК, относимо към одитирания период, е извършено със заповед от 14.09.2016 г. на кмета на общината[536]. В т. 8 от СФУК, във връзка с общинската собственост, са определени процедури и документите, които се съставят и отговорните за това лица[537].

---

[533] Решения № 8 от 31.01.2018 г. и № 4 от 30.01.2019 г.
[534] Одитни доказателства №№ II-21и II-22
[535] Одитно доказателство № II-15
[536] Заповед № РД-15-700А от 14.09.2016 г.
[537] Одитни доказателства №№ II-6 и II-23

6.1. Със заповед от 29.12.2014 г. от кмета на общината[538] е утвърдена Стратегия за управление на риска в Община Разлог за периода 2015-2017 г.

Стратегията за управление на риска не е актуализирана на всеки три години или при настъпване на съществени промени в рисковата среда, с което не са изпълнени изискванията на чл. 12, ал. 3 от ЗФУКПС (ред. ДВ, бр. 95 от 2016 г.)[539].

През одитирания период, във връзка с чл. 4, ал. 1, чл. 7, ал. 1, чл. 12, ал.ал. 1 - 4 от ЗФУКПС (ред. ДВ, бр. 95 от 2016 г.), не е създаден Комитет за управление на риска за централизирано управление на риска, което да гарантира постоянно наблюдение на процесите по управление на риска в рамките на общината.

През одитирания период не са идентифицирани и оценени съществени/значими рискове, които могат да повлияят негативно върху постигане целите на общината в процеса управление и разпореждане с имоти – общинска собственост и не са въведени писмени политики и процедури[540], с което не са изпълнени изискванията на чл. 12, ал. 2 и чл. 13, ал. 1 от ЗФУКПС (ред. ДВ, бр. 95 от 2016 г.). В тази връзка от общинската администрация не са съставени риск-регистри за 2017 г. и 2018 г.[541].

6.2. С решение от 29.03.2012 г. на общинския съвет[542] е одобрена структурата на Общинска администрация - Разлог[543]. Наименованието на Дирекция „Административно обслужване и финанси“, съгласно действащите през периода УПОА, не съответства на наименованието на дирекцията, утвърдено от общинския съвет.

УПОА, утвърден от кмета на общината[544] е изменян осем пъти[545] след приемането му, като последната промяна за одитирания период е в сила от 13.04.2018 г.[546]. В УПОА, организационната структура и длъжностните характеристики е определен ред за осъществяване на взаимодействие. Взаимодействието се осъществява както между висшето и оперативното ръководство, така и на оперативно ниво между структурните звена в общината. В чл. 35 от УПОА са определени функциите на отдел „Общинска собственост и транспорт“.

Конкретните задължения и отговорностите на служителите, отговорни в процеса по управление и разпореждане с имоти – общинска собственост са регламентирани в длъжностните характеристики, с които всеки служител е запознат с правата и отговорностите си.

През одитирания период с вътрешен акт не са утвърдени писмени правила/процедури за работа на отдел „Общинска собственост и транспорт“. Не са регламентирани редът и начинът на планиране и управление на дейността, функционирането ѝ, събирането на вземанията, извършване на контролни дейности, структурното звено и длъжностните лица, които да ги осъществяват, периодичност на извършването им и начин на удостоверяване на извършения контрол, което е в несъответствие с изискванията на чл. 5, ал. 2 от ЗФУКПС (ред. ДВ, бр. 95 от 2016 г.)[547].

---

[538] Заповед № РД-15-956/29.12.2014 г.
[539] Одитни доказателства №№ II-15и II-24
[540] Одитно доказателство № II-15
[541] Одитно доказателство № II-25
[542] Решение № 68 от 29.03.2012 г.
[543] Одитно доказателство № II-26
[544] Със Заповед № РД-15-1041 от 27.12.2013 г.
[545] Одитно доказателство № II-27
[546] Заповед № РД-15-367 от 13.04.2018 г.
[547] Одитно доказателство № II-15

6.3. С длъжностната характеристика на директора на дирекция „Административно обслужване и финанси“ е възложено да извършва предварителен контрол за законосъобразност при осъществяване дейността на общината, съгласно ЗФУКПС (ред. ДВ, бр. 95 от 2016 г.), а именно: процедури за възлагане на обществени поръчки; придобиване на активи/услуги; командировки в страната и чужбина; отдаване под наем на движимо и недвижимо имущество; продажба на движимо и недвижимо имущество и услуги; провеждане на конкурси за назначаване на служители и съгласуване на сключените договори, които са обект на предварителен контрол[548].

За одитирания период не са утвърдени вътрешни правила/процедури, в които да е регламентиран ред за осъществяване на предварителен контрол за законосъобразност и начина на документирането му[549].

Причините за установените несъответствия на вътрешните актове с нормативните актове от по-висока степен са свързани с непредприемането на своевременни действия за разработването и актуализирането на вътрешните актове, в резултат на това не са изпълнени законови изисквания и съществува риск финансовото управление и контрол да не бъде достатъчно ефективно.

Актовете на общинския съвет (наредбите) и вътрешните актове за въвеждане на СФУК в процеса по управление и разпореждане с имоти – общинска собственост са в частично съответствие с нормативните актове от по-висока степен.

II. Управление на имоти – общинска собственост

1. Актуване на имоти − общинска собственост

Одитните процедури са изпълнени върху нестатистически одитни извадки, чрез случаен подбор. При одита са проверени 20 АОС (2017 г . - 10 бр. и 2018 г. - 10 бр.).

1.1. Актуването на имотите – общинска собственост е регламентирано в Глава седма Надзор и актуване на имотите – общинска собственост от ЗОС и Наредба № 8 от 17.12.2009 г. В Приложения № 1 и № 2 към чл. 3 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г. е определено съдържанието на актовете за публична и за частна общинска собственост.

При извършената проверка е установено:

а) АОС са съставени чрез ПП „Акстър имоти“, в два екземпляра, от длъжностно лице – специалист в отдел „Общинска собственост и транспорт“, определено със заповеди на кмета на общината, по образци утвърдени от министъра на регионалното развитие и благоустройството и министъра на правосъдието. АОС са подписани от актосъставителя и са утвърдени от кмета на Община Разлог, в съответствие с чл. 56, ал. 1 (ред. ДВ, бр. 98 от 2014 г.) и чл. 58, ал. 1 (ред. ДВ, бр. 101 от 2004 г.) от ЗОС.

Проверените 20 АОС са вписани в Службата по вписванията - гр. Разлог в законоустановения 7-дневен срок от утвърждаването им, в съответствие с изискването на чл. 58, ал. 1 от ЗОС[550];

б) поземлен имот[551] в гр. Разлог, с начин на трайно ползване: обществен селищен парк, градина, е актуван като частна общинска собственост, а не като публична общинска собственост, в несъответствие с чл. 61, ал. 4 от Закона за устройство на територията (ЗУТ)

[548] Одитно доказателство № II-28
[549] Одитно доказателство № II-15
[550] Одитни доказателства №№ II-29- II-33
[551] с идентификатор 61813.755.179

(ред. ДВ, бр. 65 от 2004 г.). По време на одита са предприети действия и е съставен акт, с който имотът е актуван като публична общинска собственост[552];

в) преписи на съставени три АОС[553] са изпратени в СГКК - гр. Благоевград, след изтичане на 7-дневния срок от вписването им, а преписи на проверените 17 АОС[554] не са изпратени до СГКК, в несъответствие с чл. 58, ал. 2 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 87 от 2010 г.) и чл. 5 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г.[555];

г) преписите на проверените 20 АОС[556] са изпратени до областния управител на Област Благоевград, след изтичане на 7-дневния срок от вписването им, с което не са изпълнени изискванията на чл. 58, ал. 2 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 87 от 2010 г.)[557];

д) за актуваните общински имота са съставени досиета по образец, утвърден от министъра на регионалното развитие и благоустройството и министъра на правосъдието, към което са приложени копие от акта за собственост и документите, удостоверяващи възникването, изменението и прекратяването на правото на собственост на общината. Досиетата се съхраняват в отдел „Общинска собственост и транспорт“, в съответствие с чл. 58, ал. 3 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 98 от 2014 г.;

е) върху пет акта за частна общинска собственост[558] е отбелязано, че части от актуваните имотите са отписани, тъй като същите са престанали да бъдат собственост на общината и е посочено основанието за отписването им от актовите книги за общинска собственост, в съответствие с чл. 62, ал. 3 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 15 от 2011 г.). Имотите, които са престанали да бъдат собственост на общината са отписани от актовите книги със заповеди на кмета на общината[559] и са предадени на собственика с протокол по образец, утвърден от министъра на регионалното развитие и благоустройството и министъра на правосъдието[560], в съответствие с чл. 64, ал. 1 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 101 от 2004 г.) и чл. 23 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г.;

ж) АОС са вписани с последователни номера в регистъра за имоти – публичната общинска собственост и частната общинска собственост, както и съдържащите се данни и обстоятелствата в тях са вписани в зависимост от характера на собствеността, в съответствие с чл. 62, ал. 1 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 101 от 2004 г.);

з) съставените АОС не са подшити в актови книги, а са подредени в класьори по 200 броя[561]. По информация на одитираната организация причина за това е ежедневната работа с оригинали на АОС.

Причините за установените несъответствия с правната рамка са липсата на вътрешни правила/процедури в процеса по възникване, изменение и погасяване на правото на

---

[552] Одитни доказателства №№ II-34 -II-38

[553] Актове за частна общинска собственост №№ 3126/20.06.2017 г.,3370/26.03.2018 г. и 3400/17.05.2018 г.

[554] АОС №№ 3096/14.02.2017 г., 3106/22.02.2017 г., 3116/04.05.2017 г., 3136/03.07.2017 г., 3146/06.07.2017 г., 3156/12.07.2017 г., 3166/17.07.2017 г., 3176/19.07.2017 г., 3186/19.07.2017 г., 3340/16.02.2018 г., 3350/27.02.2018 г., 3360/28.02.2018 г., 3380/23.04.2018 г., 3390/23.04.2018 г., 3410/27.07.2018 г., 3420/27.08.2018 г. и 3430/13.11.2018 г.;

[555] Одитни доказателства №№ II-36, II-39 и II-40

[556] АОС №№ 3096/14.02.2017 г., 3106/22.02.2017 г., 3116/04.05.2017 г., 3126/20.06.2017 г., 3136/03.07.2017 г., 3146/06.07.2017 г., 3156/12.07.2017 г., 3166/17.07.2017 г., 3176/19.07.2017 г., 3186/19.07.2017 г., 3340/16.02.2018 г., 3350/27.02.2018 г., 3360/28.02.2018 г., 3370/26.03.2018 г., 3380/23.04.2018 г., 3390/23.04.2018 г., 3400/17.05.2018г., 3410/27.07.2018 г., 3420/27.08.2018 г. и 3430/13.11.2018 г.

[557] Одитни доказателства №№ II-41 - II-47

[558] Актове за частна общинска собственост №№ 3096/14.02.2017 г., 3116/04.05.2017 г., № 3340/16.02.2018 г., № 3380/23.04.2018 г. и Акт за публична общинска собственост № 3390/23.04.2018 г.

[559] Заповеди №№ РД-15-455/01.06.2017 г., РД-15-90/29.01.2018 г., РД-15-389/08.04.2019 г., РД-15-391/08.04.2019 г., РД-15-403/08.04.2019 г. и РД-15-405/08.04.2019 г.

[560] Одитно доказателство № II-29

[561] Одитни доказателства №№ II-36 и II-48

собственост върху имоти с акт за общинска собственост и неосъществен контрол върху действията на служителите с права и задължения да съставят АОС.

Актуването на имоти − общинска собственост е осъществено в частично съответствие с нормативните изисквания: имот − публична общинска собственост неправилно е актуван като частна общинска собственост; преписи на АОС не са изпратени, или са изпратени със закъснение до СГКК и областния управител.

1.2. Съгласно чл. 59, ал. 1 и ал. 2 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 15 от 2011 г.), при влизане в сила на кадастрална карта или подробни устройствени планове за имотите – общинска собственост, да се съставят нови АОС, в които се посочват номерът и датата на предходно съставените актове за общинска собственост. При одита е установено:

а) за седем[562] от проверените 20 бр. имоти са съставени АОС[563], след влизане в сила на кадастралната карта, утвърдена със заповеди на изпълнителния директор на АГКК[564].

За останалите 13 имота не са съставени нови АОС, след влизането в сила на кадастралната карта за землището на съответно населено място, утвърдени със заповеди на изпълнителния директор на АГКК, в несъответствие с чл. 59, ал. 1 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 15 от 2011 г.)[565];

б) при одита е извършена проверка на недвижимите имоти, собственост на Община Разлог, вписани по кадастралната карта и кадастралните регистри за землището на с. Годлево, Община Разлог, одобрени със заповед от 24.07.2018 г. на изпълнителния директор на АГКК[566]. Установено е, че са вписани 154 имота, от които само за 11 от тях са съставени АОС[567].

Причините за установените несъответствия са липсата на вътрешни правила/процедури за актуването на общински имоти и липсата на контрол върху дейността на служителите от отдел „Общинска собственост и транспорт“. Създадени са предпоставки за незаконосъобразност на процесите по управление и разпореждане с имоти – общинска собственост, поради липсата на АОС.

1.3. През одитирания период от Община Разлог не е извършена промяна на характера на собствеността от публична в частна или обратно и в тази връзка не е имало основание за прилагане на реда, определен в чл. 60, ал. 1 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 101 от 2004 г.)[568].

1.4. Въз основа на съставените актове са създадени и се поддържат на хартиен и електронен носител Главен регистър за публичната общинска собственост[569] и Главен регистър за частната общинска собственост[570], в съответствие с чл. 63, ал. 1 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 98 от 2014 г.), и чл. 24 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г. В тях са вписани АОС с последователни номера, както и съдържащите се данни и обстоятелствата, констатирани в тях, в зависимост от характера на собствеността, с което са изпълнени изискванията на чл. 25 и чл. 26 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г.

---

[562] ПИ61813.396.699, ПИ022077, ПИ008006, ПИ61813.755.179, ПИ61813.757.134, ПИ004004 и ПИ61813.261.18;
[563] АЧОС № 3126/20.06.2017 г., № 3350/27.02.2018 г., № 3360/28.02.2018 г., № 3370/26.03.2018 г., № 3400/17.05.2018 г., №3410/27.07.2018 г. и № 3420/27.08.2018 г.;
[564] Одитни доказателства №№ II-49 и II-50
[565] Одитни доказателства №№ II-36, II-37, II -51- II -55
[566] Заповед № РД-18-1328/24.07.2018 г.
[567] Одитно доказателство № II-56
[568] Одитни доказателства №№ II 36 и II-37
[569]https://razlog.bg/registri/item/3805-registar-za-imoti-publichna-obshtinska-sobstvenost-aktualiziran
[570]https://razlog.bg/registri/item/3806-registar-za-imoti-chastna-obshtinska-sobstvenost-aktualiziran

Регистрите са водени от длъжностни лица, упълномощени със заповеди на кмета на общината, в съответствие с изискването на чл. 35 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г.[571].

Създаването и воденето на регистри за публичната и частна общинска собственост е в съответствие със ЗОС и Наредба № 8 от 17.12.2009 г.

2. Застраховане на имоти – публична/частна общинска собственост

Съгласно чл. 9, ал. 1 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 91 от 2012 г., в сила от 1.01.2013 г.), застроените имоти – публична общинска собственост, задължително се застраховат, включително срещу природни бедствия и земетресения. Съгласно чл. 9, ал. 2 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 91 от 2012 г., в сила от 1.01.2013 г.), общинският съвет определя имотите – частна общинска собственост, които подлежат на задължително застраховане, включително срещу застрахователните рискове по ал. 1. Съгласно чл. 9, ал. 5 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 91 от 2012 г., в сила от 1.01.2013 г.) не се допуска самоучастие при задължителното застраховане на имотите по ал. 1 и 2 срещу рисковете „природни бедствия“ и „земетресение“.

2.1. През одитирания период са валидни три застрахователни полици за застраховка на имоти – общинска собственост:

а) със застрахователна полица – Имущество от 29.06.2016 г. са застраховани 72 имота за периода от 01.01.2017 г. до 03.07.2017 г.;

б) със застрахователна полица – Имущество от 29.06.2017 г. са застраховани 47 имота за периода от 04.07.2017 г. до 03.07.2018 г.;

в) със застрахователна полица – Имущество от 28.06.2018 г. са застраховани 65 имота за периода от 04.07.2018 г. до 31.12.2018 г.

Застрахователните събития по направените застраховки включително срещу природни бедствия и земетресения, в съответствие с чл. 9, ал. 1 от ЗОС.

В трите застрахователни полици – Имущества, по клауза 004 „Земетресение“ има самоучастие на Община Разлог за имоти – публична общинска собственост, в нарушение на чл. 9, ал. 5 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 91 от 2012 г., в сила от 1.01.2013 г.)[572].

2.2. През 2017 г. не са застраховани застроени имоти – публична общинска собственост, актувани със 17 акта[573], а през 2018 г. не са застраховани застроени имоти – публична общинска собственост, актувани с 13 акта[574], в нарушение на чл. 9, ал. 1 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 91 от 2012 г., в сила от 1.01.2013 г.)[575].

2.3. През 2017 г. и 2018 г. от кмета на общината не е внесено предложение и съответно от общинския съвет не са определени имотите – частна общинска собственост, подлежащи на задължително застраховане, в нарушение с чл. 9, ал. 2 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 91 от 2012 г.)[576].

---

[571] Одитни доказателства №№ II- 30 и II-31

[572] Одитни доказателства №№ II-57, II-58, II-59 и II-61

[573] АПОС №№ 1980/08.04.2014 г., 1978/07.04.2014 г., 1312/01.10.2012 г., 1061/01.09.2010 г., 1053/16.08.2010 г., 1008/24.03.2010 г., 971/24.09.2009 г., 959/24.07.2009 г., 958/24.07.2009 г., 957/24.07.2009 г., 811/26.08.2008 г., 779/25.03.2008 г., 587/10.09.2005 г., 588/10.09.2005 г., 454/22.08.2001 г., 204/15.02.1996 г. и 39/30.11.1993 г.

[574] АПОС №№ 1980/08.04.2014 г., 1978/07.04.2014 г., 1061/01.09.2010 г., 1053/16.08.2010 г., 1008/24.03.2010г., 971/24.09.2009 г., 959/24.07.2009 г., 958/24.07.2009 г., 957/24.07.2009 г., 811/26.08.2008 г., 779/25.03.2008 г., 587/10.09.2005 г. и 588/10.09.2005 г.

[575] Одитни доказателства №№ II-60 - II-62

[576] Одитни доказателства №№ II-61и II-65

Независимо от това през 2018 г. са застраховани 12 имота – частна общинска собственост, които не са определени с решение на общинския съвет[577].

2.4. През одитирания период от Община Разлог са застраховани:

а) 14 обекта/помещения – публична общинска собственост[578] (актувани със седем АПОС), които са отдадени под наем (2017 г. – пет обекта/помещения[579] и 2018 г. – девет обекта/помещения[580]);

б) 53 обекта – общинска собственост, които са предоставени за безвъзмездно ползване и управление (през 2017 г. 24 публична общинска собственост[581] и един частна общинска собственост[582]; през 2018 г. - 25 публична общинска собственост[583] и три - частна общинска собственост [584])[585].

Съгласно чл. 9, ал. 4, изречение второ от ЗОС (ред. ДВ, бр. 45 от 2012 г., в сила от 1.01.2013 г.), застрахователните вноски за имотите, предоставени под наем, за ползване или възложени на концесия, са за сметка на наемателите, ползвателите или концесионерите.

От общинската администрация не са предприети действия за възстановяване на направените разходи за застраховка на тези имоти, в нарушение на чл. 9, ал. 4 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 45 от 2012 г., в сила от 1.01.2013 г..

През одитирания период от общината не са предоставени на концесия застроени имоти или вещи общинска собственост[586].

През одитирания период не са застраховани всички застроени имоти – публична общинска собственост, подлежащи на задължително застраховане, както и са застраховани имоти, отдадени под наем и предоставени за ползване, поради липсата на комуникация и координация между структурните звена, както и липсата на контрол от страна на длъжностни лица. С включването на клауза „самоучастие“ на част от общинското имущество в застрахователните полици са създадени предпоставки за неикономично и незаконосъобразно разходване на финансов ресурс при настъпване на застрахователно събитие. По този начин разходите за застраховка на имотите, отдадени под наем и предоставени за ползване са за сметка на общината.

3. Отдаване под наем на нежилищни имоти – общинска собственост след провеждане на публичен търг/конкурс

Съгласно чл. 14, ал. 1 (ред. ДВ, бр. 101 от 2004 г.) и ал. 2 (ред. ДВ, бр. 45 от 2012 г.) от ЗОС, свободни нежилищни имоти – частна общинска собственост, които не са необходими за

---

577 Одитни доказателства №№ II-61- II-65

578 Одитно доказателство № II-66

579 АПОС №№ 2380/20.11.2014 г., 801/22.07.2008 г. и 1131/13.06.2011 г.

580 АПОС №№ 2380/20.11.2014 г., 769/31.01.2008 г., 801/22.07.2008 г. и 1131/13.06.2011 г.

581 АПОС №№ 511/15.09.2003 г., 2104/21.05.2014 г., 2926/11.05.2016 г., 510/15.09.2003 г., 509/15.09.2003 г., 507/15.09.2003 г., 1928/31.01.2014 г., 462/14.02.2002г., 513/15.09.2003 г., 508/15.09.2003 г., 515/09.2003 г., 1060/31.082010 г., 771/18.02.2008 г., 778/24.03.2008 г., 729/20.07.2007 г., 730/20.07.2007 г., 801/22.07.2008 г. и 1920/21.01.2014 г.

582 АЧОС № 791/03.07.2008 г.

583 АПОС №№ 511/15.09.2003 г., 2104/21.05.2014 г., 2926/11.05.2016 г., 39/30.11.1993г., 510/15.09.2003 г., 509/15.09.2003 г., 507/15.09.2003 г., 1928/31.01.2014 г., 462/14.02.2002 г., 454/22.08.2001 г., 513/15.09.2003 г., 508/15.09.2003 г., 515/15.09.2003 г., 1060/31.082010 г., 777/14.03.2008 г., 771/18.02.2008 г., 778/24.03.2008 г ., 1312/01.12.2012 г., 729/20.07.2007 г., 730/20.07.2007 г., 801/22.07.2008 г. и 1920/21.01.2014 г.

584 АПОС №№ 1150/27.07.2011 г, 828/12.10.2008 г. и 791/03.07.2008 г.

585 Одитни доказателства №№ II-61, II-63,II-64 и II-66

586 Одитно доказателство № II-61

нуждите на органите на общината или на юридически лица на издръжка на общинския бюджет, могат да се отдават под наем на трети лица. Отдаването под наем на имоти по ал. 1 се извършва от кмета на общината след провеждане на публично оповестен конкурс. Въз основа на резултатите от търга или конкурса се сключва договор за наем от кмета на общината или от оправомощено от него длъжностно лице. В чл. 14, ал. 7 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 15 от 2011 г.) е регламентирано, че свободни имоти или части от тях – публична общинска собственост, могат да се отдават под наем за срок до 10 години при условията и по реда на ал. 2 след решение на общинския съвет.

Условията и редът за провеждане на търговете и конкурсите е определен в Глава Осма „Условия и ред за провеждане на търгове и конкурси“ от НРПУРОИ.

Одитните процедури не са изпълнени върху одитни извадки. При одита са проверени 14 конкурса за отдадени под наем застроени имоти (за 2017 г. – четири и за 2018 г. – десет) след провеждане на публично оповестен конкурс.

3.1. С решения на общинския съвет е дадено съгласие за отдаване под наем на имотите и са определени: вида на процедурата за отдаване под наем, размер на депозита за участие, първоначалната конкурсна цена[587], в съответствие с чл. 14, ал. 1, ал. 2 и ал. 7 от ЗОС. Отдадените под наем имоти са включени в годишната програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост за 2017 г. и 2018 г., което е в съответствие с чл. 8, ал. 9, т. 2 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 45 от 2012 г., в сила от 1.01.2013 г.).

Съгласно чл. 87 от НРПУРОИ, публично оповестени конкурси се организират в случаите, когато освен размерът на цената се поставят специфични изисквания към предмета на сделката и сключването и изпълнението ѝ са подчинени на определени условия.

В три случая[588] са проведени публично оповестени конкурси (21 на сто от проведените), в които освен цената, няма поставени специфични изисквания към предмета на сделката и определени условия, с което не са изпълнени изискванията на чл. 87 от НРПУРОИ.

3.2. Публично оповестените конкурси за отдаване под наем на имотите – общинска собственост са открити със заповед на кмета на общината, като със заповедта са утвърдени условията за оглед на обекта, заплащане на определена цена; запазване предназначението на обекта; запазване или създаване на работни места; извършване на инвестиции и крайният срок за приемане на предложенията за участие и условията на конкурсите. Спазени са изискванията на чл. 89 от НРПУРОИ.

Заповедите на кмета на общината са обявени най-малко 14 дни преди крайния срок за подаване на предложения за участие в един местен ежедневник[589]. Поставянето на заповедта на кмета за откриване на публично оповестения конкурс на видно място в сградата на общинска администрация в тридневен срок от нейното издаване, както и документи, доказващи съобщаването на заповедта за определяне на лицето, спечелило публично оповестения конкурс, цената и условията на плащането в тридневен срок от издаването ѝ на всички заинтересовани лица, включително на тези, които не са участвали в производството е документирано с протоколи[590]. Спазени са изискванията на чл. 90 от НРПУРОИ.

3.3. Провеждането на публично оповестените конкурси е извършено от комисия, назначена от кмета на общината, в състав от пет члена, между които председател,

[587] Одитно доказателство № II-67
[588] Договори № 439/03.02.2018 г., № 453/04.12.2018 г. и № 482/19.12.2018 г.
[589] Одитно доказателство № II-67
[590] Одитно доказателство № II-68

правоспособен юрист, икономист и двама резервни членове. От членовете на комисията са попълнени декларации за липса на конфликт на интереси, в съответствие с изискванията на чл. 89, ал. 3 и ал. 5 от НРПУРОИ.

За резултатите от работата на комисията е изготвен доклад, в съответствие с чл. 93, ал. 3 от НРПУРОИ. Не е формализирано предаване на докладите на комисиите – не е отбелязвана датата на представяне на кмета на общината. Липсата на такова изискване в НРПУРОИ крие риск от вземането на управленско решение, което не е съобразено с резултатите от работата на комисията.

3.4. Въз основа на доклада на комисиите за резултатите от проведените публично оповестени конкурси, наемателите на имотите са определени със заповеди на кмета на общината, в съответствие с чл. 95, ал. 1 от НРПУРОИ.

В докладите на комисиите за провеждане на публично оповестен конкурс не се съдържа информация, че конкурсната комисия е извършила оценката им (комплексна оценка) в съответствие с критериите, определени в конкурсната документация и съответно каква е оценката, с което не са спазени изискванията на чл. 93, ал. 3 от НРПУРОИ.

При одита са установени несъответствия между сключените четири договора, докладите на комисиите и заповедите на кмета на общината за определяне на спечелилия публично оповестен конкурс:

а) Договор № 065 от 23.01.2018 г.[591] – в доклада на комисията не е посочена инвестицията в размер 44 500 лв. и откриване на шест работни места, в несъответствие със заповедта на кмета на общината за определяне на изпълнител и сключения договор, което е в несъответствие с изискванията на чл. 93, ал. 3 от НРПУРОИ;

б) Договор № 338 от 15.08.2018 г.[592] – в доклада на комисията не е посочена инвестиция в размер 1 481,89 лв., която инвестиция е определена в заповед от 27.07.2018 г. на кмета на общината[593] за определяне на спечелилия конкурса, както и в договора с наемателя, което е в несъответствие с изискванията на чл. 93, ал 3 от НРПУРОИ;

в) Договор № 444 от 04.12.2018 г.[594] – в доклада на комисията е посочена инвестиция на участника в размер 6 000 лв., а в заповед от 02.11.2018 г. на кмета на Община Разлог[595] и сключения договор със спечелилия конкурса не е посочена инвестиция, което е в несъответствие с изискванията на чл. 95, ал. 1 от НРПУРОИ;

г) Договор № 285 от 20.07.2018 г.[596] – в доклада на комисията посочената инвестиция е в размер 1 000 лв. и разкриване на едно работно място, които не се съдържат в заповед от 03.07.2018 г. на кмета на общината[597] за определяне на спечелилия публично оповестения конкурс, както и в сключения договор, което е в несъответствие с изискванията на чл. 95, ал. 1 от НРПУРОИ.

3.5. Съгласно чл. 61, ал. 1 от АПК (обн. ДВ, бр. 30 от 11.04.2006 г.), административният акт се съобщава в тридневен срок от издаването му на всички заинтересовани лица, включително на тези, които не са участвали в производството. В чл. 90, ал. 1 от АПК е регламентирано 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

[591] Одитно доказателство № II-69
[592] Одитно доказателство № II-70
[593] Заповед № РД-15-787/27.07.2018 г.
[594] Одитно доказателство № II-71
[595] Заповед № РД-15-1098/02.11.2018 г.
[596] Одитно доказателство № II-72
[597] Заповед № РД-15-698/03.07.2018 г.

решаването на спора от съответния орган.

В проведените конкурси има само по един участник, с изключение на един случай[598]. От кмета на общината са издадени заповеди, с които е обявено класирането и спечелилия участник. Екземпляри от заповедите на кмета на общината за приключването на търга за отдаване под наем са връчени на участниците с едно изключение: на участник в публично оповестен конкурс не е връчена заповедта на кмета на общината[599] за определяне на спечелилия конкурса.

Нарушени са разпоредбите на чл. 61, ал. 1 от АПК и чл. 95, ал. 2 от НРПУРОИ. Нарушено е правото на участниците в търга 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.

3.6. От кмета на общината са сключени договори с лицата, спечелили публично оповестените конкурси. Договорите за наем са сключени след влизането в сила на заповедта на кмета на общината за обявяване на спечелилия участник, в съответствие с чл. 90, ал. 1 от АПК и чл. 96, ал. 2 от НРПУРОИ.

За отдадените под наем имоти са сключени възмездни писмени договори, в които са включени клаузи за: сроковете за плащане на наемите, актуализиране на наемната цена, обособяване, регистриране и отчитане на електрическата енергия и ползваната вода от водопроводната мрежа, както и да заплаща такса битови отпадъци и др., което е в съответствие с изискванията в конкурсната документация и проекта на договор. В договорите са включени клаузи за начисляване на лихви при забава на плащане на наемната цена в съответствие с проекта на договора. Сроковете на договорите за наем са в съответствие с изискванията на чл. 14, ал. 3 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 101 от 2004 г.) и чл. 21, ал. 1 от НРПУРОИ[600].

Съставени са приемо-предавателни протоколи за предаване на имота на наемателя в съответствие с чл. 85, ал. 3 от НРПУРОИ.

3.7. Съгласно чл. 15, ал. 1, т. 1 от ЗОС (обн., ДВ, бр. 44 от 21.05.1996 г.), 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. Съгласно чл. 86 от ЗЗД (обн. ДВ, бр. 275 от 1950 г.) и чл. 6 от договора за наем при неплащане в срок на наемната цена се събира законна лихва.

В чл. 5, ал. 1 от договорите за наем, месечният/годишният наем се дължи в срок до 5-то число. В чл. 15 от договорите е уговорено, че наемателят заплаща такса за битови отпадъци.

При извършената проверка е установено:

а) дължимите наемни вноски[601] по 12 договора (86 на сто от проверените) са платени;

б) по два договора[602] не е платена наемната цена, тъй като договорите са сключени през м. декември 2018 г. и в тях е заложена клауза, че влизат в сила след издаване на разрешение за поставяне на преместваем обект от главния архитект на общината, а такова към 31.12.2018 г. за тях не е издадено.

Причините за установените нарушения/несъответствия при отдаването под наем на нежилищни имоти – общинска собственост след провеждане на публично оповестени конкурси и изпълнението на сключените договори с правната рамка са: липсата на вътрешни правила, регламентиращи процеса по управление на имоти – общинска собственост;

---

[598] Договор № 402/08.09.2017 г.
[599] Заповеди № РД-15-649/14.08.2018 г. и № РД-15-666/16.08.2017 г.
[600] Одитно доказателство № II-67
[601] Одитно доказателство № II-73
[602] Договори № 482/19.12.2018 г. и № 453/04.12.2018 г.

неидентифицирани рискове в процеса; липса на адекватни и ефективни контролни дейности за минимизирането на рисковете; липса на контрол върху работата на комисиите по провеждане на конкурсите; неосъществен контрол по изпълнението сключения договор; неупражняването на контрол от директорите на дирекции, с отговорности в процеса по управление с имоти – общинска собственост, от ресорния заместник-кмет и кмета на общината.

Отдаването под наем на нежилищни имоти – общинска собственост чрез провеждане на публично оповестен конкурс и изпълнението на сключените договори е в частично съответствие с правната рамка и договорите.

4. Отдаване под наем на земеделски земи – общинска собственост след провеждане на публичен търг/конкурс

Съгласно чл. 24а, ал. 5 от ЗСПЗЗ (ред. ДВ, бр. 14 от 2015 г.), отдаването на земите от общинския поземлен фонд, с изключение на пасищата, мерите и ливадите по ал. 6, т. 4, под наем или аренда се извършва чрез търг или конкурс при условия и по ред, определени от общинския съвет. Въз основа на резултатите от проведения търг или конкурс се сключва договор за наем или аренда.

Условията и редът за провеждане на търговете и конкурсите е определен в Глава осма „Условия и ред за провеждане на търгове и конкурси“ от НРПУРОИ.

През 2017 г. и 2018 г. не е извършено отдаване под наем на мери, пасища и ливади след провеждане на публичен търг/конкурс. През одитирания период е сключен един договор за отдаване под наем на земеделски земи – ниви от общинския поземлен фонд.

4.1. Преди одитирания период, с Решение № 151 от 29.05.2014 г. на Общинския съвет Разлог[603] е дадено съгласие за предоставяне под наем на земеделски земи – ниви от общинския поземлен фонд – частна общинска собственост, на земеделски стопани, за отглеждане на едногодишни полски култури чрез публичен търг с тайно наддаване, за отглеждане на едногодишни полски култури.

Въз основа на решението на общинския съвет и Заповед № РД-15-547 от 28.07.2014 г. на кмета на общината е проведен публичен търг с тайно наддаване за отдаване под наем на земеделски земи от общинския поземлен фонд – частна общинска собственост, с начин на трайно ползване „ниви“.

4.1.1. Със Заповед № РД-15-611 от 22.08.2014 г. на кмета на общината е определен участникът, спечелил търга[604]. Заповедта от 22.08.2014 г. на кмета на общината за обявяване на спечелилия търга участник е обжалвана от един от участниците в търга. Със Заповед № ОА-АК-495 от 21.10.2014 г. на областния управител на Област Благоевград е прекратено производството по подадената жалба, тъй като не е подадена от упълномощено лице[605].

Сключен е Договор № 437 от 30.09.2014 г. за наем на четири поземлени имота[606] с начин на трайно ползване – ниви от общинския поземлен фонд – частна общинска собственост, с обща площ 5,336 дка[607]. В чл. 7 от договора е определен срок на действие на договора – до произнасяне по жалбата с влязло в сила решение. Заповедта от 21.10.2014 г. на областния управител не е оспорена в съда.

---

[603] Одитно доказателство № II-74
[604] Одитно доказателство № II-75
[605] Одитно доказателство № II-77
[606] ПИ с идентификатори № 6183.171. 1, № 6183.171. 18, № 6183.171. 4 и № 6183.171. 2
[607] Одитно доказателство № II-76

4.1.2. Договорът е сключен с физическо лице, което е общински съветник в Общинския съвет – Разлог, мандат 2011-2015 г. Лицето е присъствало на заседанието на общинския съвет, проведено на 29.05.2014 г. и е направило отвод при гласуването на Решение № 151 от 29.05.2014 г. на общинския съвет.

Легалната дефиниция за конфликт на интереси се съдържа в ЗПУКИ (отм., ДВ, бр. 7 от 19.01.2018 г.), но действащ към момента на провеждане на търга и сключването на договора за наем на земи от общинския поземлен фонд.

В редакцията на чл. 2, ал. 1 и ал. 2 от ЗПУКИ (отм., ред., ДВ, бр. 97 от 2010 г.) е установено, че конфликт на интереси възниква, когато лице, заемащо публична длъжност, има частен интерес, който може да повлияе върху безпристрастното и обективното изпълнение на правомощията или задълженията му по служба. Частен е всеки интерес, който води до облага от материален или нематериален характер за лице, заемащо публична длъжност, или за свързани с него лица, включително всяко поето задължение.

Съгласно чл. 8, ал. 1 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 54 от 2008 г.), придобиването, управлението и разпореждането с имоти и вещи – общинска собственост, се извършват под общото ръководство и контрол на общинския съвет. С разпоредбата на чл. 8, ал. 1, изр. 2 от ЗПУКИ (отм.) е въведена забрана лице, заемащо публична длъжност, да участва в подготовката, обсъждането, приемането, издаването или постановяването на актове, да изпълнява контролни или разследващи функции или да налага санкции в частен интерес. Такова лице няма право да сключва договори или да извършва други дейности в частен интерес при изпълнение на правомощията или задълженията си по служба.

Налице е индикация за наличие на конфликт на интереси, доколкото лицето, в качеството си на общински съветник участва в общото ръководство и контрол на общинския съвет при придобиването, управлението и разпореждането с имоти и вещи – общинска собственост, участвал е в публичен търг с тайно наддаване и е сключил договор за наем на земеделски земи – ниви.

4.1.3. Съгласно чл. 4, ал. 1 от Договор № 437 от 30.09.2014 г. наемната цена за една стопанска година е 320 лв. за четирите поземлени имота или за стопанските 2014/2015 г., 2015/2016 г. и 2016/2017 г. наемната цена е 960 лв., която не е платена от наемателя[608], в т.ч. и дължимата през одитирания период наемна вноска за стопанската 2017/2017 г. в размер 320 лв. Нарушен е чл. 4, ал. 1 от договора. От общинската администрация не са предприети действия за събирането им.

4.2. През 2017 г. на основание чл. 24а, ал. 5 от ЗСПЗЗ (ред. ДВ, бр. 14 от 2015 г.), чл. 84а, ал. 1 от НРПУРОИ Решение № 151 от 29.05.2014 г. на общинския съвет и Заповед № РД-15-611 от 22.08.2014 г. на кмета на общината, които са били основание за сключване на Договор № 437 от 30.09.2014 г., е сключен нов Договор № 399 от 05.09.2017 г.[609].

4.2.1. Договорът от 05.09.2017 г. е сключен със същото лице, което е страна по договора от 2014 г., и е за отдаване под наем на същите четири поземлени имота,[610] с начин на трайно ползване – ниви от общинския поземлен фонд, с обща площ 5,336 дка, за срок от 7 години. Съгласно чл. 4 от договора, годишната наемна цена за четирите имота е 320 лв. или за целия срок на договора – 2 240 лв.

[608] Одитно доказателство № II-79
[609] Одитно доказателство № II-78
[610] ПИ с идентификатори № 6183.171. 1, № 6183.171. 18, № 6183.171. 4 и № 6183.171. 2

Съгласно чл. 5 от договора, наемната цена за първата година 2017/2018 г. се заплаща при сключване на договора, а за всяка следваща година наема се заплаща до 1 октомври. Наемната цена за първата година не е платена и независимо от това е сключен договор.

По време на одита, на 10.07.2019 г., е платена първата наемна вноска в размер 320 лв.[611].

4.2.2. Сключването на Договор № 399 от 05.09.2017 г. е незаконосъобразно, поради:

Съгласно чл. 30, ал. 1 от ЗМСМА (ред. ДВ, бр. 69 от 1999 г.) и чл. 20 от Правилника за организацията е дейността на общинския съвет, неговите комисии и взаимодействието му с общинската администрация[612], пълномощията на общинския съветник възникват от деня на полагането на клетвата по чл. 32, ал. 1 от ЗМСМА (ред. ДВ, бр. 69 от 2006 г.). Правомощията на общинския съвет се прекратяват с полагане на клетва от следващия състав на общинския съвет.

Решение № 151 от 29.05.2014 г. на Общинския съвет – Разлог е взето от общинския съвет с мандат 2011-2015 г., чиито правомощия са изтекли и са прекратени. От кмета на общината не е внесено ново предложение в общинския съвет с мандат 2015-2019 г. за провеждане на публичен търг с тайно наддаване за отдаване под наем на земеделски земи от общинския поземлен фонд – частна общинска собственост, с начин на трайно ползване „ниви“ и от общинския съвет не е взето решение

Отдадени са под наем земи от общинския поземлен фонд – ниви без провеждането на търг или конкурс в нарушение чл. 24а от ЗСПЗЗ (ред. ДВ, бр. 14 от 2015 г.) и на условията и реда, определени от общинския съвет в НРПУРОИ.

Причините за установените нарушения при отдаването под наем на земеделски земи – ниви с правната рамка са: формално осъществен контрол от главния юрисконсулт при сключването на двата договора; неосъществен контрол при сключването на договора от 2017 г., както и по изпълнението му; неупражняването на контрол при отдаването под наем на земеделски земи – ниви от общинския поземлен фонд от директорите на дирекции, с отговорности в процеса по управление с имоти – общинска собственост, от ресорния заместник-кмет и кмета на общината. През одитирания период не са идентифицирани съществени рискове в процеса и липсват на адекватни и ефективни контролни дейности, които да предотвратят, разкрият и коригират несъответствията с правната рамка.

Отдаването под наем на земеделски – ниви от общинския поземлен фонд и сключването на договор без провеждане на публичен търг е незаконосъобразно.

5. Отдаване под наем на нежилищни имоти – общинска собственост без провеждане на публичен търг/конкурс

През одитирания период не е извършено отдаването под наем на имоти за нуждите на общинските ръководства на синдикалните организации по реда чл. 14, ал. 5 от ЗОС.

Отдадени са под наем нежилищни имоти – общинска собственост без провеждане на публичен търг/конкурс за нуждите на общински ръководства на политически партии, за здравни нужди, на юридически лица, осъществяващи дейност в обществена полза и гаражи.

Одитните процедури не са изпълнени върху одитни извадки. При одита са проверени 14 договора за отдадени под наем имоти – общинска собственост без търг/конкурс (за 2017 г. - четири и за 2018 г . - десет).

---

[611] Одитно доказателство № II-80

[612] приет с Решение № 4/27.12.2007 г., изм. с Решения №112/28.05.2009 г., №113/28.05.2009 г., № 2 от 11.11.2011 г. № 25 от 14.02.2014 г. и№ 63 от 29.03.2018 г. на общинския съвет

5.1. Отдаване под наем на имоти на ръководства на политически партии

Съгласно чл. 14, ал. 4 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 101 от 2004 г.), отдаването под наем 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. Размерът на наема се определя при условията на ЗПП. Съгласно чл. 32, ал. 1 от ЗПП (ред. ДВ, бр. 6 от 2009 г.), наемът на предоставените помещения е в размер на амортизационните отчисления, като към тях се добавят и експлоатационните разходи, ако има такива.

През одитирания период с ръководствата на две политически партии са сключени: Договор № 314 от 07.06.2017 г. и Договор № 261 от 19.07.2017 г.[613].

Със заповед от 04.04.2017 г. на кмета на общината[614], на основание чл. 15, ал. 1, т. 4, ал. 4 (ред. ДВ, бр. 44 от 21.05.1996 г.) и ал. 5 (ред. ДВ, бр. 30 от 2006 г.) от ЗОС, във връзка с чл. 23, т. 2 от Договор № 203 от 15.04.2015 г., е прекратен договора с политическата партия, поради изтичане срока на договора[615].

При извършената проверка за съответствие на отдаването под наем на имоти за нуждите на политически партии и заплащането на наемната цена с правната рамка и договорите е установено:

а) отдаването под наем на имоти за нуждите на политически партии, отговаря на условията, определени в ЗПП. Сключени са без провеждането на търг или конкурс, по реда определен в чл. 23 от НРПУРОИ. Спазени са изискванията на чл. 14, ал. 4 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 101 от 2004 г.), чл. 31, ал. ал. 1 и 2 от ЗПП (обн. ДВ, бр. 28 от 01.04.2005 г.) и чл. 23 от НРПУРОИ;

б) през одитирания период от общинска администрация са изготвяни справки, въз основа на които е определен наемът на помещенията, отдавани на трите политически партии. Справките не са датирани и наемът на предоставените помещения, изчислени в размер на амортизационните отчисления, не съответства на амортизационните отчисления, които са начислявани през одитирания период[616].

По време на одита от отдел „Финансово-счетоводни дейности“, е предоставена справка за амортизациите, които са начислявани през одитирания период за помещенията, отдавани под наем на политическите партии[617]:

ба) по Договор № 314 от 07.06.2017 г. са начислени и внесени наеми в размер 1 390,80 лв., вместо 83,52 лв., или 1 307,28 лв. повече;

бб) по Договор № 261 от 19.07.2017 г. са начислени и внесени наеми в размер 1 872,00 лв., вместо 91,56 лв., или 1 780,44 лв. повече;

бв) по Договор № 203 от 15.04.2015 г. са начислени и внесени наеми в размер 488,17 лв., вместо 10,62 лв., или 477,55 лв. повече.

През одитирания период от наемателите са събрани наеми в завишени размери, в общ размер - 3 565,27 лв. [618]. Нарушени са разпоредбите на чл. 32, ал. 1 от ЗПП (ред. ДВ, бр. 6 от 2009 г.).

Причините за установеното нарушение са неосъществен контрол за законосъобразност при сключването на договорите; липса на контрол върху дейността на отговорните служители от дирекция „Икономически дейности, благоустрояване и екология“ и отдел „Финансово-счетоводни дейности“; неосъществен контрол от заместник-кмета на общината с ресор

[613] Одитно доказателство № II- 67
[614] Заповед № РД-15-266/04.04.2017 г.
[615] Одитно доказателство № II-67
[616] Одитни доказателства №№ II-81 и II-82
[617] Одитни доказателства №№ II-83 - II-85
[618] Одитни доказателства №№ II-86 -II-88

„Икономически и правни въпроси“.

Отдаването под наем на имоти за нуждите на общинските ръководства на политическите партии е осъществено в несъответствие с правната рамка и договорите. В резултат на това са събрани незаконосъобразно приходи от наеми в размер 3 565,27 лв.

5.2. Отдаване под наем без търг или конкурс за здравни нужди

През одитирания период са сключени два договора за отдаване под наем без търг или конкурс на помещения за здравни дейности[619]. При извършената проверка е установено:

а) във връзка с отдаването на помещения за здравни дейности от кмета на общината са изготвени доклади[620] до общинския съвет;

б) с решения 30.03.2017 г. и 26.10.2017 г. на общинския съвет[621] е дадено съгласие за отдаване под наем без търг на помещения – лекарски кабинети;

в) от кмета на общината са сключени Договор № 305 от 01.06.2017 г. и Договор № 651 от 08.12.2017 г.;

Размерът на наема е определен в съответствие с размерите, определени в чл. 26, ал. 10 и ал. 12 от НРПУРОИ - 1,50 лв. на кв. м.;

г) дължимият наем по двата договора е внесен. За закъснението при внасяне на наемите са начислени лихви[622].

Спазени са изискванията на чл.14, ал. 6 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 15 от 2011 г.) и чл. 15, ал. 14 и чл. 26, ал. 10 и ал. 12 от НРПУРОИ.

5.3. Отдаване под наем без търг или конкурс на юридически лица, осъществяващи дейност в обществена полза

През одитирания период, по реда, определен в НРПУРОИ, без търг или конкурс са отдадени под наем помещения на юридически лица, осъществяващи дейност в обществена полза[623].

При извършената проверка е установено:

а) от юридически лица с нестопанска цел са подадени заявления до кмета на общината за наемане на помещения;

б) от кмета на общината е внесени доклади в общинския съвет[624];

в) с решения от 11.04.2017 г. и 26.07.2018 г. на общинския съвет[625] е одобрено предложението на кмета на общината за отдаването под наем на помещенията и са одобрени размерите на наемите за двете юридически лица;

г) от кмета на общината са сключени Договор № 320 от 15.06.2017 г. и Договор № 370 от 10.09.2018 г.;

д) в чл. 4, ал. 4 от Договор № 370 от 10.09.2018 г. е уговорено наемната цена, в размер 4 965,54 лв., да се приспада от годишната наемна цена – 6 000 лв. при условията на чл. 13 от договора - за 1 година да се извършат ремонтни дейности.

Към досието е приложена количествено-стойностна сметка за извършен ремонт за сметка на наема в размер 4 965,54 лв.;

е) по Договор № 320 от 15.06.2017 г. дължимият наем е платен. За закъснение при

---

619 Одитно доказателство № II-67

620 Доклади № 61.00-84/16.03.2017 г. и № 61.00-268/05.10.2017 г.

621 Решения № 79/30.03.2017 г. и № 199/26.10.2017 г.

622 Одитни доказателства №№ II-89 и II-90

623 Сдружение „Деца като Слънца“ и Сдружение с обществено полезна дейност „Международни инициативи за сътрудничество“

624 Доклади № 61-00-228/13.07.2018 г. и № 61.00-122/11.04.2017 г.

625 Решения № 162/26.07.2018 г. № 102/11.04.2017 г.

плащането му са начислени лихви.

Спазени са изискванията на чл. 14, ал. 6 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 15 от 2011 г.) и чл. 22, ал. 1 и чл. 26, ал. 10 и ал. 12 от НРПУРОИ[626].

5.4. Отдаване под наем без търг или конкурс на гаражи – общинска собственост

Съгласно чл. 50 от ЗОС (обн. ДВ, бр.44 от 21.05.1996 г.), 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 от ЗОС. Отдаването на гаражи под наем е регламентирано в Глава шеста „Управление на общинските гаражи и ателиета“ от НРПУРОИ.

С Решение № 2 от 28.01.2010 г. на общинския съвет е приета Програмата за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост и са определени, съгласно приложен списък гаражите, които ще бъдат отдадени под наем. Ежегодно с приемането на годишните програми за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост списъкът на общинските гаражи, които общината има намерение да предостави под наем е актуализиран. Отдадените през одитирания период под наем гаражи/паркоместа са включени в Годишните програми за управление и разпореждане с имоти общинска собственост за 2017 г. и 2018 г.

Одитните процедури не са изпълнени върху одитни извадки. През одитирания период са сключени пет договора за отдаване под наем без търг на четири гаража и едно паркомясто – общинска собственост и е сключен анекс към договор от 2013 г. за удължаване срока на договора за предоставяне на гараж.

При извършената проверка е установено:

5.4.1. От наемателя по Договор № 1576 от 19.08.2013 г. е постъпило заявление за удължаване срока на договора за наем. На основание чл. 50 от ЗОС, чл. 21 от НРПУРОИ е подписан анекс № 373А от 14.09.2018 г., с който срокът на договора е удължен до 10 години.

5.4.2. От общинския съвет, по предложение на кмета на общината, е утвърден списък на общинските ателиета и гаражи, предназначени за отдаване под наем за задоволяване на лични нужди, с което са изпълнени изискванията на чл. 37, ал. 1, т. 1 от НРПУРОИ.

От всички желаещите да наемат гараж, в съответствие с чл. 42, ал. 1 от НРПУРОИ, са подадени молби до кмета на общината, придружена от всички необходими документи, удостоверяващи, че отговарят на условията на чл. 41 от наредба - постоянно местоживеене на територията на общината, да не притежава собствен гараж, да не е придобивал гараж от общината или държавата след 13.07.1990 г. и да не е прехвърлял жилище, вилен имот или гараж на трети лица след 13.07.1990 г.

5.4.3. Със заповед на кмета на общината е назначена комисия в състав от трима членове, за разглеждане на молбите на лицата и са определени критериите за класиране на кандидатите, в съответствие с изискването на чл. 39, ал. 1 от НРПУРОИ;

Съгласно чл. 43, ал. 1 от НРПУРОИ, комисията разглежда в едномесечен срок подадените молби и съставя протокол, като спазва поредността на чл. 41, ал. 2, т.т. 1, 2 от наредбата. При наличие на свободни гаражи, предлага на кмета на общината да издаде заповед за настаняване.

От комисията е изготвен протокол, на основата на който от кмета на общината са издадени заповеди за настаняване, в съответствие с чл. 43, ал. 1 от НРПУРОИ.

[626] Одитни доказателства №№ II-67 и II-91

5.4.4. Заповедите на кмета на общината за отдаване под наем на петте гаража са обявени на информационно табло, но не са връчени на лицата, с което са нарушени изискванията на чл. 61, ал. 1 от АПК (ред. ДВ, бр. 27 от 25.03.2014 г.). Нарушено е правото на участниците в търга 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.

Договорите за наем са сключени преди влизането в сила заповедта на кмета на общината за обявяване на спечелилия участник. Заповедите на кмета на общината не са влезли в сила, не е изтекъл срокът за тяхното оспорване, а са изпълнени, т.е. сключени са договори за наем. Нарушен и чл. 90, ал. 1 от АПК и по този начин правоотношенията, които възникват въз основа на издаден, но невлязъл в сила индивидуален административен акт и биха могли да бъдат засегнати неблагоприятно при евентуално оспорване пред съд и съответно отмяната му.

5.4.5. Сключените пет договора за отдаване под наем на гаражи са за срок от 10 години, в съответствие с изискването на чл. 43, ал. 1, изречение първо от НРПУРОИ.

Съгласно чл. 26, ал. 7 от НРПУРОИ, наемната цена на гаражите се определя в троен размер, спрямо наемната цена на жилище със същата полезна площ и показатели. Съгласно чл. 43, ал. 1, изречение второ от НРПУРОИ, наемната цена за кв. метър, не може да бъде по-ниска от размера на наемната цена на жилище със същите показатели, определена в Наредбата за общинските жилища.

При извършената проверка е установено:

а) в Договор № 484 от 21.12.2018 г. размерът на месечния наем е 35,65 лв., вместо 37,95 лв., а в Договор № 486 от 27.12.2018 г. наемът е 37,20 лв. вместо 39,60 лв.

По устна информация на общинската администрация причината е техническа грешка. От наемателите по двата договора за периода от 01.01.2019 г. до 30.09.2019 г. са платени 42,30 лв. по-малко от дължимите.

По време на одита, на 04.10.2019 г., са подписани анекси към двата договора за коригиране на наемната цена от датата на подписването им;

б) наемните цени, определени в останалите три договора, са в съответствие с НРПУРОИ и Наредбата за общинските жилища.

В договорите за наем не е включена клауза, че наемателите заплащат такса за битови отпадъци[627].

Причините за установените несъответствия при отдаването под наем на нежилищни имоти – общинска собственост без търг/конкурс и изпълнението на сключените договори с правната рамка и договорите са: липсата на вътрешни правила, регламентиращи процеса по управление на имоти – общинска собственост; неидентифицирани рискове в процеса; липса на адекватни и ефективни контролни дейности за минимизирането на рисковете; липса на контрол върху работата на комисиите; неосъществен контрол по изпълнението сключения договор; неупражняването на контрол от директорите на дирекции, с отговорности в процеса по управление с имоти – общинска собственост, от ресорния заместник-кмет и кмета на общината.

Отдаването под наем на помещения за нуждите на политически парти и отдаването под наем на гаражи – общинска собственост е извършено в несъответствие с правната рамка и договорите.

Отдаването под наем на имоти за нуждите на здравни дейности и на юридически лица, осъществяващи дейност в обществена полза и заплащането на наемните вноски е осъществено в съответствие с правната рамка и договорите.

[627] Одитни доказателства №№ II-67, II-92 - II-94

6. Отдаване под наем на земеделски земи – общинска собственост без провеждане на публичен търг/конкурс

Одитните процедури не са изпълнени върху одитни извадки. При одита са проверени 13 договора за отдадени под наем земеделски земи (ниви) без провеждане на търг/конкурс 2017 г. - десет и 2018 г . – три) и 28 договора за отдадени под наем мери, пасища и ливади (2017 г. - 17 бр. и 2018 г . - 11 бр.).

6.1. Отдаване под наем на земеделски земи – ниви без провеждане на публичен търг/конкурс

Съгласно чл. 24а, ал. 6, т. 1, 2, 3 (ред. ДВ, бр. 25 от 2012 г.) и 5 (ред. ДВ, бр. 38 от 2014 г.) от ЗСПЗЗ, земите от общинския поземлен фонд могат да се отдават под наем или аренда без търг или конкурс: 1) когато са заети с трайни насаждения; 2) когато не са били използвани две или повече стопански години; 3) в случаите по чл. 37в, ал. 10; 5) в други случаи, определени в закон. Съгласно чл. 24а, ал. 7 от ЗСПЗЗ (ред. ДВ, бр. 25 от 2012 г.), общинският съвет по предложение на кмета на общината определя маломерни имоти от общинския поземлен фонд, които могат да се отдават под наем за една година без търг или конкурс.

В чл. 37в, ал. 10 от ЗСПЗЗ (ред. ДВ, бр. 62 от 2010 г.) е определено, че земи от общинския поземлен фонд, които не могат да се обособят в самостоятелни масиви и за тях не са сключени договори за наем или за аренда, преди издаването на заповедта по ал. 4 от закона могат да бъдат предоставени на ползватели на съответните масиви по тяхно искане със заповед на кмета на общината. Договорът се сключва за едногодишно ползване след заплащане на по-високата сума между най-високата тръжна цена, на която са сключени договорите за землището за земите от държавния поземлен фонд за годината и размера на средното годишно рентно плащане за землището в общината.

6.1.1. Отдадените под наем земеделски земи с начин на трайно ползване – ниви са включени в Раздел II от Годишните програми за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост за 2017 г. и 2018 г., приети с Решения № 7 от 26.01.2017 г. и № 9 от 31.01.2018 г. на общинския съвет[628].

Осигурена е публичност на годишните програми, чрез публикуване на интернет страницата на общината и чрез поставянето на видно място в сградата на общинска администрация, което е документирано с протоколи[629].

6.1.2. С доклад от 14.07.2017 г. на кмета на общината[630] до общинския съвет са предложени маломерни имоти за отдаване под наем за срок от 1 година, в съответствие с изискването на чл. 11, ал. 1 от НУРЗОПФ. С решения от 25.05.2017 г. и 27.07.2017 г. от общинския съвет[631] е допълнен Раздел II от Годишната програма за управление и разпореждане за 2017 г. в частта – предоставяне на земи под наем за срок от 1 година [632].

На одитния екип не е предоставен документ, от който да е видно, че решението на общинския съвет за маломерните земи от общинския поземлен фонд, които се отдават под наем за срок от 1 година, без провеждане на публично оповестен конкурс, е съобщено на населението от кмета на общината и кметовете на кметствата с обявление, поставено на видно място в сградата на общинска администрация и кметствата, в което са посочени условията,

[628] Одитни доказателства №№ II-95 и II-96
[629] Одитно доказателство № II-105
[630] Доклад № 61.00-205/14.07.2017 г.
[631] Решения № 123/25.05.2017 г. и № 153/27.07.2017 г.
[632] Одитно доказателство № II-97

срокът на приемане на заявленията и изискващите се документи, наемната цена и изискването същата да бъде платена при сключване на договора за наем[633], с което не са изпълнени разпоредбите на чл. 11, ал. 3 от НУРЗОПФ.

6.1.3. Съгласно чл. 13 от НУРЗОПФ, придобитите с протоколно решение на комисията по чл. 19, ал. 2 от ЗСПЗЗ, земеделски земи могат да се отдават под наем по общия ред, за срок до 10 години.

С доклад от 14.07.2017 г. на кмета на общината[634] до общинския съвет са предложени маломерни имоти за отдаване под наем за срок от 10 години. С решение от 27.07.2017 г. от общинския съвет[635] е допълнен Раздел II от Годишната програма за управление и разпореждане за 2017 г. в частта – предоставяне на земи под наем за срок от 10 години[636].

С решение от 29.03.2018 г. на общинския съвет[637] е допълнен Раздел II от Годишната програма за управление и разпореждане за 2018 г. – земеделска земя под наем на основание чл. 24а от ЗСПЗЗ, за срок от 10 години[638].

6.1.4. През 2017 г. за отдаването под наем на земеделски земи – ниви, за срок от 10 години, не е взето решение на общинския съвет. Независимо от това е сключен Договор № 610 от 21.11.2017 г.[639]. Нарушени са разпоредбите на чл. 24а, ал. 7 от ЗСПЗЗ (ред. ДВ, бр. 25 от 2012 г.) и чл. 11, ал. 1 от НУРЗОПФ[640].

6.1.5. Наемната цена на предложените маломерни имоти за отдаване под наем за срок от 1 година е определена по чл. 11, ал. 2 от НУРЗОПФ и пазарна оценка, изготвена от независим лицензиран оценител, приета с Решение № 201 от 28.07.2016 г. на общинския съвет, чиято адекватност е до 08.01.2017 г., т.е. е с изтекъл срок[641].

6.1.6. Със заповед на кмета на общината не е назначена комисия, която да разгледа заявленията от лицата, които за 2017 г. и 2018 г. желаят да наемат земя – ниви, в нарушение на чл. 11, ал. 6 от НУРЗОПФ. В общинската администрация не е наличен протокол на комисията за класиране на кандидатите[642]. Нарушени са разпоредбите на чл. 11, ал. 8 от НУРЗОПФ.

При одита не е получена увереност за: оценяването на кандидатите по критериите за оценка (заявеният имот граничи с имот – собственост на заявителя; постоянен адрес на заявителя; за всички останали случаи класирането се извършва по преценка на комисията, като решенията се взимат с обикновено мнозинство), определени в чл. 11, ал. 7 от НУРЗОПФ; за спазването на изискването, определено в чл. 11, ал. 8 от наредбата – заявленията, които не отговарят на изискванията, се оставят без разглеждане и не участват в класирането; за спазването на изискването, определено в чл. 11, ал. 9 от НУРЗОПФ, в случай, че за един имот има подадени повече от едно заявление и лицата отговарят на изискванията е следвало да се проведе публично оповестен конкурс или търг по реда на Глава осма от НРПУРОИ.

---

[633] Одитно доказателство № II-99
[634] Доклад № 61.00-206/14.07.2017 г.
[635] Решение № 154/27.07.2017 г.
[636] Одитно доказателство № II-98
[637] Решение № 71/29.03.2018 г. на общинския съвет
[638] Одитно доказателство № II-101
[639] Наемател на поземлен имот с инициали - Н.К.
[640] Одитно доказателство № II-99
[641] Одитно доказателство № II-103
[642] Одитни доказателства №№ II-99 и II-102

Това е индикация за формално/привидно провеждане или за непровеждането на процедура за отдаване под наем на земеделски земи – ниви без провеждане на публичен търг/конкурс.

6.1.7. От кмета на общината са сключени договори 13 договора (2017 г. - десет и 2018 г. – три) за отдаване под наем[643].

За приемането и предаването на поземлените имоти – ниви, за срок от 1 година и 10 години, които се отдадени под наем за 2017 г. и 2018 г., са съставени приемо-предавателни протоколи[644], в съответствие с разпоредбите на чл. 12, ал. 1 от НУРЗОПФ.

6.1.8. Съгласно чл. 15, ал. 1, т. 1 от ЗОС (обн., ДВ, бр. 44 от 21.05.1996 г.), наемните правоотношения се прекратяват поради неплащане на наемната цена за повече от един месец или поради системното й неплащане в срок. В сключените договори за наем са включени клаузи за прекратяване на наемните правоотношения при неплащане на наемната цена в срок.

Извършена е проверка за плащането на наемите по сключените 13 договора с правната рамка и договорите и е установено:

а) по 12 договора е платена наемната цена, от които по три договора плащанията са извършени в срок. По девет договора наемите са платени след срока по чл. 4 от договорите, като по пет договора[645] не са начислени лихви [646];

б) не е извършено плащане по Договор № 610 от 21.11.2017 г., в размер 160,02 лв. По време на одита, на 25.09.2019 г., наемната вноска е платена.

Отдаването под наем на земеделски земи – ниви без провеждане на публичен търг/конкурс и е осъществено в нарушение на изискванията на правната рамка.

6.2. Отдаване под наем на земеделски земи – мери, пасища и ливади без провеждане на публичен търг/конкурс

Съгласно чл. 37и, ал. 3 от ЗСПЗЗ (ред. ДВ, бр. 61 от 2015 г.), общинският съвет определя с решение пасищата, мерите и ливадите за общо и индивидуално ползване. Списъкът на имотите за индивидуално ползване с категории се обявява в общините и кметствата и се публикува на интернет страницата на общината в срок до 1 март.

При извършената проверка за съответствие на отдаването под наем на земеделски земи – мери, пасища и ливади с правната рамка е установено:

6.2.1. С решения от 26.01.2017 г. и 29.03.2018 г. на общинския съвет[647] са определени пасищата, мерите и ливадите от общинския поземлен фонд за общо и индивидуално ползване за стопанската 2017 г. и 2018 г., съгласно приложени списъци.

С решението от 29.03.2018 г. на общинския съвет за отдаване под наем на мери, пасища и ливади е определена наемна цена по 14 от НУРЗОПФ и пазарна оценка, изготвена от независим лицензиран оценител, приета с Решение № 201 от 28.07.2016 г. на общинския съвет, чиято адекватността е до 08.01.2017 г., т.е. е с изтекъл срок[648].

С решението е упълномощен кметът на общината да сключи индивидуални договори за срок от 5 години, в съответствие с чл. 37и, ал. 12 от ЗСПЗЗ (ред. ДВ, бр. 61 от 2015 г.)[649].

---

[643] Одитни доказателства №№ II-100 и II-103
[644] Одитно доказателство № II-104
[645] Договори № 281, № 282/19.07.2018 г., № 371/10.09.2018 г., № 455/05-12.2018 г. и № 283/19.07.2018 г.
[646] Одитни доказателства №№ II-106 и II-107
[647] Решения № 31/26.01.2017 г. и № 66/29.03.2018 г.
[648] Одитно доказателство № II-103
[649] Одитно доказателство № II-103, II-108 - II-110

6.2.2. С решение на общинския съвет от 30.03.2017 г.[650] е приет годишен план за паша - 2017 г. (по землища), за предоставяне на мери, пасища и ливади за общо и индивидуално ползване; въведено е и задължение на общината и на ползвателите за поддържане на мерите, пасищата и ливадите.

Списъкът на мерите, пасищата и ливадите от общинския поземлен фонд за 2017 г. и 2018 г. за общо и индивидуално ползване са обявени в общината и са публикувани на интернет страницата на общината, в срок до 1 март, в съответствие с изискването на чл. 37и, ал. 3 от ЗСПЗЗ (ред. ДВ, бр. 61 от 2015 г.)[651].

6.2.3. Съгласно чл. 37и, ал. 1 от ЗСПЗЗ (ред. ДВ, бр. 14 от 2015 г.), пасищата, мерите и ливадите от общинския поземлен фонд да се отдават под наем или аренда по реда на чл. 24а, ал. 2 от Закона на собственици или ползватели на животновъдни обекти с пасищни селскостопански животни, регистрирани в Интегрираната информационна система на БАБХ, съобразно броя и вида на регистрираните животни, по цена, определена по пазарен механизъм. Пасища, мери и ливади от общинския поземлен фонд се предоставят под наем или аренда на лица, които нямат данъчни задължения, както и задължения към Държавен фонд „Земеделие", държавния поземлен фонд, общинския поземлен фонд и за земи по чл. 37в, ал. 3, т. 2. от ЗСПЗЗ.

6.2.3.1. Спазено е изискването на чл. 37и, ал. 4 от ЗСПЗЗ (ред. ДВ, бр. 61 от 2016 г.), пасищата, мерите и ливадите са разпределени между правоимащите, които имат регистрирани животновъдни обекти в съответното землище, съобразно броя и вида на регистрираните пасищни селскостопански животни, в зависимост от притежаваните или ползвани на правно основание пасища, мери и ливади, но не повече от 15 дка за 1 животинска единица в имоти от първа до седма категория и/или до 30 дка за 1 животинска единица в имоти от осма до десета категория.

6.2.3.2. В съответствие с изискванията на чл. 37и, ал. 5 от ЗСПЗЗ (ред. ДВ, бр. 61 от 2016 г.), от правоимащите, които имат регистрирани животновъдни обекти в съответното землище са подадени заявления по образец до кмета на общината, в срок до 10 март, към които са приложени изискуемите документи, определени в ППЗСПЗЗ, в т.ч. и декларации за липса на задължения. Заявленията са подадени лично от правоимащите, които имат регистрирани животновъдни обекти в съответното землище.

6.2.3.3. Със заповеди от 18.04.2017 г. и 18.04.2018 г. на кмета на общината[652] са назначени комисии, които да определят необходимата за всеки кандидат площ по реда на чл. 37и, ал. 4 от ЗСПЗЗ и да направят разпределение на имотите за всяко землище[653].

Съставите на комисиите отговарят на изискванията и от членовете на комисията е декларирано, че не са свързани лица, в съответствие със задължението, определено в заповедите за назначаване на комисии. Спазени са изискванията на чл. 100, ал. 1 от ППЗСПЗЗ (ред. ДВ, бр. 21 от 2015 г.).

За 2017 г. от комисията е изготвен протокол от 20.04.2017 г. за окончателното разпределение на мерите, пасищата и ливадите, при спазване на законовоопределения срок - до 1 май. На 19.05.2017 г. от комисията е извършеното допълнително разпределение на пасища, мери и ливади от общинския поземлен фонд по реда и в законовоопределения срок - до 1 юни.

---

[650] Решение № 67/30.03.2017 г.
[651] Одитни доказателства №№ II-111 - II-114
[652] Заповеди № РД-15-316/18.04.2017 г. и № РД-15-384/18.04.2018 г.
[653] Одитно доказателство № II-115

За 2018 г. от комисията е изготвен протокол от 23.04.2018 г. за окончателното разпределение на имотите и протокол от 23.05.2018 г. за допълнително разпределение, при спазване на законовоопределените срокове[654].

Спазени са изискванията на чл. 37и, ал. 6 (ред. ДВ, бр. 61 от 2015 г.) и ал. 7 (ред. ДВ, бр. 14 от 2015 г.) от ЗСПЗЗ. Протоколите по чл. 37и, ал. 6 и ал. 7 от ЗСПЗЗ за 2017 г. и 2018 г. са обявени на информационно табло на общинската администрация, както и на интернет страница на общината, в съответствие с изискванията на чл. 37и, ал. 8 от ЗСПЗЗ (ред. ДВ, бр. 14 от 2015 г.) [655].

6.2.3.4. Въз основа на протоколите на комисиите от кмета на общината са сключени 28 договора за отдаване под наем на мери, пасища и ливади (2017 г. - 17 бр. и 2018 г . - 11 бр.), за срок от 5 години, по цена, определена от общинския съвет, съответствие с чл. 37и, ал. 12 от ЗСПЗЗ (ред. ДВ, бр. 61 от 2015 г.). Договорите за наем съдържат данните по чл. 37и, ал.ал. 1, 4, 6 и 7 от ЗСПЗЗ и са регистрирани в Общинската служба „Земеделие“.

В чл. 8 от всички сключени договори за наем е уговорено увеличаване на наемната или арендната цена с официалния инфлационен индекс на потребителските цени, публикуван от НСИ, в съответствие с изискването на чл. 37к, ал. 3 от ЗСПЗЗ (ред. ДВ, бр. 10 от 2009 г.)[656].

6.2.4. Съгласно чл. 37м от ЗСПЗЗ (ред. ДВ, бр. 61 от 2015 г.), кметът на общината ежегодно извършва проверки за спазване на условията по чл. 37и, ал. 4 по сключените договори за наем или аренда на пасища, мери и ливади от държавния и общинския поземлен фонд.

През одитирания период не са извършени проверки за спазване на условията по чл. 37и, ал. 4 от ЗСПЗЗ по сключените договори за наем на пасища, мери и ливади от общинския поземлен фонд[657], с което са нарушени изискванията на чл. 37м от ЗСПЗЗ (ред. ДВ, бр. 61 от 2015 г.).

Причините са липса на регламентация в НУРЗОПФ, липсата на инициращи действия от страна на кмета на общината за осъществяване на контрол върху сключените договори, както и липсата на достатъчни и адекватни контролни дейности, които да минимизират рисковете до приемливо ниво. В резултат на това са възникнали предпоставки за действие на договори, неотговарящи на заложените в чл. 37и, ал. 4 от ЗСПЗЗ условия.

6.2.5. При одита е извършена проверка за спазването на клаузите в договорите за заплащане на наемните вноски на всички 28 договора и е установено:

а) в срок е извършено плащането по един договор[658];

б) по един договор[659] не са извършени плащания за 2017 г. и 2018 г., в общ размер 75,58 лв., в нарушение на чл. 4 и чл. 6 от договора[660]. По време на одита, на 19.09.2019 г. наемните вноски са платени;

в) по два договора[661] не са извършени плащания за 2018 г., в общ размер в размер 46,13 лв., в нарушение на чл. 6 от договорите. По време на одита, на 09.08.2019 г. по единия договор[662] е извършено плащане за 2018 г. - 29,85 лв. Остават неплатени задълженията по втория договор[663]

---

[654] Одитни доказателства №№ II-115 - II-119
[655] Одитни доказателства №№ II-120 - II-122 и II-124 - II-126
[656] Одитно доказателство № II-100
[657] Одитно доказателство № II-127
[658] Договор № 428/29.09.2017 г.
[659] Договор № 427/29.09.2017 г.
[660] Одитни доказателства №№ II-128 II-129
[661] Договори № 519/31.10.2017 г. и № 467/10.12.2018 г.
[662] Договор № 519/31.10.2017 г.
[663] Договор № 467/10.12.2018 г.

в размер 16,28 лв.;

г) наемателите по 5 договора са освободени от плащане на наем за 1 и 2 стопански години, на основание чл. 4, ал. 1 от договора, което е в съответствие с изискванията на чл. 37и, ал. 15 от ЗСПЗЗ (ред. ДВ, бр. 61 от 2016 г.).

д) по останалите 19 договора, плащането на наемната цена е извършено след срока, с което са нарушени чл. 4 и чл. 5 от договора. По два договора[664] при забава на плащането на наемната цена не са начислени лихви за забава[665].

Отдаването под наем на земеделски земи – мери, пасища и ливади без провеждане на публичен търг/конкурс е осъществено в частично съответствие с правната рамка и договорите.

Причините за установените нарушения/несъответствия при отдаването под наем на земеделски земи – ниви, мери, пасища и ливади без търг/конкурс и изпълнението на договорите са: текстове в НУРЗОПФ, които са в несъответствие с правната рамка; неидентифицирани рискове в процеса; липса на адекватни и ефективни контролни дейности; липса на контрол върху работата на комисиите; неосъществен контрол по изпълнението договорите; неизпълнение на задълженията от служителите от общинската администрация с отговорност в процеса; неосъществен контрол от директора на дирекция „Икономически дейности, благоустрояване и екология“, от ресорния заместник-кмет и кмета на общината.

7. Отдаване под наем на общински жилища

Одитните процедури не са изпълнени върху одитни извадки. При одита са проверени 21 договора (10 договора за настанени семейства и 11 договора с продължени срокове за наем на общински жилища) за отдадени под наем общински жилища (за 2017 г. - 7 и за 2018 г . - 14).

При проверката за съответствие на отдаването под наем на общински жилища с правната рамка е установено:

7.1. Съгласно чл. 42, ал. 2 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 101 от 2004 г.), предназначението на общинските жилища се определя от общинския съвет, по предложение на кмета на общината, като може да се променя съобразно потребностите в общината.

През одитирания период, с шест решения на общинския съвет[666] е определено предназначението на отдадените под наем 21 общински жилища[667], в които са настанени граждани и семейства, в съответствие с чл. 42, ал. 2 от ЗОС.

Осем от общинските жилища са определени за настаняване под наем на граждани с установени жилищни нужди, единадесет броя са свободни общински жилища, за настаняването в които няма нуждаещи се граждани, отговарящи на условията на чл. 43 и чл. 45 от ЗОС, и две резервни жилища.

През одитирания период в общинските ведомствени жилища не са настанявани служители на общинската администрация.

В Годишната програма за управление и разпореждане с имотите – общинска собственост за 2017 г. не са включени три общински жилища[668], отдадени под наем годината.

---

[664] Договори № 443/04.12.2108 г. и № 456/06.12.2018 г.

[665] Одитно доказателство № II-130

[666] Одитно доказателство № II-131

[667] Жилища с идентификатори: 61813.758.354.1.7; 61813.755.91.1.30; 61813.755.91.1.31; 61813.755.91.1.39; 61813.756.84.1.16; 61813.756.84.1.17; 61813.755.242.6.19, 61813.760.119.3.11; 61813.758.354.1.3; 61813.755.91.1.14; 61813.758.354.1.10; 61813.755.141.1.18; 61813.755.91.1.11; 61813.755.91.1.10; 61813.755.91.1.3; 61813.755.91.1.2; 61813.755.91.1.13; 61813.755.91.1.12; 61813.755.91.1.15; 61813.755.242.6.20; 61813.760.119.3.12.

[668] Жилища с идентификатор: 61813.756.84.1.16; 61813.755.91.1.31; 61813.755.91.1.39

В Годишната програма за управление и разпореждане с имотите – общинска собственост за 2018 г. не са включени три общински жилища[669], отдадени под наем през 2018 г. Едно от отдадените под наем през 2018 г. общински жилища[670] е включено в Годишната програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост за 2017 г., с което не са изпълнени изискванията на чл. 8, ал. 9, т. 2 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 45 от 2012 г., в сила от 01.01.2013 г., ДВ, ред. 96 от 2017 г., в сила от 01.01.2018 г.)[671].

Причините са липсата на писмено определени ред и контролни процедури, за съставянето и актуализирането на годишните програмите за управление и разпореждане с имотите – общинска собственост.

7.2. Съгласно чл. 43, т. 1 от ЗОС (ред ДВ, бр. 101 от 2004 г.), в жилища за отдаване под наем се настаняват лица с жилищни нужди, установени по реда на наредбата по чл. 45а, ал. 1 от ЗОС - Наредбата за общинските жилища.

През одитирания период в общински жилища са настанени осем граждани, от които с пет са сключени договори за наем на жилище, а с останалите три са сключени анекси за продължаване срока на договорите за наем на жилище.

7.2.1. Със заповеди на кмета на общината[672] са назначени комисии за картотекиране на нуждаещите се граждани от общинско жилище, които са се произнесли с решение в случаите, когато са налице обстоятелства, които картотекират или изваждат от картотеката, в съответствие с чл. 18 от Наредбата за общинските жилища.

В съответствие с решенията от 2017 г. и 2018 г. на общинския съвет[673] от комисията са изготвени списъци на картотекираните граждани и семейства, в съответствие с чл. 17, ал. 1 от Наредбата за общинските жилища. До картотекираните лица са изпратени писма, с които са уведомени, че са включени в картотеката.

Протоколите на комисиите[674] не са подписани от един от член на комисията (главен експерт в отдел „Общинска собственост и транспорт“), като не е посочена причината поради която, лицето не е подписало протокола.

От комисиите са изготвени проекти на годишни списъци на гражданите, които ще бъдат настанени под наем през 2017 г. и 2018 г., които са обявени на информационното табло на общината[675], в съответствие с чл. 23, ал. 2 и ал. 4 от Наредбата за общинските жилища. Годишните списъци на гражданите, които ще бъдат настанени под наем са утвърдени със заповеди на кмета на общината и са обявени на информационното табло на общинската администрация на 06.02.2017 г. и 13.02.2018 г. [676].

7.2.2. Съгласно чл. 17, ал. 1 от Наредбата за общинските жилища, в общината се съставят и поддържат картотеки на нуждаещите се от жилища лица и семейства, които отговарят на условията по чл. 14 от наредбата. В чл. 23, ал. 2 от Наредбата за общинските жилища е регламентирано, че въз основа на определената към 31 декември на предходната година подреденост по групи и подгрупи, броя и вида на жилищата, които ще се разпределят

---

[669] Жилища с идентификатор: 61813.755.91.1.14, 61813.755.141.1.18 и 61813.755.242.6.20
[670] Жилища с идентификатор: 61813.755.141.1.18
[671] Одитно доказателство № II-151
[672] Одитни доказателства №№ II-134 и II- 39
[673] Одитни доказателства №№ II- 135 - II - 138 и II- 140 - II -144
[674] Одитни доказателства №№ II- 141 и II - 144
[675] Одитни доказателства №№ II-132 и II-133
[676] Одитни доказателства №№ II- 145 - II-150 и II-193

през годината, комисията по чл. 18 изготвя проект на годишен списък на гражданите, които ще бъдат настанени под наем.

При извършената проверка е установено:

а) през 2017 г. едно лице[677] е включено в годишния списък за настаняване под наем в общинско жилище, утвърден на 06.02.2017 г. от кмета на общината[678], преди картотекирането му, като лице с установени жилищни нужди, съгласно решение от 07.03.2017 г. на комисията[679];

б) през 2018 г. едно лице[680] е включено в годишния списък за настаняване под наем в общинско жилище, утвърден на 13.02.2018 г. от кмета на общината[681], преди картотекирането му, като лице с установени жилищни нужди, съгласно решение от 08.05.2018 г. на комисията[682].

Причината е липса на контрол върху работата на комисиите за картотекиране на нуждаещите се граждани от общинско жилище.

7.2.3. Съгласно чл. 17, ал. 2 от Наредбата за общинските жилища, картотекирането на нуждаещите се от жилище граждани се извършва въз основа на заявление и декларация по образец, утвърден от кмета на общината, в които се посочват: 1. броят, трите имена, възрастта и продължителността на адресната регистрация на членовете на семейството; 2. жилищните условия, при които живее семейството към момента на представяне на молбата, вписват се данни за вида (жилищни, нежилищни), размера и собствеността на обитаваните помещения; 3. извършени сделки с недвижими имоти по чл. 14, ал. 1, т. 3; 4. притежавано имущество по чл. 14, ал. 1, т. 4; 5. общ годишен доход на членовете на семейството за предходната година, формиран от заплати и пенсии, както и допълнителни доходи от хонорари, търговска и стопанска дейност, отдаване на собствен сграден фонд под наем, земеделски земи под аренда и др.; 6. данни за предишни вписвания в картотеките.

При проверката е установено:

а) за одитирания период не са утвърдени образци на заявление и декларация за картотекирането на нуждаещите се от жилище граждани[683], с което не е изпълнено изискването на чл. 17, ал. 2 от Наредбата за общинските жилища;

б) от две лица[684] са декларирани моторни превозни средства, но не са предоставени документи, удостоверяващи застрахователната им стойност, с което не е изпълнено изискването на чл. 15, ал. 1, т. 1 от Наредбата за общинските жилища[685];

в) от едно лице[686] е декларираи годишен доход в общ размер 6 455 лв., но от същото не са представени документи, доказващи доходи за 5260 лв. От същото лице не са декларирани доходи за лицето[687], посочено в декларацията с което съжителства, не са представени служебни бележки от Бюрото по труда за неработилите и регистрираните или клетвена декларация за нерегистрирано в Бюрото по труда лице. Декларацията, подадена от декларатора не е подписана от лицето, посочено в Раздел I „Гражданско и семейно положение“[688];

---

677 Б.К.Т.
678 Одитно доказателство № II-145
679 Одитно доказателство № II-136
680 Н.Б.Н.
681 Одитно доказателство № II-148
682 Одитно доказателство № II-143
683 Одитно доказателство №№ II- 51 и II-152
684 Б.К.Т. и Н.Б.Н.
685 Одитни доказателства №№ II-151, II- 156 и II - 157
686 Н.Б.Н.
687 Н.Т.М.
688 Одитни доказателства №№ II- 151 и II-157

г) изключение на едно лице[689], от останалите лица, посочени в декларацията[690] по чл. 17, ал. 2 от Наредбата за общинските жилища, подадени от нуждаещи се от жилище граждани[691] не са декларирани доходи за 2016 г., не са представени служебни бележки от Бюрото по труда за неработилите и регистрираните или клетвени декларации за нерегистрираните в Бюрото по труда[692].

7.2.4. От кмета на общината са издадени заповеди за настаняване[693], в съответствие с чл. 10, ал. 1 от Наредбата за общинските жилища. Заповедите са връчени на лицата с разписка, срещу подпис, в съответствие с изискването на чл. 10, ал. 5 от Наредбата за общинските жилища [694].

7.2.4.1. Съгласно чл. 10, ал. 2, т. 2 от Наредбата за общинските жилища, в заповедта за настаняване се посочват броят на членовете на семейството на настанения, техните имена и родствената връзка.

В заповед на кмета на общината за настаняване, не е вписано лицето[695], посочено в Раздел I „Гражданско и семейно положение“ на декларацията[696], подадена със заявление от 20.03.2018 г., в несъответствие с чл.10, ал. 2, т. 2 от Наредбата за общинските жилища.

В Заповед № РД-15-506 от 09.05.2018 г. на кмета на общината[697] за настаняване, не е вписано лицето[698], посочено в Раздел I „Гражданско и семейно положение“ на декларацията, подадена със заявление от 20.03.2018 г. [699], в несъответствие с изискването на чл.10, ал. 2, т. 2 от Наредбата за общинските жилища.

7.2.4.2. Съгласно чл. 10, ал. 4 от Наредбата за общинските жилища, преди издаване на заповедта членовете на семейството подават декларация за семейно и имотно състояние.

Две от настанените лица[700] не са подали декларации за семейно и имотно състояние преди издаване на заповеди за настаняване в общинско жилище, в несъответствие с изискването на чл. 10, ал. 4 от Наредбата за общинските жилища [701].

7.2.4.3. Съгласно чл. 14, ал. 2 от Наредбата за общинските жилища, комисията, назначена от кмета на общината за картотекиране на нуждаещите се граждани от общинско жилище извършва проверка на обстоятелствата по чл. 14, ал. 1, т. 7 от наредбата, че кандидатите не са се самонастанявали в общински жилища или наемното правоотношение за такива жилища не е прекратявано поради недобросъвестно изпълнение на задълженията по наемния договор и стопанисването на общинския имот, освен ако са изтекли повече от 5 години от освобождаването на жилището.

От комисиите за картотекиране на нуждаещите се граждани не са извършени проверки за обстоятелствата по чл. 14, ал. 1, т. 7 от Наредбата за общинските жилища по отношение на кандидатите за настаняване в жилища по чл. 43 от ЗОС и техните семейства, с което не са изпълнени изискванията на чл. 14, ал. 2 от Наредбата за общинските жилища[702].

---

[689] К.А.Т.
[690] Одитно доказателство № II-156
[691] Б.К.Т.
[692] Одитни доказателства №№ II-151 и II-156
[693] Одитно доказателство № 169
[694] Одитни доказателства №№ II-169, II-194, II -196, II -197, II -199 и II -201
[695] Н.Т.М.
[696] Одитно доказателство № II-157
[697] Одитно доказателство № 158
[698] Н.Т.М.
[699] Одитно доказателство № 157
[700] А.А.А. и К.Д.Г.
[701] Одитни доказателства №№ II-151, II-159 и II-160
[702] Одитни доказателства №№ II-151 и II-161

7.2.5. Съгласно чл. 11, ал. 6 от Наредбата за общинските жилища, срокът на договорите за отдаване под наем е пет години. При изтичане на срока за настаняване наемното правоотношение може да бъде продължено, ако наемателят отговаря на условията за настаняване под наем в общинско жилище.

През 2017 г. 2018 г. са сключени пет договора[703] за настаняване под наем в общинско жилище на лица с установени жилищни нужди и три анекса[704] за удължаване срока на договори за наем на общинско жилище [705]. В договорите са определени: срок на договора - пет години, права и задължения на наемателя и наемодателя, наемната цена, заплащане на консумативи и такса за битови отпадъци. В договорите и анексите са заложени клаузи за начисляване на лихви за забава и неустойка.

Преди сключването на анексите[706] за удължаване на срока на договорите за наем на жилища от трима наематели[707] не са представени документи удостоверяващи, че отговарят на условията за настаняване под наем в общинско жилище[708], в несъответствие с изискването на чл. 11, ал. 6 от Наредбата за общинските жилища.

7.2.6. Съгласно чл. 28 от Наредбата за общинските жилища, когато наетата жилищна площ от едно семейство е над нормите за жилищно задоволяване, за разликата за всеки квадратен метър над тази норма се заплаща пазарна наемна цена в двоен размер за квадратен метър полезна площ. В чл. 7, ал. 1 от Наредбата за общинските жилища са установени следните норми за настаняване в общински жилища: 1. за едночленно семейство не по-малко от 25 кв.м. жилищна площ; 2. двучленно семейство – не по-малко от 40 кв.м. жилищна площ; 3. за тричленно и четиричленно семейство – не по-малко от 55 кв.м. жилищна площ; 4. за семейства с пет или повече членове – до 15 кв.м. жилищна площ в повече за следващите членове. При определяне на жилищната площ се взема предвид и детето, което ще се роди.

7.2.6.1. Наемната цена на жилищата е изчислена, съгласно нормите и тарифите за настаняване в общинско жилище, определени с чл. 7, чл. 27 и чл. 28 от Наредбата за общинските жилища, с изключение наемната цена на квадратен метър за жилище[709] на един наемател[710].

Наемната цена не е увеличена в двоен размер за квадратен метър полезна площ над нормите за жилищно задоволяване, определени с чл. 7 от Наредбата за общинските жилища, в несъответствие с чл. 28 от Наредбата за общинските жилища. За периода от настаняването, съгласно договора за наем на общинско жилище до 31.12.2018 г. от наемателя са дължими 26,95 лв. за квадратен метър полезна площ над нормите за жилищно задоволяване, определени с чл. 7 от Наредбата за общинските жилища.

По време на одита са предприети действия и е сключен анекс към договора за наем на жилище, с който наемната цена е приведена в съответствие с разпоредбите на чл. 7 и чл. 28 от Наредбата за общинските жилища. С приходен касов ордер от 08.10.2019 г. сумата от 26,95 лв. е внесена в касата на общината[711].

---

[703] Договори №№ 147/25.04.2017 г., № 664/18.12.2017 г., 114/22.03.2018 г., 223/06.06.2018 г. и 300/31.07.2018 г.

[704] Анекс 464А/20.06.2018 г. към Договор № 436/ 11.10.2012 г., Анекс № 238/20.06.2018 г. към Договор № 281/ 21.06.2013 г. и Анекс № 239/20.06.2018 г. към Договор № 284/21.06.2013 г.

[705] Одитни доказателства №№ II-153 -II-155

[706] Анекс № 464А/20.06.2018 г. към Договор № 436/ 11.10.2012 г., Анекс № 238/20.06.2018 г. към Договор № 281/21.06.2013 г. и Анекс № 239/20.06.2018 г. към Договор № 284/21.06.2013 г.

[707] П.Н.Н., А.Р.Д. и М.К.П.

[708] Одитно доказателство № II-151

[709] с идентификатор: 61813.755.141.1.18

[710] Н.Б.Н.

[711] Одитни доказателства №№ II-157, II-161 и II-165

7.2.6.2. В три договора[712] за наем на общински жилища, действащи през одитирания период, е включена клауза наемателите да извършат довършителни ремонтни дейности в имотите, като разходите са за сметка на наема.

7.2.6.3. Съгласно чл. 25, ал. 1 от Наредбата за общинските жилища, гражданите, настанени под наем в жилищата по чл. 43 от ЗОС, представят ежегодно до 31 декември декларации за обстоятелствата по чл. 14, ал. 1, чл. 16 и чл. 17 от Наредбата за общинските жилища.

При одита е установено

а) към 31.12.2018 г. от лице[713], настанено под наем в жилище по чл. 43 от ЗОС не е представена декларация за обстоятелствата по чл. 14, ал. 1, чл. 16 и чл. 17 от Наредбата за общинските жилища [714], в несъответствие с чл. 25, ал. 1 от наредбата;

б) към 31.12.2017 г. и към 31.12.2018 г. от останалите седем лица[715], настанени под наем в жилищата по чл. 43 от ЗОС, не са изпълнени кумулативно условията на чл. 14, ал. 1 от Наредбата за общинските жилища, тъй като в декларации по чл. 25, ал. 1 от наредбата, са декларирали липсата на обстоятелства по т. 1 на чл. 14, ал. 1, но не е декларирано наличието или липсата на обстоятелства по т. 2, т. 3, т. 4 и т. 5 на чл. 14, ал. 1 от наредбата,[716], което е несъответствие с чл. 25, ал. 1 от Наредбата за общинските жилища.

Причините за установените несъответствия при настаняването под наем в общински жилища на лица с жилищни нужди с Наредбата за общинските жилища *са: неидентифицирани рискове; липса на адекватни и ефективни контролни дейности; формално осъществяван контрол върху дейността на служителите от отдел „Общинска собственост и транспорт“.*

7.3. Съгласно чл. 30, ал. 1 от Наредбата за общинските жилища, обстоятелствата и жилищната нужда по чл. 45, т. 1 и т. 2 от ЗОС се установява от комисия, назначена със заповед на кмета на общината. Съгласно чл. 30, ал. 5 от Наредбата за общинските жилища, настаняването в резервно жилище се извършва със заповед на кмета на общината, в която се определя: видът и местонахождението на резервното жилище, основанието за настаняване, трите имена и ЕГН на настаненото лице и броят на членовете на семейството, срока за настаняване, размера и начина за плащане на наемната цена. Въз основа на заповедта се сключва договор за наем.

През одитирания период, две лица[717] са настанени в резервни жилища[718] във връзка със здравословни проблеми, в съответствие с разпоредбите на чл. 45, ал. 1, т. 2 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 101 от 2004 г.) и Наредбата за общинските жилища. От нуждаещите се лица са подадени заявления за настаняване, към които са приложени документите, удостоверяващи наличието на здравословни проблеми[719].

Със заповеди на кмета на общината са назначени комисии за установяване на обстоятелствата за настаняване в резервни жилища, в съответствие с чл. 30, ал. 1 от Наредбата за общинските жилища. От комисиите е установено, че лицата отговорят на условията за настаняване в резервно жилище, като проверките са документирани в протоколи[720].

---

[712] Одитни доказателства №№ II- 66, II -167 и II -168
[713] К.Д.Г.
[714] Одитно доказателство № II-151
[715] Б.К.Т., П.Н.Н., К.И.Х., А.А.А., Н.Б.Н., А.Р.Д. и М.К.П.
[716] Одитни доказателства №№ II-151 и II-161
[717] Д.О.М. и Д.Й.Д.
[718] Жилище с идентификатор 61813.755.242.6.19 и жилище с идентификатор 61813.760.119.3.12
[719] Одитно доказателство № II-169
[720] Одитни доказателства №№ II-170 - II-173

Въз основа на решенията на комисиите, от кмета на общината са издадени настанителни заповеди, съответстващи по съдържание на изискванията на чл. 32, ал. 5 от Наредбата за общинските жилища. Чрез протокол - уведомление на информационното табло на общината са обявени издадените от кмета на общината заповеди за настаняване[721].

С лицата са сключени договори за наем[722], за срок от 2 години, в съответствие с изискванията на чл. 45, ал. 1 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 101 от 2004 г.) и чл. 29 от Наредбата за общинските жилища. Наемната цена на жилищата е определена, в съответствие с нормите и тарифите за настаняване в общинско жилище, определени с чл. 7 и чл. 27 от Наредбата за общинските жилища.

Настаняването под наем на лица в резервни жилища е осъществено в съответствие със ЗОС и Наредбата за общинските жилища.

7.4. Съгласно чл. 45а, ал. 3 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 101 от 2004 г.), свободни общински жилища, за настаняването в които няма нуждаещи се граждани, отговарящи на условията по чл. 43 и чл. 45 от закона, могат да се отдават под наем по пазарни цени при условия и по ред, определени в наредбата на общинския съвет. Съгласно чл. 25а от Наредбата за общинските жилища, свободни общински жилища, за настаняването, в които няма нуждаещи се граждани, отговарящи на условията на чл. 43 и чл. 45 от ЗОС могат да се отдават под наем по пазарни цени без търг или конкурс след решение на общинския съвет, прието с мнозинство повече от половината от общия брой на съветниците.

7.4.1. Кандидатстването за настаняване под наем се извършва въз основа на молба, подадена до кмета на общината и декларация по чл. 17, ал. 2 от Наредбата за общинските жилища. Обстоятелства се установяват с декларация, към която се прилагат документи, доказващи всяко едно от декларираните обстоятелства.

При извършената проверка е установено:

а) през 2017 г. две лица[723] и през 2018 г. едно лице[724] са кандидатствали за настаняване и са настанени в свободни общински жилища, въз основа на сключени договори за наем на жилище, без да са налице основанията определени с чл. 25а, ал. 2, т. 3 от Наредбата за общинските жилища, поради това, че една четвърт от декларирания от тях общ годишен доход на семейство покрива разхода за годишната наемна цена на жилищата[725];

б) към заявление по чл. 25а, ал. 4 от Наредбата за общинските жилища от 24.07.2017 г.[726] за настаняване в свободно общинско жилище не е подписано от лицето[727] и не е регистрирано в общинската администрация, в несъответствие с чл. 8, ал. 1, във връзка с чл. 9, ал. 1, т. 4 от Наредбата за вътрешния оборот на електронни документи и документи на хартиен носител в Община Разлог[728] (НВОЕДДХН);

в) от едно лице[729] е декларирен жилищен имот, но не е представен документ, доказващ декларираното обстоятелство, в несъответствие с чл. 25а, ал. 3 от Наредбата за общинските жилища [730].

---

[721] Одитни доказателства №№ II-169, II-192 и II - 200
[722] Одитно доказателство № II-169
[723] В.Н.Н. И Е.А.Ц.
[724] Е.М.М.
[725] Одитни доказателства №№ II-151, II-175 - II-180
[726] Заявление вх. № 94.00-2052/24.07.2017 г.
[727] Е. М.
[728] Одитно доказателство № II-174
[729] В.Н.Н.
[730] Одитни доказателства №№ II-151 и II-175

7.4.2. От комисията за картотекиране на нуждаещите се граждани е взето решение за настаняване през 2017 г. и 2018 г. на три лица[731] в свободни общински жилища, което е документирано с протоколи.

Протоколи на комисията за картотекиране на нуждаещите се граждани от общински жилища от 22.02.2018 г. и 09.07.2018 г. не са подписани от главния експерт „Общинска собственост и транспорт“, а протокол от 06.02.2017 г. - не е подписан от директора на Дирекция „Икономически дейности, благоустрояване и екология“ и главния експерт „Общинска собственост и транспорт“, като не са посочени причините за това[732].

От кмета на общината не е осъществен контрол върху работата на комисията и независимо, че протоколите не са подписани от членовете на комисията, са издадени настанителни заповеди. Заповедите на кмета на общината за настаняване са връчени на лицата с разписка, срещу подпис, и са обявени на информационното табло на общинската администрация [733].

Издадените десет заповеди на кмета на общината[734] за настаняване в общинско жилище са съобщени в законоустановения срок на всички заинтересовани лица[735], в съответствие с чл. 61, ал. 1 от АПК (ред. ДВ, бр. 27 от 25.03.2014 г.).

7.4.3. Сключен е Договор № 075 от 16.02.2017 г. за наем на жилище преди изтичането на 14-дневния срок за обжалване на Заповед РД-15-096 от 06.02.2017 г. на кмета на общината за настаняване[736].

Заповедта на кмета на общината не е влязла в сила, не е изтекъл срокът за оспорване, а е изпълнена, т.е. сключен е договор. Нарушен и чл. 90, ал. 1 от АПК (ред. ДВ, бр. 30 от 2006 г.). По този начин правоотношенията, които възникват въз основа на издаден, но невлязъл в сила индивидуален административен акт биха могли да бъдат засегнати неблагоприятно при евентуално оспорване пред съд и съответно отмяната му.

В несъответствие с чл. 8, ал. 1, във връзка с чл. 9, ал. 1, т. 4 от НВОЕДДХН, искането за предварително изпълнение на заповедта за настаняване не е регистрирано от наемателя в деловодството на общината, а е записано на гърба на същата. От общината, в качеството на заинтересована страна, писмено не е поискано предварително изпълнение на заповедта за настаняване[737].

7.4.4. Преди сключването на анексите[738] за удължаване на срока на осемте договора за наем на свободните жилища, от наемателите[739], не са представени документи удостоверяващи, че отговарят на условията за настаняване под наем в общинско жилище, с което не е спазено изискването на чл. 11, ал. 6 от Наредбата за общинските жилища.

---

[731] В.Н.Н., Е.А.Ц. и Е.М.М.
[732] Одитни доказателства №№ II-135, II -136 и II -142
[733] Одитни доказателства №№ II – 169, II-193, II -195 и II -198
[734] Одитно доказателство № II-169
[735] Одитни доказателства №№ II- 169, II- 192 - II - № 20
[736] Одитни доказателства №№ II-15, II-178 и II-181
[737] Одитни доказателства №№ II-151 и II-181
[738] Анекс № 012А/10.01.2017 г. към Договор № 017/12.01.2012 г., Анекс № 211/28.05.2018 г. към Договор № 205/29.04.2013 г., Анекс № 215/29.05.2018 г. към Договор № 247/ 30.05.2013 г., Анекс № 224/06.06.2018 г. към Договор № 260/07.06.2013г., Анекс 242/20.06.2018 г. към Договор № 278/21.06.2013г., Анекс № 240/20.06.2018 г. към Договор № 276/ 21.06.2013 г., Анекс № 241/20.06.2018 г. към Договор № 275/21.06.2013 г. и Анекс № 243/20.06.2018 г. към Договор № 277/21.06.2013 г.
[739] Н.В.Н., Т.А.Б., Х.И.С., И.И.К., Т.Г.Д., К.З.М., Н.К.Т. и М.Т.Д.

Един от анексите е сключен преди лицето да е подало заявление за удължаване на срока на договора за наем[740].

7.4.5. В договорите за наем са определени: срок на договора - пет години, права и задължения на наемателя и наемодателя, наемната цена, наемателят е длъжен да заплаща всички консумативни разноски за ползването на имота (електричество, вода, такса за битови отпадъци и други комунални такси) и на общите части на сградата - стълбищно осветление, асансьор, ремонт на покрива, на общите врати и др.). В договорите и анексите са включени клаузи за начисляване на лихви за забава и неустойка.

Наемната цена на жилищата е определена в съответствие с чл. 25а, ал. 6 от Наредбата за общинските жилища.

7.5. Съгласно чл. 46, ал. 1, т. 1 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 54 от 2008 г.), наемните правоотношения се прекратяват поради неплащане на наемната цена или на консумативните разноски за повече от три месеца.

7.5.1. Към 31.12.2018 г. от проверените 21 договора за наем на жилища, несъбраните суми от наем на жилищни имоти са в общ размер 2020,41 лв., от които наеми - 1 993,19 лв. и лихви - 27,22 лв., дължими по четири договора[741], за повече от три месеца[742].

От общинската администрация са изпратени писма за уведомяване на двама наематели за просрочие на дължимите суми по договорите. По отношение на други двама наематели[743] не са предприети действия за събиране на дължимите суми за наем.

Към 31.12.2018 г. четирите договора[744] не са прекратени, в нарушение на чл. 46, ал. 1, т. 1 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 54 от 2008 г.) и чл. 11, ал. 3, т. 1 от Наредбата за общинските жилища[745].

7.5.2. В 12 договора за наем на жилища[746], действащи през 2017 г. и 2018 г., е уговорено наемателите да извършат довършителни ремонтни дейности в имотите, като разходите са за сметка на наема. Договорено е, че всички извършени допълнителни ремонтни дейности, подобрения и други са за сметка на наемателя и той не може да иска заплащането им и няма право да задържа имота след изтичане срока на договора.

Съгласно клауза от договорите за наем на жилище, извършването на ремонтни дейности се установява чрез съответните счетоводни и други документи, в които са посочени видът и сумата на строителните материали.

7.5.2.1. От шестима наематели[747] са представени документи[748], доказващи закупени материали за извършване на довършителни ремонтни дейности, разходите за които са в повече от наемната цена[749].

---

[740] Одитни доказателства №№ II-151 II-169, II-182 - II-184

[741] Договор за наем на жилище № 017/ 12.01.2012 г., Договор № 147/25.04.2017 г., Договор за наем на жилище № 247/ 30.05.2013 г. и Договор за наем на жилище № 276/ 21.06.2013 г.

[742] Одитни доказателства №№ II-204 и II-205

[743] Б.К.Т. и К.З.М.

[744] Договори №№ 017/12.01.2012 г., 147/25.04.2017 г., 247/30.05.2013 г. и 276/21.06.2013 г.

[745] Одитни доказателства №№ II-151, II-202 и II-203

[746] Договори за наем на жилище №№ 017/12.01.2012 г., 205/29.04.2013 г., 247/30.05.2013 г., 260/07.06.2013 г., 278/21.06.2013 г., 284/21.06.2013 г., 276/21.06.2013 г., 275/21.06.2013 г., 277/21.06.2013 г., 146/25.04.2017 г., 436/ 11.10.2012 г. и 281/21.06.2013 г.;

[747] Е.А.Ц., Т.А.Б., А.Р.Д., М.К.П., К.З.М. и Н.К.Т.;

[748] Одитно доказателство № II- 207

[749] Одитни доказателства №№ II-186, II - 167, II - 168, II -189, II -188, II -189, II -179

7.5.2.2. От четирима наематели[750] са представени документи[751], доказващи закупени материали за извършване на ремонтни дейности в имотите, на стойност по-малка от определената с договорите наемна цена, представляваща наемната цена на наемателя за определен срок, в нарушение на клаузите в договорите[752], както следва:

а) в чл. 11, ал. 1 от Договор № 247 от 30.05.2013 г. е определено наемателят да извърши довършителни ремонтни дейности в имота в размер на 15 144 лв., представляващи наемната цена за срок от 4 години, като тази сума се приспада от дължимия наем за този срок.

С чл. 11, ал. 4 от договора е уговорено, извършените дейности да се установяват чрез съответни счетоводни и други документи, в които са посочени видът и сумата на строителните материали, санитарен фаянс, електро и ВиК принадлежности. От наемателя са представени 19 бр. разходооправдателни документи, на обща стойност от 4 199,56 лв., доказващи закупени материали за извършване на ремонтни дейности, което е с 10 944,44 лв. по-малко от сума, договорената в чл. 11, ал. 1 от договора;

б) в чл. 9, ал. 1 и ал. 4 от Договор № 260 от 07.06.2013 г. е определено наемателят да извърши довършителни ремонтни дейности в имота в размер на 5852,25 лв., представляващи наемната цена за срок от четири години и три месеца, като тази сума се приспада от дължимия за този период наем. От наемателя са представени 15 бр. разходооправдателни документи, на обща стойност от 4520,82 лв., доказващи закупени материали за извършване на ремонтни дейности, което е с 1331,43 лв. по-малко от договореното;

в) в чл. 9, ал. 1 и ал. 4 от Договор № 278 от 21.06.2013 г. наемателят се задължава да извърши довършителни ремонтни дейности в имота в размер на 7 200 лв., представляващи наемната цена за срок от 4 години, като тази сума се приспада от дължимия за този период наем. От наемателя са представени 13 бр. разходооправдателни документи на обща стойност от 2 514,50 лв., доказващи закупени материали за извършване на ремонтни дейности, което е с 4 685,50 лв. по-малко от договореното;

г) в чл. 9, ал. 1 и ал. 4 от Договор № 277 от 21.06.2013 г. наемателят се задължава да извърши довършителни ремонтни дейности в имота в размер на 8 352 лв., представляващи наемната цена за срок от 4 години, като тази сума се приспада от дължимия за този период наем. От наемателя са представени 15 бр. разходооправдателни документи на обща стойност от 7 616,27 лв., доказващи закупени материали за извършване на ремонтни дейности, което е с 735,73 лв. по-малко от договореното.

Причините за установените нарушения на клаузите в договорите са, че не е определен ред и длъжностно лице от страна на общинска администрация, което да осъществява контрол за изпълнение на договорите, в резултат на което от четирима наемателите не са извършени ремонтни дейности и по бюджета на общината не са постъпили приходи в размер 17 697,10 лв.

7.5.2.3. Изпълнението на ремонтните дейности по два договора[753] е извън одитирания период.

7.5.2.4. От шест наематели[754] са представени 32 бр. разходооправдателни документа[755] за закупени материали за извършване на ремонтни дейности в имотите, на стойност 9 574,71 лв., които не са включени в количествено-стойностните сметки, неразделна част от договорите[756] за наем на жилища.

---

[750] Х.И.С., И.И.К., Т.Г.Д. и М.Т.Д.
[751] Одитно доказателство № II-206
[752] Одитни доказателства №№ II-178, II -179, II -184 - II -191
[753] Одитни доказателства №№ II-184, II -166
[754] Т.А.Б., Х.И.С., Т.Г.Д., К.З.М., Н.К.Т. и М.Т.Д.
[755] Одитно доказателство № II-208
[756] Одитни доказателства №№ II-186, II -187, II -188, II -189, II -190, II -191

7.5.2.5. От наемател[757] са представени 19 бр. фактури[758], на стойност 7 211,72 лв., издадени през 2013 г. и 2014 г., за закупени материали във връзка с извършване на довършителни ремонтни дейности, съгласно чл. 11, ал. 1 от договора за наем на жилище[759], включени в количествено-стойностната сметка.

С три фактури[760] от 2016 г. и 2017 г., на стойност 8 800 лв., същият наемател отново отчита закупуването на материали за извършването на пълния обем довършителни ремонтни дейности съгласно количествено-стойностната сметка. Налице е дублиране на дейности за извършване на довършителните ремонтни работи, съгласно количествено-стойностната сметка, неразделна част от договора за наем на жилище.

7.5.2.6. От шест наематели[761] е платен данъкът върху недвижимите имоти за 2017 г. и 2018 г. за общински жилища, в които са настанени под наем в съответствие с клаузите в договорите.

От девет наематели[762] е платена такса за битови отпадъци за 2017 г. и 2018 г. [763]. От останалите 12 наематели не е внесена дължимата такса, в нарушение на клаузите на договорите.

За 15 общински жилища[764] не е платен данъка върху недвижимите имоти от общината или от наемателите [765].

7.6. Съгласно чл. 25а, ал. 1 и ал. 6 от Наредбата за общинските жилища, свободни общински жилища, за настаняването в които няма нуждаещи се граждани, отговарящи на условията на чл. 43 и чл. 45 от ЗОС, могат да се отдават под наем по пазарни цени без търг или конкурс след решение на общинския съвет, прието с мнозинство повече от половината от общия брой на съветниците. Пазарната наемна цена се изчислява като наемната цена на жилището, определена в чл. 27, ал. 2 от наредбата, се увеличава 3 пъти.

През одитирания период три свободни общински жилища[766] са отдадени под наем на лица [767] по пазарни цени[768].

От кмета на общината не е внесено предложение и от общинския съвет не е взето решение[769] за отдаването под наем на трите свободни жилища, с което не са изпълнени изискванията на чл. 25а, ал. 1 от Наредбата за общинските жилища.

Причините за установените нарушения/несъответствия при отдаването под наем на общински жилища и изпълнението на договорите с правната рамка са: липсата на вътрешни правила, регламентиращи процеса по управление на имоти - общинска собственост; неидентифицирани рискове в процеса; липса на адекватни и ефективни контролни дейности за минимизирането на рисковете; липса на контрол върху работата на комисиите; неосъществен

---

[757] Т.А.Б.
[758] Одитно доказателство № II-210
[759] Одитно доказателство № II-186
[760] Одитно доказателство № II- 209
[761] А.А.А., П.Н.Н., М.К.П., И.И.К. и Н.К.Т.
[762] В.Н.Н., П.Н.Н., А.А.А., Н.Б.Н., И.И.К., М.К.П, НК.Т., М.Т.Д., и Д.Й.Д.
[763] Одитно доказателство № II-215
[764] Жилища с идентификатори: 61813.756.84.1.16; 61813.756.84.1.17; 61813.755.91.1.30; 61813.755.91.1.39; 61813.755.242.6.19; 61813.760.119.3.11; 61813.758.354.1.3; 61813.755.91.1.14; 61813.758.354.1.10; 61813.755.141.1.18; 61813.755.91.1.10; 61813.755.91.1.3; 61813.755.91.1.2; 61813.755.91.1.13; 61813.755.242.6.20; 61813.760.119.3.12
[765] Одитно доказателство № II-151
[766] Жилища с Идентификатор: 61813.755.91.1.14, 61813.756.84.1.16 и 61813.756.84.1.17
[767] Одитни доказателства №№ II-178, II -179, II -180
[768] В.Н.Н., Е.А.Ц. и Е.М.М.
[769] Одитно доказателство № II-151

контрол по изпълнението сключения договор; неупражняването контрол от директорите на дирекции, с отговорности в процеса по управление с имоти – общинска собственост, от ресорния заместник-кмет и кмета на общината.

Отдаването под наем на общински жилища е осъществено в частично съответствие с правната рамка и договорите.

8. Заплащане на данък върху недвижимите имоти и такса за битови отпадъци за имотите – общинска собственост

В общинската администрация управлението и разпореждането с недвижимите имоти – общинска собственост и администрирането на приходите от данък върху недвижимите имоти се осъществява в три отдела/дирекции, всеки от които работи с различен програмен продукт, които са несъвместими помежду си.

Служителите от отдел „Финансово счетоводни дейности“ работят с програмен продукт „Конто“, отдел „Общинска собственост и транспорт“ - „Акстър наеми“, а в Дирекция „Приходи“ - „Матеус“.

Подаването на данъчни декларации по чл. 14 от ЗМДТ се извършва от отдел „Общинска собственост и транспорт“. При подаване на данъчните декларации се прилага и съответният АОС. Обработка на данъчните декларации се извършва в дирекция „Приходи“. Поради факта, че при въвеждането на данъчните декларации в програмния продукт „Матеус“, не във всички случаи се отбелязва видът на общинската собственост публична/частна общинска собственост, подаването на информация и изготвянето на справките за платени данък върху недвижими имоти или такса за битови отпадъци затруднява служителите.

Липсата на пълна информация в дирекция „Приходи“, отделно за имоти – публична общинска собственост и имоти – частна общинска собственост, е вследствие на неупражняването на контрол от длъжностните лица, ангажирани в процеса, в резултат на което подаването на информация за целите на управлението, както и за осъществяване на последващ контрол е затруднено.

В общинската администрация не се води отчетност по видове общинска собственост – частна/публична за плащанията на данък върху недвижими имоти и таксата за битови отпадъци. Причина е неупражняването на контрол ,от страна на директор на Дирекция „Приходи“ върху дейността на служителите, приемащи и обработващи данъчните декларации.

За 2017 г. имотите – публична и частна общинска собственост е платен данък върху недвижими имоти в размер 8 911,37 лв. и такса за битовите отпадъци - 47 254,12 лв. Към 31.12.2018 г. за имотите – публична общинска собственост и частна общинска собственост са платени данък върху недвижими имоти - 9 137,81 лв. и такса са битови отпадъци - 48 284,86 лв.[770].

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

От данъчно задълженото лице – общината са подадени данъчни декларации по чл. 14 от ЗМДТ и са заведени 373 партиди за имоти – частна общинска собственост.

Съгласно справка, изготвена от Дирекция „Приходи“ и отдел „Общинска собственост и транспорт“, през 2017 г. за имотите – частна общинска собственост е платен данък върху недвижимите имоти - 4 657,67 лв. и такса за битови отпадъци - 12 219,89 лв. За 2018 г. са платени данък върху недвижимите имоти - 4 879,85 лв. и такса за битови отпадъци -12 796,71 лв.[771].

[770] Одитни доказателства №№ II-211и II-212

[771] Одитно доказателство № II-213

8.2. Заплащане на такса за битови отпадъци за имотите – публична общинска собственост

Съгласно чл. 64, ал. 1 от ЗМДТ (ред. ДВ, бр. 95 от 2009 г., в сила от 1.01.2010 г.), таксата по чл. 62 от закона се заплаща от лицата по чл. 11 от ЗМДТ.

От данъчно задълженото лице – общината са подадени данъчни декларации по чл. 14 от ЗМДТ и са открити 87 партиди за имоти - публична общинска собственост.

Съгласно справка, изготвена от Дирекция „Приходи“ и отдел „Общинска собственост и транспорт“ за 2017 г. за имотите – публична общинска собственост са платени такси за битови отпадъци - 42 768,00 лв., като за 2018 г. размерът на платената такса за битови отпадъци е 45 470 лв.[772]

8.3. Заплащане на такса за битови отпадъци за имоти – публична и частна общинска собственост, които са отдадени под наем.

Основанието за заплащането на таксата за битови отпадъци от страна на наемателите са договорните клаузи, т.е. задължението за наемателя възниква по силата на договора. В чл. 15 от договорите за наем е уговорено, че наемателят плаща такса за битови отпадъци.

8.3.1. По данни на одитираната организация за имотите – частна общинска собственост, които са отдадени под наем за 2017 г. е платена такса за битови отпадъци в размер 380,03 лв., а за 2018 г. - 444,32 лв.[773].

8.3.2. През одитирания период са действащи 16 договора за отдаване под наем на имоти – публична общинска собственост. За тези имоти от данъчно задълженото лице – общината, не са подадени данъчни декларации[774] и в тази връзка не е заплащана такса за битови отпадъци. Нарушен е чл. 14 от ЗМДТ (ред. ДВ, бр. 103 от 1999 г.).

Причините за нарушението са неопределен ред и отговорно длъжностно лице за декларирането на имотите, както и недостатъчно ефективен контрол върху дейността на служителите от отдел „Общинска собственост и транспорт“.

8.3.3. По справка, изготвена от Дирекция „Приходи“, за 45 имота – частна общинска собственост, които са отдадени под наем, от наемателите са подадени данъчни декларации по чл. 14 от ЗМДТ.

От общинската администрация неправилно е прието, че задължението за подаване на декларации по чл. 14 от ЗМДТ е на наемателите. Основанието за заплащането от страна на наемателите са договорните клаузи, т.е. задължението за наемателя възниква по силата на договора, а не по силата на чл. 11, ал. 1 от ЗМДТ, съгласно който данъчно задължено лице е собственикът на имота – Община Разлог.

Съгласно чл. 11, ал. 1 във връзка с чл. 24 от ЗМДТ, данъчно задълженото лице собственик на имота – Община Разлог, е следвало да заплати данък върху недвижимите имоти в срока по чл. 28 от ЗМДТ и такса за битови отпадъци в срока по Наредбата по чл. 9 от ЗМДТ, след което да ги събере по силата на договора от наемателите, които са приели това договорно задължение, при сключването на договорите. По този начин доходът на общината би бил по-голям, отколкото доходът от прихода от наем, намален с размера на платените данък върху недвижимите имоти и такса за битови отпадъци, които не са калкулирани/не участват при формирането на цената на наема.

---

[772] Одитно доказателство № II-214
[773] Одитно доказателство № II-215
[774] Одитно доказателство № II-216

Съгласно действащата през одитирания период правна рамка, не е налице законово основание по ЗМДТ за данъчно задължени лица да бъдат определяни наемателите и в тази връзка задължението – разходите трябва да бъдат поети от общината. Предвид измененията в Глава трета, Раздел I „Такса за битови отпадъци“ от ЗМДТ (ред. ДВ, бр. 88 от 2017 г.), в сила от 01.01.2020 г., съгласно които при определянето на размера на таксата трябва да бъде следван принципът прогласен в чл. 67, ал. 1 от закона, а именно „Размерът на таксата за битови отпадъци за всяко задължено лице се определя за календарна година при спазване на принципа за понасяне на разходите от причинителя или притежателя на отпадъците.“. Необходимо е да бъде направен внимателен анализ както за законосъобразността, така и за целесъобразността на договорните отношения с наемателите на имоти – общинска собственост, попадащи в обхвата на облагане с данък върху недвижимите имоти и такса за битови отпадъци.

Нарушен е чл. 11, ал. 1 (обн., ДВ, бр. 117 от 10.12.1997 г.) и чл. 14 (ред. ДВ, бр. 103 от 1999 г.) от ЗМДТ.

По подадените декларации от наемателите на общински имоти е заплатен данък върху недвижимите имоти за 2017 г., в размер 275,84 лв., а за 2018 г. - 225,19 лв.[775].

8.3.4. За отдадените под наем имоти – частна общинска собственост, дължимата такса за битови отпадъци за 2017 г. е 2 079,68 лв., а са платени - 1 580,49 лв. За 2018 г. за тези имоти са дължими 2 092,65 лв., а са платени 1 309,29 лв.[776]

Причината за установените несъответствия са, че от кмета на общината не е определено длъжностно лице, което да осъществява контрол по изпълнението на договорите за наем. В резултат на това по бюджета на общината не са постъпили приходи в размер 1 282,55 лв.

Заплащането на данък върху недвижимите имоти и таксата за битови отпадъци за имотите – общинска собственост е в частично съответствие с правната рамка.

9. Приходи от наеми по бюджета на общината и действия за събиране на просрочени вземания

9.1. В Годишната програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост за 2017 г. са предвидени приходи от наеми в размер 279 201 лв. от имотите, които общината има намерение да предложи за предоставяне под наем. Към 31.12.2016 г. просрочените вземания от концесии и наеми са в общ размер 143 251 лв..

По бюджета на общината за 2017 г. планираните приходи от наеми на имущество и земя са 195 000 лв., в която сума са включени прогнозните приходи по годишната програма за 2017 г. и просрочените вземания от наеми към 31.12.2016 г.

Към 31.12.2017 г. събраните приходи от наеми са 191 326 лв. - 98,6 на сто, спрямо уточнения план по бюджета на общината за 2017 г. Към същата дата са налице просрочени и несъбрани вземания от наеми по 89 договора, в размер 40 370,16 лв.[777].

9.2. В Годишна програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост за 2018 г. са предвидени приходи от наеми в размер 161 000 лв. от имотите, които общината има намерение да предложи за предоставяне под наем. Към 31.12.2018 г. просрочените вземания от наеми са в общ размер 65 026,10 лв.

---

[775] Одитни доказателства №№ II-217 - II-219

[776] Одитно доказателство № II- 217

[777] Одитни доказателства №№ II-220 - II-222

В бюджета за 2018 г. са планирани приходи от наеми на имущество и земя в размер 195 000 лв., в която сума са включени прогнозните приходи по годишната програма за 2018 г. и просрочените вземания от наеми към 31.12.2017 г.

Към 31.12.2018 г. събраните приходи са 210 460 лв. - 107,93 на сто спрямо уточнения план по бюджета на общината за 2018 г., а просрочени и несъбрани вземания от наеми са 65 026,10 лв. по 82 договора[778].

9.3. При одита е извършена проверка на предприетите действия от общинската администрация за събиране на просрочените вземания от наеми на имоти – общинска собственост. Одитните процедури са изпълнени върху нестатистически одитни извадки, чрез случаен подбор. Проверени са 20 договора, по които има просрочени вземания (2017 г. - 10 и 2018 г. – 10 договора).

С докладна записка на служител от отдел „Общинска собственост и транспорт“ от 28.04.2017 г., кметът на общината е уведомен за неизрядни наематели, като трима от тях, включени в извадката[779].

На некоректните наематели не са изпратени писма за дължимите суми и няма издадени изпълнителни листове. По устна информация служителите от отдел „Общинска собственост и транспорт“, периодично са провеждали телефонни разговори с наемателите, за заплащане на техните задължения.

При одита е установено:

а) през 2017 г. просрочени вземания по проверените 10 договора са в размер 18 152,81 лв. От наемателите по 5 договора са платени наеми в размер 3 931,19 лв. Към 31.12.2017 г. не са платени наемите по 5 договора[780], в общ размер - 14 221,62 лв.;

б) през 2018 г. просрочени вземания по проверените 10 договора са в размер 12 258,57 лв. От наемателите по 3 договора са внесени дължимите наеми в общ размер 4 848,27 лв. Към 31.12.2018 г. по 7 договора[781] не са платени наеми, в общ размер - 7 410,30 лв.

Договорите не са прекратени поради неплащане на наемната цена за повече от един месец или поради системното й неплащане в срок, в нарушение на чл. 15, ал. 1, т. 1 от ЗОС;

г) от 20-те проверени договора с просрочени задължения от наеми, към наемателите по 12 договора не са предприети действия по ГПК за издаване на изпълнителен лист, като основание за издаване на заповед за изпълнение[782].

д) съгласно чл. 417 от ГПК, заявителят може да поиска издаване на заповед за изпълнение на вземането. Установено е, че в нито един от проверените 20 договора с просрочени задължения не е поискано издаване на заповед за изпълнение на вземането.

От служителите от отдел „Общинска собственост и транспорт“ и юриста на общината за събиране на просрочените вземания по ГПК, в резултат на което по бюджета на общината не са постъпили средства в размер 21 631,92 лв.

Обобщена оценка за съответствието в под-областта:

Дейностите, свързани с управлението на имоти – общинска собственост са осъществени в частично съответствие с нормативните актове от по-висока степен: имот

---

[778] Одитни доказателства №№ II-223 и II-224

[779] Докладна записка, в т.ч. за наемателите Г. О.Д. (2017 г.); Т. Г. Д. (2017 г.); В. Г. Т. (2018 г.)

[780] Договор № 248/2014 г. - 8 630,59 лв.; Договор № 147/2017 г. - 110, 07 лв.; Договор № 275/2014 г. - 4 778,02 лв.; Договор № 223/2015 г. - 52,50 лв.; Договор № 276/2014 г. - 650,44 лв.

[781] Договор № 097/15.02.15 г.– 353,70 лв.; Договор № 078/11.0220.11 г.– 464,16 лв.; Договор № 466-15/29.09.2015 г. - 480,78 лв.; Договор № 017-12/12.01.2012 г.– 963,27 лв.; Договор № 378-17/1.08.2017 г. – 1 950 лв.; Договор № 296-10/13.10.2010 г.– 2 906,13 лв.; Договор № 45-13823.10.2013 г.– 292,26 лв.

[782] Одитни доказателства №№ II-225 - II-227

– публична общинска собственост е актуван като частна общинска собственост; не са изпратени, или са изпратени със закъснение преписи на АОС; от 154 общински имота, вписани по кадастралната карта и кадастралните регистри за землището на с. Годлево само за 11 са съставени АОС; не са застраховани застроени имоти – публична общинска собственост; в застрахователните полици е включена клауза самоучастие на общината за имоти – публична общинска собственост; застраховани са 12 имота – частна общинска собственост, без да е взето решение на общинския съвет; за сметка на общината са застраховани отдадени под наем 14 имота - публична общинска собственост и 53 имота - частна общинска собственост, които са предоставени за безвъзмездно ползване и управление; при провеждането на три публично оповестени конкурса, не е определена цена и не са поставени специфични изисквания към предмета на сделката и определени условия; в четири договора съществуват различия между доклада на комисията, заповедта на кмета за определяне на спечелилия публично оповестения конкурс и договора, сключен с наемателя; определеният наем по договори, сключени с три политически партии е в несъответствие със ЗПП; отдаването под наем на маломерни поземлени имоти-ниви, мери, пасища и ливади е извършено въз основа на пазарни оценки с изтекъл срок; за отдаването под наем на маломерни поземлени имоти-ниви – общинска собственост, без провеждане на търг/конкурс, не е назначена комисия, която да разгледа заявленията от лицата, желаещи да наемат маломерни поземлени имоти; не са извършвани ежегодни проверки за спазване условията по сключените договори за наем или аренда на пасища, мери и ливади от държавния и общинския поземлен фонд; сключен е договор за отдаване под наем на земеделска земя без да бъде проведен търг/конкурс; по два договора за отдаване под наем на гаражи са занижени наемните цени.

При управлението на общинските жилища е установено, че са отдадени под наем шест общински жилища, за които няма решение на общинския съвет; две лица са включени в годишния списък за настаняване под наем в общинско жилище, преди картотекирането им; образците на заявление и декларация за картотекирането на нуждаещите се от жилище граждани не са утвърдени от кмета на общината; настанени са в общински жилища граждани и техните семейства, от които не са представени документи, доказващи декларираните данни; от комисиите за картотекиране на нуждаещите се граждани не са извършвани проверки на кандидатите за настаняване в жилища, че не са се самонастанявали в общински жилища; преди сключването на 11 анекса за удължаване срока на договорите за наем на жилища, от наемателите не са представени документи удостоверяващи, че отговарят на условията за настаняване под наем в общинско жилище; наемната цена на жилище, на един наемател, не е определена съгласно нормите за жилищно задоволяване; три лица са кандидатствали и са настанени в свободни общински жилища, без да са отговаряли на условията на Наредбата за общинските жилища; отдадени са под наем свободни общински жилища по пазарни цени, без да е взето решение от общинския съвет; сключен е договор за наем на жилище преди изтичането на срока за обжалване на заповедта за настаняване; искане за предварително изпълнение на заповедта за настаняване не е регистрирано в деловодството на общината; сключен е анекс, преди лицето да е подало заявление за удължаване на срока на договора за наем; определената наемна цена, която не следва да се заплаща от шестима наематели на свободни общински жилища е по-висока от стойността на одобрените довършителни ремонтни дейности, отразена в количествено-стойностната сметка.

В общинската администрация не се води отчетност, която дава информация за плащанията на местните данъци и таксата за битови отпадъци по видове общинска собственост – частна/публична; за 16 имота – публична общинска собственост, отдадени под наем не са подадени данъчни декларации и таксата за битови отпадъци не е платена;

незаконосъобразно от наемателите на 45 имота – частна общинска собственост, отдадени под наем, са подадени данъчни декларации по чл. 14 от ЗМДТ.

Значителен размер на просрочените вземания от наеми от 12 наематели не са предприети действия законовоопределените действия за събирането им.

Установените нарушения/несъответствия с правната рамка и договорите, които са количествено измерими са в общ размер 48 815,83лв. (незаконосъобразно отдаване под наем на земеделски земи – ниви и сключен договор - 2 240 лв..; събрани наеми от политически партии, извън законовоопределения размер в повече - 3 565,27 лв.; определен и платен наем в по-малък размер от дължимия - 42,30 лв.; невнесен наем по Договор № 467/10.12.2018 г. - 16,28 лв.; несъбран дължим наем от общински жилища - 2 020,41 лв.; закупени материали за извършване на ремонтни дейности в общински жилища, на стойност по-малка от определената наемна цена - 17 697,10 лв.; несъбрани просрочени вземания - 21 631,92 лв. и неплатена такса за битови отпадъци за отдадени под наем имоти - 1 282,55 лв.), които са съществени по стойност, по естество (характер) и по смисъл (контекст). Останалите установени несъответствие са съществени по естество (характер) и по смисъл (контекст).

Състоянието на СФУК при управлението на имоти – общинска собственост е лошо.

III. Разпореждане с имоти – общинска собственост

През одитирания период от Община Разлог не е извършено учредяване на право на надстрояване и/или на пристрояване чрез провеждане на публичен търг/конкурс и учредяване на право на ползване върху имоти и вещи – частна общинска собственост след провеждането на публичен търг/конкурс, поради което тези разпоредителни сделки не са включени в обхвата на одита.

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

Редът за разпореждане с имоти – общинска собственост след провеждане на публичен търг/конкурс е регламентиран в чл. 35 и чл. 41 от ЗОС. Условията и редът за провеждането на публичен търг/конкурс при разпореждане с имоти – общинска собственост в Община Разлог, са определени в НРПУРОИ, с което са изпълнени изискванията на чл. 8, ал. 4 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 54 от 2008 г.).

Одитните процедури не са изпълнени върху одитни извадки. При одита е извършена проверка на проведените през одитирания период 12 процедури за разпореждане с имоти – общинска собственост по реда на чл. 35, ал. 1 от ЗОС[783] (2017 г. - един публичен търг и 2018 - 11 публично оповестени конкурса), въз основа на които са сключени договори[784].

1.1. Продажбите на всичките 12 имота – общинска собственост са извършени след решения на общинския съвет от кмета на общината чрез публичен търг или публично оповестен конкурс, в съответствие с чл. 35, ал. 1 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 54 от 2008 г.) и чл. 47, ал. 1 от НРПУРОИ[785].

1.2. През 2017 г. е проведен един публичен търг за продажбата на имот УПИ IX, № 971, в кв. 16А, с площ от 17 914 кв. м., по плана на с. Баня, Община Разлог.

---

[783] Одитно доказателство № II- 228

[784] Одитни доказателства №№ II-229, II- 230

[785] Одитни доказателства №№ II-229

При извършената проверка за съответствие на провеждането на търга с изискванията на правната рамка е установено:

1.2.1. Преди провеждането на публичния търг от кмета на общината не е сключен договор за възлагане на независим оценител изготвянето на пазарна оценка на имота, предмет на продажбата[786]. Към предложението, внесено в общинския съвет е приложена единствено направената пазарна оценка.

Нарушен е чл. 22, ал. 3 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 13 от 2016 г.), във връзка с чл. 41, ал. 2 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 15 от 2011 г.).

1.2.2. Съдържанието на заповедта на кмета на общината за откриване на публичен търг с тайно наддаване[787], е в съответствие с изискванията на чл. 69, ал. 1 от НРПУРОИ и съдържа: описание на имота; вида на търга - тайно или явно наддаване; начална цена; начина на плащане и евентуални обезпечения; датата, мястото и часа на провеждане на търга; специални изисквания към участниците, когато това се налага от вида на обекта; размера на депозита; други тръжни условия. С нея са утвърдени тръжната документация, условията за оглед на обекта и крайният срок за подаване на заявления, в съответствие с чл. 69, ал. 2 от НРПУРОИ и началната тръжна цена, съответстваща на приетата от общински съвет пазарна цена на имота.

1.2.3. Съгласно чл. 70, ал. 1 и ал. 3 от НРПУРОИ, условията на публичен търг с тайно наддаване по отношение на обекта, началната цена, специалните изисквания към участниците, срока за подаване на заявленията за участие, датата на търга се обнародват в един местен ежедневник най-малко 14 дни преди крайния срок за подаване на заявленията за участие в търг с тайно наддаване. Заповедта на кмета на общината по чл. 69, ал. 1 от НРПУРОИ се обявява на видно място в сградата на общинската администрация в тридневен срок от нейното издаване.

Условията на публичния търг с тайно наддаване за продажбата на имот[788], са обявени в седмичник „ТопПрес“[789] от 18.07.2017 г. до 24.07.2017 г., с което не е изпълнено изискването на чл. 70, ал. 1 от НРПУРОИ за обявяване в местен ежедневник[790].

Заповедта на кмета на общината е поставена на информационното табло в сградата на общинската администрация, което е документирано с подписването на протокол от началник отдел „Общинска собственост и транспорт“, при спазване изискванията на чл. 70, ал. 3 от НРПУРОИ.

1.2.4. За провеждането на публичния търг от кмета на общината е назначена комисия от пет члена, в състава, на която са включени юрист и икономист, в съответствие с чл. 69, ал. 3 и ал. 4 от НРПУРОИ. При провеждане на публичния търг в състава на комисията са включени двама общински съветници. Комисията е назначавана след изтичане на срока за подаване на предложенията. В състава на комисията е включен кмета на кметството, на чиято територия е имота, обект на продажба, в съответствие с чл. 8, ал. 7 от ЗОС. В заповедта за назначаване на комисията са включени и двама резервни членове[791].

1.2.5. Съгласно чл. 69, ал. 5 от НРПУРОИ, членовете на комисиите попълват декларации за липса на конфликт на интереси по ЗПУКИ (отм.).

---

[786] Одитни доказателства №№ II-230, 232 и II-243
[787] Заповед № РД-15-654 от 15.08.2017 г.
[788] Имот с предмет УПИ IX, пл. № 971 в кв. 16а
[789] бр. 30 от 18.07.2017 г.
[790] Одитно доказателство № II-230
[791] Одитно доказателство № II-243

При извършената проверка е установено, че със Заповед № РД-15-695 от 05.09.2017 г. на кмета на общината е назначена комисия за провеждането на публичния търг с тайно наддаване. От членовете на комисията са подписани декларации за липса на конфликт на интереси, като декларацията на председателя на комисията е подписана с дата 06.09.2017 г., а декларацията на един от членовете на комисията (кмета на населеното място) не е датирана, с което не са изпълнени изискванията на чл. 69, ал. 5 от НРПУРОИ.

1.2.6. За участие в търга са подадени две предложения.

Съгласно чл. 81, ал. 5 от НРПУРОИ, обстоятелствата по чл. 81, ал. 1 и чл. 80, ал. 1 от наредбата се констатират с протокол на комисията, който се подписва от всичките ѝ членове.

В деня на провеждане на публичния търг от председателя на комисията са отворени пликовете с ценови предложения, като върху тях е поставен входящия номер на офертата. Ценовите предложения са е парафирани от двама членове на комисията, с което са изпълнени изискванията на чл. 81, ал. 1 и ал. 2 от НРПУРОИ.

Резултатите от работата на комисията от проведения търг с тайно наддаване са отразени в доклад, вместо в протокол, което е в несъответствие с изискването на чл. 81, ал. 5 от НРПУРОИ. Докладът на комисията не е подписан от двама от членовете ѝ в несъответствие с чл. 81, ал. 5 от НРПУРОИ. По време на одита от общинската администрация не са обяснени причините.

1.2.7. В съответствие с чл. 82 от НРПУРОИ, въз основа на резултатите от проведения търг от кмета на общината е издадена заповед на кмета на общината за обявяване на спечелилия участник, в които са определени и цената и условията на плащането. Спазен е седемдневния срок за издаване на заповедта от датата на провеждане на публичния търг, определен в чл. 83 от НРПУРОИ[792].

Заповедта от 08.09.2017 г. на кмета на общината за определяне на спечелилия участник е връчена на участниците, което е удостоверено с подписването на разписки. За поставяне заповедите на информационното табло на общината са подписани протоколи от началник отдел „Общинска собственост и транспорт“.

Спазени са изискванията на чл. 61, ал. 1 от АПК (ред. ДВ, бр. 27 от 25.03.2014 г.) и чл. 83 и чл. 95 от НРПУРОИ.

1.2.8. При откриване на процедурата за провеждане на публичен търг с тайно наддаване е определен депозит от 10 на сто върху първоначално определената цена. След изтичане срока за обжалване на Заповед № РД-15-719 от 08.09.2017 г. на кмета на общината, влязла в сила от 23.09.2017 г., за определяне на спечелилия публичния търг участник, депозитът на неспечелилия участник е освободен на 06.11.2017 г., в съответствие с чл. 69, ал. 5 и чл. 86 от НРПУРОИ.

Депозитът на спечелилия търга участник е прихванат от цената на сделката, което е в съответствие с чл. 82 от ПРПУРОИ[793].

1.2.9. В чл. 84 от НРПУРОИ е регламентирано, че при публичен търг, купувачът е длъжен да внесе цената, дължимия данък и режийни разноски в седемдневен срок от влизане в сила на заповедта.

---

[792] Доклад за провеждане на публичен търг с тайно наддаване от 05.09.2017 г., заповед за обявяване на спечелилия търга - Заповед № РД-15-719 от 08.09.2017 г.

[793] Одитни доказателства №№ II-229 - II-230

В заповедта от 08.09.2017 г. на кмета на общината[794] за определяне на участника, спечелил търга, е определен едномесечен срок, от влизане в сила на заповедта за плащане на цената по сделката, вместо в седемдневен срок, което е в несъответствие с чл. 84 от НРПУРОИ.

1.2.10. Въз основа на влязлата в сила заповед за определяне на купувач от 23.09.2017 г. и документ за извършено плащане от 28.09.2017 г., от кмета на общината е сключен Договор № 445 от 03.10.2017 г. за продажба на имота, в съответствие с изискванията на чл. 85, ал. 1 от НРПУРОИ[795].

1.2.11. При извършената процедура за продажба на имоти – общинска собственост на основание чл. 46, ал. 1 от НРПУРОИ (ред. Решение № 165 от 9.06.2016 г., отм. с Решение № 50 от 15.01.2018 г. на Административния съд - Благоевград), от купувача са платени режийни разноски две на сто върху стойността на продадения имот в размер 4 430 лв.

За одитирания период по бюджета на общината незаконосъобразно са постъпили приходи от режийни разноски за продажбата на имот след проведен публичен търг, в общ размер 4 430 лв. Нарушен е чл. 111 от ЗМДТ (ред. ДВ, бр. 119 от 2002 г.) [796].

1.2.12. Съгласно чл. 85, ал. 3 от НРПУРОИ, имуществото, предмет на сделката, се предава с приемателно-предавателен протокол от представителите на общината и протоколът е неразделна част от договора. В чл. 5 от сключените договори е определено, че продавачът е задължен в седемдневен срок от сключване на договора да въведе купувача във владение на имота и да извърши предаването чрез двустранен писмен протокол.

След сключването на Договор № 445 от 03.10.2017 г., имотът не е предаден приемо-предавателен протокол, който е неразделна част от договора, с което не са изпълнени изискванията на чл. 85, ал. 3 от НРПУРОИ.

През 2017 г. продажбата на имот след провеждане на публичен търг е извършена в частично съответствие с правната рамка.

1.3. През 2018 г. са проведени 11 публично оповестени конкурса за разпореждане с имоти – общинска собственост.

При извършената проверка за съответствие на провеждането на конкурсите с изискванията на правната рамка е установено:

1.3.1. Съгласно чл. 87, ал. 1 и ал. 3 и от НРПУРОИ, публично оповестен конкурс се организира в случаите, когато освен размерът на цената, се поставят специфични изисквания към предмета на сделката и сключването и изпълнението ѝ са подчинени на определени условия. Кметът на общината утвърждава конкурсните книжа и определя приоритетните условия на публично оповестения конкурс.

Заповедите на кмета на общината за откриване на процедура за провеждане на публично оповестените конкурси са издадени, в съответствие с изискването на чл. 89, ал. 1 от НРПУРОИ. Със заповедите са утвърдени условията за оглед на обекта и крайния срок за приемане на предложенията за участие в конкурса, в съответствие с чл. 89, ал. 2 от НРПУРОИ.

Със заповедите на кмета на общината за откриване на публично оповестените конкурси са утвърдени конкурсните документации за продажбата на имотите и са определени условията

[794] влязла в сила от 23.09.2017 г.

[795] Одитни доказателства №№ II- 228 и II- 231

[796] Одитни доказателства №№ II-228 и II-230

- извършване на инвестиции, с което са спазени изискванията на чл. 87, ал. 2 и ал. 3 от НРПУРОИ[797].

1.3.2. Съгласно чл. 90 от НРПУРОИ, условията на публично оповестен конкурс и срока за подаване на предложенията се обнародват поне в един местен ежедневник най-малко 14 дни преди крайния срок за подаване на предложенията за участие. Заповедта на кмета на общината по чл. 89, ал. 1 от НРПУРОИ се обявява на видно място в сградата на общинската администрация в тридневен срок от нейното издаване.

Условията на два публично оповестени конкурса[798] за продажба на поземлен имот с идентификатор № 61813.755.324 и за продажба на поземлен имот с идентификатор № 61813.755.325, са обявени в седмичник „ТопПрес“ (бр. 29 от 24.08.2017 г. до 30.08.2018 г.), с което не са изпълнени изискванията на чл. 90 от НРПУРОИ за обявяване на условията в един местен ежедневник.

Спазен е определеният в чл. 89, ал. 1 от НРПУРОИ тридневен срок за обявяване на заповедите на кмета на общината на информационното табло на общината, което е документирано с подписването на протоколи[799].

1.3.3. Преди провеждането на 11 публично оповестени конкурса от кмета на общината не е сключен договор за възлагане на независим оценител изготвянето на пазарна оценка на съответния имот, предмет на продажбата[800]. Към предложенията на кмета на общината, внесени в общинския съвет, са приложени са единствено направените пазарни оценки.

Нарушен е чл. 22, ал. 3 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 13 от 2016 г.), във връзка с чл. 41, ал. 2 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 15 от 2011 г.).

1.3.4. Съгласно чл. 41, ал. 2 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 15 от 2011 г.), разпоредителните сделки с имоти – общинска собственост да се извършват, по пазарни цени, но не по-ниски от данъчните им оценки. Пазарните цени на имотите се определят от общинския съвет, въз основа на пазарни оценки, изготвени от оценители, определени по реда на чл. 22, ал. 3 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 13 от 2016 г.), освен ако в закон е предвидено друго. Началните цени при провеждане на търгове или конкурси за разпореждане с имоти или с вещни права върху имоти – общинска собственост, не могат да бъдат по-ниски от цените, определени от общинския съвет.

Валидността на оценката е шест месеца, считано от деня на изготвянето ѝ от оценителя.

За поземлен имот с идентификационен № 61813.754.129, с площ от 205 кв. м., урбанизирана територия с начин на трайно ползване застрояване до 10 м., в гр. Разлог е изготвена пазарна оценка с дата 12.03.2018 г. Със Заповед № РД-15-990 от 11.10.2018 г. на кмета на общината е открит публично оповестения конкурс, който е проведен на 31.10.2018 г.[801].

Разпореждането с имота е извършено въз основа на пазарна оценка, която е с изтекъл срок на валидност. Нарушен е чл. 41, ал. 2 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 15 от 2011 г.).

1.3.5. От кмета на общината за провеждането на публично оповестените конкурси са назначени комисии, състоящи се от пет члена, като в състава им са включени юрист и икономист, както и двама общински съветници. В заповедите за назначаване на комисии са включени и двама резервни членове. В случаи на продажба на имоти, находящи се на

[797] Одитно доказателство № II- 230
[798] Открити със Заповеди № РД-15-870 от 21.08.2018 г. и № РД-15-871 от 21.08.2018 г.
[799] Одитни доказателства №№ II-228 и II-229
[800] Одитни доказателства №№ II-230, 232 и II-243
[801] Одитно доказателство № II-242

територията на кметствата, в състава на комисиите са включвани и кметовете на кметства, в съответствие с чл. 8, ал. 7 от ЗОС.

Комисиите са назначени след изтичане на срока за подаване на предложенията[802]. Спазени са изискванията на чл. 89, ал.ал. 3-4 от НРПУРОИ.

При 11-те разпоредителни сделки за продажба на имоти – общинска собственост след провеждане на публично оповестен конкурс, от членовете на комисиите са подписани декларации за липсва на конфликт на интереси ЗПУКИ (отм.), в съответствие с чл. 89, ал. 5 от НРПУРОИ.

1.3.6. За участие в 11-те публично оповестени конкурса[803] за продажба на имоти общинска собственост, е подадено по едно предложение за всеки конкурс.

1.3.6.1. Със заповедите на кмета на общината за откриване на процедурите за провеждане на публично оповестени конкурси са утвърдени конкурсните документации на процедурите, в т.ч. и проекти на договори. В т. 5.1 от конкурсните документации е определено, че предложението следва да съдържа и инвестиции, свързани с ползването на имота, които се включват в договора като задължения на купувача. Част от списъка на документите, които следва да бъдат представени от кандидатите при участие в конкурса са предложение, съдържащо изискванията, посочени в т. 5 и становище по проекта на договора.

От кандидатите, участващи в конкурсите, са представени предложения, съдържащи изискванията посочени в т. 5 и становище по проекта на договор[804].

1.3.6.2. Съгласно чл. 93, ал. 3 от НРПУРОИ, след разглеждане на офертите, конкурсната комисия извършва оценката им в съответствие с критериите, определени в конкурсната документация, и изготвя доклад до кмета, съдържащ предложение за класация. С вътрешен акт не е определен ред и срок за предаване на кмета на общината на изготвения от комисията доклад.

В т. 7 от конкурсната документация на всички проведени публично оповестени конкурси са утвърдени критерии за оценка на предложението – най-висока предложена цена и инвестиции и методика за определяне на комплексната оценка на предложенията.

Видно от докладите за резултатите от проведените 11 публично оповестени конкурса, от комисиите не е извършено оценяване на подадените оферти в съответствие с критериите, определени в конкурсната документация.

Във докладите на комисиите не се съдържа информация за извършена комплексна оценка на предложенията, като сбор от оценките по всеки един от показателите, определени в методиката, с което не са изпълнени изискванията на чл. 93, ал. 3 от НРПУРОИ.

Три доклада[805] не са подписани от всички членове на комисията[806]. Причините за установеното несъответствие е липсата на адекватни контролни дейности в процеса по разпореждане с имоти – общинска собственост, неосъществен контрол върху работата на комисиите като помощен орган и неосъществен контрол от кмета на общината във връзка с провеждане на публично оповестените конкурси.

---

[802] Одитно доказателство № II-243

[803] Открити със Заповеди № № РД-15-944 от 04.12.17 г.; РД-15-372 от 13.04.18 г.; РД-15-669 от 27.06.18 г.; РД-15-666 от 24.06.18 г.; РД-15-668 от 24.06.18 г.; РД-15-667 от 24.06.18 г.; РД-15-790 от 27.07.18 г.; РД-15-789 от 27.07.18 г.; РД-15-870 от 21.08.18 г; РД-15-871 от 21.08.18 г.; РД-15-990 от 11.10.18 г.

[804] Одитни доказателства №№ II-232 - II - № 242

[805] Доклад от 04.05.2018 г. на комисия, назначена със Заповед № РД-15-492 от 04.05.2018 г. не е подписан от един от членовете на комисията; Доклад от 20.09.2018 г. на комисия назначена със Заповед № РД-15-912 от 20.09.2018 г. – не е подписан от един от членовете на комисията и Доклад от 31.10.2018 г. на комисия, назначена със Заповед № РД-15-1069 от 31.10.2018 г. не е подписан от председателя и двама от членовете на комисията

[806] Одитни доказателства №№ II-228, II-233, II-240 и II-242

По данни на одитираната организация, при участие в 11 публично оповестени конкурси, в които има само на един кандидат[807], от комисията устно е извършвана комплексната оценка на предложенията[808].

Всичко това е индикация за формално/привидно провеждане или за непровеждането на публично оповестени конкурси за разпореждане с имоти – общинска собственост.

1.3.7. Съгласно чл. 95, ал. 1 от НРПУРОИ, въз основа на доклада на комисията, кметът на общината издава заповед, с която обявява спечелилия публично оповестения конкурс, цената и условията на плащането. Внесеният депозит се прихваща от цената. В чл. 95, ал. 4 от НРПУРОИ е определено, че лицето, спечелило публично оповестения конкурс, е длъжно да внесе цената, дължимите данъци, такси и режийни разноски в едномесечен срок от връчването на заповедта.

1.3.7.1. Въз основа на резултатите от проведените конкурси от кмета на общината са издадени заповеди за обявяване на спечелилия участник, в които са определени и цената и условията на плащането[809].

В заповедите на кмета на общината за обявяване на спечелилия е определено, че цената по сделката се заплаща в едномесечен срок от влизането в сила на заповедта за определяне на купувача.

При извършената проверка е установено:

а) при шест публично оповестени конкурса, цената по сделката е платена от спечелилите преди влизане в сила на заповедта[810];

в) със Заповед № РД-15-764 от 24.07.2018 г. на кмета на общината е определен спечелилия участник в публично оповестения конкурс[811] и едномесечен срок от влизане в сила на заповедта за плащане на цената по сделката.

Заповедта на кмета на общината е влязла в сила на 09.08.2018 г. и цената по сделката е платена на 20.08.2018 г. Дължимият местен данък, такса и данък добавена стойност са внесени от купувача на 18.09.2018 г., след сключване на Договор № 349 от 22.08.2018 г.[812].

Не са спазени изискванията на чл. 95, ал. 4 и чл. 96, ал. 1 от НРПУРОИ и заповедта от 24.07.2018 г. на кмета на общината.

1.3.7.2. В седем доклада на комисиите (64 на сто от проверените)[813] и осем заповеди на кмета на общината за определяне на спечелилия участник (73 на сто от проверените)[814] не са включени направените предложения от кандидатите за инвестициите, свързани с ползването на имота.

1.3.7.3. При проверените сделки за продажба на имоти – общинска собственост след

---

[807] Открити със Заповеди №№ РД-15-944 от 04.12.17 г.; РД-15-372 от 13.04.18 г.; РД-15-669 от 27.06.18 г.; РД-15-666 от 24.06.18 г.; РД-15-668 от 24.06.18 г.; РД-15-667 от 24.06.18 г.; РД-15-790 от 27.07.18 г.; РД-15-789 от 27.07.18 г.; РД-15-870 от 21.08.18 г; РД-15-871 от 21.08.18 г.; РД-15-990 от 11.10.18 г.

[808] Одитно доказателство № II-243

[809] Одитно доказателство № II-229

[810] Заповед № РД-15-001 от 02.01.2018 г., влязла в сила от 17.01.2018 г., плащане цената по сделката на 03.08.2018 г.; Заповед № РД-15-763 от 24.07.2018 г , влязла в сила от 09.08.2018 г., плащане цената по сделката на 08.08.2018 г.; Заповед № РД-15-766 от 24.07.2018 г., влязла в сила от 09.08.2018 г., плащане цената по сделката на 30.07.2018 г.; Заповед № РД-15-765 от 24.07.2018 г., влязла в сила от 09.08.2018 г., плащане цената по сделката на 08.08.2018 г.; Заповед № РД-15-941 от 25.09.2018г. , влязла в сила от 13.10.2018 г., плащане цената по сделката на 09.10.2018 г.; Заповед № РД-15-940 от 25.09.2018 г., влязла в сила от 13.10.2018 г., плащане цената по сделката на 09.10.2018 г.;

[811] С предмет ПИ с идентификатор № 61813.755.321 находящ се в м. „Габавица“, целия с площ от 300 кв. м. с НТП за жилищни нужди

[812] Одитно доказателство № II-228

[813] Одитни доказателства №№ II-232, II -234 - II-237, II -240 и II -241

[814] Одитни доказателства №№ II-232, II -234 - II-237, II -240 и II -241

проведен публично оповестен конкурс, заповедите за определяне на спечелилия участник са връчени на участниците, което е удостоверено с подписването на разписки. Изпълнени са изискванията на чл. 61, ал. 1 от АПК (ред. ДВ, бр. 27 от 25.03.2014 г.).

1.3.7.4. Съгласно чл. 90, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от АПК, административните актове не се изпълняват, преди да са изтекли сроковете за тяхното оспорване, а при подадена жалба или протест – до решаването на спора от съответния орган. Това правило не се прилага, когато всички заинтересовани страни писмено поискат предварително изпълнение на акта.

При публично оповестен конкурс за продажба на имот – общинска собственост, Договор № 035 от 05.01.2018 г. е сключен преди влизането в сила от 17.01.2018 г. на Заповед № РД-15-001 от 02.01.2018 г. за определяне на спечелилия конкурса[815].

Спечелилият е единствен участник в процедурата. При връчване на заповедта на кмета на общината, на гърба на заповедта, е спечелилият е отбелязал, че желае предварително изпълнение на заповедта по реда на чл. 90, ал. 2, т. 1 от АПК. Искането за предварително изпълнение на заповедта за настаняване не е регистрирано от купувача в деловодството на общината[816], с което не са спазени изискванията на чл. 8, ал. 1, във връзка с чл. 9, ал. 1, т. 4 от НВОЕДДХН. От общината, в качеството на заинтересована страна, писмено не е поискано предварително изпълнение на заповедта за настаняване.

Нарушени са изискванията на чл. 90, ал. 1 и ал. 2 от АПК (ред. ДВ, бр. 30 от 2006 г.). По този начин правоотношенията, които възникват въз основа на издаден, но невлязъл в сила индивидуален административен акт биха могли да бъдат засегнати неблагоприятно при евентуално оспорване пред съд и съответно отмяната му.

1.3.8. Съгласно чл. 96, ал. 1 от НРПУРОИ договорът по предмета на публично оповестен конкурс се сключва от кмета на общината и спечелилия участник в седемдневен срок след представяне от участника на документ за извършено плащане в случай на разпоредителна сделка.

При извършената проверка е установено:

а) четири договора[817] са сключени след седемдневния срок от датата на извършено плащане, в несъответствие с изискването на чл. 96, ал. 1 от НРПУРОИ;

б) един договор[818] е сключен преди да бъдат извършени всички плащания по договора[819]. Не е документирана датата на представяне от участника на документите за извършено плащане, поради което одитният екип не може да направи оценка за спазване на срока, определен в чл. 96, ал. 1 от НРПУРОИ. В резултат на това при одита не е получена увереност за начина и времето на представяне на доклада на кмета и документите за извършено плащане;

в) сключените 11 договора[820] не отговарят на проектите на договорите, утвърдени от кмета на общината, като част от конкурсната документация, въпреки полученото съгласие от кандидатите с клаузите[821].

---

[815] Одитно доказателство № II-230

[816] Одитно доказателство № II-174

[817] Договор № 331 от 22.08.2018 г.; Договор № 347 от 22.08.2018 г.; Договор № 350 от 22.08.2018 г.; Договор № 473 от 14.12.2018 г.

[818] Договор № 349 от 22.08.2018 г.

[819] Одитни доказателства №№ II-228 , II - № 230

[820] Договори № 035 от 05.01.2018 г., № 217 от 04.06.2018 г.; № 331 от 22.08.2018 г.; № 347 от 22.08.2018 г.; № 349 от 22.08.2018 г.; № 350 от 22.08.2018 г.; № 379 от 25.09.2018 г.; № 380 от 25.09.2018 г.; № 399 от 16.10.2018 г.; № 400 от 16.10.2018 г.; № 473 от 14.12.2018 г.

[821] Одитни доказателства №№ II-232 - II- № 242

В договорите не са включени клаузи за предложените от кандидата инвестиции, в несъответствие с т. 5.1. от конкурсната документация;

г) всички 11 договора са сключени при достигната при конкурса цена, която е посочена в доклада на комисията и заповедта на кмета на общината за определяне на спечелилия конкурса;

д) договорите са подписани от кмета на общината, главния счетоводител и купувача, и са съгласувани от юриста на Община Разлог.

Причината за установените несъответствия е, че с вътрешен акт не са определени ред, начин и длъжностни лица, които да осъществяват контрол преди сключването на договорите за продажба на имоти – общинска собственост, което е довело до сключване на договори, които не отговарят на условията на публично оповестените конкурси.

1.3.9. При продажбата на имоти – общинска собственост на основание чл. 46, ал. 1 от НРПУРОИ (ред. Решение № 165 от 9.06.2016 г., отм. с Решение № 50 от 15.01.2018 г. на Административния съд - Благоевград), от един купувач са платени режийни разноски две на сто върху стойността на имота.

За одитирания период по бюджета на общината незаконосъобразно са постъпили приходи от събрани режийни разноски за продажбата[822], в размер 46,40 лв., в нарушение на чл. 111 от ЗМДТ (ред. ДВ, бр. 119 от 2002 г., в сила от 01.01.2003 г.) [823].

След отмяната на чл. 46, ал. 1 от НРПУРОИ от 15.01.2018 г, при продажбата на останалите 10 имота, след проведени публично оповестени конкурси, от купувачите не са плащани режийни разноски.

1.3.10. След сключването на Договор № 217 от 04.06.2018 г., не е подписан приемо-предавателен протокол за предаване на имота, в седемдневен срок, който е неразделна част от договора.

За предаването на имота по Договор № 349 от 22.08.2018 г. е представен приемо-предавателен протокол от 22.08.2018 г., който не е подписан от купувача.

В посочените два случая не са изпълнени изискванията на чл. 85, ал. 3 от НРПУРОИ.

1.3.11. Всички сключени договори са вписани в службата по вписванията. Вписването е извършвано от купувача на имота, като екземпляр от вписания договор е представен в отдел „Общинска собственост и транспорт“, в съответствие с изискванията на чл. 85, ал. 4 от НРПУРОИ.

Причините за установените нарушения/несъответствия при провеждането на публичния търг през 2017 г. и публично оповестените конкурси през 2018 г. с правната рамка са: неидентифицирани съществени/значими рискове в процеса; липса на адекватни и ефективни контролни дейности които да предотвратят, разкрият и коригират несъответствията с правната рамка; липса на контрол върху работата на комисиите; неупражняването на контрол от директорите на дирекции, с отговорности в процеса по разпореждане с имоти – общинска собственост, от ресорния заместник-кмет и кмета на общината.

Разпоредителните сделки по чл. 35, ал. 1 от ЗОС са извършени в частично съответствие с изискванията на правната рамка.

---

[822] Договор № 035 от 05.01.2018 г.

[823] Одитни доказателства №№ II-228 и II-230

2. Учредяване на право на строеж върху имоти – частна общинска собственост след провеждане на публичен търг/конкурс.

Учредяването на право на строеж върху имот – частна общинска собственост след провеждане на публичен търг/конкурс е регламентирано в чл. 37 от ЗОС. Условията и редът за провеждане на търговете и конкурсите са определени в Глава осма от НРПУРОИ.

Одитните процедури не са изпълнени върху одитни извадки. При одита са проверени петте публично оповестени конкурса за учредяване право на строеж върху имоти – общинска собственост (2017 г. - два и 2018 - три)[824], въз основа на които са сключени договори.

2.1. В чл. 56, ал. 1 и ал. 2 от НРПУРОИ е определено: „Ежегодно, с решение на общинския съвет се определят общинските парцели, върху които кметът на общината може да изпълнява процедура по учредяване право на строеж на нежилищни и жилищни имоти, съгласно предвижданията на влезлите в сила подробни устройствени планове на населените места или околовръстни полигони. При възникнала необходимост, която е в интерес на общината, списъкът на парцелите по ал. 1 може да се актуализира през цялата година с решение на общинския съвет“.

За извършените пет разпоредителни сделки за учредяване право на строеж от желаещите, са постъпили заявления до кмета на общината. Въз основа на постъпилите заявления от кмета на общината е внесено предложение до общинския съвет за учредяване право на строеж.

С решения на общинския съвет е учредено право на строеж върху имоти – общинска собственост за изграждане на четири гаража и едноетажна жилищна сграда. С тях е допълнена годишната програма за съответната година, дадено е съгласие за учредяване право на строеж, чрез провеждане на публично оповестен конкурс, определена е пазарната цена на имота, въз основа на представена от лицензиран оценител оценка и началната конкурсна цена, в съответствие с изискванията на чл. 56, ал. 1 и ал. 2 от НРПУРОИ.

2.2. Съгласно чл. 56, ал. 3 от НРПУРОИ, на основание на решението на общинския съвет, кметът на общината издава заповед за провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс и съобразно предвижданията на влязъл в сила подробен устройствен план, с която определя: срока за учредяваното право; началната тръжна или конкурсна цена; вида, типа, предназначението и други показатели на бъдещото застрояване; начините и сроковете на заплащане на цената и други условия незабранени от закон.

В заповедта на кмета на общината за откриване на публично оповестените конкурси не са определени срокът за учредяваното право и начините и сроковете на заплащане на цената, в несъответствие с изискванията на чл. 56, ал. 3 от НРПУРОИ[825].

От кмета на общината са издадени заповеди за откриване на публично оповестените конкурси за учредяване право на строеж, с които са утвърдени конкурсните книжа, приоритетно условие - запазване предназначението на обекта, условията за оглед на обекта и краен срок за приемане на предложенията за участие, в съответствие с изискванията на чл. 87, чл. 88, ал. 2 и ал. 3 и чл. 89, ал. 1 и ал. 2 от НРПУРОИ.

При проверката е установено:

а) за проверените пет разпоредителни сделки за учредяване право на строеж не е сключен договор между кмета на общината и независим оценител за възлагане изготвянето на

[824] Одитни доказателства №№ II-229 и II-244

[825] Одитно доказателство № II-245

пазарна оценка на съответния имот, предмет на конкурса[826]. Приложени са единствено направените пазарни оценки.

Нарушен е чл. 22, ал. 3 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 13 от 2016 г.), във връзка с чл. 41, ал. 2 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 15 от 2011 г.);

б) определените начални конкурсни цени в заповедите на кмета на общината за провеждане на публично оповестените конкурси са в съответствие с приетата от общински съвет оценка на лицензиран оценител;

в) валидността на оценката на лицензирания оцените е шест месеца, считано от деня на изготвянето ѝ. Учредяване правото на строеж върху имотите – общинска собственост е извършено след представяне на валидни оценки, в съответствие с чл. 41, ал. 2 от ЗОС.

2.3. Условията на един публично оповестен конкурс[827] за учредяване право на строеж и срока за подаване на предложения са обнародвани в седмичник[828], в несъответствие с чл. 90 от НРПУРОИ.

При останалите четири сделки обнародването е извършено в местен ежедневник при спазване на определения срок, най-малко 14 дни преди крайния срок за подаване на предложения, в съответствие с изискванията на чл. 90 от НРПУРОИ.

Заповедите за откриване на публично оповестените конкурси за учредяване право на строеж са обявени на информационното табло на общината, което е удостоверено с подписването на протокол от служител в отдел „Общинска собственост и транспорт“, при спазване на определения в чл. 90 от НРПУРОИ тридневен срок от тяхното издаване[829].

2.4. Съответствие с изискването на чл. 89, ал. 3 от НРПУРОИ от кмета на общината са издадени заповеди за назначаване на петчленни комисии за провеждане на конкурсите, в съставите на които са включени юрист и икономист. Комисиите са назначени след изтичане на срока за подаване на предложения. В състава на една комисия е включен кметът на кметство, тъй като е учредено право на строеж, на територията на кметство[830], в съответствие с чл. 8, ал. 7 от ЗОС.

От членовете на комисиите са подписани декларации за липса на конфликт на интереси, в деня на провеждане на конкурса. Декларацията от председателя на комисията, назначена със Заповед № РД-15-676 от 28.08.2017 г. на кмета на общината е подписана с дата 22.08.2017 г., в несъответствие с чл. 89, ал. 5 от НРПУРОИ.

2.5. Постъпилите оферти от участниците са заведени във входящ регистър и са отворени на следващия работен ден след изтичане на срока за депозирането им. Всяка страница от офертата е подписана от двама от членовете на комисията[831], в съответствие с изискването на чл. 93, ал. 1 от НРПУРОИ.

С вътрешен акт не са определени ред и срок за предаване на кмета на общината на изготвения от комисията доклад.

В конкурсната документация на проведените публично оповестени конкурси в т. 7 са утвърдени критерии за оценка на предложението - най-висока предложена цена и инвестиции и методика за определяне на комплексната оценка на предложенията.

След разглеждане на офертите от конкурсните комисии са изготвяни доклади до кмета

---

[826] Одитно доказателство №№ II-243 и II-245
[827] Открит със Заповед № РД-15-872 от 21.08.2018 г.
[828] Одитно доказателство № II-249
[829] Одитно доказателство № II-245
[830] Одитно доказателство № II-245
[831] Одитно доказателство № II-245

на общината, съдържащ предложение за класиране. В докладите на комисиите не се съдържа информация, че е извършено оценяване на подадените оферти по критериите, определени в конкурсната документация. Не е извършена комплексна оценка на предложенията, като сбор от оценките по всеки един от показателите, определени в методиката, в противоречие с изискването на чл. 93, ал. 3 от НРПУРОИ.

За участие в проведените пет публични конкурса[832], конкурсни предложения са подадени само от един кандидат за всеки конкурс. По данни на одитираната организация, при участие в публично оповестен конкурс, в които има само един кандидат, от комисията устно е извършвана комплексната оценка на предложенията[833].

Три доклада на комисии[834] не са подписани от един от членовете, а един доклад[835] не е подписан от председателя на комисията[836].

Установените нарушения са индикация за формално/привидно провеждане или за непровеждането на публично оповестени конкурси.

2.6. Въз основа на резултатите от проведения конкурс от кмета на общината са издадени заповеди за обявяване на спечелилия участник, цената и условията на плащането, като е определено внесеният депозит да се прихване от цената. Екземпляри от заповедите са връчени на спечелилия участник, което е удостоверено с подписване на разписка, в съответствие с чл. 95 от НРПУРОИ. Спазени са изискванията на чл. 61, ал. 1 от АПК (ред. ДВ, бр. 27 от 25.03.2014 г.) за съобщаване в тридневен срок от издаване на заповедите на всички заинтересовани лица, включително на тези, които не са участвали в производството.

Заповедите на кмета на общината за приключването на публично оповестените конкурси са обявени на информационното табло в сградата на общинската администрация, за което е подписан протокол от началник-отдел „Общинска собственост и транспорт“.

В заповедите на кмета на общината за обявяване на спечелилия е определено в едномесечен срок от връчване на заповедта, лицето следва да извърши необходимите плащания и в седемдневен срок, след извършване на плащането да се сключи договор, в съответствие с чл. 95, ал. 4 и чл. 96 от НРПУРОИ[837].

2.7. Със спечелилите участници са сключени договори в съответствие с чл. 34, ал. 7 от ЗОС и чл. 56, ал. 4 от НРПУРОИ. Договорите са подписани от кмета на общината, главния счетоводител и от приобретателите.

2.7.1. Определените цени на сделките са заплатени от приобретателите в срока, определен в чл. 95, ал. 4 от НРПУРОИ.

---

[832] Открити със Заповеди № № РД-15-620 от 01.08.17 г.; РД-15-619 от 01.08.17 г.; РД-15-098 от 30.01.18 г.; РД-15-872 от 21.08.18 г.; РД-15-1042 от 23.10.18 г.

[833] Одитно доказателство № II-243

[834] Доклад от 23.08.2017 г. на комисия назначена със Заповед № РД-15-676 от 23.08.2017 г.; Доклад от 23.08.2017 г. на комисия назначена със Заповед № РД-15-675 от 23.08.2017 г. и Доклад от 14.11.2018 г. на комисия назначена със Заповед № РД-15-1135 от 14.11.2018 г.

[835] Доклад от 16.02.2018 г. на комисия назначена със Заповед № РД-15-158 от 16.02.2018 г.

[836] Одитни доказателства №№ II- 24, № II-244, II-247, II- 48, II249, II-250

[837] Одитно доказателство № II-229

2.7.2. Два[838] от проверените пет договора (40 на сто) за учредяване право на строеж са сключени преди влизането в сила на заповедта на кмета на общината за обявяване на спечелилия конкурса участник[839].

Нарушен е чл. 90, ал. 1 от АПК. Заповедите са изпълнени преди да е изтекъл срокът за тяхното оспорване и по този начин правоотношенията, които възникват въз основа на издаден, но невлязъл в сила индивидуален административен акт биха могли да бъдат засегнати неблагоприятно при евентуално оспорване пред съд и съответно отмяната му.

2.7.3. Със заповедите на кмета на общината за откриване на публично оповестените конкурси са утвърдени конкурсните документации, в т.ч. и проекти на договори.

В т. 4 от конкурсната документация е регламентирано, че предложението на кандидата представлява предвижданията за използване на предмета на публично оповестения конкурс и съдържа предложения за инвестиции в съответствие с предмета на конкурса, които се включват в договора като задължения на приобретателя.

2.7.3.1. Сключените пет договора за учредяване право на строеж върху имот – общинска собственост не отговарят на утвърдените проекти на договори, въпреки полученото съгласие от участниците в процедурите с клаузите на договорите във връзка с т. 4 от конкурсната документация[840].

Предложенията на кандидатите съдържат предложения за инвестиции, съответстващи с предмета на конкурса. В издадените заповеди от кмета на общината за определяне на спечелилия конкурса участник, освен достигнатата цена е посочен и размерът на инвестициите въз основа на направеното предложение.

2.7.3.2. В договорите не се съдържа клауза във връзка с инвестициите, предложени от съответния участник, с което не са изпълнени изискванията на т. 4 от конкурсната документация[841].

2.7.3.3. От юриста на Община Разлог са съгласувани договорите за учредяване право на строеж. Контролната дейност е изпълнена формално – два договора са сключени преди влизането в сила на заповедта на кмета на общината за обявяване на спечелилия, петте договора не отговарят на утвърдените проекти на договори и не се съдържа клауза във връзка с инвестициите, предложени от съответния участник.

При извършване на разпоредителните сделки за учредяване право на строеж не е осъществен предварителен контрол за законосъобразност, в нарушение на чл. 13, ал. 3, т. 5 от ЗФУКПС (ред. ДВ, бр. 95 от 2016 г.) и от директора на дирекция „Административно обслужване и финанси“ не са изпълнени задълженията, възложени с длъжностната характеристика на служителя[842].

2.7.4. За предаване на имотите не са подписвани приемо-предавателни протоколи[843], с което не е изпълнено изискването на чл. 85, ал. 3 от НРПУРОИ.

2.7.5. При учредяването право на строеж върху имоти – общинска собственост на основание чл. 46, ал. 1 от НРПУРОИ (ред. Решение № 165 от 9.06.2016 г., отм. с Решение № 50 от 15.01.2018 г. на Административния съд - Благоевград), от купувачите са платени режийни разноски в размер две на сто върху стойността на продадените имоти.

---

[838] Договор № 100 от 07.03.2018 г. и Договор № 387 от 11.10.2018г.
[839] Одитно доказателство № II-244
[840] Одитни доказателства №№ II-246, II- 247, II-248, II-249, II-250
[841] Одитни доказателства №№ II-246, II- 47, II-248, II- 49, II-250
[842] Одитно доказателство № II-245
[843] Одитно доказателство № II-244

За одитирания период по бюджета на общината незаконосъобразно са постъпили суми от в общ размер 18,82 лв., в нарушение на чл. 111 от ЗМДТ (ред. ДВ, бр. 119 от 2002 г., в сила от 01.01.2003 г.) [844].

2.8. Разпоредителните сделки за учредяване право на строеж са отразени в главния регистър за частна общинска собственост, като за целта е направено съответното отбелязване на основание заповеди на кмета, с която се нарежда отписването от актовите книги на общинските имоти, в съответствие с чл. 41, ал. 4 от ЗОС.

Причините за установените нарушения/несъответствия при учредяването право на строеж с правната рамка са: неидентифицирани рискове в процеса; липса на адекватни и ефективни контролни дейности в процеса; липса на контрол върху работата на комисиите; формално осъществен контрол на договорите от юрист; неупражняването на контрол от директорите на дирекции, с отговорности в процеса по разпореждане с имоти – общинска собственост, от ресорния заместник-кмет и кмета на общината.

Разпоредителните сделки по чл. 37 от ЗОС са извършени в частично съответствие с изискванията на правната рамка.

3. Разпореждане с имоти – общинска собственост без провеждане на публичен търг/конкурс.

Съгласно чл. 35, ал. 3 и 4 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 63 от 2007 г.), продажба на земя – частна общинска собственост, на собственика на законно построена върху нея сграда се извършва от кмета на общината без търг или конкурс по ред, определен в наредбата по чл. 8, ал. 2. Продажбата може да се извърши без търг или конкурс по ред, определен в наредбата по чл. 8, ал. 2: 1) между общината и държавата или между общини; 2) когато лицата, на които може да се извърши продажба, са определени в закон.

В чл. 49 от НРПУРОИ е определен редът за продажба на земя – частна общинска собственост на физически или юридически лица, собственици на законно построена сграда върху общинската земя, без търг или конкурс.

Одитните процедури не са изпълнени върху одитни извадки.

3.1. Извършена е проверка на петте разпоредителни сделки със земя – частна общинска собственост на собственици на законно построени върху нея сгради (четири физически лица и едно юридическо лице) без търг/конкурс [845] и е установено:

а) от собственици на законно построени сгради са подадени молби до кмета на общината за придобиване на право на собственост върху общинската земя, в съответствие с чл. 49, ал. 2 от НРПУРОИ. Молбите са придружени с изискуемите документи, определени чл. 49, ал. 5 от НРПУРОИ;

б) от общинския съвет са определени пазарни цени[846], въз основа на изготвени пазарни оценки от лицензирани оценители, в съответствие с чл. 49, ал. 6 от НРПУРОИ;

в) от кмета на общината са издадени заповеди за продажба на земята[847], които са връчени на купувачите срещу подпис, удостоверено с подписването на разписки, Заповедите на кмета на общината са обявени на видно място в общинската администрация в тридневен срок от издаването им[848].

---

[844] Одитни доказателства №№ II-244, II-245

[845] Одитни доказателства №№ II-251 и II-252

[846] с Решения № № 261/27.10.2016 г.; 154/27.10.2016 г.; 68/29.03.2018 г.; 134/27.06.2017 г.; 80/31.03.2017 г.

[847] Заповед с № № 577/14.07.2017 г.; 578/14.07.2017 г.; 504/09.05.2018 г.; 180/21.02.2018 г.; № 650/14.08.2017 г.;

[848] Одитно доказателство № II-253

Спазени са изискванията на чл. 61, ал. 1 от АПК (ред. ДВ, бр. 27 от 25.03.2014 г.) и чл. 49, ал. 9 от НРПУРОИ;

г) в едномесечен срок от издаване на заповедите на кмета на общината от собствениците на законно построени сгради са платени: цената, дължимите данъци, такси и режийни разноски, в съответствие с чл. 49, ал. 10 от НРПУРОИ.

На основание чл. 46, ал. 1 от НРПУРОИ (ред. Решение № 165 от 9.06.2016 г., отм. с Решение № 50 от 15.01.2018 г. на Административния съд - Благоевград), от купувачите са платени режийни разноски в размер две на сто върху стойността на продадения имот.

За одитирания период по бюджета на общината незаконосъобразно са постъпили суми в общ размер 426,15 лв., в нарушение на чл. 111 от ЗМДТ (ред. ДВ, бр. 119 от 2002 г., в сила от 01.01.2003 г.)[849] ;

д) договорите за продажба[850] са сключени в съответствие с чл. 49, ал. 9 от НРПУРОИ и са вписани от съдия по вписванията по местонахождение на имотите;

е) от кмета на общината са издадени заповеди[851] за отписване на имотите от актовите книги за общинската собственост, в съответствие с чл. 64, ал. 1 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 101 от 2004 г.).

Извършените разпоредителни сделки със земя – частна общинска собственост на собственици на законно построени върху нея сгради, без търг или конкурс са в съответствие с изискванията на правна рамка, с изключение на платените от купувачите режийни разноски по сделките.

3.2. Съгласно чл. 47 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 101 от 2004 г.), общинските жилища, предназначени за продажба, могат да се продават след решение на общинския съвет на: 1) правоимащи по Закона за уреждане правата на граждани с многогодишни жилищно-спестовни влогове; 2) лица, чиито жилища се предвижда да бъдат отчуждени по реда на глава трета; 3) други лица, отговарящи на условията за закупуване на общински жилища, определени в наредбата по чл. 45а, ал. 1.

Редът за продажба на общински жилища е регламентиран в чл. 41 - чл. 47 от Наредбата за общинските жилища.

Извършена е проверка на проведената една продажба на общинско жилище[852] на наемател, настанен в него по административен ред и е установено:

а) от наемателя е подадено заявление[853] до кмета на общината за закупуване на общинско жилище, с приложени заповед за настаняване[854] и декларация за гражданско, семейно и имотно състояние, в съответствие с чл. 44, ал. 2 от Наредбата за общинските жилища.

Към момента на подаване на заявлението за закупуване на жилището, наемателят отговаря на изискванията на чл. 44, ал. 1, т. т. 1,2 и 4 от Н Наредбата за общинските жилища и не отговаря на изискването, определено в чл. 44, ал. 1, т. 3 от наредбата: да е наемател на общинско жилище на основание настанителна заповед, не по-малко от пет години без прекъсване[855];

---

[849] Одитни доказателства №№ II-263 и № II-252

[850] с №№ 359/19.07.2017 г; 369/03.08.2017 г; 245/10.06.2018 г; 180/21.02.2018 г.; 394/30.08.2017 г.;

[851] с №№ 692/04.09.2017 г; 692/04.09.2017 г; 108/28.01.2019 г; 783/02.10.2017 г.; 777/28.08.2017 г.;

[852] Решение № 134 от 27.06.2017 г.

[853] вх. № 94-00-149/02.06.2017 г.

[854] № 476/30.08.2012 г.

[855] лицето обитава жилището 4 години и 10 месеца

б) с решение от 27.06.2017 г. на общинския съвет[856] е дадено съгласие за продажбата на общинското жилище, определена е продажна цена, въз основа на извършена пазарна оценка на имота и е възложено на кмета на общината да сключи договор за продажба. От кмета на общината е издадена заповед на кмета на общината[857] за продажба на жилището в съответствие с чл. 46, ал. 2 от Наредбата за общинските жилища;

в) от купувача са платени цената на жилището, дължимите данъци, такси и други разноски, в едномесечен срок от връчване на заповедта.

На основание чл. 46, ал. 1 от НРПУРОИ (ред. Решение № 165 от 9.06.2016 г., отм. с Решение № 50 от 15.01.2018 г. на Административния съд - Благоевград), са начислени и платени от купувача, режийни разноски в размер 567 лв., представляващи две на сто от стойността на продадения имот. Нарушен е чл. 111 от ЗМДТ (ред. ДВ, бр. 119 от 2002 г., в сила от 01.01.2003 г.)[858];

г) от кмета на общината е сключен договор за продажбата на общинското жилище[859], на цена 28 350 лв., който е вписан в Служба по вписванията;

д) със заповед на кмета на общината[860], имотът е отписан от актовите книги за общинска собственост, в съответствие с чл. 64, ал. 1 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 101 от 2004 г.).

От кмета на общината незаконосъобразно е извършена продажба на общинско жилище на наемател, който е настанен в него по административен ред, без лицето да отговоря на едно от изискванията, а именно да е било наемател на основание настанителна заповед минимум 5 години без прекъсване.

Причината за установеното несъответствие е неосъществен контрол от отговорните лица по отношение на документите, приложени към писменото искане на наемателя за извършване на продажбата.

Продажбата на общинско жилище, без търг или конкурс, е извършена в нарушение на Наредбата за общинските жилища*, тъй като към момента на подаване на заявлението за закупуване на жилището, наемателят отговаря на изискванията, определени в подзаконовия нормативен акт – наредбата на общинския съвет.*

3.3. Прекратяването на съсобственост върху имоти между общината, държавата, физически лица или юридически лица е регламентирано в чл. 36 от ЗОС и в чл. 53 - чл. 54 от НРПУРОИ.

Одитните процедури не са извършени върху одитни извадки. Извършена е проверка на сключените четири договора[861] за прекратяване на съсобственост между Община Разлог и физически лица[862] и е установено:

а) до кмета на общината са подадени заявления[863] за прекратяване на съсобственост, в съответствие с чл. 53, ал. 3 от НРПУРОИ;

б) в общинския съвет са внесени доклади[864] с предложения за прекратяване на съсобствеността, в съответствие с чл. 53, ал. 3 от НРПУРОИ;

---

[856] Решение № 134 от 27.06.2017 г.
[857] № РД-15-711/08.09.2017 г.
[858] Одитни доказателства №№ II-263 и № II-252
[859] № 414/18.09.2017 г.
[860] № РД-15-783/02.10.2017 г.
[861] Договор №№ 049/14.02.2017 г.; 300/29.05.2017 г.; 366/03.09.2018 г.; № 411/30.10.2018 г.
[862] Одитно доказателство № II-251
[863] вх. №№ 94-00-1375/06.06.2018 г.; 94-00-2363/09.09.2016 г.; 94-00-3521/27.11.2017 г.; 94-00-2525/04.09.2018 г.
[864] доклади №№ 61-00-394/09.11.2016 г., 61-00-80/15.03.2017 г.; 61-00-7/16.05.2018 г., 61-00-257/07.09.2018 г. на кмета на общината

От общинския съвет са приети решения за прекратяване на съсобствеността, в съответствие с чл. 53, ал. 3 от НРПУРОИ. Определена е пазарна цена на имотите, въз основа на изготвени оценки от лицензиран оценител;

в) от кмета на общината са издадени заповеди[865] за прекратяване на съсобствеността в срока, определен в чл. 54, ал. 1 от НРПУРОИ. Заповедите са обявени в сградата на общинска администрация[866] и са връчени с обратни разписки на лицата в тридневен срок, съгласно чл. 61, ал. 1 от АПК (ред. ДВ, бр. 27 от 25.03.2014 г.);

г) в т. 7 от заповедите е определен срок от седем дни за извършване на плащанията по прекратяване на собствеността.

При три от договорите е установено, че са сключени след изтичане на седемдневния срок от извършване на плащанията[867];

д) със заповеди на кмета на общината, имотите – обект на разпоредителните сделки са отписани от актовите книги за общинска собственост, в съответствие с чл. 64, ал. 1 от ЗОС;

е) при прекратяването на съсобственост на основание чл. 46, ал. 1 от НРПУРОИ (ред. Решение № 165 от 9.06.2016 г., отм. с Решение № 50 от 15.01.2018 г. на Административния съд - Благоевград), незаконосъобразно от купувачите да платени режийни разноски две на сто върху стойността на продадените имоти, в размер 82,88 лв. Нарушен е чл. 111 от ЗМДТ (ред. ДВ, бр. 119 от 2002 г., в сила от 01.01.2003 г.) [868]

Дейността по прекратяване на съсобственост върху имоти между общината и физически лица е в частично съответствие с правната рамка и договорите.

3.4. Учредяването на право на строеж се учредява без търг или конкурс и право на строеж върху имоти – частна общинска собственост, отредени за изграждане на социални жилища е регламентирано в чл. 37 и чл. 49а от ЗОС. В чл. 49 от НУРЖНННПОЖ е определен реда за учредяване право на строеж, без търг или конкурс на жилищни сгради

През одитирания период са извършени 35 (2017 г. – 34 и 2018 г. – една) разпоредителни сделки за учредяване право на строеж, без търг или конкурс, за изграждане на социални жилища[869], които са проверени при одита.

При извършената проверка за съответствие е установено:

а) в Програмата за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост за 2017 г. и за 2018 г. са определени имотите, за които общината може да учреди ограничени вещни права[870];

б) от общинския съвет е прието решение[871] от 27.07.2017 г. за учредяване право на строеж за изграждане на социални жилища, без търг или конкурс[872];

в) сключени са 34 договора и при един случай[873] е заявен отказ от сключване на договор[874].

---

[865] Заповеди № 069/26.01.2017 г.; № 342/25.04.2017 г.; № 699/03.07.2018 г.; № 679/27.06.2018 г.; № 116/01.02.2018 г.)
[866] Одитно доказателство № II-255
[867] Заповед № 15-069/26.01.2017 г., пл. нареждане от 02.02.2017 г. по Договор № 049/14.02.2017 г.; Заповед № 15-342/25.04.2017 г. - пл. нареждане 11.05.2017 г. по Договор № 300/29.05.2017 г.; Заповед № 15-699/13.07.2018 г., пл. нареждане от 25.07.2018 г. по Договор № 366/03.09.2018 г.
[868] Одитни доказателства №№ II-263 и № II-252
[869] Одитно доказателство № II-251
[870] Решения № 7/26.01.2017 г. и № 9/31.01.2018 г. на общинския съвет
[871] Решение № 152 от 27.07.2017 г.
[872] Одитно доказателство № II-256
[873] При Договор № 441/29.09.2017 г. е заявен отказ от сключване
[874] Одитно доказателство № II-251

Договорите са вписани в Служба по вписванията по местонахождение на имотите, като при два договора[875] не са върнати вписаните екземпляри.

г) по реда на чл. 46, ал. 1 от НРПУРОИ (ред. Решение № 165 от 9.06.2016 г., отм. с Решение № 50 от 15.01.2018 г. на Административния съд – Благоевград) за учреденото право на строеж от купувачите са платени режийни разноски две на сто върху стойността на учреденото право, в общ размер 459,90 лв. Нарушен е чл. 111 от ЗМДТ (ред. ДВ, бр. 119 от 2002 г., в сила от 01.01.2003 г.) [876]

При извършената проверка на разпоредителните сделки за учредяване на право на строеж, без търг или конкурс, за изграждане на социални жилища е установено съответствие с изискванията на правната рамка и договорите, с изключение на събраните режийни разноски.

3.5. Съгласно чл. 39, ал. 3 (ред ДВ, бр. 101 от 2004 г.), 4 (ред ДВ, бр. 91 от 2012 г.), 5 (ред ДВ, бр. 101 от 2004 г.), и 6 (ред ДВ, бр. 101 от 2004 г.), 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 НРПУРОИ. В чл. 61, ал. 1 - ал. 7 от НРПУРОИ са определени лицата и редът за учредяване право на ползване, възмездно/безвъзмездно, върху имоти – частна общинска собственост, без търг или конкурс.

През одитирания период са сключени два договора[877] за учредено безвъзмездно право на ползване върху имоти – общинска собственост, които са проверени при одита и е установено:[878]

а) подадени са заявления до кмета на общината за учредяване на безвъзмездно право на ползване върху имоти – общинска собственост в съответствие с чл. 61, ал. 6 от НРПУРОИ;

б) от кмета на общината са внесени предложения до общинския съвет за учредяване на безвъзмездно право на ползване, в съответствие с чл. 61, ал. 6 от НРПУРОИ.

От общинския съвет са взети решения за учредяване на безвъзмездно право на ползване, приети с мнозинство повече от половината от общия брой съветници: решение[879] от 21.12.2017 г. за безвъзмездно ползване на офис от 30,6 кв. м. от „Агенция по геодезия, картография и кадастър“, за срок от 5 години; решение от 31.05.2018 г. [880] за безвъзмездно ползване на офис от 17,98 кв. м. от „Агенция за социално подпомагане“, за срок от 5 години;

в) от кмета на общината са издадени заповеди[881] и са сключени договори[882], в съответствие с чл. 61, ал. 7 от НРПУРОИ.

Заповедите са съобщени на лицата в тридневен срок, в съответствие с чл. 61, ал. 1 от АПК (ред. ДВ, бр. 27 от 25.03.2014 г.). От представители на двете агенции са подписани разписки за получени заповеди от кмета на общината[883].

Договорите са сключени след изтичане на 14-дневния срок от съобщаване на заповедите на кмета, в съответствие с чл. 83, чл. 84 и чл. 90, ал. 1 от АПК.

---

[875] Договор 497/27.20.2017 г. и Договор № 435/29.09.2017 г.

[876] Одитни доказателства №№ II-263 и № II-252

[877] с „Агенция социално подпомагане“ и с „Агенция по геодезия, картография и кадастър

[878] Одитно доказателство № II-251

[879] Решение № 233/21.12.2017 г.

[880] Решение № 111/31.05.2018 г.

[881] за обект офис на АГКК е издадена Заповед № 116/01.02.2018 г. ; за обект офис на АСП е издадена Заповед № 679/27.06.2018 г.

[882] за обект офис на АГКК е и сключен Договор № 101/28.02.2018 г. ; за обект офис на АСП е сключен Договор № 316/02.08.2018 г.

[883] АГКК получена заповед № 16/01.02.2018 г. с разписка от 01.02.2018 г., от АСП получена Заповед № 679/27.06.2018г. с разписка от 27.06.2018 г.

Учредяването на безвъзмездно право на ползване върху имоти – общинска собственост е осъществено в съответствие с изискванията на правната рамка.

Разпореждането с имоти – общинска собственост, без провеждане на публичен търг/конкурс е осъществено в частично съответствие с нормативните актове от по-висока степен: извършена е продажба на общинско жилище на наемател с установени жилищни нужди, който не отговаря на условието да е наемател в продължение на 5 години; при прекратяване на съсобственост в три случая е установено неспазване на седемдневния срок от издаване на заповедта на кмета за плащане цената, режийни разноски и местен данък; незаконосъобразно от купувачите са платени режийни разноски на сто върху стойността на имотите, в общ размер 1 535,93 лв.

4. Приходи от разпореждане с имоти – общинска собственост по бюджета на общината

4.1. В Годишната програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост за 2017 г. са предвидени приходи от разпореждане с имоти – общинска собственост (продажба на сгради, земя и нематериални дълготрайни активи) в размер 296 300 лв.

По бюджета общината за 2017 г. са планирани 120 000 лв. приходи от разпореждане с имоти – общинска собственост, което представлява 40 на сто от заложените приходи в годишната програма на общината.

В течение на годината, в резултат на възникнали нови потребности от разпореждане с имоти – общинска собственост, с решения на общинския съвет е актуализирана годишната програма за 2017 г. Бюджетът на общината не е актуализиран във връзка с извършените текущо през годината промени в годишната програма.

Към 31.12.2017 г. реализираните приходи от разпореждане с имоти – общинска собственост са 333 126 лв. (приходи от продажба на: сгради – 28 350 лв., нематериални дълготрайни активи – 25 393 лв. и земя – 279 383 лв.), които надвишават с 277 на сто уточнения план по бюджета на общината за 2017 г.[884]

4.2. В Годишната програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост за 2018 г. предвидените приходи от разпореждане са 145 000 лв. от имотите, които общината има намерение да предложи за продажба.

По бюджета на общината за 2018 г. са планирани приходи от разпореждане с имоти – общинска собственост 120 000 лв., което е с 20 на сто по-малко от заложените приходи в годишната програма за 2018 г.

В течение на годината в резултат на възникнали нови потребности от разпореждане с имоти – общинска собственост, с решения на общинския съвет е актуализирана годишната програма за 2018 г. Бюджетът на общината не е актуализиран във връзка с извършените текущо през годината промени в годишната програма за 2018 г

Към 31.12.2018 г. реализираните приходи от разпореждане с имоти – общинска собственост са 184 101 лв. (приходи от продажба на: нематериални дълготрайни активи – 2 325,85 лв. и земя – 181 774,53 лв.), които са изпълнени с 230 на сто спрямо уточнения план по бюджета на общината за 2018 г.[885].

[884] Одитни доказателства №№ II-6, II-13, II-265 - II-268
[885] Одитни доказателства №№ II-14, II-15, II-265, II-269 и II-270

4.3. Съгласно чл. 8, ал. 9, изречение второ от ЗОС (ред. ДВ, бр. 45 от 2012 г., в сила от 01.01.2013 г.), годишна програма за управление и разпореждане с имотите – общинска собственост може да бъде актуализирана през годината, като при необходимост се извършва и актуализация на общинския бюджет.

От кмета на общината не са внесени предложения в общинския съвет за актуализиране на бюджета на общината за 2017 г. и 2018 г. във връзка с чл. 8, ал. 9, изречение второ от ЗОС (ред. ДВ, бр. 45 от 2012 г., в сила от 01.01.2013 г.).

Причината за установените несъответствия при планирането на приходите в годишните програми и бюджета на общината е недобра координация и взаимодействия между структурните звена в общинската администрация, които съставят годишните програми и бюджета на общината и неосъществен контрол при планиране на приходите по бюджета на общината. Това крие риск за нереално планиране и пропуснати приходи по бюджета на общината.

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

Съгласно чл. 62, ал. 3 от ЗОС (ред. ДВ бр. 15 от 2011 г.), върху акта за общинска собственост на имот, който е престанал да бъде собственост на общината, се отбелязва, че е отписан и се посочва основанието за отписването му от актовите книги за общинска собственост. Съгласно чл. 41, ал. 4 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 54 от 2008 г.) в общината се създава и поддържа публичен регистър за разпоредителните сделки с имоти – общинска собственост.

При извършената проверка е установено:

а) в общинската администрация е създаден и се поддържа, публичен регистър на разпоредителните сделки с имоти – общинска собственост, в съответствие с разпоредбата на чл. 41, ал. 4 от ЗОС. Регистърът е оповестен на интернет страницата на общината[886];

б) при продажбите на имоти – общинска собственост от кмета на общината са издадени заповеди за отписване на имотите, обект на продажбата. Заповедите на кмета на общината са предавани в отдел „Общинска собственост и транспорт“ за отбелязване на обстоятелствата в актовите книги и на главния счетоводител, за отписване на имота от счетоводните регистри. Имотите, обект на продажба са отписани от счетоводните регистри, въз основа на издадените заповеди от кмета на общината за отписване на имотите;

в) в главния регистър за частна общинска собственост са отразени разпоредителните действия с имота, актовете по силата на които, имотът е престанал да бъде общинска собственост и заповедите за отписване на АОС;

г) в АОС, са отбелязани обстоятелствата, свързани с извършените разпоредителни сделки в Община Разлог като са посочени сключените договори и заповедта за отписване на имота при продажба в съответствие чл. 62, ал. 3 от ЗОС (ред. ДВ бр. 15 от 2011 г.);

д) в общинската администрация не е внедрена компютъризирана информационна система за главните регистри за публична и частна общинска собственост, която да осъществява връзка с кадастъра и имотния регистър, нарушение на чл. 63, ал. 4 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 54 от 2008 г.)[887].

Обобщена оценка за съответствието в под-областта:

Дейностите, свързани с разпореждането с имоти – общинска собственост са

[886] http://razlog.bg/registri/item/3920-publichen-registar-za-izvarsheni-razporeditelni-sdelki-s-imoti-obshtinska-sobstvenost

[887] Одитни доказателства №№ II-229, II-230, II-271-II-274

осъществени в частично съответствие с правната рамка и договорите.

При разпореждане с общинска собственост след провеждане на търг, или конкурс са: нарушения/несъответствие при подписване на декларациите за конфликт на интереси от членовете на комисията и изготвените от тях доклади; условията на четири публично оповестени конкурса са обявени в седмичник, вместо в местен ежедневник; сключените договори след проведените публично оповестени конкурси не отговарят на проектодоговорите и в тях не са включени предложените от кандидатите инвестиции; една разпоредителна сделка е извършена без валидна пазарна оценка; не са сключени договори с лицензиран оценител; три договора са сключени преди влизането в сила на заповедта за определяне на спечелилия участник; липсват приемо-предавателни протоколи за предаване на седем имота. Не е осъществен предварителен контрол за законосъобразност преди сключване на договорите.

При разпореждане с общинска собственост без провеждане на търг, или конкурс е установено: извършена е продажба на общинско жилище на наемател с установени жилищни нужди, без лицето отговоря на условията, определени в наредбата на общинския съвет.

При всички разпоредителни сделки, незаконосъобразно от купувачите на имоти са платени режийни разноски върху две на сто върху стойността на продадените имоти.

Планираните приходи по бюджета на общината не са в съответствие с планираните приходи в годишните програми. Не е внедрена компютризирана информационна система за главните регистри за публична и частна общинска собственост, която да осъществява връзка с кадастъра и имотния регистър.

Установените несъответствия с правната рамка в тази под-област, които са количествено измерими са в общ размер 34 381,15 лв. (продадено общинско жилище в нарушение на наредбата на общинския съвет - 28 350 лв.; незаконосъобразно събрани от купувачите режийни разноски - 6 031,15 лв.) и са съществени по стойност, по естество (характер) и по смисъл (контекст). Останалите установени нарушения/несъответствие са съществени по естество (характер) и по смисъл (контекст).

Състоянието на СФУК при разпореждането с имоти – общинска собственост е лошо.

V. Възлагане на концесия за ползване на обекти – публична общинска собственост и изпълнение на договорите

Критериите за оценка на съответствието на дейността по възлагане на концесии и изпълнение на концесионни договори са ЗК (отм.), ППЗК (отм.), ЗК, Наредбата за мониторинга, управлението и контрола на концесиите и Наредбата за изискванията за определяне на финансово-икономическите елементи на концесията и договорите за концесия.

Одитните процедури не са изпълнени върху одитни извадки. При одита е проверена процедурата по предоставяне на концесия, изпълнението на концесионните договори и прекратяването на три концесионни договора[888].

1. Процедура за предоставяне на концесия за строителство с предмет: *„Проектиране, изграждане и експлоатация на спортно съоръжение за строителство на „Спортен комплекс“ в поземлен имот № 61813.424.452, местност „Байова Борика“, в землището на гр. Разлог, Община Разлог, Област Благоевград“.*

Процедурата за предоставяне на концесия е стартирала преди одитирания период и е приключила през одитирания период със сключването концесионен договор от 16.03.2017 г., поради което е включена в обхвата на одита.

[888] Одитни доказателства №№ II-275 и II-279

1.1. Преди одитирания период, с Решение № 28 от 22.12.2015 г. на общинския съвет е дадено съгласие относно извършване на подготвителни действия във връзка с концесия за строителство на спортен комплекс в землището на гр. Разлог и е възложено на кмета на общината организирането и изработването на документи във връзка с подготвителните действия.

Със Заповед № РД-15-1290 от 30.12.2015 г. на кмета на Община Разлог са инициирани подготвителни действия за провеждане на процедура за предоставяне на концесия.

Съгласно чл. 12, ал. 1 и ал. 2 от ППЗК (отм.) концесионните анализи се изработват чрез възлагане по реда на Закона за обществените поръчки, като документацията (заданието) за възлагане на концесионните анализи се подготвя от едно или повече лица от екипа за подготвителни действия. В чл. 12, ал. 3 от ППЗК (отм.) е регламентирано задължителното съдържание на документацията за възлагане на концесионните анализи, а именно: 1. основните цели, които трябва да постигне концесията с оглед потребностите на концедента и обществения интерес; 2. специфичните изисквания към съдържанието на концесионните анализи в съответствие с вида и спецификата на обекта на концесията и със съдържанието на дейностите по неговата експлоатация, управление и поддържане; 3. основните изисквания към съдържанието на допълнителните концесионни анализи, когато в съответствие с чл. 8, ал. 5 от ППЗК (отм.) органът по чл. 6, ал. 1 от ППЗК (отм.) е преценил, че такива са необходими; 4. изискванията, на които трябва да отговарят концесионните анализи, включително начина на тяхното комплектуване и представяне; 5. специфичните изисквания към квалификацията и опита на експертите, които изработват концесионните анализи; 6. максималния срок за изработване на концесионните анализи.

В документацията за възлагане на концесионните анализи не се съдържат изискванията, изброени в т. 1, 2, 4 и 5, с което е нарушен чл. 12, ал. 3, т. 1, 2, 4 и 5 от ППЗК (отм.) [889].

При изготвянето на техническото задание не е осъществен ефективен контрол и са създадени предпоставки за изработване на концесионни анализи, неотговарящи на нормативните изисквания.

1.2. Съгласно чл. 18, ал. 3 от ППЗК (отм.) решението за откриване на процедура за предоставяне на концесия се обнародва в „Държавен вестник“ (ДВ). При одита е установено, че Решение № 180 от 28.07.2016 г. за откриване на процедурата за предоставяне на концесия не е обнародвано в ДВ в нарушение на чл. 18, ал. 3 от ППЗК (отм.) [890].

От отговорните длъжностни лица от общинската администрация не са предприети необходимите действия и в резултат на това не е осигурена публичност по отношение на решението за откриване на процедурата за концесия.

1.3. Разпоредбата на чл. 40, ал. 1 от ЗК (отм.) задължава кмета на общината в 7-дневен срок от приемането на решението за откриване на процедура за предоставяне на концесия, с решение да одобри обявление за провеждане на процедурата, документация за участие в процедурата и проект на концесионен договор.

От общинския съвет е прието Решение № 180 от 28.07.2016 г. за откриване на процедурата за предоставяне на концесия. С Решение № РД-15-625А от 18.08.2016 г. от кмета на общината е одобрено обявление за провеждане на процедурата, документация за участие в процедурата и проект на концесионен договор във връзка с открита процедура за предоставяне на концесия за строителство.

---

[889] Одитни доказателства №№ II-280 - II-283

[890] Одитни доказателства №№ II-284 и II-285

При извършване на одита е установено, че не е спазен законоустановеният 7-дневен срок, в който органът по чл. 19, ал. 2 от ЗК (отм.) е следвало да одобри обявление за провеждане на процедурата, заедно с документацията за участие и проекта на концесионен договор, което е в нарушение на чл. 40, ал. 1 от ЗК (отм.) [891].

В резултат на това не са изготвени своевременно проектите на документи във връзка с обявяване на процедурата за предоставяне на концесия.

1.4. В чл. 42, ал. 2 от ЗК (отм.) е регламентирано, че кметът на общината изпраща електронния формуляр с обявлението за обнародване в електронната страница на ДВ и за вписване в Националния концесионен регистър (НКР) в 7-дневен срок от приемането на решението за откриване на процедура за предоставяне на концесия. В 5-дневен срок от изпращането му обявлението се обнародва и се вписва в НКР.

Решението за откриване на процедурата за предоставяне на концесия[892] е прието от общинския съвет на 28.07.2016 г., а обявлението е изпратено за вписване в „ДВ[893] и в НКР[894] на 20.09.2016 г. Не е спазен[895] 7-дневният срок от приемането на решението за откриване на процедурата за изпращане на електронния формуляр с обявлението за обнародване в ДВ, с което е нарушен чл. 42, ал. 2 от ЗК (отм.).

От отговорните длъжностни лица в общинската администрация не са предприети действия и в резултат на това не е осигурена публичност.

1.5. Съгласно чл. 28, ал. 3 от ППЗК (отм.), органът по чл. 6, ал. 1 изпраща попълнения електронен формуляр по електронен път едновременно за обнародване на електронната страница на ДВ и за вписване в НКР в срок 14 дни от издаването на заповедта за одобряване на обявлението и документацията за участие.

Решение № РД-15-625А на кмета на общината за одобряване на обявлението и документацията за участие е издадено 18.08.2016 г. Обявлението е изпратено за вписване в ДВ и в НКР на 20.09.2016 г. [896],

От кмета на общината не е изпратен попълненият електронен формуляр по електронен път едновременно за обнародване на електронната страница на ДВ и за вписване в НКР в 14-дневен срок от издаването на заповедта/решението за одобряване на обявлението и документацията за участие, като по този начин е нарушен чл. 28, ал. 3 от ППЗК (отм.).

От кмета на общината относно изпращането на обявлението за публикуване в ДВ и НКР. В резултат на установеното са създадени предпоставки за недостатъчно осигуряване на публичност по отношение на обявяването на процедурата за предоставяне на концесия.

1.6. Съгласно чл. 29, ал. 1 от ППЗК (отм.), при концесия за строителство със стойност на предвидената инвестиция над 5 278 000 евро (без ДДС), кметът на общината изпраща по електронен път попълнения електронен формуляр едновременно до Службата за публикуване на „Официален вестник“ на Европейския съюз (ОВ на ЕС), електронната страница на ДВ и НКР. Разпоредбата на чл. 29, ал. 2, т. 1 и 2 от ППЗК (отм.) допълва, че кметът на общината прилага към досието на процедурата доказателства, че обявлението е изпратено до Службата за публикуване на ОВ на ЕС едновременно с изпращането му до ДВ и преди датата на изпращане до Службата за публикуване на ОВ на ЕС обявлението не е обнародвано в ДВ.

---

[891] Одитни доказателства №№ II-283 II- 284 и II-286
[892] Одитно доказателство № II-284
[893] Одитно доказателство № II-287
[894] Одитно доказателство № II-288
[895] Одитно доказателство № II-283
[896] Одитни доказателства №№ II- 286, II- 287 и II-288

От извършена справка в съответните електронните страници на двата вестника е установено, че обявлението е изпратено за публикуване в ОВ на ЕС на 15.09.2016 г. и в ДВ на 20.09.2016 г.[897].

В досието на процедурата за концесия не са приложени документи[898], удостоверяващи едновременното изпращане на обявлението до ДВ и ОВ на ЕС, с което е нарушен чл. 29, ал. 2, т. 1 и т. 2 от ППЗК (отм.).

1.7. Съгласно чл. 44, ал. 5 от ЗК (отм.), срокът за получаване на документацията за участие в процедурата е до третия ден преди изтичане на срока за подаване на оферти.

Обявлението за откриване на процедура за предоставяне на концесия е публикувано в електронното издание на ДВ на 27.09.2016 г., като посоченият в него срок за подаване на оферти е 14.11.2016 г. Определеният срок за получаване на документацията за участие е 49 календарни дни от обнародването на обявлението в ДВ[899].

Следователно крайният срок за получаване на документацията за участие е 15.11.2016 г.

Нарушен е чл. 44, ал. 5 от ЗК (отм.). В резултат на това документацията за участие е била достъпна и след крайния срок за получаване на офертите.

1.8. Съгласно чл. 46, ал. 5 от ППЗК (отм.), входящият регистър съдържа следната информация за заявленията и офертите: регистрационен номер по реда на получаването; данни за кандидата или участника; дата и час на получаване; начин на подаване – на място или по електронен път; форма на получаване при подаване на място – плик, кутия и брой на кутиите; наличието на плик със заявление, приложен към плика или към една от кутиите с офертата - при открита процедура; обстоятелствата по чл. 46, ал. 3 от ППЗК (отм.); забележки по вписаните обстоятелства, включително за обстоятелство по чл. 46, ал. 1, изречение второ от ППЗК (отм.).

Входящият регистър не съдържа информация относно: начина на подаване – на място или по електронен път; формата на получаване при подаване на място – плик, кутия и брой на кутиите; наличието на плик със заявление, приложен към плика или към една от кутиите с офертата - при открита процедура[900].

Нарушен е чл. 46, ал. 5 от ППЗК (отм.). Причина за установеното е липсата на неефективно изпълнение на задълженията от отговорните длъжностни лица, изготвили входящия регистър. Като резултат от това, в регистъра не е посочена основната информация, необходима за идентифициране на офертите.

1.9. Съгласно чл. 44, ал. 2 от ЗК (отм.), методиката за оценяване на офертите съдържа точни и подробни указания за определяне на оценката по всеки критерий и за определяне на комплексната оценка на офертата.

В одобрената документация за участие е приложена методика за оценяване на офертите[901]. Критериите за комплексна оценка на офертите, определени в методиката са следните:

а) „Предложение за размера на годишното концесионно плащане“ (не по-малко от 1 на сто от нетните годишни приходи, в абсолютна сума: не по-малко от 5 000 лв. годишно, без ДДС, и не по-голямо от 35 000 лв. годишно, без ДДС) – с относителна тежест 30 на сто;

---

[897] Одитни доказателства №№ II-287 и II-289
[898] Одитно доказателство № II-283
[899] Одитно доказателство № II-290
[900] Одитно доказателство № II-291
[901] Одитно доказателство № II-292

б) „Срок за изпълнение на строително-монтажните работи по изграждане на спортния комплекс“, но не повече от 5 години, считано от влизане в сила на концесионния договор: с относителна тежест 10 на сто;

в) „Инвестиционно предложение“, с относителна тежест 30 на сто, съдържащо: „Инвестиционна програма“, която да включва задължително за срока на концесията инвестиции в размер не по-малък от 35 млн. лв. (без ДДС) за целия срок на концесията; На оценяване подлежи предложеният размер на инвестициите за първите 5 години от действието на договора; „План за финансирането на концесията“;

г) „Бизнес предложение“, с относителна тежест 30%.

Във връзка с оценката на критерия „Инвестиционно предложение“ в документацията е посочено, че се препоръчва оценката по тази точка да се извършва от комисията по таблица № 1, като в нея е предвидена оценка по критерия, степенувана съобразно естеството на предложението, а именно: отлично предложение по разглеждания критерий;
много добро предложение по разглеждания критерий; добро предложение по разглеждания критерий; средно предложение по разглеждания критерий; слабо предложение по разглеждания критерий.

За всяка от петте степени на оценка е дадена дефиниция, като са използвани понятия като, „ясно“, „непълно“, „неясно“, „адекватно“. Посочените оценъчни критерии не дават точни указания на заинтересованите лица за начина, по който следва да изготвят предложенията си, а и на комисията – за това как следва да ги оцени. По този начин в пълна степен не е гарантирано прозрачното и обективно оценяване. Присъждането на оценките не е обвързано с настъпването на обективни обстоятелства и/или предварително зададени обективни критерии и е оставено на субективната преценка на членовете на комисията. Няма информация за начина, по който се определя кое предложение е „ясно“, „обосновано“ или „адекватно“ и не е изрично указано при какви условия каква оценка следва да се присъди на всяко разглеждано предложение.

В конкретния случай не са посочени точни и подробни указания за определяне на оценката по критерия „Инвестиционно предложение“, което е в нарушение на изискванията на чл. 44, ал. 2 от ЗК (отм.). Създаден е риск за оценяване на офертите въз основа на субективни критерии.

1.10. Съгласно чл. 33, ал. 1 от ППЗК (отм.), комисията за провеждане на процедурата за предоставяне на концесия се назначава от кмета на общината в 7-дневен срок от обнародването в ДВ на решението за откриване на процедура за предоставяне на концесия.

С Решение № 180 от 28.07.2016 г. от 28.07.2016 г. от общинския съвет е открита процедура за възлагане на концесия, като за възлагането е упълномощен кмета на общината. Със Заповед № РД-15-624А от 18.08.2016 г. от 18.08.2016 г. на кмета на общината е назначена комисия за провеждане на процедурата за предоставяне на концесия. Решението не е обнародвано в ДВ. От одитния екип не е получена увереност за спазването на 7-дневният срок за назначаването на комисията[902].

Нарушен е чл. 33, ал. 1 от ППЗК(отм.). Създадени са предпоставки за неспазване на срока за назначаване на комисията.

1.11. Съгласно чл. 48, ал. 2, т. 4 от ППЗК (отм.), при разглеждане на заявленията и офертите комисията може по всяко време да изисква писмено представяне в определен срок на допълнителни доказателства за обстоятелствата, посочени в заявлението и в офертата.

От участника „Хидроенергийна компания“ АД не са представени документи,

[902] Одитни доказателства №№ II-287, II-284 и II-293

удостоверяващи съответствие с изискванията на обявлението относно служителите, посочени в списъка на лицата, които ще отговарят за изпълнението на концесионния договор.

Комисията за оценка на офертите, в рамките на своите правомощията не е изискала допълнителни доказателства за обстоятелствата, посочени в заявлението и в офертата на участника „Хидроенергийна компания“ АД относно опита на посочените в списъка лица, които ще отговарят за изпълнението на концесионния договор[903].

Нарушен е чл. 48, ал. 2, т. 4 от ППЗК (отм.). Причината е неефективен контрол, упражнен от комисията за оценка при извършването на проверка за допустимост на участниците в процедурата. В резултат на това е оценена оферта, която не отговаря на изискванията в обявлението.

1.12. В чл. 81, ал. 1, т. 4 от ППЗК (отм.) е регламентирано, че комисията не оценява оферта, която не отговаря на критериите по чл. 28, ал. 1 от ЗК (отм.), посочени в обявлението, и на другите условия на документацията за участие.

От комисията са оценени две оферти, които не отговарят на условията, посочени в документацията за участие, а именно[904]:

а) заявлението за участие на обединение ДЗЗД „Пирин спорт“, което не съдържа декларация за свързани лица[905];

б) офертата на участника „Хидроенергийна компания“ АД, която не отговаря на изискването, посочено в раздел III.1.3.) от обявлението „да разполага с поне трима ръководни служители, които притежават не по-малко от 3 години опит в някое от следните направления: изграждане или управление на спортни обекти, или организация на спортни събития“, тъй като за лицата, посочени в приложения списък с експерти, отговорни за изпълнението на концесионния договор са представени документи, които не удостоверяват съответствието им с изискванията, посочени в обявлението[906].

Нарушени са изискванията на чл. 81, ал. 1 от ППЗК (отм.). Причината е неефективен контрол, осъществен от комисията за оценка при извършването на оценка на офертите в процедурата за концесия. В резултат на установеното е извършена оценка на оферти, които не отговарят на условията за допустимост.

1.13. В чл. 41, ал. 2, т. 4 от ППЗК (отм.) е регламентирано, че към заявлението за участие се прилагат документите за удостоверяване на съответствието с приложимите критерии за подбор по чл. 26, ал. 1 от Закона за концесиите, определени с документацията за участие.

Към заявлението за участие на участника „Хидроенергийна компания“ АД, избран за концесионер не са приложени документи, удостоверяващи съответствието с изискването, посочено в раздел III.1.3.) от обявлението, а именно „да разполага с поне трима ръководни служители, които притежават не по-малко от 3 години опит в някое от следните направления: изграждане или управление на спортни обекти, или организация на спортни събития[907].

В списъка на лицата, които ще отговарят за изпълнението на концесионния договор, участникът е посочил експерт на длъжност „хидромелиоративно строителство“, експерт на длъжност юрисконсулт и експерт-счетоводител. По отношение на посочените в списъка експерти са приложени дипломи за завършено образование и трудови договори, които не доказват наличието на не по-малко от 3 години опит в изграждане или управление на спортни

---

[903] Одитни доказателства №№ II-295, II-283 и II-294
[904] Одитни доказателства №№ II-294 и II-296
[905] Одитно доказателство № II-283
[906] Одитни доказателства №№ II-290, II-295 и II-297
[907] Одитни доказателства №№ II-283 и II-290

обекти, или организация на спортни събития[908].

Нарушен е чл. 41, ал. 2, т. 4 от ППЗК (отм.). Причина за установеното несъответствие е неефективният контрол, упражнен от комисията за оценка, като вследствие на това е извършена оценка на оферта, която не отговаря на условията за допустимост.

1.14. Съгласно чл. 16, ал. 2, т. 4 и т. 5 от ЗК (отм.), в процедурата за предоставяне на концесия не може да участва самостоятелно или като член на обединение юридическо лице:
на което управител или член на управителния орган, а в случай, че член на управителния орган е юридическо лице - неговият представител в съответния управителен орган, е свързано лице с концедента, както и с органа, който организира провеждането на процедурата за предоставяне на концесията, или със служители на ръководна длъжност в неговото ведомство или организация; което има действащ договор с лице по чл. 21 или 22 от ЗПУКИ (отм.).

С чл. 16, ал. 7 от ЗК (отм.) е регламентирано, че наличието или липсата на обстоятелства по чл. 16, ал. 1-4 от ЗК (отм.) се удостоверява с декларации.

Заявлението за участие в процедурата на обединение ДЗЗД „Пирин спорт“ не съдържа документи, удостоверяващи липсата на свързани лица, както и липсата на действащ договор с лице по чл. 21 или чл. 22 от ЗПКУИ (отм.)[909].

Нарушен е чл. 16, ал. 7 във връзка с чл. 16, ал. 2, т. 4 и т. 5 от ЗК (отм.).

Причината е неефективен контрол, осъществен от комисията за оценка при извършването на проверка за допустимост на участниците в процедурата. По този начин са създадени рискове за класиране на участник, който не отговаря на изискванията, посочени в обявлението за концесия.

1.15. В чл. 43, ал. 1 от ППЗК (отм.) е регламентирано, че към офертите се прилага обвързващо предложение, което представлява резюме на предложенията по отделните приложими критерии, които формират комплексната оценка на офертата, заверено на всяка страница от лицето, подписало офертата.

Към офертата на участника в процедурата за концесия обединение ДЗЗД „Пирин спорт“ е приложено обвързващо предложение, което представлява резюме на предложенията по отделните приложими критерии, които формират комплексната оценка на офертата. Същото не е заверено на всяка страница от лицето, подписало офертата, с което е нарушен чл. 43, ал. 1 от ППЗК (отм.) [910].

Причината е неефективен контрол, осъществен от комисията за оценка при извършването на проверка за допустимост на участниците в процедурата и са създадени предпоставки за класиране на участник, който не отговаря на изискванията, посочени в обявлението за концесия.

1.16. Разпоредбата на чл. 39, ал. 9 от ППЗК (отм.) задължава кмета на общината да изпраща попълнения електронен формуляр с писмен отчет за процедурата, съдържащ информацията по чл. 100 от ЗК (отм.) за вписване в НКР в 14-дневен срок след приключване или прекратяване на процедурата.

В резултат на проведената процедура за предоставяне на концесия с решение[911,912] от 26.01.2017 г. общинския съвет е определен за концесионер участникът „Хидроенергийна компания“ АД.

---

[908] Одитни доказателства №№ II-295 и II-297
[909] Одитно доказателство № II-283
[910] Одитни доказателства №№ II-298 и II-283
[911] Решение № 38 от 26.01.2017 г.
[912] Одитно доказателство № II-299

Писменият отчет за процедурата с информацията по чл. 100 от ЗК (отм.) в електронен формуляр е изпратен за вписване в НКР на 25.04.2017 г. Следователно не е спазен 14-дневният срок и е нарушен чл. 39, ал. 9 от ППЗК (отм.) [913].

От кмета на общината не е упражнен ефективен контрол и в резултат на това е изпратена ненавременна информация за процедурата в НКР.

1.17. Съгласно чл. 89, ал. 1 от ППЗК (отм.), решението за определяне на концесионер се обнародва в ДВ.

Решение № 38 от 26.01.2017 г. за определяне на концесионер не е обнародвано в ДВ, в нарушение на изискванията на чл. 89, ал. 1 от ППЗК (отм.)[914].

От отговорните длъжностни лица, определени от кмета на общината, не са предприети необходимите действия. В резултат на това не е осигурена публичност по отношение на решението за откриване на процедурата.

1.18. В чл. 64, ал. 2 от ЗК (отм.) е регламентирано, че концесионният договор за общинска концесия се подписва в четири оригинални екземпляра. Четвъртият екземпляр се изпраща на общинския съвет в тридневен срок от подписването на концесионния договор.

Концесионен договор[915] е сключен на 16.03.2017 г. с „Хидроенергийна компания“ АД и е подписан в четири оригинални екземпляра. С писмо[916,] от 20.03.2017 г. на кмета на общината е изпратен екземпляр от концесионния договор до председателя на общинския съвет. Не е спазен срокът за изпращане на екземпляр от концесионния договор в рамките на три дни от датата на сключването му до общинския съвет, което е в нарушение на чл. 64, ал. 2 от ЗК (отм.)[917].

От отговорните служители в отдел „Общинска собственост и транспорт“ не са предприети своевременни действия и в резултат на това председателят на Общинския съвет Разлог не е уведомен своевременно за сключения концесионен договор.

1.19. С чл. 97, ал. 2 от ППЗК (отм.) органът, сключил концесионния договор от името на концедента, се задължава да уведоми за това Комисията за защита на конкуренцията в деня на подписването му от страните по факс или по електронен път.

Комисията за защита на конкуренцията не е уведомена по надлежния ред в деня на подписването на концесионния договор, с което е нарушен чл. 97, ал. 2 от ППЗК (отм.) [918].

Като резултат от нарушението не е уведомен за сключването на договора органът, пред който се обжалват решенията за определяне на концесионер.

1.20. Разпоредбата на чл. 99, ал. 1 от ЗК (отм.) задължава в 14-дневен срок от сключването на концесионен договор длъжностно лице, определено от съответния орган, представляващ концедента по концесионния договор да представи в НКР: 1. концесионния договор и другите документи по чл. 98 от ЗК(отм.); 2. електронен формуляр, попълнен с данните по чл. 97, ал. 1 от ЗК(отм.).

Съгласно чл. 120, ал. 4 от ППЗК (отм.) концесионните договори, допълнителните споразумения и приложенията към тях, се изпращат в НКР и в електронен вид на електронен носител.

---

[913] Одитни доказателства №№ II-300 и II-283
[914] Одитно доказателство № II-287 и II-299
[915] Концесионен договор № 108 от 16.03.2017 г.
[916] Писмо изх. № 61.00-97/20.03.2017 г.
[917] Одитни доказателства №№ II-275 и II-301
[918] Одитно доказателство № II-283

В 14-дневен срок от сключването на договора от длъжностното лице, определено от кмета на общината не са представени в НКР в електронен вид концесионният договор и документите по чл. 98 от ЗК (отм.), както и електронен формуляр, попълнен с данните по чл. 97, ал. 1 от ЗК (отм.) [919].

Нарушен е чл. 99, ал. 1 от ЗК(отм.), във връзка с чл. 120, ал. 4 от ППЗК (отм.). В резултат на това не е изпратена своевременно информация за сключването на концесионния договор.

1.21. Съгласно чл. 67, ал. 1 от ЗК (отм.), органът, който представлява концедента по концесионния договор, предава обекта на концесията на концесионера в срока и по реда, определени с концесионния договор.

В чл. 14, ал. 1 от договора е посочено, че в срок от 5 работни дни от датата на влизане в сила на договора, концедентът предава на концесионера територията, предназначена за осъществяване на концесията.

С решение[920] от 26.01.2017 г. на общинския съвет, кметът на общината е определен за орган, който да представлява концедента в правоотношенията по концесионния договор[921].

Концесионен договор[922] е сключен на 16.03.2017 г. Съгласно клаузата на чл. 8 от договора, същият влиза в сила от датата на представяне на гаранцията за изпълнение на инвестиционната програма. Банковата гаранция[923], е издадена на 10.04.2017 г., следователно договорът за концесия влиза в сила на 10.04.2017 г. [924]

Фактическото предаване на обекта на концесия от кмета на общината, чрез определени от него длъжностни лица от общинската администрация, е извършено на 24.04.2017 г., като за целта е подписан двустранен приемо-предавателен протокол[925].

Видно от гореизложеното не е спазен 5-дневният срок, заложен в чл. 14, ал. 1 от договора.

Нарушен е чл. 67, ал. 1 от ЗК (отм.) и чл. 14, ал. 1 от концесионния договор. Създадени са предпоставки за предявяване на претенция относно неизпълнени договорни клаузи от страна на концесионера.

1.22. Разпоредбата на чл. 67в, ал. 1 от ЗК (отм.) изисква при изпълнение на концесионния договор да се осъществява мониторинг и контрол на изпълнението на задълженията на страните, както и одит на концесионера.

През одитирания период не е осъществяван мониторинг и контрол относно изпълнение на задълженията на страните по концесионен договор[926] от 16.03.2017 г., като и не е извършен одит на концесионера[927].

Нарушен е чл. 67в, ал. 1 от ЗК (отм.). Създадени са рискове за некачествено и ненавременно изпълнение на задълженията по концесионния договор.

1.23. Съгласно чл. 68 от ЗК (отм.), органът, който представлява концедента по концесионния договор, представя в НКР информация по образец за изпълнението на договора по ред, определен в правилника за прилагане на закона.

---

[919] Одитно доказателство № II-283
[920] Решение № № 38 от 26.01.2017 г.
[921] Одитно доказателство № II-299
[922] Концесионен договор № 108 от 16.03.2017 г.
[923] Банкова гаранция № 961DGI117097GVK9 I с изх. № 0503-58-023203, издадена на 10.04.2017 г.
[924] Одитни доказателства №№ II-275 и II-302
[925] Одитно доказателство № II-303
[926] Концесионен договор № 108 от 16.03.2017 г.
[927] Одитни доказателства №№ II-283, II-275, II-283

От кмета на Община Разлог не е представена информация по образец относно изпълнението на договор[928] от 16.03.2017 г. към НКР[929].

Нарушен е чл. 68 от ЗК (отм.) и не е осигурена публичност по отношение на изпълнението на концесионния договор.

1.24. Съгласно чл. 106, ал. 1 от ППЗК (отм.), длъжностните лица от общинската администрация осъществяват текущия контрол чрез периодични проверки на изпълнението на задълженията на концесионерите по конкретните концесионни договори, включително по изпълнението на задълженията за концесионни плащания. В чл. 106, ал. 4 от ППЗК (отм.) е регламентирано, че въз основа на констатациите от извършен текущ контрол длъжностните лица изготвят доклад до съответната комисия за контрол.

През одитирания период от длъжностните лица не е изготвен доклад[930] до съответната комисия за контрол за 2017 г., с което е нарушен чл. 106, ал. 4 от ППЗК (отм.).

Причина е липсата на осъществен контрол от кмета на общината във връзка с извършвания мониторинг при изпълнението на концесионния договор. В резултат на установеното са създадени предпоставки за ненавременно и некачествено изпълнението на концесионния договор.

1.25. В чл. 108, ал. 1 от ППЗК (отм.) е регламентирано, че комисията за контрол приема правила за своята работа, които се утвърждават от органа, който я е назначил.

Със заповед[931] от 22.03.2017 г. на кмета на Община Разлог е назначена комисия за контрол. При одита е установено, че комисията за контрол не е приела правила за своята работа, които да са утвърдени от кмета, с което е нарушен чл. 108 от ППЗК (отм.). В резултат на това са създадени рискове за извършването на процедурни нарушения при работа на комисията за контрол[932].

1.26. Съгласно чл. 110, ал. 1 от ППЗК (отм.), комисията за контрол приема годишен доклад за изпълнението на концесионните договори, който след одобряването му от органа, който организира контрола по концесионните договори, се представя на концедента до 31 март следващата година.

Назначената от кмета на общината комисия за контрол не е приела[933] годишен доклад за изпълнението на концесионните договори, в нарушение на чл. 110, ал. 1 от ППЗК (отм.)

Причината за установеното е упражняването на неефективен контрол от кмета на общината по отношение на работата на назначената от него комисия за контрол. В резултат на това не е приет годишен доклад за изпълнението на концесионните договори и не е представен на концедента в рамките на нормативноустановения срок.

1.27. Съгласно чл. 36 от концесионния договор за гарантиране изпълнението на инвестиционната програма концесионерът се задължава да открие банкова гаранция в полза на Община Разлог в размер 39 525 лв. В чл. 37 от договора е регламентирано, че концесионерът се задължава една година след влизане в сила на договора да открие банкова гаранция за добро изпълнение на задълженията му по договора, като размерът на гаранцията през първата година е 20 000 лв., а през всяка следваща година 1,5 на сто от приходите от експлоатация на спортния

[928] Концесионен договор № 108 от 16.03.2017 г.
[929] Одитни доказателства №№ II-283 и II- II-275
[930] Одитно доказателство № II-283
[931] Заповед № РД-15-240А от 22.03.2017 г.
[932] Одитни доказателства №№ II-283 и II-304
[933] Одитно доказателство № II-283

комплекс от предходната година, но не повече от 40 000 лв.

В съответствие с изискванията на чл. 36 от концесионния договор, концесионерът е открил в полза на общината банкова гаранция[934] от 10.04.2017 г. за гарантиране изпълнението на инвестиционната програма, в размер 39 525 лв.

От концесионера не е представена уговорената в чл. 37 от договора банкова гаранция. Налице е неизпълнение на клаузата на чл. 37 от концесионния договор[935].

Причината е неупражняването на контрол при изпълнението на концесионния договор. В резултат на това съществува риск за концедента да не е налично обезпечение при евентуално неизпълнение на задълженията по концесионния договор от страна на концесионера.

1.28. Съгласно чл. 40 от сключения концесионен договор, концесионерът е длъжен в края на всяко полугодие в срок до 31 юли и 31 януари да представя на концедента доклад за изпълнение на концесионния договор.

За одитирания период от концесионера не са представяни доклади в края на първото и второто полугодие на 2017 и в края на първото полугодие на 2018 г. в несъответствие с чл. 40 от концесионния договор[936].

Причината за установеното е неефективен и ненавременен контрол от отговорните длъжностни лица в отдел „Общинска собственост и транспорт“, определени от кмета на общината. Създадени са рискове за неизпълнение или некачествено изпълнение на концесионния договор.

Процедурата за предоставяне на концесия е проведена в частично несъответствие с разпоредбите на ЗК (отм.) и ППЗК (отм.). Установени са несъответствия, свързани с: неизпращане в срок на информация до НКР, ДВ и ОВ на ЕС; непубликувано решение за откриване на процедурата за концесия; липса на минимално изискуемата информация във входящия регистър; по-дълъг от нормативно установения достъп до документацията за участие; неясни изисквания в методиката за оценка на офертите; неспазен срок за назначаване на комисия за оценка; неизискани допълнителни документи от комисията за оценка; оценка на оферти, които не отговарят на условията за допустимост, посочени в обявлението и документацията за участие; липса на документи, удостоверяващи липсата на свързани лица и конфликт на интереси от страна на участниците в процедурата; уведомяване след законоустановения срок на председателя на общинския съвет относно сключването на концесионния договор и липсата на уведомяване за същия на КЗК; липсата на осъществен мониторинг и контрол по договора, както и одит на концесионера; непредставена информация по образец относно изпълнението на концесионния договор; неизготвен доклад до комисията за контрол; липсата на правила за работа на комисията за контрол по договора; липсата на годишен доклад за изпълнението на концесионните договори; както и липсата на представена банкова гаранция, уговорена в договора, както и неизпълнени договорни клаузи във връзка с представяне на доклади от страна на концесионера.

[934] Банкова гаранция 961DGI117097GVK9 с изх. № 0503-58-023203/10.04.2017 г.
[935] Одитни доказателства №№ II-283 и II-302
[936] Одитни доказателства №№ II-275 и II-283

2. Изпълнение на концесионен договор[937] от 24.11.2009 г. е сключен с „Евклипс инвест“ ООД, за срок от 30 години, като същият е с предмет право на експлоатация върху обект от обществен интерес - водоем „Милтеници“ („Рудината“)[938]

2.1. В чл. 67в, ал. 1 от ЗК (отм.) е регламентирано, че при изпълнение на концесионния договор следва да се осъществява мониторинг и контрол на изпълнението на задълженията на страните, както и одит на концесионера.

При одита е установено, че не е осъществен мониторинг и контрол относно изпълнение на задълженията на страните по договора и не е осъществен и одит на концесионера, което е в несъответствие с изискванията на чл. 67в, ал. 1 от ЗК (отм.) [939].

По изпълнението на договора не е осъществяван ефективен контрол и са създадени рискове за ненавременно и некачествено изпълнение на концесионния договор.

2.2. Съгласно чл. 107, ал. 1 от ППЗК (отм.), в зависимост от броя на контролираните концесионни договори, от вида на обектите на концесия и от териториалното им местоположение органът, който организира контрола по изпълнението им, назначава една или повече комисии за контрол. В чл. 107, ал. 2 от ППЗК (отм.) е определено, че органът, който организира контрола по изпълнението на концесионния договор издава заповед, с която определя председателя и заместник-председателя на комисията, както и поименния състав на останалите членове на комисията.

При одита е установено, че от кмета на Община Разлог, в нарушение на чл. 107, ал. 1 и 2 от ППЗК (отм.), не е издадена заповед за назначаване на комисия за контрол във връзка с изпълнението на концесионен договор[940] от 24.11.2009 г. [941].

В резултат на това са създадени рискове изпълнението на концесионния договор да не съответства на договорените клаузи.

2.3. В чл. 67а, ал. 1 от ЗК (отм.) е регламентирано задължението при изпълнение на концесионния договор концесионерът да води аналитично счетоводство за предоставяните услуги и за другите стопански дейности, включени в правото на концесионера да експлоатира обекта на концесията.

При одита е установено, че в общинската администрация няма данни за воденето на аналитично счетоводство от страна на концесионера относно предоставяните услуги и другите стопански дейности, включени в правото на концесионера да експлоатира обекта на концесията, което е в несъответствие с изискванията на чл. 67а, ал. 1 от ЗК (отм.) [942].

Основната причина за установеното е липсата на контрол по изпълнението на договора от страна на концедента. Създадени предпоставки за липсата на отчетност при извършване на стопанската дейност на концесионера, както и липсата на следа във връзка с отчитането на изпълнението на концесионния договор.

2.4. С разпоредбата на чл. 68 от ЗК (отм.) се въвежда изискване органът, който представлява концедента по концесионния договор да представя в НКР информация по образец за изпълнението на договора по ред, определен в правилника за прилагане на закона.

---

[937] Концесионен договор № 435 от 24.11.2009 г.
[938] Одитни доказателства №№ II-276 и II-305
[939] Одитно доказателство № II-306
[940] Концесионен договор № 435 от 24.11.2009 г.
[941] Одитни доказателства №№ II-276 и II-306
[942] Одитно доказателство № II-306

От кмета на общината, в качеството му на орган, представляващ концедента, не е представена в НКР информация по образец за изпълнението на концесионен договор[943] от 24.11.2009 г. през 2017 г., с което е нарушен чл. 68 от ЗК (отм.) [944].

Вследствие на това не е осигурена в пълна степен публичност във връзка с изпълнението на концесионния договор.

2.5. Съгласно чл. 70, ал. 1 от ЗК (отм.), концесионният договор може да се изменя и/или допълва с допълнително споразумение. В чл. 70, ал. 3 от ЗК (отм.) са регламентирани случаите, при които концесионният договор може да бъде изменен. С чл. 70, ал. 4 от ЗК (отм.) са изведени хипотезите извън случаите по чл. 70, ал. 2 и ал. 3 от ЗК (отм.), в които може да бъде изменян и допълван концесионния договор, а именно само за възстановяване на икономическия баланс на концесията, определен с концесионния договор, в следните случаи: - при последващо възникване на опасност за националната сигурност и отбраната на страната, за околната среда, за човешкото здраве, за защитените територии, зони и обекти и за обществения ред; - при частично погиване на обекта на концесията или при обективна невъзможност за ползването му по предназначение; - при промяна на законодателството; - при възникване на обстоятелство по чл. 65, ал. 3 от ЗК (отм.); - в други случаи, определени със закон.

2.5.1. Към концесионен договор[945,] от 24.11.2009 г., е сключено допълнително споразумение[946] от 11.11.2010 г., с което е променено съдържанието на чл. 1, ал. 4, чл. 9, ал. 1, т. 8 и чл. 11, ал. 1 от договора, като е намалена сумата за инвестициите от 383 496 лв. на 370 496 лв. В допълнение, съгласно първоначалния договор в чл. 1, ал. 4 е посочено, че ще се изгради малка водноелектрическа централа, а в допълнителното споразумение чл. 1, ал. 4 е променен, като е добавена думата „собствена“ към посочената водноелектрическа централа, която е предвидена за изграждане[947].

При проверката е установено, че тези изменения и допълнения не са включени в Решение № 58 от 26.03.2009 г. 58 от 26.03.2009 г. на общинския съвет за откриване на процедурата за предоставяне на концесия и не попадат в хипотезите на чл. 70 от ЗК (отм.)[948].

Нарушен е чл. 70, ал. 4 от ЗК (отм.). Причината е осъществен неефективен контрол законосъобразност при изготвянето на допълнителното споразумение, в резултат на това допълнителното споразумение е в несъответствие с решението на общинския съвет за определяне на концесионер.

2.5.2. Съгласно чл. 19, ал. 1 от концесионен договор[949] от 24.11.2009 г. концесионерът е длъжен да сключва и поддържа застраховки за концесионния обект за целия срок на действие на договора в съответствие с действащото законодателство[950].

През одитирания период от концесионера не са сключени и поддържани застраховки за концесионния обект в несъответствие с изискванията на чл. 19, ал. 1 от концесионния договор. Съществува риск да не е налично обезпечение за концедента при евентуално погиване обекта на концесия в случай на възникнали непредвидими обстоятелства[951].

---

943 Концесионен договор № 435 от 24.11.2009 г.
944 Одитни доказателства №№ II- II- 276 и II-306
945 Концесионен договор № 435 от 24.11.2009 г.
946 Допълнително споразумение № 331/11.11.2010 г.
947 Одитни доказателства №№ II-276 и № II-307
948 Одитно доказателство № II-308
949 Концесионен договор № 435 от 24.11.2009 г.
950 Одитно доказателство № II-276
951 Одитно доказателство № II-306

2.6. Съгласно чл. 17, ал. 1 от концесионния договор, концесионерът се задължава да предостави на концедента парична гаранция във връзка с изпълнението на задълженията, свързани с опазване на околната среда. В открита за целта специална банкова сметка, посочена от концедента концесионерът, в срок до 30 ноември на съответната година е длъжен да отчислява ежегодно за целия срок на концесията сума в размер на 10 на сто (десет на сто) от дължимото за съответната година концесионно плащане. В чл. 13, ал. 1, т. 2 от договора е посочено, че годишното концесионно плащане е в размер 4 000 лв. [952].

От концедента не е открита специална банкова сметка и от концесионера не са отчислявани плащания относно паричната гаранция във връзка с изпълнението на задълженията, свързани с опазване на околната среда[953].

Налице е неизпълнение на чл. 17, ал. 1 във връзка с чл. 13, ал. 1, т. 1 от концесионния договор. Причината е липсата на ефективен контрол от страна на концедента. В резултат на установеното за 2017 г. и 2018 г. не е отчислена в специална банкова сметка сума в размер 800 лв. и са създадени предпоставки при неизпълнение на задълженията за опазване на околната среда от концесионера, да не е налично обезпечение за концедента.

2.7. Съгласно чл. 18, ал. 1 от концесионния договор, концесионерът се задължава да предостави на концедента безусловна неотменяема банкова гаранция, издадена от банка, одобрена от концедента, с цел гарантиране изпълнението на инвестиционната програма[954] по концесията в размер на 30 на сто от планираните инвестиции за съответната година съобразно инвестиционната програма[955].

За одитирания период до 31.05.2017 г. и до 31.05.2018 г. от концесионера не е представена банкова гаранция[956], в нарушение на чл. 18, ал. 1 от концесионния договор.

Причината е липсата на контрол от страна на концедента и съществува риск при неизпълнение на инвестиционната програма от концесионера, същото да не бъде обезпечено с гаранция.

2.8. В чл. 105 от ЗК (отм.) е регламентирано, че органът, който организира контрола по изпълнението на концесионния договор, определя длъжностни лица от съответната администрация и назначава комисии, на които възлага текущия контрол по изпълнение на сключените концесионни договори.

От кмета на общината не е назначена комисия за упражняване на контрол по изпълнението на сключения концесионен договор[957] от 24.11.2009 г. с „Евклипс инвест“ ООД в нарушение на чл. 105 от ЗК (отм.).

Причина за установеното са непредприети действия от страна на кмета на общината във връзка с назначаването на комисия за контрол по договора. В резултат от установеното са създадени рискове за некачествено изпълнение на договора.

2.9. Съгласно чл. 106, ал. 6 от ЗК (отм.), длъжностните лица от администрацията попълват електронни формуляри за дължимите и извършените концесионни плащания, които съдържат информация за дължимото и за извършеното концесионно плащане, включително информация за забавяне плащането, като се посочват причините за забавянето. В ал. 8 от същия

[952] Одитно доказателство № II-276
[953] Одитно доказателство № II-306
[954] Одитно доказателство № II-309
[955] Одитно доказателство № II-276
[956] Одитно доказателство № II-306
[957] Концесионен договор № 435 от 24.11.2009 г.

член е добавено, че формулярите се изпращат в НКР в 30-дневен срок от падежа на концесионното плащане, съответно на компенсацията.

При одита не е установено наличие на попълнен и изпратен формуляр от страна на назначената комисия за дължимите и извършените концесионни плащания, който да съдържа информация за дължимото и за извършеното заплащане, включително информация за забавяне плащането и причините за забавянето[958].

Нарушен е чл. 106, ал. 6 и ал. 8 от ППЗК (отм.). От страна на отговорните длъжностни лица в отдел „Общинска собственост и транспорт“ не са предприети действия и в резултат на това не е осигурена публичност по отношение на концесионните плащания по договора.

Изпълнението на концесионните договори, сключени преди одитирания период е в частично съответствие с действащата през одитирания период правна рамка.

Установени са несъответствия по отношение на липсата на представена банкова гаранция, уговорена в договор; неосъществен мониторинг и контрол, и одит на договора; липсата на назначена комисия за контрол; неизпратена информация до НКР; сключено допълнително споразумение, в несъответствие с изискванията на закона, както и невнесена парична гаранция във връзка със задължението за опазване на околната среда.

Установеното несъответствие с правната рамка по един от договорите, което е количествено измеримо е в общ размер 800 лв., което не е съществено по стойност, но е съществено по естество (характер) и по смисъл (контекст). Останалите установени нарушения са съществени по естество (характер) и по смисъл (контекст).

3. Прекратени концесионни договори

През одитирания период, поради неизпълнение, едностранно от концедента са прекратени три концесионни договора[959].

3.1. Договор № 436 от 24.11.2009 г. с „ВАС РЕЗЕРВ“ ООД за концесия на услуга Водоем „Ръждавец” („Долците”), представляващ имот № 000342 с площ от 38,652 дка, в м.”Ръждавец”, землището на с. Бачево, Община Разлог е прекратен едностранно от страна на концедента на основание чл. 75, ал. 1, т. 2 от ЗК (отм.)[960].

Съгласно чл. 11 от договора, за първата година концесионера трябва да направи инвестиции в размер на 17 250 лв., за втората година - 17 360 лв., а след втората година до края на срока на концесията - 38 800 лв. Със Заповед № РД-15-454 от 02.07.2013 г. на кмета на Община Разлог, в съответствие с чл. 23 от договора, е назначена комисия за извършване на проверка за изпълнението на задълженията на концесионера и е установено неизпълнение на инвестиционната програма.

Съгласно чл. 31, ал. 1, т. 1 от договора, концедентът има право да прекрати едностранно договора, ако е допуснато от концесионера значително неизпълнение на инвестиционната програма - на повече от 50 на сто от програмата за периода. Налице е пълно неизпълнение на чл.11 от договора. И тъй като неизправната страна е концесионерът едностранното прекратяване на концесионния договор се извършва с решение на концедента – общинския съвет, в съответствие с чл. 76, ал. 3 от ЗК (отм.)

В Решение № 72 от 30.03.2017 г. на общинския съвет договорът е прекратен и кметът на общината е упълномощен да представлява общинския съвет при прекратяването на концесията, което е в съответствие с изискването на чл. 77 от ЗК (отм.).

---

[958] Одитно доказателство № II-306
[959] Одитно доказателство № II- 310
[960] Одитно доказателство № II-310

3.2. Договор № 437 от 24.11.2009 г. с „ВАС РЕЗЕРВ“ ООД за предоставяне на концесия на услуга Водоем „Ръждавец” („Нежовец”), представляващ Имот № 000346 с площ от 32,191 дка, в м.”Ръждавец”, землището на с. Бачево, Община Разлог е прекратен едностранно на основание чл. 75, ал. 1, т. 2 от ЗК (отм.) от страна на концедента.

Съгласно чл. 11 от договора, за първата година инвестициите на концесионера трябва да бъдат в размер 17 250 лв., за втората година - 18 704 лв., след втората година до края на срока на концесията - 43 500 лв.

В съответствие с клаузата в чл. 23 от договора, със Заповед № РД-15-455 от 02.07.2013 г. на кмета на общината е назначена комисия, от която е извършила проверка за изпълнението на задълженията по договора и констатирано пълното неизпълнение на инвестиционната програма.

Съгласно чл. 31, ал. 1, т. 1 от договора, концедентът има право да прекрати едностранно договора, ако е допуснато от концесионера значително неизпълнение на инвестиционната програма - на повече от 50 на сто от програмата за периода.

В Решение № 71 от 30.03.2017 г. на общинския съвет договорът е прекратен, поради пълно неизпълнение на задълженията на концесионера по отношение на инвестиционната програма и кметът на общината е упълномощен да представлява общинския съвет при прекратяването на концесията в съответствие с изискването на чл. 77 от ЗК (отм.).

3.3. Договор № 299 от 12.08.2016 г. с „Водоем в с. Баня“ ООД за концесия на услуга водоем м. „Камено поле“ е прекратен едностранно от страна на концедента на основание чл. 75, ал. 1, т. 2 от ЗК (отм.)[961].

Съгласно чл. 15, ал. 2 от договора, концесионерът следва да извърши инженерно-геоложки проучвания, да изготви и реализира проект за възстановяване на язовирната стена, да изчисти леглото на водоема, да монтира уред за измерване на водни количества, да изготви авариен план и др. За първите две години е уговорено стойността на инвестициите да бъдат 143 822 лв. Задълженията на концесионера не са изпълнени.

Със заповед от 26.04.2017 г. на областния управител на Област Благоевград[962] е назначена междуведомствена комисия за оглед на язовирната стена и съоръженията към нея на водоема, обект на концесията. В протокола от проверката на концесионера са дадени предписания и срокове за извършването им. От концесионера не са не са изпълнени разпорежданията на компетентните органи, направени във връзка с осъществяване на действия или бездействия, свързани с обекта на концесията, в нарушение на чл. 23, ал. 4 от договора. Въз основа на протокола на кмета на общината е издаден акт за административно нарушение от 31.07.2017 г.

Със заповед от 29.12.2016 г. на кмета на общината[963] е назначена комисия, която да установи етапа на изпълнение на договора и е установено неизпълнение на инвестиционната програма, която е изтекла на 12.08.2017 г.

От концесионера, в договорения срок до 31.07.2017 г., не е представен доклад за изпълнението на инвестиционната програма за първото полугодие на 2017 г., в нарушение на чл. 40 от договора.

В чл. 59, ал. 1 от договора е предвидена възможност в случаите, когато обекта на концесията не се поддържа в съответствие с технически и технологични изисквания и стандарти, същият да бъде прекратен едностранно.

---

[961] Одитно доказателство № II-310

[962] Заповед № ОА-РР-146/26.04.2017 г. на областния управител

[963] Заповед № РД-15-1167 от 29.12.2016 г.

С Решение № 165 от 08.09.2017 г. на общинския съвет договорът за концесия е прекратен поради неизпълнение на задълженията, уговорени в чл. 15, ал. 2, чл. 23, ал. 4 и чл. 40 от договора.

3.4. Съгласно чл. 79, ал. 1 от ЗК (отм.), в 14-дневен срок от датата на приемане на обекта органът, който представлява концедента по концесионния договор, уведомява концедента и представя информация в НКР за основанието, датата на прекратяване на договора и датата на приемане на обекта.

Концесионен Договор № 430 от 18.09.2003 г., сключен с „Монолитстрой-Чорбаджийски“ ООД е прекратен по взаимно съгласие на страните през 2012 г., като инициатор на прекратяването е концесионера[964].

По време на одита от направената справка в НКР е установено, че в законоустановения срок не е изпратена информация за прекратяването на концесионния договор. Нарушен е 79, ал. 1 от ЗК (отм.)[965].

Причината е липса на осъществен контрол от кмета на общината и в резултат на това не е осигурена публичност относно всички прекратени концесионни договори.

Прекратяването на концесии за услуги е в съответствие с изискванията на правната рамка и концесионните договори.

Обобщена оценка за съответствието в областта:

Концесионните договори са прекратени законосъобразно въз основа на посочени в тях клаузи и в съответствие с изискванията на ЗК (отм.) и ППЗК (отм.).

Дейностите, свързани с възлагане на концесии за ползване на обекти – публична общинска собственост и изпълнението на договорите са осъществени в частично съответствие с изискванията на нормативната уредба.

Установени са несъответствия с правната рамка и договорите, свързани с: неизпращане в срок на информация до НКР, ДВ и „ОВ“ на ЕС; непубликувано решение за откриване на процедурата за концесия; липса на минимално изискуемата информация във входящия регистър; по-дълъг от нормативно установения достъп до документацията за участие, неясни изисквания в методиката за оценка на офертите; неспазен срок за назначаване на комисия за оценка; неизискани допълнителни документи от комисията за оценка; оценка на оферти, които не отговарят на условията за допустимост, посочени в обявлението и документацията за участие; липса на документи, удостоверяващи липсата на свързани лица и конфликт на интереси от страна на участниците в процедурата; уведомяване след законоустановения срок на председателя на общинския съвет относно сключването на концесионния договор и липсата на уведомяване за същия на КЗК; липсата на осъществен мониторинг и контрол по договора, както и одит на концесионера; непредставена информация по образец относно изпълнението на концесионния договор; неизготвен доклад до комисията за контрол; липсата на правила за работа на комисията за контрол по договора; липсата на годишен доклад за изпълнението на концесионните договори; както и липсата на представена банкова гаранция, уговорена в договора, както и неизпълнени договорни клаузи във връзка с представяне на доклади от страна на концесионера.

Установени са несъответствия по отношение на липсата на представена банкова гаранция, уговорена в договор; неосъществен мониторинг и контрол, и одит на договора; липсата на назначена комисия за контрол; неизпратена информация до НКР; сключено

[964] Одитно доказателство № II-305
[965] Одитно доказателство № II-311

допълнително споразумение, в несъответствие с изискванията на закона, както и невнесена парична гаранция във връзка със задължение за опазване на околната среда.

Установеното несъответствие с правната рамка по един от договорите, което е количествено измеримо е в общ размер 800 лв. (от концесионера не са отчислявани плащания относно паричната гаранция във връзка с изпълнението на задълженията), което не е съществено по стойност, но е съществено по естество (характер) и по смисъл (контекст). Останалите установени нарушения са съществени по естество (характер) и по смисъл (контекст).

Състоянието на СФУК при възлагане на концесии за ползване на обекти – публична общинска собственост и изпълнението на договорите е лошо.

Глава трета Управление и разпореждане с имоти - общинска собственост в Община Свиленград

I. Актове на общински съвет и вътрешни актове

Наредбите на общинския съвет са оповестени на интернет страницата на Община Свиленград в главно меню „Общински съвет“ - наредби на общинския съвет[966].

1. Наредба по чл. 8, ал. 2 от ЗОС - Наредба за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество (НПУРОИ)

Съгласно чл. 8, ал. 2 от ЗОС, общинският съвет приема наредба за реда за придобиване на право на собственост и на ограничени вещни права, за предоставяне за управление, под наем и за разпореждане с имоти и вещи - общинска собственост, и правомощията на кмета на общината, на кметовете на райони, на кметовете на кметства и на кметските наместници.

С решение от 2008 г. на общинския съвет е приета НПУРОИ (отм.)[967], която е изменена и допълнена с четири решения на общинския съвет[968]. С решение на общинския съвет от 26.09.2018 г.[969] е отменена НПУРОИ от 2008 г. и е приета нова НПУРОИ, в сила от 08.10.2018 г.

След одитирания период наредбата е изменена и допълнена с две решения на общинския съвет[970].

При извършения проверка за съответствие на НПУРОИ (отм.) и НПУРОИ с нормативните актове от по-висока степен е установено:

1.1. НПУРОИ (отм.)

1.1.1. В Глава шестнадесета (ред. ДВ, бр. 79 от 13.10.2015 г., в сила от 01.01.2017 г.), Раздел II Имущество (чл. 302 - чл. 305) от ЗПУО са уредени въпросите, свързани с държавните и общинските недвижими имоти, предоставени за управление на държавните и общинските училища, детски градини и центрове за подкрепа за личностно развитие. В чл. 45, ал. 2 от Указ № 883 от 24.04.1974 г. за прилагане на ЗНА е регламентирано, че актовете по прилагане на закон се приемат най-късно в шестмесечен срок от влизане на закона в сила.

---

[966] https://www.svilengrad.bg

[967] приета с Решение № 24 от 30.10.2008 г., изменена с Решения № 756 от 30.09.2010 г., № 387 от 18.12.2012 г., № 531 от 26.04.2017 г., № 707 от 29.11.2017 г. и № 757 от 31.01.2018 г.

[968] Одитни доказателства №№ III-5 - III-9

[969] Решение № 986 от 26.09.2018 г.

[970] решения № 1224 от 31.07.2019 г. и № 245 от 29.07.2020 г.

НПУРОИ (отм.) не е допълнена в шестмесечния срок от влизането в сила на чл. 302 - чл. 305 от ЗПУО, т.е. до 01.07.2017 г., в нарушение на чл. 45, ал. 2 от Указ № 883 от 24.04.1974 г.[971].

С решение на общинския съвет от м. ноември 2017 г.[972], след определения шестмесечен срок от влизането на чл. 302 - чл. 305 от ЗПУО, НПУРОИ (отм.) е изменена и допълнена и са приети нови три алинеи - ал. 9, ал. 10 и ал. 11 на чл. 5 и нови чл. 17а, чл. 17б и чл. 17в[973].

1.1.2. В чл. 24, ал. 1 от НПУРОИ[974] (отм.) е въведена забрана да се предоставят под наем имоти на лица, които имат финансови задължения към общината, които са били наематели на общински имоти и договорите им са били прекратени по тяхна вина през последните пет години, а в ал. 2 от НПУРОИ (отм.) е въведена забрана при отдаването под наем чрез търг или конкурс, лицата по ал. 1 да се допускат до участие в търга или конкурса.

Същите текстове се съдържат и в чл. 76, ал. 2 и в чл. 91, ал. 2 от НПУРОИ (отм.), регламентиращи процедурата за провеждане на публични търгове и публично оповестени конкурси.

Въведените изисквания към кандидатите за участие в търг или конкурс ограничават правата на лицата и ги поставят в зависимост от изпълнението на техни финансови задължения към общината. Текстовете на чл. 24, ал. 1 и ал. 2, чл. 76, ал. 2 и чл. 91, ал. 2 от НПУРОИ (отм.) са в противоречие с разпоредбата на чл. 3, ал. 3 на ЗОАРАКСД, съгласно която при административното регулиране и административния контрол върху стопанската дейност административните органи и органите на местното самоуправление не могат да налагат ограничения и тежести, които не са необходими за постигане на целите на закона.

През м. ноември 2017 г. е извършена проверка от Окръжна прокуратура - Хасково на НПУРОИ (отм.). В резултат на проверката, с Решение № 757 от 31.01.2018 г. на общинския съвет е изменен съществуващият текст на чл. 24, ал. 1 от НПУРОИ (отм.), а текстовете на чл. 76, ал. 2, т. 2 и т. 3 и чл. 91, ал. 2, т. 2 и 4 от НПУРОИ са отменени[975].

1.1.3. Съгласно § 4, ал. 1 от ПЗР на НПУРОИ (ред. Решение № 24 от 30.10.2008 г., отм. с Решение № 757 от 31.01.2018 г. на общинския съвет), при разпоредителна сделка с общински имот физическите и юридическите лица заплащат на общината режийни разноски в размер на две на сто върху цената на придобиване.

Разпоредбата относно заплащането на режийни разноски е в несъответствие/противоречие с разпоредбата на нормативен акт от по-висока степен - чл. 111 от ЗМДТ (ред. ДВ, бр. 119 от 2002 г., в сила от 01.01.2003 г.), 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, размерът и е следвало да бъде определен по реда на чл. 115а от ЗМДТ (ред. ДВ, бр. 97 от 2016 г., в сила от 01.01.2017 г.), с който са определени редът и границите/основата за определянето на размера на таксата за всяка административна услуга.

Причината за установеното несъответствие между § 4, ал. 1 от ПЗР от НПУРОИ (отм.) и чл. 111 от ЗМДТ е, че при приемането на наредбата, неправилно по аналогия е приложена/взаимствана разпоредбата на § 3, ал. 1 от ПЗР на Правилника за прилагане на Закона за държавната собственост.

---

[971] Одитно доказателство № III-10
[972] Решение № 707 от 29.11.2017 г.
[973] Одитни доказателства №№ III-7 и III-10
[974] Одитни доказателства №№ III-5 - III-7
[975] Одитни доказателства №№ III-8 и III-10

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, т.к. 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 собственост.

За периода от 01.01.2017 г. до 19.02.2018 г. незаконосъобразно от купувачите са платени режийни разноски в размер 22 918,12 лв., в т.ч. при разпоредителни сделки без провеждането на публичен търг/конкурс – 17 806, 70 лв. и при разпоредителни сделки след проведен публичен търг/конкурс – 5 011,36 лв. След отмяната на незаконосъобразния текст, от 20.02.2018 г. не са начислявани и събирани режийни разноски[976].

1.1.4. Съгласно чл. 72, ал. 1 и ал. 2 от НПУРОИ (отм.), публичните търгове се провеждат с тайно или явно наддаване. Кметът на общината открива процедурата по провеждането на търга със заповед, която съдържа: описание на имотите или вещите - предмет на търга; вида на търга - (тайно или явно наддаване); начална тръжна цена; размер на депозита за участие; размер на цената на тръжната документация; начин, място и срок на плащане на депозита и цената на тръжната документация и на евентуални обезпечения на неговото извършване; други условия, произтичащи от закона или решения на общинския съвет; дата, място и час на провеждане на търга; ден, място и час на повторно провеждане на търга, както и на обстоятелствата по т. 6.

Съгласно чл. 77, ал. 1 от НПУРОИ (отм.), при търг с явно наддаване, председателят на комисията обявява началната цена, от която започва наддаването и определя стъпката на наддаване, или съобщава стъпката на наддаване, определена от членовете на комисията с обикновено мнозинство, която не може да бъде по - малка от едно на сто и по-голяма от 10 на сто от началната цена.

Определянето на стъпката за наддаване е извън компетентностите на комисията, тъй като тя е помощен орган, т.е. само подпомага кмета на общината при изпълнение на неговото правомощие[977].

Текстът на чл. 72, ал. 1 и ал. 2 от НПУРОИ (отм.), е в несъответствие с чл. 35, ал. 1 от ЗОС, съгласно който продажба на имоти и вещи - частна общинска собственост, се извършва от кмета на общината чрез публичен търг или публично оповестен конкурс.

Причина за установените несъответствия е липсата на утвърдена процедура за осъществяване на контрол от конкретно структурно звено/служител за съответствие на подзаконовите актове на общинския съвет със законовите изисквания и при необходимост за инициране извършването на изменения и допълнения. Разпоредбите в НПУРОИ (отм.), които са в несъответствие с правната рамка създават предпоставки за незаконосъобразни действия в процеса по управление и разпореждане с имоти - общинска собственост. В резултат на това не е изпълнена годишната цел за усъвършенстване на работата на общинската администрация чрез по-добро прилагане на нормативната база, определяща административното обслужване на физически и юридически лица от Програмата за реализация на целите по качество за 2017 г. и за 2018 г.

След одитирания период приемането на изменението в НПУРОИ с Решение № 245 от 29.07.2020 г. на общинския съвет, установеното при одита несъответствие е отстранено.

1.1.5. С НПУРОИ (отм.) не са определени[978]:

а) ред и срок на възстановяване на депозита на участника, класиран на второ място при

[976] Одитно доказателство № III-240

[977] Одитни доказателства №№ III-5 - III-8 и III-10

[978] Одитни доказателства №№ III-5 - III-10

провеждане на публични търгове.

След одитирания период, с приемането на измененията в НПУРОИ, установеното при одита несъответствие не е отстранено;

б) ред, по който ще се извърши отдаването под наем на имоти за нуждите на общинските ръководства на политическите партии, отговарящи на условията, предвидени в ЗПП.

След одитирания период, с приемането на измененията в НПУРОИ, установеното при одита несъответствие не е отстранено;

в) ред, по който ще се извърши отдаването под наем без търг или конкурс за здравни, образователни и социални дейности за задоволяване на съответните нужди на населението, както и на юридически лица с нестопанска цел.

След одитирания период, с приемането на измененията в НПУРОИ, установеното при одита несъответствие не е отстранено;

г) ред, по който ще се извърши настаняването под наем, продажбата и замяната на общински ателиета и гаражи.

След одитирания период, с приемането на измененията в НПУРОИ, установеното при одита несъответствие не е отстранено;

д) ред, по който може да се учреди право на строеж без търг или конкурс след решение на общинския съвет.

След одитирания период, с приемането на измененията в НПУРОИ, установеното при одита несъответствие не е отстранено;

е) ред, по който може да се учреди безвъзмездно право на строеж без търг или конкурс след решение на общинския съвет.

След одитирания период, с приемането на измененията в НПУРОИ, установеното при одита несъответствие не е отстранено;

ж) ред, по който може да се учреди право на ползване, без търг или конкурс след решение на общинския съвет, в случаите, когато лицата, на които може да се учреди са определени със закон.

След одитирания период, с приемането на измененията в НПУРОИ, установеното при одита несъответствие не е отстранено.

Причина за установените несъответствия е липса на контролна процедура с длъжностни лица и срокове за своевременната подготовка на проекти за изменения и допълнения на подзаконовите и вътрешните актове при промяна в правната рамка.

НПУРОИ (отм.) е в частично съответствие с нормативните актове от по-висока степен.

След одитирания период НПУРОИ е изменена и допълнена с две решения на общинския съвет[979] *по отношение на част от установените при одита нарушения/несъответствия по т. 1.1.5. са отстранени и е приведена в съответствие с правната рамка. Установените нарушения/несъответствия, посочени в констатациите по т. 1.1.6., б.б „а“ - „ж“ не са отстранени.*

1.2. НПУРОИ[980]

1.2.1. Съгласно чл. 67, ал. 3 от НПУРОИ, заповедта на кмета на общината, с която се определя лицето, спечелило търга, цената и условията на плащане, може да се обжалва от останалите участници в търга по реда на АПК.

Съгласно чл. 83, ал. 1 от АПК, жалба срещу административния акт могат да подават заинтересованите лица.

---

[979] решения № 1224 от 31.07.2019 г. и № 245 от 29.07.2020 г.

[980] Решение № 986 от 26.09.2018 г.

Текстът на чл. 67, ал. 3 от НПУРОИ е в несъответствие с разпоредбата на нормативен акт от по-висока степен – АПК. Нарушено е правото на лицата, заинтересовани от резултатите на проведения търг да оспорват административния акт.

През одитирания период рисковете/негативното влияние от това несъответствие/нарушение в наредбата не са се проявили, но до отстраняването на установеното несъответствие, при възникването на основания, във връзка с чл. 83, ал. 1 от АПК същите ще бъдат проявени.

1.2.2. Съгласно 62, ал. 1 от НПУРОИ, при търг с явно наддаване, председателят на комисията обявява началната цена, от която започва наддаването и съобщава стъпката на наддаване, определена от членовете на комисията с обикновено мнозинство. Последната не може да бъде по-малка от едно на сто и по-голяма от 10 на сто от началната цена[981].

Определянето на стъпката за наддаване е извън компетентностите на комисията, тъй като тя е помощен орган, т.е. само подпомага кмета на общината при изпълнение на неговото правомощие.

Текстът на чл. 72, ал. 1 и ал. 2 от НПУРОИ е в несъответствие с чл. 35, ал. 1 от ЗОС.

След одитирания период приемането на изменението в НПУРОИ с Решение № 245 от 29.07.2020 г. на общинския съвет, установеното при одита несъответствие е отстранено.

1.2.3. В НПУРОИ не са определени:

а) ред и срок на възстановяване на депозита на участника, класиран на второ място при провеждане на публични търгове.

След одитирания период, с приемането на измененията в НПУРОИ, установеното при одита несъответствие не е отстранено;

б) ред, по който ще се извърши настаняването под наем, продажбата и замяната на общински ателиета и гаражи.

След одитирания период, с приемането на измененията в НПУРОИ, установеното при одита несъответствие не е отстранено;

в) ред, по който може да се учреди право на строеж без търг или конкурс след решение на общинския съвет.

След одитирания период, с приемането на измененията в НПУРОИ, установеното при одита несъответствие не е отстранено;

г) ред, по който може да се учреди безвъзмездно право на строеж без търг или конкурс след решение на общинския съвет.

След одитирания период, с приемането на измененията в НПУРОИ, установеното при одита несъответствие не е отстранено;

д) ред, по който може да се учреди право на ползване, без търг или конкурс след решение на общинския съвет, в случаите, когато лицата, на които може да се учреди са определени със закон.

След одитирания период, с приемането на измененията в НПУРОИ, установеното при одита несъответствие не е отстранено;

е) ред, по който следва да се извърши замяната на общински жилища с жилищни имоти на физически лица в изпълнение на социални програми, приети от общинския съвет.

След одитирания период, с приемането на измененията в НПУРОИ, установеното при одита несъответствие не е отстранено.

[981] Одитни доказателства №№ III-9 и III-10

В резултат на това не е създадена организация на процесите по управление и разпореждане с общинска собственост, която да включва отговорните длъжностни лица, сроковете и документите, които ще се съставят.

Причина за установените несъответствия на НПУРОИ с нормативните актове от по-висока степен е липсата на утвърдена процедура за осъществяване на контрол от конкретно структурно звено/служител за съответствие на подзаконовите актове на общинския съвет със законовите изисквания и при необходимост за инициране извършването на изменения и допълнения.

НПУРОИ е в частично съответствие с нормативните актове от по-висока степен.

След одитирания период НПУРОИ е изменена и допълнена с две решения на общинския съвет[982] по отношение на част от установените при одита нарушения/несъответствия по т. 1.2.2. са отстранени и е приведена в съответствие с правната рамка. Установените нарушения/несъответствия, посочени в констатациите по т. 1.2.1. и т. 1.2.3., б.б „а“ - „е“ не са отстранени.

2. Наредба по чл. 45а от ЗОС - Наредба № 7 за условията и реда за управление и разпореждане с общинския жилищен фонд (Наредба за общинските жилища)

Съгласно чл. 45а от ЗОС, общинският съвет приема наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди и за настаняване в жилищата под наем, в резервни и във ведомствени жилища.

С решение от 31.03.2005 г. на общински съвет е приета Наредба за общинските жилища, която е изменена с две решения от 27.07.2016 г. и 25.01.2017 г.[983] на общинския съвет[984].

С Наредбата за общинските жилища са определени условията и редът за установяване на жилищни нужди на гражданите; условията и редът за настаняване под наем в жилищата за отдаване под наем на лица с установени жилищни нужди; условията и редът за настаняване под наем в резервни и ведомствени жилища; случаите, в които се прекратяват наемните правоотношения. Регламентирано е, че наемната цена на общинските жилища се определя за 1 кв. м. от разгънатата застроена площ на жилището, съгласно Методика за определяне на начални базисни цени за отдаване под наем на общински жилищни имоти и на общински жилища, приета с решение на общинския съвет[985].

След одитирания период наредбата е изменена и допълнена с две решения на общинския съвет[986].

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

Съгласно чл. 47 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 от ЗОС, както и на други лица, отговарящи на условията за закупуване на общински жилища, определени в наредбата по чл. 45а, ал. 1 от ЗОС. Съгласно на чл. 47, ал. 1, т. 4 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 44 от 1996 г.), жилищата по чл. 42, ал. 1, т. 4 (жилища за продажба) могат да се продават на други физически или юридически лица, а в ал. 3 е регламентирано, че продажбата на жилища на посочената категория лица се извършва чрез

[982] решения № 1224 от 31.07.2019 г. и № 245 от 29.07.2020 г.
[983] Решение № 331 от 31.03.2005 г., изм. с Решения № 228 от 27.07.2016 г. и № 433 от 25.01.2017 г. на общинския съвет
[984] Одитно доказателство № III-11
[985] Одитно доказателство № III-54
[986] решения № 1128 от 27.03.2019 г. и № 243 от 29.07.2020 г.

търг. Разпоредбите на чл. 47, ал. 1, т. 4 и ал. 3 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 44 от 1996 г.) са отменени (ред. ДВ, бр. 101 от 16.11.2004 г.).

Съгласно чл. 3, ал. 1, т. 4 от Наредбата за общинските жилища, в съответствие с чл. 42, ал. 1, т. 2 от ЗОС, част от общинските жилища са предназначени за продажба. Броят, видът и местонахождението на общинските жилища предназначени за продажба се определят от общинския съвет, по предложение на кмета на общината, съобразно конкретните потребности на общината (чл. 3, ал. 2 и ал. 3 от наредбата, във връзка с чл. 42, ал. 2 от ЗОС).

Съгласно чл. 37 от Наредбата за общинските жилища, във връзка с чл. 47, ал.1, т. 1-3 от ЗОС, продажбата на общинските жилища може да се извърши след решение на общинския съвет на изрично определените в т.т. 1-5 категории лица. Посочената разпоредба предоставя правната възможност за извършване на действия по разпореждане с имоти-общинска собственост без търг или конкурс. В тези хипотези състезателното начало, регламентирано в чл. 35, ал. 1 от ЗОС, не би могло да бъде приложено, предвид ограничения брой лица, които могат да бъдат страна по сделката, а именно само изрично посочените в чл. 47, ал. 1, т.т. 1-3 от ЗОС. Последното е в съответствие и със социалната функция на общинските жилища - да задоволяват потребностите на граждани с установени жилищни нужди.

Съгласно на чл. 47, ал. 1, т. 4 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 44, 1996 г.), жилищата по чл. 42, ал. 1, т. 4 (жилища за продажба) могат да се продават на други физически или юридически лица, а в ал. 3 е регламентирано, че продажбата на жилища на посочената категория лица се извършва чрез търг.

В този смисъл е и текстът на чл. 44 от Наредбата за общинските жилища, съгласно който свободните жилища, извън случаите по чл. 37 от наредбата, могат да се продават след решение на общински съвет, чрез търг или конкурс по пазарни цени, но не по-ниски от данъчните им оценки. Пазарните цени на тези жилища се определят от общинския съвет въз основа на пазарни оценки, изготвени от оценители по реда на чл. 22, ал. 3 от ЗОС.

Текстът на чл. 44, ал. 1 от Наредбата за общинските жилища е във връзка с разпоредбата с чл. 47, ал. 1, т. 4 и ал. 3 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 44, 1996 г.), която е отменена (отм. ДВ, бр. 101 от 16.11.2004 г.).

Доколкото ЗОС, в приложимата редакция към одитирания период и към момента на одита, не предвижда изрична възможност общинските жилища, предназначени за продажба да могат да се продават чрез търг на други физически или юридически лица, различни от правоимащите по чл. 47, ал.1, т.1-3 от ЗОС, то текста на чл. 44, ал.1 от Наредбата за общинските жилища се явява в противоречие с чл. 47 от ЗОС - нормативен акт от по-висока степен. Общинските жилища са имоти – частна общинска собственост със специален статут. За същите е установен специфичен законов режим за разпореждане съобразно специалните правила на ЗОС.

След одитирания период, с приемането на измененията в Наредбата за общинските жилища, установеното при одита несъответствие не е отстранено.

Причина за установените несъответствия на Наредбата за общинските жилища с нормативните актове от по-висока степен е липса на контролна процедура с длъжностни лица и срокове за своевременната подготовка на проекти за изменения и допълнения на подзаконовите и вътрешните актове при промяна в правната рамка.

Наредбата за общинските жилища е в частично съответствие с действащата през одитирания период правна рамка.

След одитирания период, с Решения № 1128 от 27.03.2019 г. и № 243 от 29.07.2020 г. *на общинския съвет, наредбата е изменена и допълнена, но установеното при одита несъответствие не е отстранено.*

3. Стратегия за управление на общинската собственост за периода 2015-2019 г. и годишни програми

В съответствие с изискванията на чл. 8, ал. 8 от ЗОС, през 2017 г. и 2018 г. от общинския съвет е приета Стратегия за управление на общинската собственост за периода 2015-2019 г. Със стратегията е определена политиката за развитие на общинската собственост и съдържа основните цели, принципи и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите - общинска собственост; основните характеристики на отделните видове имоти, които могат да се предоставят под наем или да бъдат предмет на разпореждане; нуждите на общината от нови имоти и способите за тяхното придобиване, в съответствие с правната рамка[987].

В съответствие с чл. 8, ал. 9 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 45, 2012 г., в сила от 01.01.2013 г.), от общинския съвет са приети: план за действие за общинските концесии в съответствие със ЗК и годишни програми за управление и разпореждане с имотите - общинска собственост за 2017 г. и 2018 г.[988].

Годишните програми за управление и разпореждане с имотите - общинска собственост за 2017 г. и 2018 г. са актуализирани с 16 решения на общинския съвет, през 2017 г. и с 29 решения през 2018 г., във връзка имоти, предмет на разпореждане.

В годишните програми за управление и разпореждане с имоти - общинска собственост за 2017 г. и 2018 г. не са включени: четири недвижими имота – общинска собственост, които са отдадени под наем[989]; 29 земеделските земи(в т.ч. частна общинска собственост - 27 и публична общинска собственост – две), които са отдадени под наем след провеждането на публични търгове с явно наддаване[990].

Годишните програми за управление и разпореждане с имоти - общинска собственост не са актуализирани по отношение на имотите, които общината има намерение да предложи за предоставяне под наем, което е в несъответствие с чл. 8, ал. 9, т. 2 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 45 от 2012 г., в сила от 01.01.2013 г. и ДВ, бр. 96 от 2017 г., в сила от 01.012018 г.), чл. 4, ал. 1, буква „б“ от НПУРОИ (отм.) и чл. 4, ал. 1, буква „б“ от НПУРОИ[991].

Причините е неосъществен контрол от директора на дирекция „ОСУТ“ и началник отдел „ОС“ и неинициирането на предложение за актуализиране на годишните програми. В резултат на това за местната общност не е осигурена публичност за намеренията на общината за предоставяне под наем на недвижими имоти и земеделски земи, както и за отдаването под аренда.

Годишните програми за управление и разпореждане с имотите - общинска собственост са публикувани на интернет страницата на общината, с което са изпълнени изискванията на чл. 8, ал. 10 от ЗОС[992].

4. 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.

---

[987] Одитно доказателство № III-12
[988] Одитно доказателство № III-15
[989] Одитни доказателства №№ III-6, III-8, III-9, III-49- III-53, III-55 - III-64, III-66 и III-67
[990] Одитни доказателства №№ III-97 - III-105
[991] Одитни доказателства №№ III-10, III-13 и III-14
[992] https://www.svilengrad.bg/index.php?cat=12&sub=os

От кмета на общината са съставени и внесени в общинския съвет отчети за състоянието на общинската собственост и резултатите от нейното управление за 2017 г. и за 2018 г. Отчетите са приети с решения на общинския съвет[993].

Съгласно чл. 40, ал. 3, т. 3 и т. 4 от ЗК, кметът на общината извършва мониторинг и контрол на сключените от него концесионни договори и изготвя и внася за одобрение в общинския съвет годишен отчет относно изпълнението на сключените концесионни договори. Общинският съвет, на основание чл. 40, ал. 2, т.2 от ЗК, одобрява годишния отчет на кмета на общината относно изпълнението на концесионните договори.

С решение от 25.09.2019 г. на общинския съвет[994] е приет годишен доклад за изпълнение на концесионни договори за 2017 г. В съответствие с изискването на чл. 132, ал. 2 от ЗК е изготвен и внесен за одобрение в общинския съвет годишен отчет за изпълнението на концесионните договори. С решение от 25.09.2019 г. на общинския съвет[995] е приет годишен отчет за изпълнение на концесионни договори за 2018 г. в съответствие с чл. 40, ал. 2 от ЗК[996].

5. Вътрешни актове

Съгласно чл. 7, ал. 1, т. 15 от ЗФУКПС (ред. ДВ, бр. 95 от 2016 г.), ръководителите на организациите от публичния сектор отговарят за въвеждането на вътрешни правила за финансово управление и контрол с административен акт или система от актове. Със заповед от 01.06.2004 г. на кмета на общината[997] е въведена СФУК. Последното изменение на СФУК, относимо към одитирания период, е извършено със заповед от 15.11.2017 г. на кмета на общината[998].

Основните функции, организацията на работа и линиите за докладване на служителите, в т.ч. във връзка с управлението на имоти - общинска собственост са определени в УПОА, Правилника за вътрешния трудов ред, НПУРОИ (отм.), НПУРОИ, ВПОПНОИ и в длъжностните характеристики на служителите.

5.1. В съответствие с изискването на чл. 10 от ЗОС в структурата на общината[999] е създадено звено за изпълнение на функциите и задачите по ЗОС. В дирекция „ОСУТ“ е създаден отдел „Общинска собственост“ („ОС“) с 9 щатни.

В УПОА са определени функционалните задължения на административните звена[1000]. Съгласно Глава трета, Раздел VI, чл. 32, ал. 1, т. 1 от УПОА, задълженията, свързани с управлението и разпореждане с имоти - общинска собственост са вменени на дирекция „Общинска собственост и управление на територията“ („ОСУТ“). През одитирания период с отговорности в процеса по управление и разпореждане с имоти - общинска собственост са: директора на дирекция“, началника на отдел „ „ОС“, главния експерт „Земеделска, горска и водна собственост“ („ЗГВС“), старши експерт „ЗГВС“, старши експерт „Управление на общинска собственост“ („УОС“), младши експерт „Общинска собственост - административно обслужване“ („ОСАО“) и старши специалист „Контрол по приходите от наеми и такси“ и

[993] Одитно доказателство № III-16
[994] Одитно доказателство № III-17 и III-286
[995] Решение № 1285 от 25.09.2019 г.
[996] Одитни доказателства № III-17 и III-287
[997] Заповед № 600 от 01.06.2004 г.
[998] Одитни доказателства №№ III-18 и III-19
[999] Одитни доказателства №№ III-1 и III-2
[1000] Одитно доказателство № III-21

юрисконсулт. Задълженията са определени в длъжностните характеристики на служителите, актуализирани през м. март 2018 г.[1001].

С Правилника за вътрешния трудов ред на общинската администрация от 30.12.2016 г., в сила от 01.01.2017 г., е въведена организацията на работа, правата и задълженията на служителите в структурата на общинската администрация[1002].

5.2. Със заповед от 04.12.2006 г. на кмета на общината[1003] е утвърден Етичен кодекс за поведение на служителите в Община Свиленград.

С Етичния кодекс се определят правилата за поведение на служителите в общинската администрация с цел да повиши общественото доверие в техния професионализъм и морал и да издигне престижа на общината и е публикуван ва вътрешния портал на общинската администрация и на интернет страница на общината в главно меню „Общинска администрация“, „Вътрешни нормативни документи“. Етичният кодекс не е актуализиран от датата на утвърждаването му - 12 години[1004].

5.3. Със заповед от 04.12.2006 г. на кмета на общината[1005] са утвърдени Вътрешни правила за подбор и назначаване на персонала. Вътрешните правила не са актуализирани от 12 години и не са в съответствие с измененията в правната рамка и организационната структура на общинската администрация[1006].

5.4. Със заповед от 11.10.2012 г. на кмета на общината[1007] са утвърдени:

а) Вътрешни правила за разпореждане с недвижими имоти - общинска собственост чрез продажба и право на строеж чрез търг или конкурс и контролен лист за осъществяване на предварителен контрол, актуализирани през 2015 г.[1008]. В Раздел II от вътрешните правила са регламентирани процеса и задълженията на длъжностните лица. За изпълнението на действията, определени в т.т. 20, 21 и 27 от вътрешните правила, свързани с осъществяването на контрол по спазване на законовоустановения срок за връчване на заповедта на кмета за определяне на спечелилия търга, на влизане в сила заповедта на кмета за определяне на спечелил търга и сключване на договора не е определено конкретно длъжностно лице;

б) вътрешни правила за настаняване под наем в общински жилища от резервния и ведомствения фонд и контролен лист за осъществяване на предварителен контрол;

в) вътрешни правила за настаняване под наем в общински жилища на граждани с установени жилищни нужди и контролен лист за осъществяване на предварителен контрол;

г) вътрешни правила за продажба на общински жилища и контролен лист за осъществяване на предварителен контрол;

д) вътрешни правила за отдаване под наем на общински имоти - собственост на Община Свиленград и контролен лист за осъществяване на предварителен контрол. В Раздел III от правилата са определени отговорностите на младши експерт „УОС“ и на старши юрисконсулт отдел „ОС“, без в организационната структура на общинската администрация да има такива длъжности. Вътрешните правила не са актуализирани от 11.10.2012 г. и не са в съответствие с

[1001] Одитно доказателство № III-20
[1002] Одитно доказателство № III-22
[1003] Заповед № 2247 от 04.12.2006 г.
[1004] Одитни доказателства №№ III-10 и III-23
[1005] Заповед № 2179 от 22.11.2006 г.
[1006] Одитни доказателства №№ III-10 и III-24
[1007] Заповед № 1758 от 11.10.2012 г.
[1008] Заповед № 1818 от 02.07.2015 г.

измененията в правната рамка и организационната структура на общинската администрация[1009].

5.5. През одитирания период, като част от СФУК, от кмета на общината, не са утвърдени: правила за заместване, вътрешни правила за делегиране на правомощия и вътрешни правила за осъществяване на мониторинг на системата за финансово управление в общинската администрация[1010].

5.6. Със заповед от 30.08.2013 г. на кмета на общината[1011] е утвърдена Стратегия за управление на риска, изм. и доп. със заповеди от 21.11.2013 г. и 31.03.2014 г. на кмета на общината[1012] . Част от стратегията е Календар за управление на риска[1013].

В Раздел II на Стратегията за управление на риска не са включени стратегическите цели на отдел „ОС“. Стратегията на общината не е актуализирана след 31.03.2014 г., с което не е спазено изискването на чл. 12, ал. 3 от ЗФУКПС (ред. ДВ, бр. 95 от 29.11.2016 г.) за актуализиране на всеки три години или при настъпване на съществени промени в рисковата среда.

Целите на отдел „ОС” са определени в Годишния план на отдел „ОС“ за 2017 г., а за 2018 г. в Таблица 1 Матрица за поставяне на годишните цели за 2018 г. на администрацията - на отдел „ОС“ към дирекция „ОСУТ. В двата годишни плана на отдел „ОС”, са определени за стратегически цели 1: Програма за управление и разпореждане на общинската собственост за 2017 г. и Програма за управление и разпореждане на общинската собственост за 2018 г[1014].

През одитирания период постигането на целите е отчетено и оценките са отразени в формуляри за отчитане на годишните цели на отдел „ОС“. От началник отдел „ОС“ е осъществен мониторинг на изпълнение на годишните планове на отдела[1015].

За 2017 г. и 2018 г. са изготвени риск-регистри на отдел „ОС“, от които е видно, че не са идентифицирани съществени/значими рискове, свързани с управлението и разпореждането с имоти – общинска собственост, и концесиите, които застрашат постигането на целите и не са въведени адекватни и ефективни контролни дейности за минимизирането им. Не е спазен реда, определен в Раздел V Процес по управление на риска и механизми за неговото осъществяване от Стратегията за управление на риска[1016].

За двете години от одитирания период от началник отдел „ОС” са изготвени анализи за оценка на рисковете във функционална област - отдаване под наем на общинската собственост и четири доклада за резултатите от осъществения мониторинг. В докладите е посочено, че: не са идентифицирани нови рискове; няма промяна в оценката на рисковете; не се налага включването на допълнителни нови контроли. Не е спазен реда, определен Раздел V, т. 4.1 от Стратегията за управление на риска[1017].

5.7. Със заповед от 23.03.2015 г. на кмета на общината[1018] са утвърдени Вътрешни правила за деловодната дейност и документооборота, с които уреждат документирането,

---

[1009] Одитни доказателства №№ III-10 и III-25
[1010] Одитно доказателство № III-10
[1011] Заповед № 2080 от 30.08.2013 г.
[1012] Заповеди на кмета № 2741 от 21.11.2013 г. и № 441 от 31.03.2014 г.
[1013] Одитни доказателства №№ III-10 и III-26
[1014] Одитни доказателства №№ III-10, III-27 и III-28
[1015] Одитни доказателства №№ III-10, III-12, III-26, III-29 и III-30
[1016] Одитни доказателства №№ III-10, III-26 и III-31
[1017] Одитни доказателства №№ III-10, III-20, III-26, III-31 - III-33
[1018] Заповед № 1121 от 23.03.2015 г.

съхраняването и архивирането на документацията. Вътрешните правила не са актуализирани в съответствие с промени в правната рамка и организационната структура на общинската администрация[1019].

Причини за установените несъответствия на вътрешните актове с правната рамка са: неизпълнение на цел № 2. Усъвършенстване на работата на общинската администрация чрез по-добро прилагане на нормативната база, определяща административното обслужване на физически и юридически лица от Програмата за реализация на целите по качество за 2017 г. и за 2018 г.; липсата на утвърдена процедура за осъществяване на контрол от конкретно структурно звено/служител за съответствие на актовете на общинския съвет със законовите изисквания и при необходимост за инициране извършването на изменения и допълнения. Създадени са предпоставки за непостигане на една от основните цели на СФУК - създаване на условия за съответствие на дейността с правната рамка.

Актовете на общинския съвет (наредбите) и вътрешните актове за въвеждане на СФУК в процеса по управление и разпореждане с имоти - общинска собственост са в частично съответствие с нормативните актове от по-висока степен.

II. Управление на имоти - общинска собственост

1. Актуване на имоти - общинска собственост

През одитирания период са съставени 798 АОС (2017 г. - 399 бр. и 2018 г. - 399 бр.)[1020].

Одитните процедури са изпълнени върху нестатистически одитни извадки, чрез случаен подбор. При одита са проверени съставени 20 АОС (за 2017 г. - 10 бр. и за 2018 г. - 10 бр.).

Съгласно чл. 56 , ал. 1 от ЗОС и чл. 3 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г., за общинските имоти се съставят АОС, по образци, утвърдени от министъра на регионалното развитие и благоустройството и министъра на правосъдието. В Приложения № 1 и № 2 към чл. 3 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г. е определено съдържанието на актовете за публична и за частна общинска собственост. В чл. 58, ал. 1, ал. 2 и ал. 3 от ЗОС е регламентирано съставянето и вписването на АОС. Съгласно чл. 62, ал. 1 от ЗОС, АОС се вписват с последователни номера в регистъра, подшиват се в актови книги и се съхраняват в съответните служби „Общинска собственост“.

С вътрешен акт не е определени правила/процедури в процеса по актуване на имоти - общинска собственост, в несъответствие с чл. 13, ал. 3, т. 10 от ЗФУКПС (ред. ДВ, бр. 95 от 2016 г.) за въвеждане на правила за документиране на всички операции и действия, свързани с дейността на организацията[1021].

1.1. АОС са съставени по утвърдените образци – приложения към Наредба № 8 от 17.12.2009 г.

АОС са съставени и подписани от старши-експерт „УОС” в отдел „ОС”, който със заповеди на кмета на общината е оправомощен за актосъставител и отговорно лице, което да съхранява, поддържа и води главните регистри имотите – публична и частна общинска собственост. В длъжностна характеристика на служителя[1022] не са вменени тези задължения. Съставените АОС са утвърдени от кмета на общината, което е в съответствие с чл. 58, ал. 1 от ЗОС и чл. 5 от Наредба № 8 от 17.12. 2009 г.

[1019] Одитни доказателства №№ III-10 и III-33
[1020] Одитно доказателство № III-34
[1021] Одитно доказателство № III-38
[1022] Одитно доказателство № III-20

Съгласно чл. 13 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г., в Раздел 6 „Данъчна оценка на имота към момента на утвърждаване на акта“ се вписва данъчната оценка на съответния имот, валидна към момента на утвърждаване на акта.

Във всички проверени АОС са вписани данъчните оценки на имотите, валидни към момента на утвърждаване на акта, което е в съответствие с изискванията на чл. 13 и чл. 22, ал. 2, вр. чл. 8 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г.[1023]. Данните за данъчната оценка на имотите в АОС са въведени на ръка, вместо чрез програмен продукт „Акстър имоти“.

1.2. От проверените 20 АОС, преписи на 8 АОС са изпратени до областния управител, след законовоопределения 7-дневен срок, в нарушение на чл. 58, ал. 2 от ЗОС[1024].

1.3. За всички проверени АОС са съставени досиета на имотите, по образец, утвърден от министъра на регионалното развитие и благоустройството и министъра на правосъдието и към тях са приложени копие от акта за собственост и документите, удостоверяващи възникването, изменението и прекратяването на правото на собственост на общината, предоставените права на трети лица, както и други данни, скици, данъчни оценки, писма, заповеди на кмета на общината и други документи, в съответствие с изискванията на чл. 58, ал. 3 от ЗОС и чл. 22, ал. 1 и ал. 2 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г..[1025]

1.4. АОС са с последователни номера и са съхраняват безсрочно, вписани са в регистрите за частна или публична общинска собственост в съответствие с чл. 62 ал. 1 и чл. 63, ал. 2 от ЗОС. АОС не са подшити в актови книги, а са подредени в класьори[1026].

1.5. Върху АОС на имотите, които са престанали да бъдат собственост на общината, е отбелязано, че са отписани и е посочено основанието за отписването им от актовите книги за общинска собственост, в съответствие с чл. 62, ал. 3 от ЗОС.

През одитирания период отписването на имоти - общинска собственост е извършено със заповеди от кмета на общината за деактуване на тези общински имоти, с което е спазен чл. 64, ал. 1 от ЗОС[1027].

1.6. 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.

1.6.1. През одитирания период пет имота[1028] са продадени и фактическото им предаване на собствениците е извършено с протокол по образец, с което са спазени изискванията на чл. 2, т. 6 и чл. 23 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г.

1.6.2. С протоколно решение от 10.07.2008 г. на Общинската служба по земеделие – Свиленград с приемо-предавателен протокол от 13.01.2009 г. и Приложение № 1 към него на

[1023] Одитно доказателство № III-35
[1024] Одитно доказателство № III-38
[1025] Одитно доказателство № III-35
[1026] Одитно доказателство № III-38
[1027] Одитно доказателство № III-35
[1028] АЧОС № 383 от 20.03.2017 г., АЧОС № 393 от 21.12.2017 г., АЧОС № 394 от 21.05.2018 г., АЧОС № 396 от 06.06.2018 г. и АЧОС № 397 от 06.06.2018 г.

общината са предадени 7 896 бр. единици земеделска земя (пасища, мери и ливади), останали след възстановяване правата на собствениците по чл. 19, ал. 1 от ЗСПЗЗ[1029].

Към 31.12.2018 г. от общината не са съставени АОС за 1 234 имота, предадени на посоченото основание. Повече от 9 години от общинската администрация не са предприети действия за съставянето на актовете, с което изпълнени изискванията на чл. 45г от ППЗСПЗЗ за съставяне на АОС на земеделските земи, стопанисвани и управлявани от общината по реда на чл. 19, ал. 1 от ЗСПЗЗ и на чл. 56, ал. 1 от ЗОС[1030].

По време на одита, от общинската администрация като причини са посочени недостатъчни времеви, физически и финансови ресурси.

1.7. Съгласно чл. 60, ал. 1 от ЗОС, при промяна на характера на собствеността от публична в частна или обратно се съставя нов акт, като това обстоятелство се отбелязва в новия и в стария акт и в регистрите.

През одитирания период са съставени три нови АОС за имотите, за които с решения на общинския съвет е променен характерът на собствеността[1031].

1.8. 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. чл. 25 и чл. 26 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г. е определено съдържанието на подлежащата за вписване информация в регистрите.

Въз основа на АОС са създадени главен регистър за имотите - публична общинска собственост и главен регистър за имотите - частна общинска собственост по утвърдени образци, с последователни номера. Регистрите се водят от упълномощено от кмета на общината длъжностно лице, в съответствие с чл. 35 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г. Данните и обстоятелствата от всички съставени АОС през одитирания период, както и разпоредителните действия с тях са вписани в регистрите, в съответствие с чл. 63, ал. 1 от ЗОС.

Главният регистър за имотите - публична общинска собственост и главният регистър за имотите - частна общинска собственост са водени в електронен вид и съдържат реквизитите, определени в чл. 25 и чл. 26 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г.[1032].

През 2017 г. и 2018 г. в главните регистри са вписани съставените 798 АОС и са отписани 136 АОС[1033], поради извършени разпоредителни сделки и на други основания за отписването на имотите.

В главния регистър за имотите - публична общинска собственост не е вписана информация за действащите концесионни договори в несъответствие с изискването на чл. 25, т. 7 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г.[1034].

Причините за установените нарушения/несъответствия с правната рамка са: липсата правила/процедури в процеса по актуване на имоти - общинска собственост; за съставянето АОС е оправомощен само един служител, което е недостатъчно предвид обема на неактуваните имоти.

Актуването на имоти – общинска собственост е осъществено в частично съответствие с действащата правна рамка.

[1029] Одитно доказателство № III-37
[1030] Одитно доказателство № III-38
[1031] Одитно доказателство № III-39
[1032] Одитни доказателства №№ III-36 и III-38
[1033] Одитни доказателства №№ III-40 и III-41
[1034] Одитно доказателство № III-38

2. Застраховане на имоти - публична/частна общинска собственост

Съгласно чл. 9, ал. 1 от ЗОС, застроените имоти - публична общинска собственост, задължително се застраховат, включително срещу природни бедствия и земетресения. В чл. 9, ал. 2 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 91 от 2012 г.) е регламентирано, че общинският съвет определя имотите - частна общинска собственост, които подлежат на задължително застраховане, включително срещу застрахователните рискове по ал. 1. В чл. 9 , ал. 4 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 45, 2012 г., в сила от 01.01.2013 г.) е определено застрахователните вноски за имотите, предоставени под наем, за ползване или възложени на концесия, са за сметка на наемателите, ползвателите или концесионерите.

При извършената проверка за съответствие на дейностите, свързани със застраховане на имотите – общинска собственост с изискванията на правната рамка е установено:

а) от Общинския съвет Свиленград не е взето решение за определяне на имоти - частна общинска собственост, които подлежат на задължително застраховане в нарушение на чл. 9, ал. 2 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 91 от 2012 г.)[1035];

б) през 2017 г. и 2018 г. не са извършвани разходи за застраховане на имоти - частна общинска собственост;

в) имотите - публична общинска собственост, управлявани от кмета на общината, са застраховани, включително срещу природни бедствия и земетресения на основание договори за застрахователни услуги, съответно от 01.12.2016 г. , 01.12.2017 г. и 01.12.2018 г. Застрахователните вноски са предвидени и изплатени от бюджетите на първостепенния и второстепенните разпоредители с бюджет[1036];

г) имотите - публична общинска собственост, предоставени за безвъзмездно ползване по чл. 12, ал. 1 от ЗОС на училища и читалища на територията на общината са застраховани. Разходите за застраховане са за сметка на делегирания бюджет на съответното училище или бюджета на читалищата. Спазени са изискванията на чл. 9 , ал. 4 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 45, 2012 г., в сила от 01.01.2013 г.).

д) при задължителното застраховане на имотите - публична общинска собственост срещу рисковете „природни бедствия“ и „земетресение“ през одитирания период не е включено самоучастие, което е в съответствие с изискванията на чл. 9, ал. 5 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 91 от 2012 г., в сила от 01.01.2013 г.)[1037].

Дейностите, свързани със застраховане на имоти - общинска собственост е в частично съответствие с правната рамка и договорите.

3. Отдаване под наем на нежилищни имоти - общинска собственост след провеждане на публичен търг/конкурс

Съгласно чл. 14, ал. 1 и ал. 2 от ЗОС, свободни нежилищни имоти - частна общинска собственост, които не са необходими за нуждите на органите на общината или на юридически лица на издръжка на общинския бюджет, могат да се отдават под наем на трети лица. Отдаването под наем на имоти по ал. 1 се извършва от кмета на общината след провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс. Въз основа на резултатите от търга или конкурса се сключва договор за наем от кмета на общината или от оправомощено от него длъжностно лице. В чл. 14, ал. 7 от ЗОС е регламентирано, че свободни имоти или части от тях

[1035] Одитно доказателство № III-42
[1036] Одитни доказателства №№ III-43, III-44 и III-45
[1037] Одитни доказателства №№ III-46 и III-47

- публична общинска собственост, могат да се отдават под наем за срок до 10 години при условията и по реда на ал. 2 след решение на общинския съвет.

Условията и редът за провеждане на търговете и конкурсите е определен в Глава осма от НПУРОИ (отм.)[1038] и в Глава седма от НПУРОИ[1039].

За 2017 г. одитните процедури са изпълнени върху нестатистически одитни извадки, чрез случаен подбор и са проверени 10 търга за отдаване под наем на нежилищни имоти. През 2018 г. са проведени 10 търга, които са проверени при одита[1040].

При извършената проверка за съответствие на проведените публични търгове с правната рамка е установено:

3.1. Публичните търгове с явно наддаване за отдаването под наем на недвижими имоти са проведени след решения на общинския съвет[1041], в съответствие с изискванията на 14, ал. 7 от ЗОС и чл. 22 от НПУРОИ (отм.) и чл. 25, ал.1 от НПУРОИ[1042].

С решенията на общинския съвет са определени началните наемни цени, в съответствие с чл. 14, ал. 8 от ЗОС. Определените начални наемни цени са определени в лева, за един квадратен метър полезна площ, в зависимост от функционалното предназначение, в съответствие с чл. 3 и чл. 4 от Методиката за определяне на начални базисни цени за отдаване под наем на общински нежилищни имоти и на общински жилища по реда на Наредбата за общинските жилища [1043].

Съгласно чл. 5 от Методиката за определяне на начални базисни цени за отдаване под наем на общински нежилищни имоти и на общински жилища по реда на Наредбата за общинските жилища, базисната наемна цена се определя с протокол от комисия, назначена със заповед на кмета на общината.

Със заповеди на кмета на общината са назначени тричленни комисии за определяне на наемни месечни цени и годишни наеми без ДДС, за което са изготвяни оценителни протоколи, подписани от председателите и от членовете на комисията. В оценителен протокол на комисията, назначена със Заповед № 63 от 11.01.2017 г. на кмета на общината, за обект № 2[1044], неправилно е посочена дата на съставяне 20.07.2017 г., вместо 20.06.2017 г.[1045].

За отдадените под наем 21 нежилищни имота, от които 7 публична и 14 частна общинска собственост[1046], са съставени АОС, в съответствие с чл. 5, ал. 1 и чл. 56, ал. 1 от ЗОС. АОС са вписани в Служба по вписванията Свиленград, в съответствие с чл. 58, ал. 1 от ЗОС[1047].

3.2. Въз основа на решенията на общинския съвет, от кмета на общината са издадени заповеди за провеждане на публични търгове за отдаване под наем на нежилищни имоти - чрез

[1038] Одитни доказателства №№ III-5-III-8
[1039] Одитно доказателство № III-9
[1040] Одитно доказателство № III-48
[1041] Решения № 550 от 31.05.2017 г., № 570 от 31.05.2017 г. и № 650 от 27.09.2017 г.№ 756 от 31.01.2018 г., № 778 от 28.02.2018 г. и № 980 от 26.09.2018 г. на общинския съвет
[1042] Одитни доказателства №№ III-5-III-8, III-49-III-53
[1043] Одитно доказателство № III-54
[1044] общински недвижим имот – частна общинска собственост, представляващ магазин № 4
[1045] Одитни доказателства №№ III-49 и III-62
[1046] Одитно доказателство № III-48
[1047] Одитни доказателства №№ III-49-III-61

явно наддаване[1048], в съответствие с изискванията на чл. 14, ал. 2 и ал. 7 от ЗОС, чл. 72, ал. 2 и ал. 3 от НПУРОИ (отм.) и чл. 53, ал. 2 и ал. 4 от НПУРОИ.[1049].

Със заповедите на кмета на общината са определени: имотите - предмет на търга; видът на търга - явно наддаване; начална тръжна цена; размер на депозита за участие; размер на цената на тръжната документация; начин, място и срок на плащане на депозита и цената на тръжната документация и на евентуални обезпечения на неговото извършване; други условия, произтичащи от закона или решения на общинския съвет; дата, място и час на провеждане на търга; ден, място и час на повторно провеждане на търга; тръжните документации, условията за огледа на обектите и крайния срок за приемане на заявленията за участие от кандидатите, в съответствие с изискванията на чл. 14, ал. 2 и ал. 7 от ЗОС, чл. 72, ал. 1, ал. 2 и ал. 3 от НПУРОИ (отм.) и чл. 53, ал. 1, ал. 2 и ал. 4 от НПУРОИ. В заповедите на кмета на общината за обявяване на търговете е определен размер на депозита - 10 на сто от началната тръжна цена, в съответствие с чл. 72, ал. 6 от НПУРОИ (отм.) и чл. 53, ал. 3 от НПУРОИ.

3.2.1. В заповед от 11.04.2017 г. на кмета на общината[1050] за провеждане на публичен търг с явно наддаване за отдаване под наем на четири имота - общинска собственост има техническа грешка в описанието на обект № 1, тъй като е посочен поземлен имот с идентификатор 65677.701.6007.7.17, вместо с идентификатор 65677.701.6654 по Кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Свиленград[1051].

Причината за техническата грешка е липсата на ефективен контрол при изготвянето на заповедите на кмета на общината за обявяване на търговете. В резултат на това, потенциалните участници не са получили коректна информация, необходима за участието им в търга.

3.2.2. Съгласно чл. 73 от НПУРОИ (отм.) и чл. 55 от НПУРОИ, заповедта на кмета на общината за откриване на процедурата по провеждането на търга се публикува най-малко в един местен вестник или в национален ежедневник, най-малко четиринадесет дни преди датата на провеждане на търга и се обявява на видно място в сградата на общинската администрация и на интернет страницата на общината и се изпраща на председателя на общинския съвет, в тридневен срок от нейното издаване.

При извършената проверка е установено:

а) за всеки един от проверените търгове за отдадени под наем нежилищни имоти - общинска собственост, заповедта за обявяване на публичния търг с явно наддаване за конкретния обект е публикувана в местния вестник „Мост“.

Заповедите на кмета на общината за провеждането на търговете са обявени на информационното табло в сградата на общинската администрация и са публикувани на официалната интернет страница на общината[1052], за което са съставени протоколи;

б) заповедите са изпратени на председателя на общинския съвет, в съответствие с изискванията на чл. 73 от НПУРОИ (отм.) и чл. 55 от НПУРОИ[1053].

[1048] №№ 567 от 11.04.2017 г., 908 от 20.06.2017 г., 1274 от 01.08.2017 г., 229 от 20.02.2018 г., 550 от 17.04.2018 г., 884 от 25.06.2018 г., 1767 от 24.10.2017 г., 1958 от 08.11.2017 г., 380 от 22.03.2018 г., 754 от 29.05.2018 г., 1463 от 09.10.2018 г. и 1582 от 30.10.2018 г.

[1049] Одитни доказателства №№ III-48, III-64-III-75, III-80-III-84

[1050] Заповед № 567 от 11.04.2017 г.

[1051] Одитни доказателства №№ III-55, III-62 III и III-68

[1052] https://www.svilengrad.bg

[1053] Одитни доказателства №№ III-49-III-53, III-55-III-61

Четири заповеди на кмета на общината за обявяване на публични търгове с явно наддаване са изпратени на председателя общинския съвет след определения тридневен срок[1054] от издаването им, в несъответствие с чл. 73 от НПУРОИ (отм.) и чл. 55 от НПУРОИ[1055].

Осъществяването на контрол за законосъобразност на изготвените проекти на заповеди на кмета на общината за провеждане на търгове и осъществения контрол от директор на дирекция „ОСУТ“ и началника отдел „ОС“ не са ефективни.

3.3. Със заповеди на кмета на общината[1056] са назначени комисии за провеждането на публичните търгове, в съответствие с чл. 72, ал. 4 от НПУРОИ (отм.) и чл. 53, ал. 5 от НПУРОИ. Комисиите се състоят от пет до седем членове, в т.ч.: председател, секретар, юрист, общински съветник и един резервен член. В състава на две комисии за провеждане на търговете с явно наддаване за отдаване под наем на имоти на територията на кметства[1057], са включени кметовете на кметства с. Левка и на с. Райкова могила. Спазени са изискванията на чл. 8, ал. 7 от ЗОС, чл. 72, ал. 4 и ал. 5 от НПУРОИ (отм.) и чл. 53, ал. 4 и ал. 5 от НПУРОИ[1058].

При извършената проверка за съответствие на работата на комисиите с правна рамка е установено:

3.3.1. Съгласно чл. 77, ал. 1 от НПУРОИ (отм.) и 62, ал. 1 от НПУРОИ, при търг с явно наддаване, председателят на комисията обявява началната цена, от която започва наддаването и определя стъпката на наддаване, или съобщава стъпката на наддаване, определена от членовете на комисията с обикновено мнозинство, която не може да бъде по-малка от 1 на сто и по-голяма от десет на сто от началната цена.

В протоколите на комисиите по провеждане на проверените търговете е документирано, че стъпката на наддаване на началната тръжна цена е обявена от председателят на комисията[1059]. Определянето на стъпката за наддаване е извън компетентностите на комисията, тъй като тя е помощен орган, т.е. само подпомага кмета на общината при изпълнение на неговото правомощие. Нарушен е чл. 14 от ЗОС.

Причината за нарушението е несъответствие на чл. 77, ал. 1 от НПУРОИ (отм.) и чл. 62, ал. 1 от НПУРОИ, с разпоредбата на нормативен акт от по-висока степен - ЗОС (констатацията в Част трета, Раздел I, т. 1.1.5 от одитния доклад).

3.3.2. Съгласно чл. 76, ал. 2, т. 2 от НПУРОИ (отм.)[1060], комисията отстранява от участие в търга кандидат, който има финансови задължения към общината. Този текст в наредбата е в противоречие с разпоредбата на чл. 3, ал. 3 на ЗОАРАКСД (констатацията в Раздел I, т. 1.1.3 от одитния доклад),

В пет заповеди от 2017 г. на кмета на общината[1061] за провеждането на публичен търг с явно наддаване за отдаване под наем на 12 нежилищни имота - общинска собственост е

[1054] Заповед № 229 от 20.02.2018 г., изпратена на 01.03.2018 г.; Заповед № 884 от 25.06.2018 г., изпратена на 28.06.2018 г.; Заповед № 1958 от 08.11.2017 г., изпратена на 14.11.2017 г.; Заповед № 1463 от 09.10.2018 г., изпратена на 12.10.2018 г.

[1055] Одитни доказателства №№ III-62-III-65, III-67, III-68, III-71 и III-76

[1056] №№ 637 от 27.04.2017 г., 1030 от 06.07.2017 г., 1397 от 18.08.2017 г., 327 от 09.03.2018 г., 682 от 04.05.2018 г., 1003 от 12.07.2018 г., 1966 от 09.11.2017 г., 2056 от 24.11.2017 г., 470 от 05.04.2018 г., 827 от 14.06.2018 г., 1565 от 26.10.2018 г., 1676 от 15.11.2018 г.

[1057] Заповед № 1030 от 06.07.2017 г. и със Заповед № 1003 от 12.07.2018 г.

[1058] Одитни доказателства №№ III-49 - III-53 и III-55 - III-61

[1059] Одитни доказателства №№ III-49 - № III-53 и III-55 - III-63

[1060] Одитни доказателства №№ III-5 и III-6

[1061] Заповеди № 567 от 11.04.2017 г., № 908 от 20.06.2017 г., № 1274 от 01.08.2017 г., № 1767 от 24.10.2017 г. и № 1958 от 08.11.2017 г.

поставено изискване към участниците да представят удостоверение за липса на финансови задължения към общината. Това изискване към ограничава техните права, тъй като се поставят в зависимост от изпълнението на техни финансови задължения. съгласно която при административното регулиране и административния контрол върху стопанската дейност административните органи и органите на местното самоуправление не могат да налагат ограничения и тежести, които не са необходими за постигане на целите на закона[1062].

3.3.3. От комисии по провеждането на търговете е спазен определеният ред за провеждане, определен в чл. 76 и чл. 77 от НПУРОИ (отм.) и чл. 60, чл. 61 и чл. 62 от НПУРОИ.

За резултатите от проведените търгове са съставени протоколи за отдадени под наем нежилищни имоти - общинска собственост.

Към протоколите на комисиите за резултатите от проведените търгове с явно наддаване за отдаване под наем на нежилищни имоти са приложени наддавателни листове, в които са отразени: обявения начален годишен наем за конкретния обект, от който започва наддаването, стъпката за наддаване от десет на сто от началната цена, стъпките на наддаване на търга, предложени от участниците и окончателната цена, в съответствие с чл. 77, ал. 1, ал. 2 и ал. 3 от НПУРОИ (отм.) и чл. 62, ал. 1, ал. 2 и ал. 3 от НПУРОИ.

Протоколите на комисиите и наддавателните листове са подписани от председателите, секретарите и от членовете на комисиите и са предоставени на кмета общината, в съответствие с изискванията на чл. 81 от НПУРОИ (отм.) и чл. 66 от НПУРОИ. Протоколите са утвърдени от кмета на общината на датата на предоставянето им от комисиите[1063].

Причините за установените нарушения/несъответствия в работата на комисиите по провеждането на търговете с правната рамка са: незаконосъобразни текстове в НПУРОИ, неидентифицирани рискове, липса на адекватни и ефективни контролни дейности и неосъществен контрол върху работата на комисиите.

3.4. Съгласно чл. 82, ал. 1 и ал. 2 от НПУРОИ (отм.) и 67, ал. 1 и ал. 2 от НПУРОИ въз основа на резултатите от търга, кметът на общината издава заповед, с която определя лицето, спечелило търга, цената и условията на плащането. Заповедта се издава в седемдневен срок от датата на получаване на протокола на комисията се съобщава на участниците по реда на АПК и се обявява на публично място в сградата на общинската администрация, достъпно за всички заинтересовани лица.

3.4.1. За всички отдадени под наем нежилищни имоти - общинска собственост, въз основа на протоколите на тръжните комисии са издадени заповеди на кмета на общината за определяне на спечелилия търга, в съответствие с чл. 35, ал. 6 от ЗОС, чл. 82, ал. 1 от НПУРОИ (отм.) и чл. 67, ал. 1 от НПУРОИ[1064]. Заповедите на кмета на общината са издадени в седемдневен срок от датата на получаване на протоколите на комисиите.

За всички отдадени под наем нежилищни имоти, участникът, определен за спечелил със заповедта, съответства на предложения от комисията, в съответствие с чл. 82, ал. 1 от НПУРОИ (отм.) и чл. 67, ал. 1 от НПУРОИ.[1065].

3.4.2. В Заповеди № 1035 от 17.07.2018 г. и № 1036 от 17.07.2018 г. на кмета на общината за определяне на спечелилите търга с явно наддаване[1066] за два нежилищни имота -

[1062] Одитни доказателства №№ III-62, III-63, III-65, III-68, III-69, III-70 и III-73
[1063] Одитни доказателства №№ III-49 - III-53, III-55 - III-61
[1064] Одитни доказателства №№ III-49 - III-53 и III-55 - III-61
[1065] Одитни доказателства №№ III-49 - III-53 и III-55 - III-61
[1066] Заповед № 1035 от 17.07.2018 г. и Заповед № 1036 от 17.07.2018 г.

частна общинска собственост[1067] е установена грешка в номера на заповедта за назначаване на комисията за търга, като е посочена Заповед № 2003 от 12.07.2018 г., вместо Заповед № 1003 от 12.07.2018 г.[1068].

В т. 1 и в т. 2 на две заповеди на кмета на общината за определянето на спечелилите има грешки в описанието на терените, като са посочени, че са частна общинска собственост, вместо публична общинска собственост[1069]. Причината е неефективен контрол за законосъобразност при изготвянето на заповедта на кмета на общината за определяне на спечелилия търга участник.

3.4.3. Съгласно чл. 61, ал. 1 от АПК (ред. ДВ, бр. 27 от 25.03.2014 г.), административният акт се съобщава в тридневен срок от издаването му на всички заинтересовани лица, включително на тези, които не са участвали в производството. В чл. 90, ал. 1 от АПК е регламентирано 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.

Всички заповеди са връчени на заинтересованите лица, срещу подпис, в тридневен срок от издаването им, в съответствие с чл. 61, ал. 1 от АПК (ред. ДВ, бр. 27 от 25.03.2014 г.), чл. 82, ал. 2 от НПУРОИ (отм.) и чл. 67, ал. 2 от НПУРОИ[1070];

Заповедите на кмета на общината за спечелилите търга не са обявени на публично място в сградата на общинската администрация, с което не са изпълнени изискванията на чл. 82, ал. 2 от НПУРОИ (отм.) и 67, ал. 2 от НПУРОИ[1071].

Причините са, че не е определено конкретно длъжностно за изпълнение на това задължение и не е осъществен контрол от началника на отдел „ОС“. В резултат на това не е осигурена в достатъчна степен публичност и прозрачност в процеса.

3.5. След влизането в сила на заповедите на кмета на общината за обявяване на спечелилите търговете участници, са сключени договори за отдаване под наем на нежилищни имоти, в съответствие с чл. 90, ал. 1 от АПК, чл. 83, ал. 2 от НПУРОИ (отм.) и чл. 68, ал. 2 от НПУРОИ от 26.09.2018 г.[1072].

3.5.1. Сключените договори за отдаване под наем на нежилищни имоти - общинска собственост със срок до 10 години, от които: два договора за срок от една година; три договора със срок от три години и 16 договора за срок от пет години, в съответствие с чл. 14, ал. 3 и ал. 7 от ЗОС, чл. 19, ал. 2 от НПУРОИ (отм.) и чл. 22, ал. 2 от НПУРОИ[1073]

Отдадените под наем общински нежилищни имота са предадени с двустранно подписани от служители на общинската администрация и от представители на наемателите приемо-предавателни протоколи, които са неразделна част от сключените договори за наем[1074].

[1067] обект № 1 - част от недвижим общински имот – ЧОС с идентификатор № 65677.701.6533.2 по КК и КР на гр. Свиленград; обект № 2 - част от общински недвижим имот - ЧОС, находяща се в УПИ VI, кв. 11 по плана на с. Райкова могила, Община Свиленград

[1068] Одитни доказателства №№ III-58 и III-62

[1069] Одитни доказателства №№ III-53 и III-63

[1070] Одитни доказателства №№ III-49-III-53 и III-55-III-61

[1071] Одитни доказателства №№ III-49-III-53 и III-55-III-63

[1072] Одитни доказателства №№ III-49-III-53 и III-55-III-61

[1073] Одитни доказателства №№ III-48- III-53 и III-55-III-61

[1074] Одитни доказателства №№ III-49- III-53 и III-55-III-61

3.5.2. Съгласно чл. 112, б. „е“ от Закона за собствеността (ЗС) и чл. 4, б. „е“ от Правилника за вписванията (ПВп) и чл. 84, ал. 3 от НПУРОИ (отм.) вписват се договорите за наем на недвижим имот за срок по-дълъг от една година.

Четири договора за отдаване под наем на недвижими имоти - общинска собственост[1075] не са вписани в Службата по вписванията, с което са нарушени разпоредбите на чл. 112, б. „е“ от ЗС и чл. 4, б. „е“ от ПВп и чл. 84, ал. 3 от НПУРОИ (отм.)[1076] .

3.5.3. Депозитите за участие в търга са възстановени на участниците след сключването на договорите за отдаване под наем на нежилищни имоти, в съответствие с чл. 83, ал. 2 от НПУРОИ (отм.) и чл. 68, ал. 2 от НПУРОИ, с едно изключение - след сключването на Договор за наем от 25.07.2017 г., депозитите на двамата участници за участие в търга по 1,68 лв. не са възстановени[1077].

3.6. При проверката на изпълнението на сключените договори за наем на недвижими имоти е установено:

3.6.1. Наемните цени по 10 договора, сключени през 2017 г., са актуализирани с индекса на инфлация на НСИ за 2017 г. от 2,8 на сто процента, считано от 01.01.2018 г. и са подписани анекси,

Наемната цена на два договора[1078] не е актуализирана, поради прекратяване на наемните отношения през 2017 г.[1079].

3.6.2. Съгласно чл. 5 от договорите за наем, дължимият месечен/годишен наем се дължи в срок до 30 число на текущия месец. Съгласно чл. 16, чл. 17, чл. 18 и чл. 19 на Раздел V. Неустойки от сключените договори, при неплащане в срок на наемната цена, наемателят дължи неустойка в размер на 0,5 на сто за всеки просрочен ден, но не повече от 50 на сто от дължимия наем.

От наемателите по шест договора са нарушени клаузите от договорите[1080] и не са платени дължими наемни вноски или са платени след договорения срок, в общ размер 5 427,84 лв.:

а) наемателят по Договор от 07.09.2017 г. има задължения в размер 4 048,09 лв. от неплатени наемни вноски, такса за битови отпадъци и неустойки по договора[1081];

б) по Договор от 02.04.2018 г. наемна вноска за м. декември 2018 г., в размер 65,52 лв., е платена със закъснение на 21.01.2019 г. и от наемателя е платена неустойка в размер 7,21 лв. (без ДДС)[1082];

в) по Договор от 25.07.2017 г. наемна вноска за м. декември 2017 г. и м. декември 2018 г., в размер съответно 215,60 лв. и 221,64 лв., са платени със закъснение и е платена неустойка в размер 16,66 лв.[1083];

[1075] Договори за наем № П-000147 от 18.05.2017 г.; № П-С-000116 от 25.07.2017 г.; № П-000151 от 07.09.2017 г.; № Т-000291 от 25.07.2017 г.

[1076] Одитни доказателства №№ III-48, III-62 и III-63

[1077] Одитни доказателства №№ от III-48 до III-53, от III-55 до III-62 и III-77

[1078] Договор от 18.05.2017 г., прекратен със Заповед № 1117 г. от 20.07.2017 г. на кмета на общината, считано от 20.07.2017 г.; Договор от 25.07.2017 г., прекратен със Заповед № 1281 г. от 02.08.2017 г. на кмета на общината по взаимно съгласие, считано от 01.08.2017 г.

[1079] Одитни доказателства №№ от III-49 до III-53 и от III-55 до III-61

[1080] Одитни доказателства №№ III-62, III-63 и III-78

[1081] Одитно доказателство № III-56

[1082] Одитно доказателство № III-50

[1083] Одитно доказателство № III-49

г) по Договор от 14.12.2017 г. дължимата наемна вноска за м. декември 2017 г. в размер 191,61 лв. е платена на 24.01.2018 г., а дължимия наем за м. декември 2018 г. - 339,24 лв. е платен на 15.01.2019 г. Платена е неустойка в размер 16,26 лв. (без ДДС)[1084];

д) по Договор от 13.11.2018 г. наемната вноска от 308,00 лв. за м. декември 2018 г. е платена на 08.01.2019 г. и е платена неустойка от 52,47 лв. (без ДДС)[1085];

е) Договор от 14.12.2018 г. за наем за терен - наемната вноска от 38,14 лв. е внесена от наемателя по сметката на общината с преводно нареждане от 22.02.2019 г. и е изплатена неустойка от 17,73 лв. за просрочване на плащане[1086].

От останалите наематели са внесени дължими наеми, в общ размер 42 642,55 лв. За неплащане в срок на наемната цена от наемателите по 12 договора са платени неустойки в общ размер 768 лв.[1087].

3.6.3. Съгласно на чл. 11, чл. 14, чл. 15, чл. 16 и Раздел V от сключените договори за наем, наемателят поема всички разходи, които се налагат от обичайното ползване на обекта, включително консумативни разходи като ел. енергия, вода, такса за битови отпадъци и др. При просрочване на плащанията по договорите наемателят дължи неустойка в размер на 0,5 на сто за всеки просрочен ден, но не повече от 50 на сто от дължимия наем платими по банковата сметка на общината. При извършената проверка е установено:

а) от 16 наемателите са внесени дължимите такси за битови отпадъци, в общ размер 2 060,12 лв. За неплатената в срок на таксата за битови отпадъци от наемателите по 10 договора са платени неустойки в размер 28,78 лв.[1088];

б) от наемателя по Договор за наем от 25.07.2017 г. не е платена такса за битови отпадъци, тъй като със заповед от 02.08.2017 г. на кмета на общината[1089], считано от 01.08.2017 г., договорът за наем е прекратен по взаимно съгласие;

в) от шест наематели[1090] не е платена дължимата такса за битови отпадъци, в общ размер 355,94 лв., в нарушение на клаузите на сключените договори[1091].

3.6.4. Съгласно чл. 15, ал. 1, т. 1 от ЗОС, чл. 26, ал. 1, т. 1 от НПУРОИ (отм.) и чл. 28, ал. 1, т. 1 от НПУРОИ, наемните правоотношения се прекратяват поради неплащане на наемната цена за повече от един месец или поради системното й неплащане в срок. В чл. 417 от ГПК е регламентирано, че заявителят може да поиска издаване на заповед за изпълнение на вземането.

3.6.5.1. През одитирания период са прекратени три договора за наем:

а) Договор № П-000147 от 18.05.2017 г., прекратен едностранно със Заповед № 1117 от 20.07.2017 г. на кмета на общината, считано от 20.07.2017 г.;

б) Договор № П-000149 от 25.07.2017 г. прекратен едностранно с Допълнително споразумение от 21.12.2018 г.;

в) Договор № П-С-000116 от 25.07.2017 г. прекратен със Заповед № 1281 г. от 02.08.2017 г. на кмета на общината, считано от 01.08.2017 г., по взаимно съгласие.

[1084] Одитно доказателство № III-59
[1085] Одитно доказателство № III-61
[1086] Одитно доказателство № III-53
[1087] Одитно доказателство № III-78
[1088] Одитно доказателство № III-78
[1089] Заповед № 1281 г. от 02.08.2017 г.
[1090] Договори № П-000153 от 07.09.2017 г. № П-С-000101 от 06.08.2018 г., № Т-000291 от 25.07.2017 г. № Т-0003 от 14.12.2017 г. № Т-000248 от 04.12.2018 г. № Т-000249 от 04.12.2018 г.
[1091] Одитни доказателства №№ III-49, III-53, III-56, III-58,III-59, III-62, III-63 и III-78

Тримата наематели нямат неизплатени задължения към общината[1092].

3.6.5.2. Договор № П-000153 от 07.09.2017 г. за наем общински недвижим имот – частна общинска собственост е сключен за срок от пет години.

Към 31.12.2018 г. наемателят има задължения към общината в размер 5 281,90 лв., от които неизплатени наемни вноски - 4 048,09 лв. и неустойки по договора - 1 233,81 лв. За 2018 г. от наемателя не е платена дължимата таксата за битови отпадъци - 140,87 лв.

Договорът за наем не е прекратен, въпреки наличието на основания за това - поради неплащане на наема за повече от един месец или поради системното му неплащане в срок. Нарушени са чл. 15, ал. 1, т. 1 от ЗОС, чл. 26, ал. 1, т. 1 от НПУРОИ (отм.) и на чл. 19, т. 1 и т. 2 от договора.

След одитирания период, от общинската администрация са предприети действия за събиране на вземанията по съдебен ред и са има заведени: частно гражданско дело № 301 от 2019 г. по описа на Районен съд - Свиленград и изпълнително дело с № 107 от 2019 г. по описа на частен съдебен изпълнител с район на действие - Окръжен съд гр. Хасково[1093].

Причините за установените нарушения/несъответствия при изпълнението на договорите за наеми на недвижими имоти общинска собственост с правната рамка и договорите са: неидентифицирани рискове в процеса, липса на адекватни и ефективни контролни дейности за минимизирането им и неосъществяването на ефективен контрол при изпълнението на договорите от отдел „ОС“.

Отдаването под наем на нежилищни имоти - общинска собственост и изпълнението на договорите е извършено в частично съответствие с правната рамка и договорите. Установените несъответствие с правната рамка, които са количествено измерими са в размер 5 780,39 лв. (невъзстановен депозит – 1,68 лв., неплатени наеми и непрекратен договор при дължим наем – 5 281,90 лв., неплатена такса за битови отпадъци от наемателите – 496,81 лв.)., които са съществени по стойност, по естество (характер) и смисъл (контекст).

4. Отдаване под наем и аренда на земеделски земи - общинска собственост след публичен търг

Условията и редът за провеждане на търговете и конкурсите са определени в Глава осма от НПУРОИ (отм.)[1094] и в Глава седма от НПУРОИ[1095].

Одитните процедури не са изпълнени върху одитни извадки. При одита са проверени 14 търга, от които 13 търга за отдадени под наем земеделски земи - ниви (2017 г. - шест и за 2018 г . – осем търгове) и един търг за 2017 г. за отдаване под аренда земеделски земи.

4.1. Съгласно чл. 24а, ал. 5 от ЗСПЗЗ, отдаването на земите от общинския поземлен фонд, с изключение на пасищата, мерите и ливадите по ал. 6, т. 4, под наем или аренда се извършва чрез търг или конкурс при условия и по ред, определени от общинския съвет. Въз основа на резултатите от проведения търг или конкурс се сключва договор за наем или аренда.

4.1.1. Отдаването под наем земеделски земи е извършено въз основа на решения на общинския съвет[1096] за провеждането на публични търгове с явно наддаване, в съответствие с изискванията на чл. 24а от ЗСПЗЗ, чл. 19, ал. 3 от НПУРОИ (отм.) и чл. 22, ал. 3 от НПУРОИ.

[1092] Одитни доказателства №№ III-49, III-68 и III-78
[1093] Одитни доказателства №№ III-56, III-62 и III-78
[1094] Одитни доказателства №№ III-5, III-6, III-7 и III-8
[1095] Одитно доказателство № III-9
[1096] Решения № 587 от 28.06.2017 г., № 848 от 27.04.2018 г., № 885 от 30.05.2018 г. и № 895 от 27.06.2018 г.

Отдаването под аренда на две земеделски земи - частна общинска собственост през 2017 г., извършено въз основа на решение от 28.06.2017 г. на общинския съвет[1097], в съответствие с изискванията на чл. 24а, ал. 5 от ЗСПЗЗ и чл. 68, ал. 1 и ал. 2, т. 4 от НПУРОИ (отм.).

С решенията на общинския съвет са определени: имотите - предмет на търговете; сроковете за отдаване под наем; началните годишни наемни цени в размери, определени в Методиката за определяне на начални базисни цени за отдаване под наем на общински нежилищни имоти и на общински жилища по реда на Наредбата за общинските жилища [1098]; пазарната арендна цена на два недвижими имота - частна общинска собственост. Кметът на общината е упълномощен от общинския съвет да проведе публични търгове с явно наддаване по реда на Глава VIII, раздел II от НПУРОИ и процедура за предоставяне под аренда на недвижими имоти - частна общинска собственост, която да се извърши по реда на чл. 68, ал. 1 от НПУРОИ (отм.) и при условията на решението на общинския съвет.

Началните тръжни цени (без ДДС) са определени с решенията на общинския съвет[1099] в съответствие с изискванията на чл. 14, ал. 8 от ЗОС.

4.1.2. За отдаването под наем и аренда на земеделските земи[1100] са съставени АОС, в съответствие с чл. 5, ал. 1 и чл. 56, ал. 1 от ЗОС. АОС са вписани в Службата по вписванията - Свиленград, в съответствие с чл. 58, ал. 1 от ЗОС[1101].

Съгласно чл. 72А, т. 2 от НПУРОИ (отм.) при провеждане на публичен търг в съдържанието на тръжната документация се включва АОС на имота, предмет на търга.

За имот - земеделска земя е съставен акт за частна общинска собственост[1102] след вземането на решението от 28.06.2017 г. на общинския съвет[1103] и след издаването на заповедта на кмета на общината[1104] за провеждането на публичния търг с явно наддаване.

При провеждането на публичния търг с явно наддаване в съдържанието на тръжната документация не е включен АОС на имота, предмет на търга, тъй като няма такъв съставен към този момент, в нарушение на чл. 72А, т. 2 от НПУРОИ (отм.)[1105].

4.2. От кмета на общината са издадени заповеди[1106] за провеждане на публичните търгове - чрез явно наддаване и за провеждане на търг за отдаване под аренда на поземлени имота - частна общинска собственост.

Със заповедите на кмета на общината са утвърдени: описание на имотите - предмет на търга; вида на търга - явно наддаване; начална тръжна цена; размер на депозита за участие; размер на цената на тръжната документация; начин, място и срок на плащане на депозита и цената на тръжната документация и на евентуални обезпечения на неговото извършване; други условия, произтичащи от закона или решения на общинския съвет; дата, място и час на провеждане на търга; ден, място и час на повторно провеждане на търга; тръжните документации, условията за огледа на обектите и крайният срок за приемане на заявленията за участие от кандидатите.

[1097] Решение № 601 от 28.06.2017 г.
[1098] Одитно доказателство № III-54
[1099] Одитни доказателства №№ III-86, III-88, III-90, III-92 и III-93
[1100] Одитно доказателство № III-48
[1101] Одитни доказателства №№ III-85-III-94
[1102] АЧОС № 11575 от 02.07.2019 г.
[1103] Решение № 587 от 28.06.2017 г.
[1104] № 1104 от 18.07.2017 г.
[1105] Одитно доказателство № III-86
[1106] №№ 801 от 30.05.2017 г., 1104 от 18.07.2017 г., 1293 от 07.08.2017 г., 1050 от 11.07.2017 г., 461 от 03.04.2018 г., 1063 от 24.07.2018 г., 1302 от 04.09.2018 г., 792 от 05.06.2018 г., 845 от 19.06.2018 г., 1437 от 02.10.2018 г. на кмета на общината

Заповедите на кмета на общината са в съответствие с решенията на общинския съвет и изискванията на чл. 14, ал. 2 и ал. 7 от ЗОС, чл. 72, ал. 2 и ал. 3 от НПУРОИ (отм.), чл. 53, ал. 2 и ал. 4 от НПУРОИ[1107]. В заповедите за обявяване на публичните търгове с явно наддаване за отдаване под наем и в заповедта за обявяване на публичния търг с явно наддаване за отдаване под аренда е определен размер на депозита - 10 на сто от началната тръжна цена, в съответствие с чл. 72, ал. 6 от НПУРОИ (отм.) и чл. 53, ал. 3 от НПУРОИ.

4.2.1. В Заповед № 1050 от 11.07.2017 г. за провеждане на публичен търг с явно наддаване за отдаване под аренда на двата поземлени имота – частна общинска собственост има техническа грешка в номера на решението на общинския съвет, като е посочено Решение № 901 от 28.06.2017 г, вместо Решение № 601 от 28.06.2017 г.[1108].

4.2.2 Съгласно чл. 76, ал. 2, т. 2 от НПУРОИ (отм.)[1109], комисията отстранява от участие в търга кандидат, който има финансови задължения към общината. Тази разпоредба е в противоречие с чл. 3, ал. 3 на ЗОАРАКСД, тъй като са наложени ограничения и тежести, които не са необходими за постигане на целите (констатацията в Раздел I, т. 1.1.3. от одитния доклад).

В четири заповеди на кмета на общината[1110] за провеждането на публични търгове с явно наддаване за отдаване под наем на земеделски земи - частна общинска собственост[1111] е поставено изискване към участниците да представят удостоверение за липса на финансови задължения към общината, което да е издадено в тридневен срок от общинската администрация. Това изискване ограничава правата на участниците, тъй като се поставят в зависимост от изпълнението на техни финансови задължения[1112].

4.2.3. Съгласно чл. 73 от НПУРОИ (отм.) и чл. 55 от НПУРОИ, заповедта на кмета на общината за откриване на процедурата по провеждането на търга се публикува най-малко в един местен вестник или в национален ежедневник, най-малко четиринадесет дни преди датата на провеждане на търга и се обявява на видно място в сградата на общинската администрация и на интернет страницата на общината и се изпраща на председателя на общинския съвет, в тридневен срок от нейното издаване.

При извършената проверка е установено:

а) заповедите на кмета на общината са изпратени на председателя на общинския съвет, в съответствие с чл. 73 от НПУРОИ (отм.) и чл. 55 от НПУРОИ;

б) две заповеди на кмета на общината за обявяване на публични търгове с явно наддаване, за отдаване под наем на земеделски земи са изпратени на председателя на общинския съвет[1113] след определения тридневен срок от нейното издаване, в несъответствие с чл. 73 от НПУРОИ (отм.);

в) Заповед № 1050 от 11.07.2017 г. на кмета на общината е изменена със Заповед № 1133 от 25.07.2017 г., с която са променени часовете за: закупуване на тръжната документация.; внасяне на депозит за участие в насрочения търг; подаване на заявление. Заповедта за изменение не е изпратена на председателя на общинския съвет, в тридневен срок от нейното

[1107] Одитни доказателства №№ III-48, III-97-III-106, III-112-III-115
[1108] Одитно доказателство № III-95
[1109] Одитни доказателства №№ III-5 и III-6
[1110] Заповеди № 801 от 30.05.2017 г., № 1104 от 18.07.2017 г., № 1293 от 07.08.2017 г. и № 1050 от 11.07.2017 г.
[1111] Заповеди № 801 от 30.05.2017 г., № 1104 от 18.07.2017 г. и № 1293 от 07.08.2017 г. на кмета на общината
[1112] Одитни доказателства №№ III-95, III-97, III-98, III-99 и III-106
[1113] Заповед № 1104 от 18.07.2017 г. е изпратена на 24.07.2017 г. и Заповед № 1050 от 11.07.2017 г. е изпратена на 17.07.2017 г.

издаване. Заповедта от 25.07.2017 г. не е публикувана най-малко в един местен вестник или в национален ежедневник. Нарушен е чл. 73 от НПУРОИ (отм.);

г) заповедите на кмета на общината за обявяване на публичните търгове с явно наддаване са публикувани в местния вестник „Мост“, са обявени на информационното табло в сградата на общинската администрация и са публикувани на официалната интернет страница на общината[1114].

4.3. Съгласно чл. 72, ал. 4 от НПУРОИ и чл. 53, ал. 5 и ал. 6 от НПУРОИ, кметът на общината издава заповед за назначаване на комисия по провеждане на търга.

Със заповеди на кмета на общината[1115] са назначени комисии за провеждане на търговете с явно наддаване. Комисиите се състоят от председател; секретар; юрист; общински съветник; кмет на кметство, на чиято територия е предоставяния под наем имот и един резервен член. Спазени са изискванията на: чл. 8, ал. 4 и ал. 7 от ЗОС, чл. 72, ал. 4 и ал. 5 от НПУРОИ (отм.) и чл. 53, ал. 5 и ал. 6 от НПУРОИ[1116].

4.3.1. Съгласно чл. 77, ал. 1 от НПУРОИ (отм.) и 62, ал. 1 от НПУРОИ, при търг с явно наддаване, председателят на комисията обявява началната цена, от която започва наддаването и определя стъпката на наддаване, или съобщава стъпката на наддаване, определена от членовете на комисията с обикновено мнозинство, която не може да бъде по-малка от 1 на сто и по-голяма от 10 на сто от началната цена.

Определените от председателя на комисията стъпки за наддаване, посочени в протоколите на тръжните комисии и в наддавателните листове не се съдържат в заповедите на кмета на общината за обявяване на търговете[1117]. Определянето на стъпката за наддаване е извън компетентностите на комисията, тъй като тя е помощен орган, т.е. само подпомага кмета на общината при изпълнение на неговото правомощие. Нарушен е чл. 14 от ЗОС.

Причината за нарушението е несъответствие на чл. 77, ал. 1 от НПУРОИ (отм.) и чл. 62, ал. 1 от НПУРОИ, с разпоредбата на нормативен акт от по-висока степен - ЗОС (констатацията в Раздел I, т. 1.1.5 от одитния доклад).

4.3.2. От тръжните комисии е спазен реда за провеждане на публичните търгове, определен в чл. 76 и чл. 77 от НПУРОИ (отм.) и в чл. 60, чл. 61 и чл. 62 от НПУРОИ.

За резултатите от проведените търгове от комисиите са съставени отделни протоколи[1118] за отдаването под наем и аренда на земеделските земи. Към протоколите на комисиите за резултатите от проведените търгове с явно наддаване са приложени наддавателни листове, в които са отразени: обявеният начален годишен наем или начални тръжни арендни цени за конкретния обект, от който започва наддаването, стъпката за наддаване от 10 на сто от началната цена, стъпките на наддаване на търга предложени от участниците и окончателната цена.

Протоколите на комисиите и наддавателните листове са подписани от председателите, секретарите и от членовете на комисиите и са предоставени на кмета общината, в съответствие

[1114] Одитни доказателства №№ III-85-III-94, III-95, III-98, III-106-III-108

[1115] Заповеди №№ 879 от 15.06.2017 г., 1284 от 03.08.2017 г., 1423 от 24.08.2017 г., 1141 от 27.07.2017 г., 586 от 20.04.2018 г., 1189 от 09.08.2018 г., 1447 от 04.10.2018 г., 865 от 21.06.2018 г., 959 от 05.07.2018 г., 1503 от 18.10.2018 г.

[1116] Одитни доказателства №№ III-85-III-94

[1117] Одитни доказателства №№ III-85-III-96

[1118] Протоколи на комисиите от: 16.06.2017 г., 04.08.2017 г., 25.08.2017 г., 28.07.2017 г., 20.04.2018 г., 10.08.2018 г., 21.09.2018 г., 22.06.2018 г., 06.07.2018 г. и 19.10.2018 г.

с изискванията на чл. 81 от НПУРОИ (отм.) и чл. 66 от НПУРОИ. Протоколите са утвърдени от кмета на общината на датата на предоставянето им от комисиите[1119].

4.4. Съгласно чл. 82, ал. 1 и ал. 2 от НПУРОИ (отм.) и 67, ал. 1 и ал. 2 от НПУРОИ, въз основа на резултатите от търга, кметът на общината издава заповед, с която определя лицето, спечелило търга, цената и условията на плащането. Заповедта се издава в седемдневен срок от датата на получаване на протокола на комисията се съобщава на участниците по реда на АПК и се обявява на публично място в сградата на общинската администрация, достъпно за всички заинтересовани лица.

4.4.1. Въз основа на протоколите на комисиите по провеждането на търговете, от кмета на общината са издадени заповеди за приключването на търга, в съответствие с чл. 35, ал. 6 от ЗОС, чл. 82, ал. 1 от НПУРОИ (отм.) и чл. 67, ал. 1 от НПУРОИ[1120]. Заповедите на кмета на общината за определяне на спечелилия търга са издадени в седемдневен срок от датата на получаване на протоколите на комисиите.

Със заповедите на кмета на общината е определен участникът, спечелил търга, наемната цена и условията за плащане, в съответствие с чл. 82, ал. 1 от НПУРОИ (отм.) и чл. 67, ал. 1 от НПУРОИ. За всички отдадени под наем земеделски земи участникът, определен заповедта на кмета на общината, съответства на предложения от комисията, в съответствие с чл. 82, ал. 1 от НПУРОИ (отм.) и чл. 67, ал. 1 от НПУРОИ.[1121].

Заповедите на кмета на общината за спечелилите търговете не са обявени на публично място в сградата на общинската администрация, в несъответствие с чл. 82, ал. 2 от НПУРОИ (отм.) и 67, ал. 2 от НПУРОИ[1122].

4.4.2. В 29 заповеди на кмета на общината от 21.06.2017 г.[1123] за определяне на спечелилите търга с явно наддаване има техническа грешка, като е посочена дата за назначаване на тръжната комисия - 16.06.2017 г., вместо 15.06.2017 г.[1124].

4.4.3. Заповедите на кмета на общината за определяне на спечелилия участник са връчени на заинтересованите лица, срещу подпис в тридневен срок от издаването им, в съответствие с чл. 61, ал. 1 от АПК, с чл. 82, ал. 2 от НПУРОИ (отм.) и чл. 67, ал. 2 от НПУРОИ от 26.09.2018 г.[1125], с изключение на един случай.

Заповед № 1278 от 02.08.2017 г. на кмета на общината за спечелилия търга е връчена на 03.08.2017 г. срещу подпис на пълномощника на спечелилия участник, но не е съобщена на другия участник в търга, който е заинтересовано лице и е нарушен чл. 61, ал. 1 от АПК (ред. ДВ, бр. 27 от 25.03.2014 г.) и чл. 82, ал. 2 от НПУРОИ (отм.)[1126].

Причината е неосъществен контрол по връчването на заповедта на кмета на общината. Нарушено е правото на участника в търга да оспорва административния акт и същият не е влязъл в сила спрямо него, тъй като не му е съобщен, съответно той би могъл да го оспорва по реда на АПК от момента на узнаването за издаването му.

[1119] Одитни доказателства №№ III-85-III-94
[1120] Одитни доказателства №№ III-85-III-94, III-109 и III-110
[1121] Одитни доказателства №№ III-85-III-94, III-109 и III-110
[1122] Одитно доказателство №№ III-95 и III-96
[1123] Заповеди №№ от 926 до 953 от 21.06.2017 г. и 955 от 21.06.2017 г. на кмета на общината
[1124] Одитни доказателства №№ III-95 и III-109
[1125] Одитни доказателства №№ III-85- III-94, III-109 и III-110
[1126] Одитни доказателства №№ III-95 и III-110

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

4.5.1. След влизането в сила на заповедите на кмета на общината за обявяване на спечелилите търговете участници, от кмета на общината са сключени договори за отдаване под наем на земеделски земи - общинска собственост и един от договорите за отдаване под аренда на земеделска земя, в съответствие с чл. 90, ал. 1 от АПК, чл. 83, ал. 2 от НПУРОИ (отм.) и чл. 68, ал. 2 от НПУРОИ[1127], с едно изключение.

Договор от 18.08.2017 г. за аренда на поземлен имот – частна общинска собственост[1128] е сключен преди изтичане на 14-дневния срок от съобщаването на заповедта на заинтересованите лица, без да е влязла в сила Заповед № 1278 от 02.08.2017 г. на кмета на общината. Нарушен е чл. 90, ал. 1 от АПК и на чл. 83, ал. 2 от НПУРОИ (отм.), тъй като заповедта не е влязла в сила, не е изтекъл срокът за нейното оспорване, а е изпълнена, т.е. сключен е договор[1129].

През одитирания период няма сключени договори за наем или аренда по реда на чл. 24а, ал. 9 от ЗСПЗЗ за имоти, които изцяло или частично не попадат в актуалния към датата на подписване на договора специализиран слой по чл. 5, ал. 2 от Наредба № 2 от 17.02.2015 г.

4.5.2. Съгласно чл. 24а, ал. 5 от ЗСПЗЗ и чл. 14, ал. 3 и ал. 7 от ЗОС, срокът на договора за наем не може да бъде по-дълъг от 10 години. В чл. 19, ал. 3 от НПУРОИ (отм.) и чл. 22, ал. 3 от НПУРОИ е определено срокът на договора за наем или аренда не може да бъде по-дълъг от 10 години.

Съгласно чл. 4, ал. 1 от Закона за арендата в земеделието (ЗАЗ), минималният срок на договора за аренда е пет стопански години. Съгласно чл. 68, ал. 2 , т. 4 от НПУРОИ (отм.) в случаите на предоставяне под аренда на земеделски земи по ЗАЗ - максималният срок се определя от общинския съвет.

През одитирания период един договор е сключен за срок от една година; осем договора със срок от пет години; девет договора за срок от седем години и 42 договора за срок от десет години, в съответствие с чл. 24а, ал. 5 от ЗСПЗЗ, чл. 14, ал. 3 и ал. 7 от ЗОС, чл. 19, ал. 3 от НПУРОИ (отм.) и чл. 22, ал. 3 от НПУРОИ.

Два договора за аренда за поземлени имоти - частна общинска собственост са сключени за срок от 15 години, определен с Решение № 601 от 28.06.2017 г. на общинския съвет, в съответствие с чл. 4, ал. 1 от ЗАЗ и чл. 68, ал. 2, т. 4 от НПУРОИ (отм.) [1130].

4.5.3. Депозитите за участие в търговете са възстановени на участниците след сключването договорите за отдаване под наем и аренда на земеделски земи - собственост на общината, в съответствие с чл. 83, ал. 2 от НПУРОИ (отм.) и чл. 68, ал. 1 от НПУРОИ[1131].

Земеделските земи са предадени с двустранно подписани приемо-предавателни протоколи от служители на общинската администрация и от представители на наемателите/арендаторите, които са неразделна част от сключените договори[1132].

[1127] Одитни доказателства №№ от III-85 до III-94
[1128] с № 117001, находящ се в землището на с. Мезек, Община Свиленград от 18.08.2017 г.
[1129] Одитни доказателства №№ III-95 и III-111
[1130] Одитни доказателства №№ III-48 и III-85-III-94
[1131] Одитни доказателства №№ III-48, III-77 и III-85-III-94
[1132] Одитни доказателства №№ III-85-III-94

4.5.4. Съгласно чл. 112, б. „е“ от ЗС и чл. 4, б. „е“ от ПВп и чл. 84, ал. 3 от НПУРОИ (отм.), договорите за наем за срок по-дълъг от една година се вписват в съответната служба по вписвания.

Три договора[1133] за отдаване под наем на земеделски имоти, находящи се в землището на с. Мезек, за срок от 10 години, не са вписани[1134] в Службата по вписванията, с което са нарушени разпоредбите на чл. 112, б. „е“ от ЗС и чл. 4, б. „е“ от ПВп и чл. 84, ал. 3 от НПУРОИ (отм.).

4.6. При извършената проверка за съответствие при изпълнението на договорите за наем и аренда на земеделски земи с правната рамка и договорите е установено:

4.6.1. С анекси към договорите за наем, считано от 01.01.2018 г., са актуализирани наемните цени на 31 договора, сключени през 2017 г., във връзка с индекса на инфлация на НСИ за 2017 г. от 2,8 на сто процента.

Актуализирана е и годишната арендна вноска по Договор № Ар 9 от 18.08.2017 г. и не е актуализирана арендната вноска по Договор № Ар 8 от 18.08.2017 г., тъй като е прекратен през 2018 г.[1135].

4.6.2. Съгласно чл. 3 и в чл. 4 от договорите за наем, дължимият годишен наем се заплаща: ежегодно на две вноски, както следва: до 30 октомври на съответната стопанска или текуща година - 50 на сто от определената годишна наемна цена и до 30.04. на съответната стопанска или текуща година - остатъкът от годишната наемна цена; на равни месечни вноски най - късно в срок до тридесето число на текущия месец. В Раздел II Права и задължения на наемодателя при просрочване на плащанията от договорите е уговорено, че наемателят дължи неустойка в размер на 0,5 на сто за всеки просрочен ден, но не повече от дължимия годишен наем.

Съгласно чл. 3, ал. 1 от договорите за аренда, се извършва еднократно плащане в срок до 30.09.2017 г., а плащанията за втората година, както и останалият срок на договора, се извършват за всяка арендна година, еднократно до тридесето число на декември месец на съответната календарна година. В чл. 15 от договорите за аренда на земеделски земи е уговорено, че арендаторът дължи на арендодателя неустойка в размер на 0,5 на сто дневно върху неплатената арендна вноска - цяла или част от нея, но не повече от 200 на сто.

От наемателите и арендаторите са внесени дължимите наеми и арендни вноски, в общ размер 17 291,97 лв.[1136]. При забава на плащанията от наемателите са платени неустойки, в общ размер 654,95 лв. [1137].

[1133] Договори № З-000312 от 16.05.2018 г., № З-000313 от 16.05.2018 г. и № З-000314 от 16.05.2018 г.
[1134] Одитни доказателства №№ III-48, III-89 и III-96
[1135] Одитни доказателства №№ III-85 - III-94 и III-111
[1136] Одитно доказателство № III-78
[1137] Одитни доказателства №№ III-78 и III-85

4.6.3. От проверените 62 договора, по 20 договора за наем[1138] е установена забава на плащания, в общ размер 3 781,47 лв.[1139]. Наемите са платени заедно с неустойките по договорите.

4.6.4. През одитирания период са прекратени са 13 договора за наем:

а) 11 договора за наем на земеделски земи [1140] са прекратени по взаимно съгласие на страните с подписването на допълнителни споразумения;

б) един договор за наем на земеделска земя[1141] е прекратен едностранно, въз основа на писмено предизвестие от страна на наемателя;

в) един договор за аренда[1142] е прекратен по взаимно съгласие на страните, със сключването на допълнително споразумение[1143].

Причините за установените нарушения/несъответствие при отдаването под наем и аренда на земеделски земи с правната рамка и договорите са: незаконосъобразни текстове в НПУРОИ (отм.) и НПУРОИ, неефективен предварителен контрол за законосъобразност при изготвянето на заповеди на кмета на общината за провеждане на търговете, неефективен контрол върху работата на комисиите по провеждането на търговете, неидентифицирани съществени/значими рискове в процеса и липса на достатъчни контролни дейности за минимизирането им.

Отдаването под наем на земеделски земи - ниви след провеждането на публичен търг е осъществено в частично несъответствие с правна рамка и договорите. Установените несъответствие с правната рамка, които са количествено измерими са в размер 3 781,47 лв. (просрочени вземания)., които са съществени по стойност, по естество (характер) и смисъл (контекст).

5. Отдаване под наем на нежилищни имоти - общинска собственост без провеждане на публичен търг/конкурс

5.1. Съгласно чл. 14, ал. 4 от ЗОС и чл. 21, ал. 1 и ал. 2 от НПУРОИ (отм.), отдаването под наем на имоти за нуждите на общинските ръководства на политическите партии, отговарящи на условията, предвидени в ЗПП, се извършва със заповед от кмета на общината без търг или конкурс, за срок до обявяване на резултатите от следващите парламентарни избори. Размерът на наема се определя при условията на ЗПП.

В чл. 31, ал. 1 и ал. 2 от ЗПП (ред. ДВ, бр. 98 от 2016 г.) е регламентирано, че общините предоставят под наем на политическите партии, които имат парламентарна група или достатъчен брой народни представители да образуват такава, помещения за осъществяване на тяхната дейност, а съгласно чл. 32, ал. 1 от ЗПП (ред. ДВ, бр. 6 от 2009 г.), наемът на

[1138] Договори № З-1391 от 13.07.2017 г., № З-1409 от 13.07.2017 г., № З-1411 от 13.07.2017 г. и № З-1412 от 13.07.2017 г., № З-000358 от 17.10.2018 г.,№ З-000359 от 17.10.2018 г., № З-000360 от 17.10.2018 г., № З-000361 от 17.10.2018 г., № З-000364 от 17.10.2018 г., № З-000365 от 17.10.2018 г. и № З-000366 от 17.10.2018 г., № З-000367 от 17.10.2018 г., № З-000378 от 08.11.2018 г., № З-000379 от 08.11.2018 г., № З-000380 от 08.11.2018 г., № З-000381 от 08.11.2018 г., № З-000382 от 08.11.2018 г., № З-383 от 08.11.2018 г., № З-384 от 08.11.2018 г., № З-000385 от 08.11.2018 г.

[1139] Одитни доказателства №№ III-78, III-85, III-91, III-95 и III-96

[1140] Договори № З-000243 от 15.09.2017 г., № З-000312 от 16.05.2018 г., № З-000313 от 16.05.2018 г., № З-000314 от 16.05.2018 г., № З-000358 от 17.10.2018 г., № З-000359 от 17.10.2018 г., № З-000360 от 17.10.2018 г., № З-000361 от 17.10.2018 г., № З-000364 от 17.10.2018 г., № З-000365 от 17.10.2018 г. и № З-000366 от 17.10.2018 г.

[1141] Договор за отдаване под наем на водоем № В-000037 от 29.08.2018 г., прекратен със Заповед № 797 от 28.05.2019 г. на кмета на общината

[1142] Договор № Ар 8 от 18.08.2017 г., прекратен с допълнително споразумение от 16.07.2018 г.

[1143] Одитни доказателства №№ III-48, III-78 и от III-87 до III-91

предоставените помещения е в размер на амортизационните отчисления, като към тях се добавят и експлоатационните разходи, ако има такива.

В НРПУРОИ (отм.) не е определен ред за отдаването под наем на имоти за нуждите на общинските ръководства на политическите партии, отговарящи на условията, регламентирани в ЗПП. През одитирания период са сключени два договора за отдаването под наем на имоти за нуждите на общинските ръководства на политическите партии, които са проверени.

5.1.1. От кмета на общината са издадени заповеди за отдаване под наем без търг или конкурс на имоти за нуждите на общинските ръководства на политическите партии, с които е определен срок за отдаване под наем - до обявяване на резултатите от следващите парламентарни избори, което е в съответствие с чл. 14, ал. 4 от ЗОС и чл. 21, ал. 1 и ал. 2 от НПУРОИ (отм.). Размерът на наема е определен при условията на ЗПП с което са спазени са изискванията на чл. 31, ал. 1 и ал. 2 от ЗПП (ред. ДВ, бр. 98 от 2016 г.)[1144]. При извършената проверка е установено:

а) със Заповед № 621 от 26.04.2017 г., на кмета на общината е предоставено за временно и възмездно ползване, за политическа дейност, помещение, представляващо офис № 9 в гр. Свиленград[1145], с площ от 27.90 кв. м. С оценителен протокол от 26.04.2017 г. са определени амортизационни отчисления в размер 476,10 лв. и че няма експлоатационни разходи. Определен е месечен наем е в размер 39,68 лв. (без ДДС);

б) със Заповед № 622 от 26.04.2017 г. на кмета на общината е предоставено за временно и възмездно ползване, за политическа дейност, помещение, представляващо офис № 10 в гр. Свиленград[1146], с площ от 34.31 кв. м. С оценителен протокол от 26.04.2017 г. е определен размера на амортизационните отчисления - 585,52 лв. и че няма експлоатационни разходи. Определен е месечен наем в размер 48,80 лв. (без ДДС);

в) Заповеди № 621 от 26.04.2017 г. и № 622 от 26.04.2017 г. на кмета на общината за отдаването под наем на помещения за нуждите на политическите партии не са съобщени в тридневния срок от издаването им, с което е нарушен чл. 61, ал. 1 от АПК (ред. ДВ, бр. 27 от 25.03.2014 г.). Нарушено е правото на участниците в търга да оспорват административният 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.

5.1.2. Въз основа на заповедите на кмета на общината са сключени два договора от 02.05.2017 г. и 29.05.2017 г.

а) договорите от 02.05.2017 г. и 29.05.2017 г. са сключени преди изтичане на 14-дневния срок от съобщаването на заповедите на заинтересованите лица[1147].

Заповедите на кмета на общината не са влезли в сила, не е изтекъл срокът за тяхното оспорване, а са изпълнени, т.е. сключени са договори. Нарушен и чл. 90, ал. 1 от АПК. По този начин правоотношенията, които възникват въз основа на издаден, но невлязъл в сила индивидуален административен акт биха могли да бъдат засегнати неблагоприятно при евентуално оспорване пред съд и съответно отмяната му. Причините за установените нарушения е липсата на правила/процедури и адекватни и ефективни контролни дейности;

б) с договора от 02.05.2017 г. е договорен годишен наем от 476,10 лв. (без ДДС), при месечен наем 39,68 лв. (без ДДС), в съответствие с чл. 32, ал. 1 от ЗПП и заповедта на кмета на общината.

[1144] Одитни доказателство №№ III-116 и III-117

[1145] с идентификатор № 65677.701.1738.1.64 по КК и КР

[1146] с идентификатор № 65677.701.1738.1.65 по КК и КР

[1147] Одитни доказателство №№ III-118 и III-119

Съгласно чл. 11 от договора, наемателят поема всички разходи, които са налагат от обичайното ползване на обекта, включително консумативни разходи като ел. енергия, вода, такса за битови отпадъци и др. От наемателя са платени разходите във връзка с ползването на обекта, в т.ч. такса за битови отпадъци в размер 158,44 лв. За забава на плащането на наемната цена е начислена неустойка в размер 7,01 лв., която не е платена;

в) с договора от 29.05.2017 г. е договорен годишен наем от 585,52 лв. (без ДДС), при месечен наем 48,80 лв. (без ДДС), в съответствие с чл. 32, ал. 1 от ЗПП и заповедта на кмета на общината. С анекс от 01.01.2018 г. годишният наем е увеличен и инфлационния индекс на НСИ на 602,04 лв., в съответствие с клаузата в договора.

Съгласно чл. 11 от договора, наемателят поема всички разходи, които са налагат от обичайното ползване на обекта, включително консумативни разходи като ел. енергия, вода, такса за битови отпадъци и др. От наемателя са платени разходите във връзка с ползването на обекта, в т.ч. такса за битови отпадъци в размер 194,88 лв.

5.2. Съгласно чл. 14, ал. 6 от ЗОС и чл. 22 от НПУРОИ (отм.), свободните нежилищни имоти - частна общинска собственост, които не са необходими за нуждите на органите на общината или на юридически лица на издръжка на общинския бюджет могат да се отдават под наем без търг или конкурс за юридически лица с нестопанска цел, осъществяващи дейност в обществена полза.

През одитирания период са сключени два договора за отдаването под наем без търг на недвижими имоти - частна общинска собственост на юридически лица с нестопанска цел, които са проверени при одита.

5.2.1. През одитирания период са подадени две заявления:

а) от Сдружение „Местна инициативна група – Свиленград ареал“ за наемане на имот - частна общинска собственост, представляващ масивна едноетажна сграда (Дом на инвалида) гр. Свиленград.

б) На 26.01.2018 г.[1148] е подадено заявление от Сдружение „Ловно-рибарско дружество Свиленград”, за наемане на помещение за осъществяване на дейности, свързани с подобряване на организационния живот на ловно-рибарска дружина „Момково”.

Към заявленията не са представени други документи, поради липса на изискване в НПРУОИ (отм.).

Въз основа на заявленията от кмета на общината са внесени предложения в общинския съвет, което е в съответствие с изискването на чл. 22, ал. 2 от НПРУОИ (отм.).

5.2.2. С решение от 26.07.2017 г. на общинския съвет[1149] е дадено съгласие за отдаване под наема на имот - частна общинска собственост на Сдружение „Местна инициативна група – Свиленград ареал“, при месечен наем 179,95 лв. (без ДДС). Спазени са изискванията на чл. 14, ал. 6 от ЗОС и чл. 22, ал. 1, т. 1 от НПУРОИ (отм.).

В решението на общинския съвет не е определен срок за отдаване под наем на имота, с което не е спазено изискването на чл. 22, ал. 3 от НПУРОИ (отм.).

Въз основа на решението на общинския съвет от кмета на общината е сключен договор от 25.08.2017 г., за срок от осем години, с годишен наем 2 159,40 лв. (без ДДС)“[1150].

[1148] № В-651 от 26.01.2018 г.

[1149] Решение № 627 от 26.07.2017 г.

[1150] Одитни доказателства №№ III-5, III-6, III-120 и III-188

5.2.3. С решение от 28.02.2018 г. на общинския съвет[1151] е дадено съгласие за отдаване под наем на част от недвижим имот, представляващ помещение за офис, с площ 67 кв. м., в с. Момково, Община Свиленград на Сдружение „Ловно-рибарско дружество Свиленград", за срок от пет години, при месечен наем 27,64 лв. (без ДДС), което е в съответствие с чл. 22, ал. 3 и ал. 4 от НРПУРОИ (отм.). Размерът на наема е определен по Методиката за определяне на начални базисни цени за отдаване под наем на общински нежилищни имоти и на общински жилища по реда на Наредбата за общинските жилища.

Въз основа на решението на общинския съвет от кмета на общината е сключен договор от 05.04.2018 г., за срока, определен в решението на общинския съвет и при определената наемна цена[1152].

5.3. В чл. 15, ал. 1, т. 1 от ЗОС, чл. 417 от ГПК, чл. 86 от ЗЗД и чл. 26, ал. 1, т. 1 от НПУРОИ (отм.) и клаузите в договорите за наем с политически партии и юридически лица с нестопанска цел е регламентирано, че при неплащане на наемната цена за повече от един месец или поради системното и неплащане в срок наемните отношения се прекратяват.

От проверените четири договора за наем на нежилищни имоти, отдадени под наем на политически партии и юридически лица с нестопанска цел, не са установени случаи на неплащане на наемна цена или разходи за консумативи. При незаплащане на наемната цена в договорения срок, на длъжника е начислена и събрана лихва от деня на забавата.[1153]

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

6. Отдаване под наем на земеделски земи - общинска собственост без провеждане на публичен търг/конкурс.

Съгласно чл. 24а, ал. 6, т. 1, 2, 3 и 5 от ЗСПЗЗ, чл. 22, ал. 1, т. 3 от НПУРОИ (отм.) и чл. 24, ал. 6 от НПУРОИ, 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; в други случаи, определени в закон. Съгласно чл. 24 а, ал. 7 от ЗСПЗЗ, чл. 22, ал. 6 от НПУРОИ (отм.) чл. 24, ал. 7 от НПУРОИ, общинският съвет по предложение на кмета на общината определя маломерни имоти от общинския поземлен фонд, които могат да се отдават под наем за една година без търг или конкурс.

Одитните процедури са изпълнени върху нестатистически одитни извадки, чрез случаен подбор. Проверено е отдаването под наем на земеделски земи, заети с трайни насаждения или когато не са били използвани две или повече стопански години, без провеждане на публичен търг/конкурс, както и сключените през 2017 г. – 7 договора и през 2018 г. – 7 договора.

При извършената проверка за съответствие при отдаване под наем на земеделски земи без провеждане на публичен търг/конкурс с правната рамка е установено:

6.1. Съгласно чл. 24а, ал. 7 от ЗСПЗЗ, общинският съвет по предложение на кмета на общината определя маломерни имоти от общинския поземлен фонд, които могат да се отдават под наем за една година без търг или конкурс.

За отдаването под наем на земеделски земи - ниви без провеждане на публичен

[1151] Решение №781 от 28.02.2018 г.
[1152] Одитно доказателство № 122
[1153] Одитни доказателства №№ III-116 -III-122 и III-190

търг/конкурс от кмета на общината са внесен предложения, въз основа на които са приети решения на общинския съвет, в съответствие с чл. 22 от НПУРОИ[1154].

В решенията на общинския съвет са определени имотите, наемателите/арендаторите, цената и сроковете на отдаване. Годишната наемна цена за съответните земеделски поземлен имоти е определена в съответствие с Глава VI. Определяне на базисни наемни цени на земеделски имоти - общинска собственост от Методика за определяне на начални базисни цени за отдаване под наем на общински нежилищни имоти и на общински жилища по реда на Наредбата за общинските жилища.

6.2. В съответствие с решенията на общинския съвет от кмета на общината са издадени заповеди за предоставяне под наем на определените за отдаване имоти и наематели.

При извършената проверка за спазването на сроковете за връчването на 14-те заповеди на кмета на общината за отдаване под наем на земеделски земи е установено:

а) шест заповеди на кмета на общината[1155] са в връчени на заинтересованите лица в законоустановения срок, в съответствие чл. 61, ал.1 от АПК (ред. ДВ, бр. 27 от 25.03.2014 г.)[1156].

б) осем заповеди на кмета на общината[1157] за определяне на наемател и 4 броя заповеди за изменение[1158] на предходни заповеди са съобщени след изтичане на тридневния срок от издаването им, с което е нарушен чл. 61, ал. 1 от АПК (ред. ДВ, бр. 27 от 25.03.2014 г.)[1159].

6.3. От кмета на общината са сключени в писмена форма 14 договора за наем:

а) четири договора[1160] са сключени след влизането в сила на заповедта на кмета на общината в съответствие с чл. 90, ал. 1 от АПК;

б) десет договора[1161] са сключени преди влизането в сила заповедта на кмета на общината[1162] за обявяване на спечелилия участник. Заповедите на кмета на общината не са влезли в сила, не е изтекъл срокът за тяхното оспорване, а са изпълнени, т.е. сключени са договори. Нарушен и чл. 90, ал. 1 от АПК. По този начин правоотношенията, които възникват въз основа на издаден, но невлязъл в сила индивидуален административен акт биха могли да бъдат засегнати неблагоприятно при евентуално оспорване пред съд и съответно отмяната му[1163].

6.4. В чл. 112, буква „е“ от ЗС и чл. 4, буква „е“ от ПВп е регламентирано, че договорите за наем на недвижим имот, за срок по-дълъг от една година се вписват в АВп. С промяната на

[1154] Решения № 628 от 26.07.2017 г., № 603 от 28.06.2017 г., № 656 от 27.09.2017 г. № 966 от 26.09.2018 г., № 603 от 28.06.2017 г. , № 656 от 27.09.2017 г., № 780 от 28.02.2018 г., № 603 от 28.06.2017 г. № 966 от 26.09.2018 г. на общинския съвет

[1155] Заповеди с №№ 965 от 23.06.2017 г., 1563 от 19.09.2017 г., 1546 от 19.09.2017 г., 185 от 09.02.2018 г., 1548 от 24.10.2018 г. и 1551 от 24.10.2018 г.

[1156] Одитни доказателства №№ III-137 - III-139, № III-149 - III-150

[1157] Заповеди с №№ 1066 от 12.07.2017 г., 1071 от 12.07.2017 г., 1076 от 12.07.2017 г., 1090 от 12.07.2017 г, 451 от 03.04.2018 г., 488 от 10.04.2018 г., 594 от 23.04.2018 г. и 486 от 10.04.2018 г.

[1158] Заповеди № 1800 от 27.10.2017 г., 1805 от 27.10.2017 г., № 1810 от 27.10.2017 г., 1824 от 27.10.2017 г.,

[1159] Одитни доказателства № III - 140 - № III-143 и III-145 - № III-148

[1160] Договори с №№ Л-211А от 25.05.2018 г., Л-203 от 25.05.2018 г., Л-180 от 21.05.2018 г., Л-244 А от 25.05.2018 г.

[1161] Договори с №№ З-1396 от 28.06.2017 г., Л-137 А от 25.09.2017 г., Л-146 от 25.09.2017 г., З-1580 Г от 28.11.2017 г., З-1580З от 28.11.2017 г., З-1580 Л от 28.11.2017 г., З-1580 П от 28.11.2017 г., № З-1586 от 13.02.2018 г., Л-261 от 06.11.2018 г. и Л-257 А от 06.11.2018 г.

[1162] Заповеди с №№ 965 от 23.06.2017 г., 1563 от 19.09.2017 г., 1546 от 19.09.2017 г., 1800 от 27.10.2017 г., 1805 от 27.10.2017 г., № 1810 от 27.10.2017 г.,1824 от 27.10.2017 г., 185 от 09.02.2018 г., 1548 от 24.10.2018 г. и 1551 от 24.10.2018 г.

[1163] Одитни доказателства №№ III-5 - № III-9,III-137 - III-143 и III-188

ЗСПЗЗ, в сила от 22.05.2018 г., съгласно чл. 4б, ал. 1 и ал. 3 от ЗСПЗЗ (ред. ДВ, бр. 42 от 2018 г.) договорите за наем на земеделска земя със срок, по-дълъг от една година, както и споразуменията за тяхното изменение или прекратяване, се сключват в писмена форма с нотариално удостоверяване на съдържанието и подписите на страните, извършени едновременно.

Всички сключени договори са сключени за срока, определен в чл. 22, ал. 3 и ал. 6 от НПРУОИ (отм.).

От сключените 14 договора, шест договора са сключени за срок от три години, а останалите 8 договора за срок от една година и са вписани в АВп с съответствие с чл. 112, буква „е“ от ЗС и чл. 4, буква „е“ от ПВп.

6.5. Съгласно чл. 15, ал. 1, т. 1 от ЗОС, чл. 417 от ГПК, чл. 86 от ЗЗД и клаузите в договорите за наем, поради неплащане на наемната цена за повече от един месец или поради системното и неплащане в срок наемните правоотношения се прекратяват.

В договорите за наем са уговорени сроковете за заплащане на наемната цена, определени са неустойки и лихви при неспазване на договорните отношения. Дължимите наеми по договорите за земеделски поземлени имоти са платени в срок от наемателите.

За 2017 г. са реализирани приходи в размер 1 686,86 лв. и за 2018 г. – 17 278,27 лв. От проверените 14 договора за отдадени под наем земеделски земи без търг/конкурс не са установени случаи или основания за прекратяване на договорните отношения, при не плащане на наемната цена. При невнасяне на наема в уговорения срок, на наемателя е начислена и събрана лихва за забавата.[1164]

Отдаването под наем на земеделски земи - общинска собственост без провеждане на публичен търг или конкурс и изпълнението на договорите е осъществено в частично съответствие с правната рамка и договорите.

7. Отдаване под наем на общински жилища

Одитните процедури не са изпълнени върху одитни извадки. При одита са проверени 18 договора за отдадени под наем общински жилища (2017 г. – девет договора с лица с установени жилищни нужди и 2018 г. – девет договора, от които пет договора с лица с установени жилищни нужди, два договора за резервни жилища и два договора за ведомствени жилища).

7.1. 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.

Ежегодно до 31 януари, по предложение на кмета на общината, с решения от 25.01.2017 и 31.01.2018 г.[1165] на общинския съвет са определени броя, вида и местонахождението на общинските жилища, в съответствие с изискването на чл. 3, ал. 2 от Наредбата за общинските жилища [1166].

7.2. Съгласно чл. 43, т. 1 от ЗОС и чл. 17, ал. 1 от Наредбата за общинските жилища, в жилища за отдаване под наем се настаняват лица с жилищни нужди, установени по реда на наредбата по чл. 45а, ал. 1 от ЗОС.

[1164] Одитни доказателства №№ III-137 -III-150 и III-190

[1165] Решения № 421 от 25.01.2017 г. и № 743 от 31.01.2018 г

[1166] Одитно доказателство № III-151

През одитирания период са сключени 14 договора с лица с установени жилищни нужди (2017 г. – девет и 2018 г. – пет договора).

7.2.1. Съгласно чл. 4, ал. 1 от Наредбата за общинските жилища, право да кандидатстват за настаняване под наем в жилищата по чл. 43 от ЗОС имат граждани и техните семейства/домакинства, които отговарят едновременно на няколко определени условия.

От общинската администрация е създадена и се поддържа картотека на нуждаещите се от жилища лица и семейства, които отговарят на условията по чл. 4 от Наредбата за общинските жилища, в съответствие с чл. 7, ал. 1 от наредбата.

Картотекирането на нуждаещите се от жилища граждани е извършено въз основа на молба и декларация по образец, утвърден от кмета на общината, което е в съответствие с изискването на чл. 7, ал. 2 от Наредбата за общинските жилища. Към декларациите се приложени съответните документи, удостоверяващи всяко едно от декларираните обстоятелства. Молбите и декларациите за включване в картотеката са подадени в определения срок - 30 ноември, с което са изпълнени изискванията на чл. 9 от Наредбата за общинските жилища.

От проверените 14 договора за наем с лица с установени жилищни нужди:

а) девет лица са картотекирани в предходни години и след изтичане на срока на всеки договор за наем, се подновяват договорните им отношения за следващ период в съответствие с чл. 25, ал. 5 от Наредбата за общинските жилища, лицата са подали молба и декларация по чл. 7 ал. 2 от наредбата;

б) две лица са настанени след смъртта на съпрузите им и са с подновени договорни отношения за наем за следващ период въз основа на подадени декларации по чл.7 ал. 2 от Наредбата за общинските жилища, което в съответствие с чл. 24 от Наредбата за общинските жилища;

в) две лица, картотекирани през 2017 г. и едно лице картотекирано през 2018 г., са включени в списък за настаняване в общинско жилище въз основа на определената съответно към 31.12.2016 г. и към 31.12.2017 г. поредност по групи и подгрупи в Община Свиленград, в съответствие с разпоредбата на чл. 14 от Наредбата за общинските жилища.

7.2.2. Настаняването под наем на лицата е извършено въз основа на заповеди на кмета на общината, които съдържат: трите имена и единния граждански номер на настаненото лице, членовете на семейството на настанения, имена и родствената им връзка, вида и местонахождението на жилището, срока за настаняване, наемната цена и срока, до който същата се заплаща. Преди издаването на заповедите на кмета на общината от членовете на семейството са подадени декларации по чл. 7 ал. 2 от Наредбата за общинските жилища.

Заповедите за настаняване са връчени на настанените по реда на ГПК и са влезли в сила от датата на фактическото предаване на жилищата. Спазени са изискванията на чл. 23 от Наредбата за общинските жилища.

В едно жилище е настанено само по едно семейство, в съответствие с чл. 21 от Наредбата за общинските жилища.

При двата случая лицата са настанени след установен починал съпруг, като семействата покриват нормите за настаняване, установени с Наредбата за общинските жилища и не са били налице обстоятелства изискващи настаняване в друго общинско жилище, в съответствие с чл. 22 от наредбата,

7.2.3. Въз основа на настанителните заповеди на кмета на общината са сключени

писмени договори[1167] за наем с лица, отговарящи на условията определени в чл. 4 Наредбата за общинските жилища. С договорите са определени: страните по договора, описание на предоставения имот – общинско жилище, срока за настаняване в жилището, определената наемна цена и срока на заплащане, права и задължения на страните по договора, санкции и неустойки за недобросъвестно ползване на имота и условия за прекратяване на договорните отношения, в съответствие с чл. 25, ал.1 , т. 1 – т. 7 от Наредбата за общинските жилища.

7.2.3.1. Договорите за наем са сключени за срок, както следва: пет договора за една година; седем договора за пет години; един договор за срок от 27.04.2017 г. до 03.09.2017 г.; един договор за срок 26.03.2018 г. до 02.09.2020 г. Сроковете на договорите са в съответствие с чл. 25, ал. 2 от Наредбата за общинските жилища.

7.2.3.2. Наемните цени в договорите за наем на общински жилища са определени от общинския съвет в съответствие с Глава V. Определяне на базисни наемни цени на жилищни имоти - общинска собственост, отдавани под наем по реда на Наредбата за общинските жилища от Методиката за определяне на начални базисни цени за отдаване под наем на общински нежилищни имоти и на общински жилища[1168]. Спазени са изискванията на 14, ал. 8 от ЗОС, чл. 25, ал. 1 от НПУРОИ (отм.) и чл. 27, ал. 1 от НРПУРОИ

7.2.3.3. В договорите за наем са определени срокове за заплащане на наемната цена, неустойки и лихви при неспазване на договорните отношения.

В договорите са включени клаузи за заплащането на консумативите и такса битови отпадъци да се извършва от и за сметка на наемателите. Такса битови отпадъци е платена от наемателите, в съответствие с клаузите н договорите и не са установени случаи на не плащане на консумативи, свързани с наетите жилищни имоти.

Дължимите наеми по договорите за жилищни общински имоти са платени от наемателите. В случаите на неспазване на сроковете за заплащане на наемните цени са начислени и събрани лихви. За 2017 г. са платени наеми в размер 2 110,20 лв., а за 2018 г. – 8 026,67 лв.

За периода от 01.01.2017 г. до 31.12.2018 г., са прекратени договорните отношения с общо четири лица, поради изтичане на срока за настаняване, в съответствие с чл. 26, ал. 1, т. 5 от Наредбата за общинските жилища.

7.3. Съгласно чл. 45 от ЗОС и чл. 28, ал. 1 от Наредбата за общинските жилища Ф, в резервните жилища се настаняват под наем за срок не по-дълъг от две години лица: 1) жилищата 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.

При одита са проверени сключените два договора за отдаване под наем на резервни жилища - частна общинска собственост, без провеждане на публичен търг или конкурс.

7.3.1. Съгласно чл. 28, ал. 2 от Наредбата за общинските жилища, обстоятелствата и жилищната нужда по чл. 28, ал. 1 се установява от комисия, която прави мотивирано предложение след изрична констатация, че лицата и членовете на семейството им не притежават годно за обитаване жилище и отговарят на условията на чл. 4 от наредбата. Съгласно ал. 3 обстоятелствата, които могат да доведат до настаняване в общинско жилище от фонд „Резервен" на основание чл. 28, ал. 1, т. 2 трябва да са такива, че непосредствено да застрашават живота и здравето на нуждаещите се. Съгласно чл. 30 от Наредбата за общинските жилища не се допуска настаняване в общински резервни жилища на лица, чиито собствени

[1167] Одитни доказателства №№ III-152-№ III-165
[1168] Одитни доказателства №№ III-54 и III-152-III-165

жилища са станали негодни за използване поради естествено износване, вредни са в санитарно - хигиенно отношение или загрозяват и поради това, че не могат да се поправят или заздравят подлежат на премахване по реда на Закона за устройство на територията.

От две лица с тежко здравословно състояние са подадени искания[1169] за настаняване в резервни жилища. Назначена е комисия от кмета на общината[1170], която да провери обстоятелствата, свързани с тежки здравословни и социални проблеми на лицата. След извършването на проверка от комисията е направено предложение до кмета на общината за настаняването им в резервни жилища, в съответствие с изискванията на чл. 28 и чл. 30 от Наредбата за общинските жилища [1171].

7.3.2. Със заповеди на кмета на общината[1172], лицата са настанени в резервни жилища и са сключени договори за наем[1173].

Договорите са сключени за срок не по-дълъг от две години, в съответствие с чл. 28, ал. 1 от Наредбата за общинските жилища. Наемната цена е определена в съответствие с Глава V. Определяне на базисни наемни цени на жилищни имоти - общинска собственост, отдавани под наем по реда на Наредбата за общинските жилища от Методиката за определяне на начални базисни цени за отдаване под наем на общински нежилищни имоти и на общински жилища, в съответствие с чл. 25, ал. 1 от НПУРОИ (отм.) и чл. 27, ал. 1 от НПУРОИ [1174].

7.3.4. В договорите са определени срокове за заплащане на наемната цена, заплащането на неустойки и лихви при неспазване на договорните отношения.

В договорите са включени клаузи за заплащането на консумативите и такса битови отпадъци да се извършва от и за сметка на наемателите. Такса битови отпадъци е платена от наемателите, в съответствие с клаузите в договорите и не са установени случаи на не плащане на консумативи, свързани с наетите жилищни имоти.

Дължимите наеми по договорите за жилищни общински имоти са платени от наемателите. В случаите на неспазване на уговорените срокове са начислени и събрани лихви. Договорите са сключени през 2018 г. и приходите от наеми за годината са 383,44 лв.

7.4. Условията и редът за настаняване във ведомствените жилища на общината е определен в Раздел IV от Наредбата за общинските жилища, в съответствие с чл. 45а, ал. 2 от ЗОС.

През одитирания период са сключени два договора за отдаване под наем на ведомствени жилища - частна общинска собственост, без провеждане на публичен търг или конкурс.

7.4.1. Редът за настаняване в общинските ведомствени жилища е определен в чл. 31 – чл. 33, ал. 1 от Наредбата за общинските жилища.

7.4.1.1. От служител, назначен на трудово правоотношение в общинската администрация, който отговаря на изискванията на чл. 31, ал. 1 от Наредбата за общинските жилища, е подадена молба за настаняване в общинско ведомствено жилище,.

От кмета на общината е назначена комисия за изготвяне на мотивирано становище във връзка с постъпилата молба за настаняване във ведомствено жилище[1175], в съответствие с чл. 32,

---

[1169] искания от 04.05.2018 г. и 04.12.2018 г.
[1170] Заповед № 3165 от 07.12.2015 г. на кмета на общината
[1171] Одитни доказателства №№ III-166 и III-167
[1172] Заповеди № 701 от 11.05.2018 г. и № 1808 от 10.12.2018 г.
[1173] Договори от 14.05.2018 и 10.12.2018 г.
[1174] Одитни доказателства №№ III-166, III-167, III-184 и III-185
[1175] Заповед № 3166 от 07.12.2015 г. на кмета на общината

ал. 1 от Наредбата за общинските жилища. От комисията е изразено становище от 20.08.2018 г. Служителят отговаря на изискванията за настаняване във ведомствено жилище, определени в чл. 31, ал. 2 от Наредбата за общинските жилища – няма жилище в населеното място, представлява дефицитен специалист и не са извършване сделки с недвижими имоти на територията на общината последните пет години.

Въз основа на становището на комисията, от кмета на общината е издадена заповед за настаняване във ведомствено жилище и е сключен договор за наем със служителя, за срок - до прекратяване на трудовите правоотношения в съответствие с чл. 32, ал. 2 и чл. 33 от Наредбата за общинските жилища [1176].

7.4.4.2. Съгласно чл. 34а от Наредбата за общинските жилища, от ведомствения жилищен фонд могат да бъдат определени с решение на общинския съвет, жилища за нуждите на юридически лица на държавна издръжка или на териториалните им структури по тяхно искане за настаняване на техни служители, работещи на територията на общината, ако има свободни такива.

Подадено е искане за настаняване в общинско ведомствено жилище от лице, работещо в териториална структура на бюджетно предприятие - Районен съд Свиленград. От общинския съвет е взето решение от 19.12.2017 г. [1177] за сключване на договор за отдаване под наем на ведомствено жилище, което е в съответствие с изискването на чл. 34а от Наредбата за общинските жилища;

Въз основа на решението на общинския съвет, издадена заповед от 17.01.2018 г. на кмета на общината[1178] за настаняване във ведомствено жилище. Настаненият служител е сключил договор със срок - до прекратяване на трудовите правоотношения, в съответствие с чл. 33 от Наредбата за общинските жилища.

7.4.4.3. Наемната цена в двата договора за наем на общински ведомствени жилища е определена в съответствие с Глава V. Определяне на базисни наемни цени на жилищни имоти - общинска собственост, отдавани под наем по реда на Наредбата за общинските жилища от Методиката за определяне на начални базисни цени за отдаване под наем на общински нежилищни имоти и на общински жилища.

В договорите за наем са определени срокове за заплащане на наемната цена, неустойки и лихви при неспазване на договорните отношения. Такса битови отпадъци е платена от наемателите, в съответствие с клаузите в договорите и не са установени случаи на не плащане на консумативи, свързани с наетите жилищни имоти.

Дължимите наеми по договорите са платени от наемателите. Договорите са сключени през 2018 г. и приходите от наеми за годината са 1 902,82 лв.

7.5. При сключването на всички 18 договори за отдаване под наем на общински жилища[1179] е установено:

а) заповедите на кмета на общината за отдаване под наем на общински жилища, без провеждане на публичен търг или конкурс, са съобщени в тридневния срок от издаването им, в съответствие с чл. 61, ал. 1 от АПК (ред. ДВ, бр. 27 от 25.03.2014 г.)[1180];

[1176] Одитно доказателство № III-168

[1177] Решение № 722 от 19.12.2017 г. на общински съвет

[1178] Заповед № 64 от 17.01.2018 г.

[1179] Договори с №№ ОбЖ - 000350 от 23.03.2017 г., ОбЖ - 000352 от 27.04.2017 г., ОбЖ - 000354 от 01.08.2017 г., ОбЖ - 000356 от 01.09.2017 г., ОбЖ - 000357 от 01.09.2017 г., ОбЖ - 000355 от 04.09.2017 г., ОбЖ – 000358 от 17.10.2017 г., ОбЖ – 000359 от 23.10.2017 г., ОбЖ – 000360 от 07.11.2017 г., ОбЖ – 000366 от 20.03.2018 г., ОбЖ – 000367 от 26.03.2018 г., ОбЖ – 000369 от 05.04.2018 г., ОбЖ – 000370 от 21.05.2018 г., ОбЖ – 000375 от 03.09.2018 г., ОбЖ – 000371 от 14.01.2018 г., ОбЖ – 000376 от 10.12.2018 г., ОбЖ – 000364 от 22.01.2018 г. и ОбЖ – 000374 от 23.08.2018 г.

[1180] Одитни доказателства №№ III-170 - III-187 и II-189

б) всички 18 договора за отдаване под наем на общински жилища са сключени преди влизането в сила заповедите на кмета на общината[1181], не е изтекъл срокът за тяхното оспорване, а са изпълнени, т.е. сключени са договори. Нарушен и чл. 90, ал. 1 от АПК. По този начин правоотношенията, които възникват въз основа на издаден, но невлязъл в сила индивидуален административен акт биха могли да бъдат засегнати неблагоприятно при евентуално оспорване пред съд и съответно отмяната му[1182].

Отдаването под наем на общински жилища е осъществено в частично съответствие с правната рамка и договорите.

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

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., в сила от 1.01.2010 г.), таксата за битови отпадъци се заплаща от лицата по чл. 11 от закона – данъчно задължените лица, собственици на облагаеми с данък недвижими имоти.

8.1. Към 01.01.2017 г. от Община Свиленград, в качеството ѝ на собственик на имоти - частна общинска собственост са подадени 364 бр. декларации по чл. 14 от ЗМДТ за сгради и поземлени имоти в строителните граници на населените места и селищните образувания.

През одитирания период са подадени 31 бр. декларации по чл. 14 от ЗМДТ[1183].

За всички декларирани 395 имота - частна общинска собственост са начислени данък недвижими имоти за 2017 г. и 2018 г., съответно в размер 9 841 лв. и 9 873 лв. и такса за битови отпадъци за 2017 г. и 2018 г. съответно в размер 25 091 лв. и 23 128 лв.[1184].

От общинския бюджет са платени данък недвижими имоти за 2017 г. и 2018 г., съответно в размер 9 375 лв. и 9 190 лв. и такса за битови отпадъци за 2017 г. и 2018 г. съответно в размер 23 878 лв. и 22 045 лв.[1185] .

Към момента на одита за 2017 г. и 2018 г. за имотите – частна общинска собственост не е платен данък върху недвижимите имоти в размер 1 149 лв. и такса за битови отпадъци в размер - 2 296 лв.

8.2. Съгласно чл. 64, ал. 1 от ЗМДТ (ред. ДВ, бр. 95 от 2009 г., в сила от 1.01.2010 г.), таксата по чл. 62 от закона се заплаща от лицата по чл. 11 от ЗМДТ.

Към 01.01.2017 г. от Община Свиленград, в качеството ѝ на собственик на имоти - публична общинска собственост са подадени 49 бр. декларации по чл. 14 от ЗМДТ за сгради и поземлени имоти в строителните граници на населените места и селищните образувания По одитирания период е подадена една декларация по чл. 14 от ЗМДТ[1186].

За всички декларирани 50 имота - публична общинска собственост е начислена такса битови отпадъци за 2017 г. и 2018 г. съответно в размер 11 637 лв. и 10 114 лв.[1187] и е платена

[1181] Заповеди с №№ 476 от 23.03.2017 г., 628 от 26.04.2017 г., 1134 от 25.07.2017 г., 1451 от 30.08.2017 г., 1457 от 31.08.2017 г., 1452 от 30.08.2017 г., 1715 от 17.10.2017 г., 1757 от 19.10.2017 г., 1953 от 07.11.2017 г., 364 от 15.03.2018 г., 399 от 23.03.2018 г., 427 от 30.03.2018 г., 727 от 18.05.2018 г., 1275 от 30.08.2018 г., 701 от 11.05.2018 г., 1808 от 10.12.2018 г., 64 от 17.01.2018 г. и 1238 от 21.08.2018 г.

[1182] Одитни доказателства №№ III-11, III-170 - III-187 и III-190

[1183] Одитно доказателство № III-191

[1184] Одитно доказателство № III-191

[1185] Одитно доказателство № III-191

[1186] Одитно доказателство № III-191

[1187] Одитно доказателство № III-191

такса за битови отпадъци за 2017 г. и 2018 г. съответно в размер 11 055 лв. и 9 983 лв.[1188]

Към момента на одита за 2017 г. и 2018 г. за имотите – публична общинска собственост не е платена такса за битови отпадъци в размер 713 лв.

8.3. Опазването на околната среда се основава на принципа „замърсителят плаща за причинените вреди“, регламентиран в чл. 3, т. 6 от ЗООС.

Основанието за заплащането от страна на наемателите са договорните клаузи и задължението за заплащане на такса битови отпадъци за сметка на наемателя възниква по силата на договора, а не по силата на чл. 11, ал. 1 от ЗМДТ, съгласно който данъчно задължено лице е собственикът на имота – общината и другите посочени (ползватели/концесионери и др.) в текста на чл. 11, ал. 3-5 от ЗМДТ.

При всички проверени сключени през одитирания период договори за отдаване под наем на имоти общинска собственост са включени клаузи за заплащане на такса за битови отпадъци от наемателите.

8.3.1. При проверка за заплащане на такса за битови отпадъци на отдадени под наем имоти - публична общинска собственост в Община Свиленград е установено:

а) за осем имота - публична общинска собственост, отдадени под наем преди 01.01.2017 г. и действащи през одитирания период, е начислена такса за битови отпадъци в размер - 181,87 лв. и за всяка година от одитирания период. Платените суми от наемателите съответстват на начислените такси[1189];

б) за 14 имота - публична общинска собственост, отдадени под наем през одитирания период през 2018 г., е начислена такса за битови отпадъци за 2017 г. и 2018 г. съответно в размер 115 лв. и 637 лв. Платените суми от наемателите за 2017 г. са 115 лв. и лихви за просрочие 19 лв., а през 2018 г. – 436 лв. и лихви за просрочие 5 лв.[1190]

8.3.2. При проверка за заплащане на такса за битови отпадъци на отдадени под наем имоти - частна общинска собственост в Община Свиленград е установено:

а) за 83 имота - частна общинска собственост, отдадени под наем преди 01.01.2017 г., действащи през одитирания период, е начислена такса за битови отпадъци за 2017 г. и 2018 г. съответно в размер 3 632 лв. и 3 639 лв. Платените суми от наемателите за 2017 г. са 3 623 лв. и лихви за просрочие 23 лв., а през 2018 г. – 3 491 лв. и лихви за просрочие 10 лв.[1191];

б) за 100 имота - частна общинска собственост, отдадени под наем през 2017 г. и през 2018 г., е начислена такса за битови отпадъци за 2017 г. и 2018 г. съответно в размер 975 лв. и 1 993 лв. Платените суми от наемателите за 2017г. са 975 лв. и лихви за просрочие 4 лв., а през 2018 г. – 1 815 лв. и лихви за просрочие 3 лв.[1192].

Заплащането на такса за битови отпадъци за имоти - публична и частна общинска собственост, отдадени под наем е в частично съответствие с правната рамка и договорите. Установените несъответствие с правната рамка, които са количествено измерими са в размер 4 158 лв. (неплатен данък върху недвижимите имоти – частна общинска собственост – 1 149 лв. и неплатена такса за битови отпадъци за имоти – частна и публична общинска собственост – 3 009 лв.)., които са съществени по стойност, по естество (характер) и смисъл (контекст).

[1188] Одитно доказателство № III-191
[1189] Одитно доказателство № III-192
[1190] Одитно доказателство № III-193
[1191] Одитно доказателство № III-192
[1192] Одитни доказателства №№ III-192 и III-193

9. Приходи от наеми по бюджета на общината и действия за събиране на просрочени вземания

9.1. В Годишната програма за управление и разпореждане с имоти -общинска собственост за 2017 г. са предвидени приходи от наеми в размер 754 383 лв. от имотите, които общината има намерение да предложи за предоставяне под наем. Към 31.12.2016 г. просрочените вземания от наеми са в общ размер 75 361,99 лв. В бюджета за 2017 г. са планираните приходи от наеми на имущество и земя са 764 854 лв., в която сума са включени прогнозните приходи по годишната програма за 2017 г. и просрочените вземания от наеми към 31.12.2016 г.

Към 31.12.2017 г. са събрани приходи в размер 843 752 лв., които са 110,3 на сто спрямо уточнения план по бюджета на общината за 2017 г.

Към 31.12.2017 г. просрочените вземания от наеми са 109 759 лв. по 506 договора[1193].

9.2. В Програма за управление и разпореждане с имоти - общинска собственост за 2018 г. са предвидени приходи от наеми в размер 603 109 лв. Към 31.12.2017 г. просрочените вземания от наеми са 116 701 лв. По бюджета за 2018 г. са планираните приходи от наеми на имущество и земя са 810 011 лв., в която сума са включени прогнозните приходи по годишната програма за 2018 г. и просрочените вземания от наеми към 31.12.2017 г.

Към 31.12.2018 г. са събрани приходи от наеми в размер 958 838 лв., които са изпълнени с 118,4 на сто спрямо уточнения план по бюджета на общината за 2018 г.

Към 31.12.2018 г. са налице просрочени вземания от наеми и от арендни вноски за 184 632 лв. по 973 договора[1194].

Причините са: неидентифицирани съществени рискове в процеса и невъведени адекватни контролни дейности за минимизирането му; неосъществен контрол от директор на дирекция „ОСУТ“ и началник отдел „ОС“, в резултат на което от наематели вземания от наеми са събрани със закъснение. В резултат на това по бюджета на общината не са постъпил своевременно дължимите приходи.

9.3. Съгласно чл. 417 от ГПК, заявителят може да поиска издаване на заповед за изпълнение на вземането. Съгласно чл. 426, ал. 1 от ГПК, съдебният изпълнител пристъпва към изпълнение по молба на заинтересованата страна на основание представен изпълнителен лист или друг акт, подлежащ на изпълнение.

Одитните процедури са изпълнени върху нестатистически одитни извадки, чрез случаен подбор. Извършена и проверка на предприетите действия за събиране на просрочените вземания от наеми на имоти - общинска собственост по 20 договора (2017 г. – десет и 2018 г. – десет договора) е установено:

9.3.1. Договор № ОбЖ-000261 от 31.10.2014 г. за наем на общински жилищен имот, е прекратен едностранно считано от 21.10.2016 г., на основание Решение № 193 от 29.06.2016 г. на общинския съвет, споразумение от 18.08.2016 г. сключено между общината и наемателя между общината и наемателя за заплащане от наемателя на дължими вноски за наем по договора и консумативи от ползването на имота и Заповед № 3302 от 18.10.2016 г. на кмета на общината.

[1193] Одитни доказателства №№ III-3, III-13, III-194 и III-195

[1194] Одитни доказателства№№ III-3, III-14, III-195 и III-196

За периода от 21.10.2016 г. до 31.12.2017 г. от общината не са предприети действия за събиране от наемателя по съдебен ред просроченото вземане в размер 1 866,71 лв. и дължимите три вноски за такса за битови отпадъци, в размер 40,88 лв.

До наемателят е изпратена покана от 22.02.2018 г. за доброволно изпълнение[1195] за задължение в размер 2 201,99 лв., от които за дължими наемни вноски - 1 866,71 лв. и неустойка по договора - 335,28 лв. Образувано е изпълнително производство и издаден изпълнителен лист[1196]. Дължимите три вноски за такса за битови отпадъци по договора за м. юни 2015 г., м. октомври 2015 г. и за м. юни 2016 г. общо в размер 40,88 лв. не са потърсени по съдебен ред[1197].

9.3.2. Договор № П-000085 от 23.06.2011 г. за отдаване под наем на общински недвижим имот е прекратен едностранно към 21.03.2013 г.[1198], въз основа на едномесечно предизвестие, отправено от наемателя.

За периода от 22.03.2013 г. до 31.12.2017 г. от общината не са предприети действия за събиране по съдебен ред от наемателя просроченото вземане в размер 2 500,36 лв. (без ДДС).

До наемателя е изпратена покана от 21.02.2018 г. за доброволно изпълнение[1199] за задължение в размер 3 750,55 лв., от които за дължими наемни вноски - 2 500,36 лв. и неустойка по договора - 1 250,19 лв.

След одитирания период, с Решение № 13 от 14.01.2019 г. по ГД № 676 от 2018 г. по описа на РС - Свиленград в полза на общината е присъдени 3 000,44 лв. - главница и 1 250,19 лв. - неустойка за забавено плащане. Издадени са два изпълнителни листове от м. януари и м. април 2019 г.[1200].

9.3.3. Договор № П-62 от 26.11.2007 г. за отдаване под наем е прекратен по взаимно съгласие към 24.10.2008 г.[1201]

За периода от 25.10.2008 г. до 31.12.2018 г. от общината не са предприети действия за събиране по съдебен ред от наемателя по договора за отдаване под наем просроченото вземане в размер 1 754,42 лв.

След одитирания период, с Решение № 1207 от 26.06.2019 г. на общинския съвет, просроченото несъбрано вземане в размер на 3 555,06 лв., в т.ч. главница - 1 754,42 лв. и лихва - 1 800,64 лв. е отписано от счетоводните регистри на общината, поради изтекла тригодишна погасителна давност по чл. 111, буква „в“ от ЗЗД.

Въз основа на решението на общинския съвет от кмета на общината е издадена Заповед № 1259 от 05.08.2019 г. за отписване от счетоводните регистри на общината на задължението.[1202].

9.3.4. Договор № Т-000282 от 07.09.2016 г. за наем е прекратен едностранно към 15.06.2017 г.[1203] от кмета на общината, поради неплащане от наемателя на наемната цена за повече от един месец и системно неплащане на наемната цена в определения срок в договора.

[1195] рег. индекс И-1196 от 22.02.2018 г.
[1196] № 159 от 19.04.2019 г. по частно гражданско дело (ЧГД) № 130 от 2019 г. по описа на РС - Свиленград
[1197] Одитни доказателства №№ III-197-III-200
[1198] Заповед № 537 от 06.03.2013 г. на кмета на общината с едномесечно предизвестие, отправено от наемателя
[1199] рег. индекс И-1157 от 21.02.2018 г.
[1200] Одитни доказателства №№ III-198 и III-201-III-203
[1201] Заповед № 1279 от 23.10.2008 г. на кмета на общината
[1202] Одитни доказателства №№ III-198, III-204 и III-205
[1203] Заповед № 877 от 15.06.2017 г. на кмета на общината от страна на наемодателя, на основание чл. 18, т. 1 и т. 2 от договора

За дължимите по договора суми до наемателя са изпратени три писма през месеците януари, февруари и юли 2017 г. До наемателя е изпратена покана от 11.07.2017 г. за доброволно изпълнение[1204] на задължение в размер 1 547,63 лв., от които наемни вноски - 1 541,24 лв. и неустойка - 6,39 лв..

Образувано е изпълнително производство № 046 от 2018 г. по описа СИС при РС - Свиленград, въз основа на издаден изпълнителен лист № 539 от 21.12.2017 г. по ЧГД № 742 от 2017 г. по описа на РС – Свиленград. С Постановление от 18.04.2019 г. на държавен съдебен изпълнител от РС - Свиленград изпълнителното производство по изпълнително дело № 046 от 2018 г. е прекратено.

След одитирания период, е образувано изпълнително производство № 978 от 2019 г. по описа на частен съдебен изпълнител, въз основа на издаден изпълнителен лист № 539 от 21.12.2017 г. Дължимите вноски за такса за битови отпадъци, съгласно чл. 15 от договора за наем не са потърсени от по съдебен ред[1205].

9.3.5. Договор от 01.08.2005 г. за наем на гараж е прекратен по взаимно съгласие към 07.11.2008 г.[1206].

За периода от 08.11.2008 г. до 31.12.2018 г. от общината не са предприети действия за събиране по съдебен ред на вземане в размер 242,22 лв.

След одитирания период, през м. юни 2019 г., дължимите наемни вноски по договора за наем са внесени от наемателя по сметката на общината[1207] и е платена неустойка в размер 101,01 лв.[1208]. Задължението е погасено[1209].

9.3.6. Договор № З-501 от 01.11.2012 г. за отдаване под наем на земеделска земя е прекратен едностранно към 28.09.2015 г. от страна на наемодателя[1210].

За периода от 29.09.2015 до 20.02.2018 г. от общината не са предприети действия за събиране по съдебен ред от наемателя просроченото вземане в размер 103,27 лв.

За дължимия наем е изпратена до наемателя покана от 21.02.2018 г. за доброволно изпълнение[1211]. Наемните вноски по договора за отдаване под наем на земеделската земя са внесени през м. май 2018 г.[1212] в т.ч. неустойка[1213].

9.3.7. Договор № ПМ-529 от 19.12.2013 г. за отдаване под наем на земеделска земя е прекратен едностранно от кмета на общината към 22.02.2016 г.[1214], поради неплащане на дължим наем от наемателя по договора.

За периода от 23.02.2016 г. до 30.05.2018 г. от общината не са предприети действия за събиране по съдебен ред от наемателя по договора за отдаване под наем на земеделска земя просроченото вземане в размер 89,91 лв.

До наемателя е изпратена покана от 31.05.2018 г. за доброволно изпълнение [1215] за задължение в размер 129,56 лв., от които наемни вноски - 89,91 лв. и неустойка - 39,65 лв.

[1204] рег. индекс И-3892 от 11.07.2017 г.
[1205] Одитни доказателства №№ III-198, III-206-III-208
[1206] Заповед № 1348 от 07.11.2008 г. на кмета на общината
[1207] ПН от 20.06.2019 г.
[1208] ПКО № 2106 от 20.06.2019 г.
[1209] Одитни доказателства №№ III-198, III-209 и III-210
[1210] Предизвестие за едностранно прекратяване на договор с рег. индекс И-3956 от 31.07.2015 г.
[1211] рег. индекс И-1145 от 21.02.2018 г.
[1212] ПН от 10.05.2018 г., ПКО № 1519 от 10.05.2018 г.
[1213] Одитни доказателства №№ III-198, III-211 - III-213
[1214] съгласно Заповед № 386 от 22.02.2016 г. на кмета на общината
[1215] рег. индекс И-3341 от 31.05.2018 г.

След одитирания период срещу същия наемател[1216], страна по 18 договора, е образувано гражданско дело № 45 от 2019 г. по описа на РС – Свиленград, за сумата от 2 262,47 лв. - главница и 1 143,23 лв. - неустойка, в т.ч. за дължимите наемни вноски и неустойка по Договор № ПМ-529 от 19.12.2013 г. в размер на 129,56 лв. По гражданското дело е постигната съдебна спогодба от 10.04.2019 г. Задължението е погасено през 2019 г.[1217].

9.3.8. Договор № З-1581 от 06.11.2017 г. за отдаване под наем на земеделска земя е прекратен едностранно към 28.06.2018 г.[1218] от кмета на общината, поради неплащане на дължим наем от наемателя по договора.

За периода от 29.06.2018 до 31.12.2018 г. от общината не са предприети действия за събиране по съдебен ред от наемателя на просроченото вземане в размер 116,74 лв.

След одитирания период, до наемателя е изпратена покана от 01.02.2019 г. за доброволно изпълнение[1219] за дължимата наемна вноска към 30.06.2018 г. в размер 116,74 лв. и неустойка - 12,55 лв.[1220]. Задължението е погасено през м. февруари 2019 г.[1221].

По посочените осем договора, с просрочени вземания, от общината са предприети действия за прекратяване на наемните правоотношения с наемателите, поради неплащане на наемната цена за повече от един месец или поради системното ѝ неплащане в срок, което е в съответствие с чл. 15, ал. 1, т. 1 от ЗОС, чл. 26, ал. 1, т. 1 от НПУРОИ и чл. 28, ал.1, т. 1 от НПУРОИ.

От общинската администрация не е осъществяван ефективен контрол по отношение на просрочените вземания от наеми и не са предприемани своевременно законовоопределените действия за събиране на вземанията. Предприети са законови действия след две, три и десет години след прекратяването на договорите.

В резултат на това по бюджета на общината за 2017 г. и 2018 г. не са постъпили своевременно дължими приходи в размер 15 070,11 лв. и са отписани просрочени вземания в размер 2 201,99 лв.

Предприетите действия за събиране на просрочените вземания от наеми на имоти - общинска собственост е осъществено в частично несъответствие с правна рамка и договорите. Установените несъответствие с правната рамка, които са количествено измерими са в размер 17 272,21 лв. (несвоевременно платени наемни вноски и неустойки и непредприети своевременно законови действия - 15 070 лв. и отписани вземания от наеми поради изтекъл давностен срок – 2 201,99 лв.)., които са съществени по стойност, по естество (характер) и смисъл (контекст).

Обобщена оценка за съответствието в под-областта:

Дейностите, свързани с управлението на имоти - общинска собственост са осъществени в частично съответствие с правната рамка и договорите.

Актуването на имоти - общинска собственост е в частично съответствие с правната рамка и договорите.

При управлението на имотите - общинска собственост след проведен търг/конкурс са установени несъответствия с правната рамка и договорите, свързани с: невключването на четири нежилищни имоти, които са отдадени под наем и на двадесет и девет от

[1216] Н.А.Ч.
[1217] Одитни доказателства №№ III-214, III-215 и III-216
[1218] със Заповед № 899 от 26.06.2018 г. на кмета на общината.
[1219] рег. индекс И-592 от 01.02.2019 г.
[1220] ПН от 07.02.2019 г. за 240,07 лв. и ПКО № 655 от 07.02.2019 г. за 12,96 лв.
[1221] Одитни доказателства №№ III-217, III-218 и III-219

земеделските земи в годишните програми за управление и разпореждане с имоти - общинска собственост; ограничаване на правата на участниците в публичните търгове при отдаването под наем на нежилищни имоти - общинска собственост и на земеделски земи; четири заповеди на кмета на общината за обявяване на публични търгове с явно наддаване на общински нежилищни имоти и две заповеди на кмета за обявяване на публични търгове с явно наддаване на земеделски земи - общинска собственост са изпратени на председателя на общинския съвет с писма след определения тридневен срок от нейното издаване; заповед за изменение на заповед на кмета на общината за обявяване на публичен търг на земеделски земи не е публикувана в един местен вестник или в национален ежедневник; заповед на кмета на общината за обявяване на спечелилия на търга за отдаване под аренда на поземлен имот не е съобщена на участник в законово определения тридневен срок от издаването ѝ; необявяване на публично място в сградата на общинската администрация на заповеди на кмета на общината за обявяване на спечелилия на търга при отдаване под наем на нежилищни общински имоти и на земеделски земи - общинска собственост; сключване на договор за аренда за поземлен имот преди датата на влизане в сила на заповедта на кмета на общината; невписване на четири договора за отдаване под наем на недвижими имоти - общинска собственост и на три договора за отдаване под наем на земеделски имоти - общинска собственост в службата по вписванията; несъбрани от наемател задължения към общината за неустойки по договор за отдаване под наем на общински недвижим имот – частна общинска собственост; по 6 договора за отдаване под наем на недвижими имоти - общинска собственост не са събрани от наематели дължимите такси за битови отпадъци; договор за наем на недвижим имот не е прекратен, въпреки наличието на основания за това - поради неплащане на наема за повече от един месец или поради системното му неплащане в срок; по прекратени договори за отдаване под наем не са предприети своевременни и ефективни действия за събиране на просрочени вземания от наеми на общински имоти от наематели.

При управлението на имотите - общинска собственост без провеждане на публичен търг/конкурс са установени несъответствия с правната рамка и договорите, свързани с: две заповеди на кмета на общината за отдаването под наем на помещения за нуждите на политическите партии са съобщени след изтичане на тридневния срок от издаването им и са сключени договори преди заповедта на кмета да е влязла в сила; в един договор за отдаване под наем на недвижим имот не е определен срок за отдаване под наем на имот; 12 заповеди на кмета на общината за отдаването под наем на земеделски земи са съобщени след изтичане на тридневния срок от издаването им; 10 договора за отдаване под наем са сключени преди заповедите да са влезли в сила; 18 договора по отдаване под наем на общински жилища са сключени преди заповедите на кмета на общината да са влезли в сила.

Установените несъответствие с правната рамка, които са количествено измерими са в размер 30 991,85 лв. (невъзстановени депозити – 1,68 лв., неплатени наеми и непрекратен договор – 5 281,90 лв., неплатена такса за битови отпадъци от наемателите – 496,81 лв., просрочени вземания от наем на земеделски земи - 3 781,47 лв., не е платен от общината данък върху недвижимите имоти в размер 1 149 лв. и такса за битови отпадъци в размер – 3 009 лв., несвоевременно платени наемни вноски и неустойки и непредприети своевременно законови действия - 15 070 лв. и отписани вземания от наеми поради изтекъл давностен срок – 2 201,99 лв.), които са съществени по стойност, естество (характер) и смисъл (контекст). Останалите установените несъответствия с правната рамка в тази под-област, са съществени по естество (характер) и по смисъл (контекст). СФУК не е достатъчно ефективна.

III. Разпореждане с имоти - общинска собственост

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

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

През одитирания период са проведени 22 публични търгове, от които през 2017 г. - девет броя и през 2018 г. - 13 броя[1222]. Въз основа на проведените публични търгове/публично оповестени конкурси са сключени 64 договора, в т.ч. през 2017 г. - 35 броя г. и през 2018 г. - 29 броя.[1223]

1.1.1. От общинския съвет са взети решения за извършването на всички разпоредителни сделки, в съответствие с изискванията на чл. 35, ал. 1 и ал. 6 от ЗОС и чл. 51, ал. 1 от НПУРОИ (отм.) и чл. 35, ал. 1 от НПУРОИ. С решенията на общинския съвет, въз основа на пазарни оценки, изготвени от лицензирани оценители, са определени пазарните цени на имотите, които са по-високи от данъчните им оценки. Спазени са изискванията на чл. 22, ал. 3 и 41, ал. 2 от ЗОС, чл. 49, ал. 4 от НПУРОИ (отм.) и чл. 33, ал. 4 от НПУРОИ [1224].

1.1.2. От кмета на общината е внесено предложение от 10.09.2018 г.[1225] в общинския съвет за изваждане от структурата на общинския жилищен фонд за 2018 г. на общинско жилище, допълване на общинската Програма за управление и разпореждане с имоти, общинска собственост за 2018 г. и продажба чрез публичен търг на същия общински жилищен имот.

С Решение № 961 от 26.09.2018 г. на общинския съвет, от структурата на общинския жилищен фонд за 2018 г. извадено общинското жилище; допълнена общинската Програма за управление и разпореждане с имоти, общинска собственост за 2018 г.; определена пазарна цена за продажба на недвижимия имот; дадено съгласие за продажба на горния общински имот; упълномощен кмета на Община Свиленград да проведе процедура по продажба на общинското жилище чрез публичен търг с явно наддаване по реда на Глава VIII, Раздел II от НПУРОИ (отм.)[1226].

От кмета на общината е издадена заповед[1227] за провеждане на търг с явно наддаване за продажба на недвижимия имот - частна общинска собственост. След проведен публичен търг с явно наддаване по реда на Глава VII, Раздел II от НПУРОИ (отм.) е сключен Договор от 28.11.2018 г. за продажба на общинското жилище, на цена 18 875,55 лв.

Решението от 26.09. 2018 г. на общинския съвет е в противоречие с чл. 47, ал.1, т.1-3 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 101 от 2004 г.), което е отразено в констатацията в Част трета, Раздел I, т. 2.2 от одитния доклад. Общинските жилища са имоти - частна общинска собственост със специален статут. За същите е установен специфичен законов режим за разпореждане съобразно специалните правила на ЗОС.

Причината за установеното нарушение е несъответствието на Наредбата за общинските жилища[1228] с нормативен акт от по-висока степен - ЗОС. Продажбата на общинското жилище

[1222] Одитно доказателство № III-220
[1223] Одитни доказателства №№ III-221 - III-236
[1224] Одитни доказателства №№ III-221 - III-235
[1225] вх. № ВДЗ-227 от 10.09.2018 г.
[1226] Одитно доказателство № 290
[1227] Заповед № 1529 от 23.10 2018 г.
[1228] Одитно доказателство № III-11

е незаконосъобразна и в резултат на това не е изпълнена социалната функция на общинските жилища, да задоволяват потребностите на граждани с установени жилищни нужди.

1.1.3. Съгласно чл. 72, ал. ал. 2 и 3 и чл. 85, ал. 2 от НПУРОИ (отм.) и чл. 53, ал.ал. 2 и 4 и чл. 71, ал. 2 от НПУРОИ, публичните търгове се откриват със заповед на кмета на общината, с която се утвърждава тръжната документация.

а) всички проверени публични търгове са открити със заповеди на кмета, с които са утвърдени тръжните документации[1229];

б) с тръжната документация на седем публични търга с явно наддаване, открити в периода от 01.01.2017 г. до 19.02.2018 г.[1230], е поставено изискване към участниците за представяне на удостоверение за липса на финансови задължения към Община Свиленград[1231]. Ограничаването на правата на гражданите, като се поставят в зависимост от изпълнението на техните финансови задължения е в нарушение на чл. 3, ал. 3 от ЗОАРАК.

Причина за нарушение е, че разпоредбата на чл. 76, ал. 2, т. 2 от НПУРОИ (отм.), е в противоречие с нормативен акт от по-висока степен (констатацията в Част трета, Раздел I, т. 1.1.3 от одитния доклад). Незаконосъобразният текст на НПУРОИ (отм.) е отменен с Решение № 757 от 31.01.2018 г. на общинския съвет, в сила от 20.02.2018 г.

В резултат на това съществува риск да не бъдат гарантирани на всички граждани и юридически лица еднакви правни условия за извършване на стопанска дейност.

В тръжната документация на публичните търгове, открити след отмяната на незаконосъобразния текст не е поставено изискване към участниците за представяне на удостоверение за липса на финансови задължения към Община Свиленград[1232].

1.1.4. Съгласно чл. 73 от НПУРОИ (отм.) и чл. 71, ал. 5 от НПУРОИ, обявата за откриване на търга се публикува най-малко в един местен вестник или в национален ежедневник, най-малко четиринадесет дни преди датата на провеждане на търга и се обявява на видно място в сградата на общинската администрация и на интернет страницата на общината и се изпраща на председателя на общинския съвет, в тридневен срок от нейното издаване.

Заповедите на кмета на кмета на общината за откриване на всички проверени търгове са публикувани в местен вестник, интернет страницата на общината и са изпратени на председателя на общинския съвет, при спазване на тридневния срок, определен в НПУРОИ (отм.) и НПУРОИ[1233].

По време на одита, не са предоставени доказателства, удостоверяващи обявяването на заповедите за откриване на търговете на видно място в сградата на общината, с което не може да се установи спазване изискването на чл. 73 от НПУРОИ (отм.) и чл. 71, ал. 5 от НПУРОИ, във връзка с принципа на публичност, определен в Раздел III, т. 1.3. от Стратегия за управлението на общинската собственост за периода 2015-2019 г.[1234].

1.1.5. От кмета на общината са издадени заповеди за назначаване на комисии по провеждане на търговете, които се състоят от 5 до 7 членове, в т.ч. председател и секретар. В

[1229] Одитни доказателства №№ III-221 - III-236

[1230] Заповеди № 568 от 11.04.2017 г.; № 909 от 20.06.2017 г.; № 1765 от 24.10.2017 г.; № 979 от 27.06.2017 г.; № 1384 от 15.08.2017 г.; № 1441 от 29.08.2017 г.; № 42 от 10.01.2018 г.

[1231] Одитни доказателства №№ III-221 - III-223, III-227 - III-230

[1232] Одитни доказателства № № III-224 - III-226, III-231 - III-236

[1233] Одитни доказателства №№ III-221 - III-236

[1234] Одитни доказателства №№ III-12 и III-237

състава на комисиите е юрист, общински съветник и резервни членове. Спазени са изискванията на чл. 72, ал. 4 от НПУРОИ (отм.) и чл. 53, ал. 5 от НПУРОИ.

Обектът на разпоредителната сделка в четири от проверените търгове се намира на територията на различни кметства в състава на общината – с. Щит[1235], с. Капитан Андреево[1236] и с. Момково[1237]. В състава на комисиите по провеждането на търговете са включени кметовете на съответните кметства, в съответствие чл. 8, ал. 7 от ЗОС и чл. 72, ал. 5 от НПУРОИ (отм.) и чл. 53, ал. 6 от НПУРОИ [1238].

1.1.6. В чл. 74 от НПУРОИ (отм.) и чл. 56, ал. 1 от НПУРОИ са определени условията за провеждане на публичните търгове.

1.1.6.1. Съгласно чл. 74, ал. 1 от НПУРОИ (отм.) и чл. 56, ал. 1 от НПУРОИ, публичен търг може да бъде проведен само, в случай че са подадени поне две заявления за участие и са се явили най-малко двама кандидати за всеки обект.

При 14 от проверените търгове са подадени две и повече заявления за участие и са се явили най-малко двама кандидати, които отговарят на предварително поставените условия. Пет търга са проведени в съответствие с чл. 74, ал. 1 от НПУРОИ (отм.)[1239], а девет търга са проведени в съответствие с чл. 56, ал. 1 от НРПУРОИ[1240].

1.1.6.2. Съгласно чл. 74, ал. 5 от НПУРОИ (отм.), в случай, че в резултат на декласиране на участник остане само един кандидат търгът се провежда и кандидатът се обявява за спечелил по предложената от него цена, която не може да бъде по-ниска от обявената начална тръжна цена плюс една стъпка, като за това се съставя протокол от комисията по провеждане на търга.

При един търг, с който за продажба са обявени 53 обекта са се явили по двама кандидати за 23 обекта. След декласиране на единия кандидат, за 23 обекта остава само един кандидат и търгът е проведен в съответствие с чл. 74, ал. 5 от НПУРОИ (отм.). Кандидатът е обявен за спечелил по предложената от него цена - обявената начална тръжна цена плюс една стъпка, като за това е съставен протокол от комисията по провеждане на търга[1241].

1.1.6.3. Съгласно чл. 74, ал. 6 от НПУРОИ (отм.), при продажба на земеделски земи – лозя, търгът се провежда и когато се яви само един участник, ако той е ползвател и подобрител на имота, предмет на търга по смисъла на чл.72 от ЗС и § 4в от ПЗР към ЗСПЗЗ. Същият се обявява за спечелил търга по предложената от него цена, която не може да бъде по-ниска от началната тръжна цена.

При търг за продажба на лозе има само един участник, който е ползвател на имота, предмет на търга, и търгът е проведен в съответствие с чл. 74, ал. 6 от НПУРОИ (отм.)[1242].

1.1.7. Съгласно чл. 81 от НПУРОИ (отм.) и чл. 66 от НПУРОИ, след закриването на търга, комисията изготвя протокол за резултатите от него. Протоколът се подписва от членовете и се предоставя на кмета на общината.

[1235] търг, открит със Заповед № 1221 от 14.08.2018 г.
[1236] търгове, открити със Заповеди № 568 от 11.04.2017 г. и № 270 от 27.02.2018 г.
[1237] търг, открит със Заповед № 1585 от 30.10.2018 г.
[1238] Одитни доказателства №№ III-221, III-226, III-231 и III-234
[1239] Одитни доказателства №№ III-221 - III-223, III-228 и III-230
[1240] Одитни доказателства №№ III-224 - III-226 и III-231 - № 236
[1241] Одитно доказателство № III-229
[1242] Одитно доказателство № III-227

От комисиите по провеждане на проверените търговете са съставени протоколи, в които са документирани всички действия, подписани са от всички членове и са предоставени на кмета на общината, в съответствие с чл. 81 от НПУРОИ (отм.) и чл. 66 от НПУРОИ [1243].

1.1.8. Съгласно чл. 77, ал. 1 от НПУРОИ (отм.) и чл. 62, ал. 1 от НПУРОИ, при търг с явно наддаване, председателят на комисията обявява началната цена, от която започва наддаването и определя стъпката на наддаване. Последната не може да бъде по-малка от едно на сто и по-голяма от десет на сто от началната цена.

В протоколите на комисиите по провеждане на проверените търговете е документирано, че стъпката на наддаване на началната тръжна цена е обявена от председателя на комисията[1244]. Определянето на стъпката за наддаване е извън компетентностите на комисията, тъй като тя е помощен орган, т.е. само подпомага кмета на общината при изпълнение на неговите правомощия. Нарушен е чл. 35, ал. 1 от ЗОС.

Причината за нарушението е несъответствие на чл. 77, ал. 1 от НПУРОИ (отм.) и чл. 62, ал. 1 от НПУРОИ, с разпоредбата на нормативен акт от по-висока степен - чл. 35, ал. 1 от ЗОС (констатацията в Част трета, Раздел I, т. 1.1.5 от одитния доклад). В резултат на това нарушение едно от условията, при които са проведени търговете е определено от лице, различно от кмета на общината.

1.1.9. Съгласно чл. 35, ал. 6 от ЗОС, чл. 82, ал. 1 и ал. 2 от НПУРОИ (отм.) и чл. 67, ал. 1 от НПУРОИ, въз основа на резултатите от търга, кметът на общината издава заповед в седемдневен срок от датата на получаване на протокола на комисията. Заповедта се съобщава на участниците по реда на АПК и се обявява на публично място в сградата на общинската администрация.

При извършената проверка е установено:

а) въз основа на резултатите от всички проверени търгове, от кмета на общината са издадени заповеди за определяне на участника, спечелил търга, в съответствие с условията и сроковете, определени чл. 35, ал. 6 от ЗОС, чл. 82, ал. 1 и ал. 2 от НПУРОИ (отм.) и чл. 67, ал. 1 от НПУРОИ [1245];

б) заповедите на кмета на общината за определяне на спечелилия участник в 15 търга са връчени на участниците срещу подпис в законоустановения срок[1246];

в) заповедите на кмета на кмета на общината[1247] за определяне на участника в 2 търга са връчени на участниците срещу подпис след изтичане на тридневния срок, в нарушение на чл. 61, ал. 1 от АПК (ред. ДВ, бр. 27 от 25.03.2014 г.) и чл. 82, ал. 2 от НПУРОИ[1248].

Нарушено е правото на участниците в търга да оспорват административният 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;

г) по време на одита, на одитния екип не са предоставени доказателства, удостоверяващи обявяването на заповедите на кмета на общината за определяне на участника, спечелил търга на видно място в сградата на общината, с което не може да се установи спазване изискването на чл. 82, ал. 2 от НПУРОИ (отм.) и чл. 67, ал. 2 от НПУРОИ, във връзка с

[1243] Одитни доказателства №№ III-221 - III-236
[1244] Одитни доказателства №№ III-221 - III-237
[1245] Одитни доказателства №№ III-221 - III-236
[1246] Одитни доказателства №№ III-221 - III-224 и III-227 - III-236
[1247] Заповед № 691 от 09.05.2018 г. и Заповед № 1300 от 04.09.2018 г. на кмета на общината
[1248] Одитни доказателства №№III-225, III-226 и III-238

принципа на публичност, определен в Раздел III, т. 1.3. от Стратегия за управлението на общинската собственост за периода 2015-2019 г.[1249].

1.1.10. Съгласно чл. 34, ал. 7, във връзка с чл. 35, ал. 6 от ЗОС и чл. 83, ал. 1 от НПУРОИ (отм.) и чл. 68, ал. 1 от НПУРОИ, договорите за придобиване на собственост и ограничени вещни права върху имоти, както и за разпореждане с имоти - общинска собственост, се сключват в писмена форма от кмета на общината и се вписват по разпореждане на съдията по вписванията по местонахождението на имота. Лицето, спечелило публичния търг с предмет - разпореждане с общински имот, е длъжно в едномесечен срок от влизане в сила на заповедта за определяне на спечелилия участник да извърши дължимото плащане и другите условия, определени в заповедта, както и да сключи договор с общината.

В чл. 90, ал. 1 от АПК е регламентирано 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. Разпоредбата на чл. 90, ал. 2, т. 1 от АПК допуска това правило да не се приложи, когато всички заинтересовани страни писмено поискат предварително изпълнение на акта.

При одита е установено:

а) в 15 от проверените търгове, от спечелилия участник са извършени всички дължими плащания, определени в заповедта на кмета, и са сключени договори в едномесечен срок от влизане в сила на заповедта, в съответствие с чл. 83, ал. 1 от НПУРОИ (отм.) и чл. 68, ал. 1 от НПУРОИ [1250];

б) при търга за продажба на поземлен имот[1251], заповедта от 16.03.2018 г. на кмета на общината[1252] за определяне на спечелилия участник е съобщена на двамата участници на 16.03.2018 г. Договорът с купувача е сключен на 27.03.2018 г., т.е. преди заповедта да е влязла в сила[1253].

От участника, който не е спечелил търга е подписана нотариално заверена декларация, че няма да обжалва заповедта на кмета на общината[1254] за определяне на участника, спечелил търга. От участника, спечелил търга не е поискано писмено предварително изпълнение на акта[1255]. Не е изпълнено условието всички заинтересовани страни писмено да са поискали предварително изпълнение на акта и в този смисъл не са налице условията да не се приложи правилото на чл. 90, ал. 1 от АПК.

Нарушен е чл. 90, ал. 1 от АПК, като е сключен договор, преди заповедта на кмета на общината да е влязла в сила, не е изтекъл срокът за нейното оспорване, а е изпълнена. Правоотношенията, които възникват въз основа на издаден, но невлязъл в сила индивидуален административен акт биха могли да бъдат засегнати неблагоприятно при евентуално оспорване пред съд и съответно отмяната му.

1.1.11. Съгласно чл. 83, ал. 3 от НПУРОИ (отм.) и чл. 68, ал. 3 от НПУРОИ, ако лицето, спечелило публичния търг не извърши в определения срок дължимите плащания и не сключи договор, се счита, че то се отказва от сключване на сделката. В този случай, кметът обявява за спечелил търга участника, класиран на второ място като се сключва договор с него.

[1249] Одитни доказателства №№ III-12 и III-237

[1250] Одитни доказателства №№ III-221 - III-230 и III-232 - III-236

[1251] открит със Заповед № 270 от 27.02.2018 г. на кмета на общината

[1252] Заповед № 371 от 16.03.2018 г.

[1253] Одитни доказателства №№ III-231 и III-239

[1254] Заповед № 371 от 16.03.2018 г.

[1255] Одитно доказателство № III-237

Редът за определяне на участника, класиран на второ място е регламентиран с чл. 77, ал. 6 от НПУРОИ (отм.) и чл. 62, ал. 6 от НПУРОИ - когато в явен търг участват повече от двама кандидати и при осъществена само една стъпка за наддаване, класираният на второ място се определя посредством жребий между участниците, потвърдили само началната цена.

Петимата участници в търга, открит със Заповед № 544 от 17.04.2018 г. на кмета на общината са потвърдили само началната тръжна цена. В заповедта на кмета на общината[1256] за определяне на спечелил търга е определен участника, спечелил търга, но не е определено лицето, класирано на второ място[1257]. Нарушен е чл. 77, ал. 6 от НПУРОИ (отм.).

Причината е неизпълнени действия, от страна на комисията по провеждане на търга, видно от съставения протокол[1258]. Налице е риск за невъзможност за предприемане на действия при наличие на хипотезата по чл. 83, ал. 3 от НПУРОИ (отм.).

1.1.12. Съгласно чл. 111 от ЗМДТ (ред. ДВ, бр. 119 от 2002 г., в сила от 01.01.2003 г.) по производства за настаняване под наем, продажби, замени или учредяване на вещни права върху общински имоти се заплаща такса.

Съгласно § 4 от ПЗР на НПУРОИ (отм.), при разпоредителна сделка с общински имот, физическите и юридическите лица заплащат на общината режийни разноски в размер на две на сто върху цената на придобиване. Същевременно, в чл. 42, ал. 2 от Наредба № 10 за определяне размера на таксите и цените на услугите, приета с Решение № 95 от 19.03.2008 г., изм. Решение № 384 от 21.12.2016 г. на общинския съвет[1259], е уредено, че по производства за настаняване под наем, продажби, замени или учредяване на вещни права върху общински имоти се заплаща административна такса.

Съгласно чл. 10 ал. 1 от ЗНА, обществени отношения от една и съща област се уреждат с един, а не с няколко нормативни актове от същата степен.

Незаконосъобразният текст е отменен с Решение № 757 от 31.01.2018 г. на общинския съвет, в сила от 20.02.2018 г. (констатацията в Част трета, Раздел I, т. 1.1.4 от одитния доклад).

1.1.12.1. При проверените шест публични търга, проведени през периода от 01.01.2017 г. до 19.02.2018 г., в заповедите на кмета на общината за определяне на лицето, спечелило търга, цената и условията на плащане е посочено купувачите да заплатят режийни разноски в размер на две на сто от продажната цена[1260]. Нарушен е чл. 111 от ЗМДТ (ред. ДВ, бр. 119 от 2002 г., в сила от 01.01.2003 г.)

Причината за нарушението е несъответствие на НПУРОИ (отм.) с действащата през одитирания период правна рамка. Не е въведена контролна дейност за инициране на промяна на подзаконовите актове, приети от общинския съвет при изменение на закони и подзаконови нормативни актове.

В резултат при шестте публични търга от лицата, придобили право на собственост на имотите, са заплатени на общината режийни разноски в общ размер 3 109 лв. (2017 г. - 1 994 лв. и 2018 г. – 1 115 лв.)[1261].

1.1.12.2. През одитирания период таксата по чл. 111 от ЗМДТ - по производства за настаняване под наем, продажби, замени или учредяване на вещни права върху общински имоти е определена с чл. 42, ал. 2 от Наредба № 10 за определяне на местните такси и цени на услуги[1262].

[1256] Заповед № 371 от 16.03.2018 г. и № 691 от 09.05.2018 г.
[1257] Одитни доказателства №№ III-225 и III-231
[1258] Одитно доказателство № III-238
[1259] Одитно доказателство № III-241
[1260] Одитни доказателства №№ III-221 - III-223 и - III-227 - III-229
[1261] Одитно доказателство № III-240
[1262] Одитно доказателство № III-241

Таксата по производства по продажби, замени или учредяване на вещни права върху общински имоти е събирана при подаване от лицата на искане – Образци 10, 14 и 16 към ПП „Акстър – Деловодство", в съответствие с правната рамка. През одитирания период е заплатена такса от 102 лица, в общ размер 1 020 лв. (без ДДС), в т.ч. 2017 г. - 650 лв. и 2018 г. - 370 лв.[1263].

1.1.13. Съгласно чл. 82, ал. 4 от НПУРОИ (отм.) и чл. 67, ал. 4 от НПУРОИ, след изтичане на срока за обжалване на заповедта на кмета на общината за определяне на спечелилия участник, депозитите на необжалвалите участници в търга се връщат. Задържат се депозитите на участниците, класирани на първо и второ място и на участниците, обжалвали заповедта на кмета. Съгласно чл. 83, ал. 1 от НПУРОИ (отм.) и чл. 68, ал. 1 от НПУРОИ, внесеният депозит от лицето, спечелило публичния търг, се възстановява или приспада от дължимите суми.

За всички проверени търгове: внесеният депозит от лицето, спечелило публичния търг, е приспаднат от дължимите суми, на основание заповедта на кмета на общината за определяне на спечелилия участник[1264]; внесените депозити от останалите участници в производството по продажба на недвижими имоти - общинска собственост са възстановени в съответствие с определени ред и срок[1265].

1.1.14. През одитирания период въведените контролни дейности в процеса по разпореждане с имоти – общинска собственост след проведен публичен търг са изпълнявани съобразно регламентирания в организацията ред и резултатите от осъществения предварителен контрол за законосъобразност са документирани с контролни листове[1266].

Контролните дейности са прилагани в съответствие с определения в организацията ред, но не са достатъчно ефективни по отношение на: спазване на законоустановения срок за връчване на заповедта на кмета за определяне на спечелилите търговете; влизане в сила заповедите на кмета на общината за определяне на спечелилите търговете; достоверност на информацията в регистъра на разпоредителните сделки. Причините са невъведени контролни дейности и неопределено конкретно длъжностно лице, което да осъществява контрол[1267].

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

Редът за учредявано право на строеж върху имоти - частна общинска собственост е определен в чл. 37, ал. 1, ал. 2 и ал. 7 от ЗОС. Условията и редът за провеждане на публично оповестените конкурсите е определен в Глава осма, Раздел III от НПУРОИ (отм.)

През 2017 г. не е учредявано право на строеж върху имоти - частна общинска собственост след провеждане на публичен конкурс. През 2018 г. са проведени два публично оповестени конкурса[1268] и са сключени два договора, които са проверени при одита.

1.2.1. Съгласно чл. 61, ал. 1 от НПУРОИ (отм.), право на строеж върху имот - частна общинска собственост, се учредява след решение на общинския съвет от кмета на общината чрез публичен търг или публично оповестен конкурс и съобразно предвижданията на влязъл в сила подробен устройствен план, а съгласно ал. 2 - в условията на търга или конкурса може да се предвиди заплащането на цената на правото на строеж или на част от нея да се извърши с

[1263] Одитно доказателство № III-242
[1264] Одитни доказателства №№ III-221 - III-236 и -III-243
[1265] Одитно доказателство № III-243
[1266] Одитни доказателства №№ III-221 - III-237
[1267] Одитно доказателство № III-237
[1268] Одитно доказателство № III-220

имот в новопостроената сграда на стойност не по-малка от цената на правото на строеж.

Преди извършването и на двете разпоредителни сделки са взети решения от общинския съвет. С решенията на общинския съвет, въз основа на пазарни оценки, изготвени от лицензирани оценители, са определени пазарните цени на имотите, които са по-високи от данъчните им оценки. Спазени са изискванията на чл. 61, ал. 1 и ал. 2 от НПУРОИ (отм.)[1269].

1.2.2. Съгласно чл. 85, ал. 1 от НПУРОИ (отм.), публично оповестените конкурси се откриват се откриват със заповед на кмета на общината.

Публично оповестените конкурси са открити със заповеди на кмета на общината, които съдържат информацията, определена с чл. 85, ал. 2 от НПУРОИ (отм.)[1270].

1.2.3. Съгласно чл. 85, ал. 4, във връзка с чл. 73 от НПУРОИ (отм.), обявата за откриване на конкурса се публикува най-малко в един местен вестник или в национален ежедневник, най-малко четиринадесет дни преди датата на провеждане на търга и се обявява на видно място в сградата на общинската администрация и на интернет страницата на общината и се изпраща на председателя на общинския съвет, в тридневен срок от нейното издаване.

Заповедите на кмета на общината за откриване на конкурсите са публикувани в местен вестник, интернет страницата на общината и са изпратени на председателя на общинския съвет, при спазване на определените срокове. Спазени са изискванията на чл. 85, ал. 4 от НПУРОИ (отм.)[1271].

1.2.4. Съгласно чл. 87, ал. 1 от НПУРОИ (отм.), конкурсната документация се одобрява от кмета на общината едновременно със заповедта за конкурса. Тя съдържа задължителни реквизити, съобразени със заповедта за провеждането на конкурса.

При одита е установено:

а) конкурсната документация за двата търга е одобрена със заповедите на кмета на общината за обявяване на конкурсите и съдържа задължителните реквизити в съответствие с изискванията на чл. 87, ал. 1 от НПУРОИ (отм.)[1272];

б) съгласно чл. 91, ал. 2, т. 2 от НПУРОИ (отм.), комисията отстранява от участие в конкурса участник, който има финансови задължения към общината.

С конкурсната документация на конкурсите, открити със Заповеди № 40 от 10.01.2018 г. и № 791 от 05.06.2018 г. на кмета на общината, е поставено изискване към участниците за представяне на удостоверение за липса на финансови задължения към Община Свиленград[1273].

Ограничаването на правата на гражданите, като се поставят в зависимост от изпълнението на техните финансови задължения е в нарушение на чл. 3, ал. 3 от ЗОАРАКСД.

Причина за установеното нарушение е разпоредба на чл. 91, ал. 2, т. 2 от НПУРОИ (отм.), която е в противоречие с нормативен акт от по-висока степен (констатацията в Част трета, Раздел I, т. 1.1.3 от одитния доклад). Съществува риск да не бъдат гарантирани на всички граждани и юридически лица еднакви правни условия за извършване на стопанска дейност.

Незаконосъобразният текст на НПУРОИ (отм.) е отменен с Решение № 757 от 31.01.2018 г. на общинския съвет.

1.2.5. Съгласно чл. 86, ал. 1 от НПУРОИ (отм.), кметът на общината издава заповед за назначаване на комисия по провеждане на конкурса. Комисията по провеждане на конкурса се

[1269] Одитни доказателства №№ III-245 и III-246
[1270] Одитни доказателства №№ III-245 и III-246
[1271] Одитни доказателства №№ III-245 и III-246
[1272] Одитни доказателства №№ III-245 и III-246
[1273] Одитни доказателства №№ III-245 и III-246

състои от 5 до 7 членове, между които председател и секретар. В нейният състав задължително се включват юрист и общински съветник, като със заповедта се определят резервни членове.

От кмета на общината са издадени заповеди за назначаване на комисии по провеждане на конкурсите при спазване на определените условия и срокове, в съответствие с чл. 86, ал. 1 от НПУРОИ (отм.)[1274].

1.2.6. Съгласно чл. 93 от НПУРОИ (отм.), в деня на заседанието конкурсната комисия изготвя протокол за резултатите от конкурса и предложение за определяне на участник, спечелил конкурса и класиране по ред на следващите участници съобразно удовлетворяването на конкурсните условия.

От комисиите по провеждане на конкурсите са съставени протоколи, в които са документирани всички действия. Протоколите са подписани от всички членове и са утвърдени от кмета на общината, в съответствие с изискването на чл. 93 от НПУРОИ (отм.)[1275].

1.2.7. Въз основа на резултатите от конкурсите, от кмета на общината са издадени заповеди за определяне на участника, спечелил конкурса, в съответствие с условията и сроковете, определени в чл. 37, ал. 7 от ЗОС и чл. 94, ал. 1 и ал. 2 от НПУРОИ (отм.)[1276].

При одита е установено:

а) Заповед № 141 от 31.01.2018 г. е връчена на участниците срещу подпис в законоустановения срок[1277];

б) заповед № 899 от 26.06.2018 г. е връчена на участниците срещу подпис след изтичане на тридневния срок, в нарушение на чл. 61, ал. 1 от АПК (ред. ДВ, бр. 27 от 25.03.2014 г.)[1278].

1.2.8. Съгласно, договорите за придобиване на собственост и ограничени вещни права върху имоти, както и за разпореждане с имоти - общинска собственост, се сключват в писмена форма от кмета на общината и се вписват по разпореждане на съдията по вписванията по местонахождението на имота. Лицето, спечелило публично-оповестения конкурс с предмет - разпореждане с общински имот, е длъжно в едномесечен срок от влизане в сила на заповедта за определяне на спечелилия участник да извърши дължимото плащане и другите условия, определени в заповедта, както и да сключи договор с общината.

От спечелилите участници са извършени всички дължими плащания, определени в заповедите на кмета на общината. Сключени договори в писмена форма, в едномесечен срок от влизане в сила на заповедта на кмета на общината. Изпълнени са изискванията на чл. 34, ал. 7, във връзка с чл. 37, ал. 7 от ЗОС и чл. 95, ал. 1 от НПУРОИ (отм.)[1279].

1.2.9. Съгласно § 4, ал. 1 от ПЗР на НПУРОИ (отм.)[1280], при разпоредителна сделка с общински имот, физическите и юридическите лица заплащат на общината режийни разноски в размер на 2 на сто върху цената на придобиване. Заплащането на режийни разноски е в несъответствие с разпоредбата на нормативен акт от по-висока степен - чл. 111 от ЗМДТ (констатацията в Част трета, Раздел I, т. 1.1.4 от одитния доклад).

В Заповед № 141 от 31.01.2018 г. кмета на общината за определяне на лицето, спечелило конкурса, цената и условията на плащане е посочено да се заплатят режийни разноски в размер

[1274] Одитни доказателства №№ III-245 - III-246
[1275] Одитно доказателство № III-245
[1276] Одитно доказателство № III-245
[1277] Одитни доказателства №№ III-245 и III-246
[1278] Одитно доказателство № III-244
[1279] Одитни доказателства №№ III-245 и III-246

на сто от продажната цена. Режийните разноски, в размер 2 002 лв. са преведени от приобретателя по сметката на общината[1281].

Събирането на режийни разноски по производства за продажба е в нарушение на нормативен акт от по-висока степен - чл. 111 от ЗМДТ (ред. ДВ, бр. 119 от 2002 г., в сила от 01.01.2003 г.).

Причината е несъответствие на разпоредбата на § 4, ал. 1 от ПЗР на НПУРОИ (отм.) с действащата през одитирания период правна рамка. В резултат в бюджета на общината са постъпили незаконосъобразно приходи в размер на 2 002 лв. лв.

Заповед № 899 от 26.06.2018 г. на кмета на общината е издадена след отмяната на незаконосъобразния текст на НПУРОИ (отм.)[1282] и от спечелилия конкурса не са заплатени режийни разноски[1283].

1.2.10. При извършената проверка на изпълнението на клаузите в договорите е установено:

1.2.10.1. Съгласно т. 1.2. от Договор от 01.03.2018 г. за учредяване право на строеж върху имот-общинска собственост, приобретателят се задължава за представи в срок до шест месеца от подписване на договора, идеен инвестиционен проект за застрояване на бъдещия инвестиционен обект/и в имота, представляващ/и самостоятелно обособен/и обекти/и в новопостроената сграда със застроена площ не по-малко от 201.01 кв. м., които приобретателят ще построи в собственост на Община Свиленград[1284]. В т. 1.3. от договора, е уговорено задължението на преобретателя да изготви за своя сметка и съгласува с кмета на общината инвестиционен проект за изграждане на обекта/ите на собственост на общината в 30-дневен срок от представяне на идейния проект. Съгласно т. 1.4. от договора, преобретателят се задължава да построи обекта/ите, собственост на Община Свиленград напълно завършен/и, в срок до 18 месеца, считано от подписване на договора за учредяване право на строеж.

От преобретателя е представен, идеен инвестиционен проект за застрояване на бъдещия инвестиционен обект[1285], при спазване на договорения срок. Представеният идеен инвестиционен проект е съгласуван от кмета на общината[1286]. С приемо-предавателен протокол от 29.08.2019 г., комисия, назначена със заповед на кмета на общината е приела напълно завършен обекта и е констатирала изпълнение на договора от страна на приобретателя[1287].

1.2.10.2. Съгласно т. 1.1. от Договор от 27.08.2018 г. за учредяване право на строеж върху имот - общинска собственост, приобретателят се задължава да предостави и съгласува с кмета в срок до 6 месеца от подписване на договора идеен инвестиционен проект за застрояване на бъдещия обект[1288]. Съгласно клаузата в т. 1.4. от договора, приобретателят се задължава предостави дарение в полза на общината, в размер 500 лв.

От приобретателя е представен и съгласуван идеен инвестиционен проект за застрояване на бъдещия инвестиционен обект[1289], при спазване на договорения срок. Сключен е Договор от 27.08.2018 г. за дарение и сумата от 500 лв. е преведена по сметката на общината[1290].

[1281] Одитно доказателство № III-240
[1282] Одитно доказателство № III-8
[1283] Одитно доказателство № III-246
[1284] Одитно доказателство № III-245
[1285] вх. № В-3510 от 23.05.2018 г.
[1286] с писмо № И-3816 от 22.06.2018 г.
[1287] Одитно доказателство № III-245
[1288] Одитно доказателство № III-246
[1289] изх. № И-6891 от 16.11.2018 г.
[1290] Одитно доказателство № III-246

1.2.11. Въведените контролни дейности са изпълнявани съобразно регламентирания в организацията ред и резултатите от осъществения предварителен контрол за законосъобразност са документирани в контролни листове[1291]. Контролните дейности са действали непрекъснато през одитирания период и са ефективни през одитирания период, с изключение на контрола за спазване на законоустановения срок за връчване на заповедта на кмета за определяне на спечелилия в участник в един конкурс. Причината за неефективния контрол е, че не е определено конкретно длъжностно лице, което да го осъществява[1292].

2. Разпореждане с имоти - общинска собственост без провеждане на публичен търг/конкурс.

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

Съгласно чл. 35, ал. 3 от ЗОС, продажба на земя - частна общинска собственост на собственика на законно построена върху нея сграда се извършва от кмета на общината без търг или конкурс по ред, определен в чл. 54 от НПУРОИ(отм.) и чл. 38 от НПУРОИ.

Съгласно чл. 54 от НПУРОИ (отм.) и чл. 38 от НПУРОИ, физически и юридически лица или техните правоприемници, притежаващи собственост върху законно построена сграда, изградена върху земя – частна общинска собственост въз основа на учредено право на строеж, могат да придобият право на собственост върху земята без търг или конкурс, като подадат молба до кмета на общината. Въз основа на представените документи, кметът на общината издава заповед, в която определя купувача, имота, цената и другите плащания.

През одитирания период, по реда на чл. 35, ал. 3 от ЗОС, от Община Свиленград са сключени четири договора за продажба на недвижим имот - частна общинска собственост, които са проверени при одита[1293].

Продадени са: поземлен имот УПИ - парцел II, 6094, кв.190, с площ 335 кв.м; поземлен имот - УПИ - ул. Младост № 5, с площ 589 км.м.; поземлен имот - УПИ IV, 178,с площ 248 км.м.; на собственици на законно построени върху тях сгради и поземлен имот –недвижим имот - частта на общината, представляваща 2994/7982 идеални части от имота – комплекс на „Тримонциум Принцес Хотел“ АД.

От лицата, притежаващи собственост върху законно построени сгради, изградени върху земя – частна общинска собственост въз основа на учредено право на строеж са подадени молби до кмета на общината за придобиване на право на собственост върху земята.

За извършването на продажбите са изготвени пазарни оценки от независим оценител на недвижими имоти, чрез метода на пазарния аналог, като пазарната стойност на оценявания имот е определена на база на реализираните продажби или офертни обяви на подобни имоти с еднакви или приблизителни характеристики. Определените пазарни стойности на имотите са по-високи данъчните им оценки.

От кмета на общината са издадени заповеди, в които са определени купувачите, имотите, цената и другите плащания. Въз основа на заповедите са сключени договори за продажба на общински недвижими имоти на собственици на законно построени върху тях сгради[1294]. Заповедите на кмета на общината не са съобщени в тридневен срок от издаването

[1291] Одитни доказателства №№ III-245 и III-246
[1292] Одитно доказателство № III-237
[1293] Одитно доказателство № III-247
[1294] Одитни доказателства №№ III-248 -III-250

им на всички заинтересовани лица, в нарушение на чл. 61, ал. 1 от АПК (ред. ДВ, бр.27 от 2503.2014 г.)

Договорите с купувачите са сключени след изтичане на 14-дневен срок от съобщаването на заповедите на заинтересованите лица и организации, в съответствие с чл. 83, чл. 84 и чл. 90 от АПК. Договорите за продажба са съгласувани от длъжностните лица, определени в т. 27 от Вътрешните правила за разпореждане с недвижими имоти - общинска собственост, чрез продажба и право на строеж чрез търг или конкурс. Договорите са вписани в Службата по вписвания, което е в съответствие с чл. 34, ал. 7 от ЗОС и чл. 112 от ЗС.

От купувачите са платени цените на сделките и другите плащания. Съгласно § 4 от НПУРОИ (отм.), при разпоредителна сделка с общински имот, физическите и юридическите лица заплащат на общината режийни разноски в размер на две сто върху цената на придобиване.

При разпоредителните сделки, незаконосъобразно от купувачите са платени режийни разноски, в общ размер 460 лв. Нарушен е чл. 111 от ЗМДТ (ред. ДВ, бр. 119 от 2002 г., в сила от 01.01.2003 г.)[1295].

Продажбата на земя - частна общинска собственост на собственика на законно построена върху нея сграда е извършено в частично съответствие с изискванията правната рамка.

2.2. Продажба на общински жилища

Редът за продажба на свободни общински жилища, без търг или конкурс, е регламентиран в чл. 47 от ЗОС и чл. 42 от Наредбата за общинските жилища.

През одитирания период са продадени два жилищни имота, които са проверени при одита.

От двама наематели, които имат сключен договор не по-малко от пет години и отговарят на условията на чл. 47, ал. 1 от ЗОС и чл. 37 от Наредбата за общинските жилища са подадени молби.

Изготвени са пазарни оценки на имотите в съответствие с изискванията на чл. 47, ал. 2 от ЗОС, чл. 41 от Наредбата за общинските жилища. От кмета на общината е внесено предложение в общинския съвет за извършване на продажбите и са приложени пазарните оценки. С решение на общинския съвет е дадено съгласие за извършването на продажбите и са приети пазарните оценки, които са по-високи от данъчната оценка на жилището, в съответствие с чл. 47, ал. 1, т. 3 от ЗОС и чл. 37 от Наредбата за общинските жилища;

Въз основа на решението на общинския съвет от кмета на общината са издадени заповеди за продажба на жилището и са сключени договори. След извършване на всички плащания са сключени договори за продажба, които са вписани от съдията по вписвания, в съответствие с чл. 34, ал. 7 от ЗОС.

При разпоредителните сделки с жилищни имоти незаконосъобразно от купувачите са платени режийни разноски, в общ размер 463 лв. Нарушен е чл. 111 от ЗМДТ (ред. ДВ, бр. 119 от 2002 г., в сила от 01.01.2003 г. [1296].

Разпоредителните сделки с жилищни имоти са извършени в частично съответствие с изискванията на правната рамка.

2.3. Прекратяването на съсобственост върху имоти между общината, държавата, физически лица или юридически лица чрез делба, откупуване частта на физическите лица или на юридическите лица и замяна е регламентирано в чл. 36 от ЗОС и чл. 59 и чл. 60 от НПУРОИ (отм.) и чл. 43 и чл. 44 от НПУРОИ. При прекратяването на съсобственост на

[1295] Одитно доказателство № III-25,III-240, III-248- III-250 и III-267

[1296] Одитни доказателства №№ III-240, III-247 и III-251

поземлени имоти и сгради основанията са разпоредбите на чл. 201 – 204 от ЗУТ, а на земеделски земи –чл. 7 от ЗСПЗЗ.

През одитирания период са извършени 17 разпоредителни сделки по прекратяване на съсобственост, без търг, които са проверени при одита[1297].

2.3.1. Всички сделки са извършени след решение на общинския съвет[1298]. Приети са пазарни оценки, въз основа на доклад от лицензиран оценител, което е в съответствие с изискванията на чл. 41, ал. 2 от ЗОС. Пазарните оценки са по-високи от данъчните оценки. За всички поземлени имоти са издадени скици и са съставени актове за частна общинска собственост[1299].

В съответствие с чл. 36, ал. 3 от ЗОС, от кмета на общината са издадени заповеди за прекратяване на съсобствеността между общината и юридическото лице или физическото лице[1300].

След внасяне на дължимите суми, към датата на сключване на сделката, са сключени договори[1301], с изключение на един случай (констатацията по т. 2.3.2).

2.3.2. Със Заповед № 2149 от 14.12.2017 г. на кмета на общината е прекратена съсобствеността на общината в гр. Свиленград, бул. „България“ 32, чрез продажба на 2994/7982 ид.ч. от поземлен имот за 794 000 лв. Съгласно т. II от заповедта на кмета на общината, преди изготвяне на договора, купувачът следва да заплати 50 на сто от цената на недвижимия имот - 397 000 лв., а съгласно т. III останалата част от цената да се внесе след сключване на договора, в срок от 24 месеца.

Сключен е договор от 23.01.2018 г.[1302] за 794 000 лв. и с преводно нареждане от купувача на 19.01.2018 г е преведена сумата от 397 000 лв.[1303]. Със заповедна на кмета на общината и с договора, купувачът е задължен да заплати останалата сума в следващите 24 месеца при следните условия: в срок от пет години от подписването на договора за изгради обществен паркинг с 50 паркоместа и в същия срок да благоустрои, озелени и изгради детски кът на 100 кв.м., като в срок от 12 месеца от подписването на договора да съгласува идеен проект с общината за изпълнението на посочените дейности. В т. 1.4. от договора е уговорено, че имота ведно с обекти, които ще се изградят ще се използват от купувача, както и в обществена полза, за срок от 15 години, считано от въвеждането в експлоатация на обектите.

С този начин на прекратяване на съсобствеността на общината и със заплащане на 50 на сто от цената на имота при сключване на договора, не са защитени интересите на общината. Независимо, че имотът не е заплатен изцяло, същият е отписан от актовите книги на общината, в нарушение на чл. 64, ал. 1 от ЗОС.

2.3.3. При извършените разпоредителни сделки (констатациите по т. 2.3.1. и 2.3.2.) незаконосъобразно от купувачите са платени режийни разноски в размер 16 378 лв.[1304] (две на сто от стойността на сделката). Нарушен е чл. 111 от ЗМДТ (ред. ДВ, бр. 119 от 2002 г., в сила от 01.01.2003 г.)[1305].

[1297] Одитно доказателство № III-247
[1298] Одитни доказателства №№ III-252 - III-262
[1299] Одитни доказателства №№ III-252 - III-262
[1300] Одитни доказателства №№ III-252 - III-262
[1301] Одитни доказателства №№ III-252 - III-262
[1302] Одитно доказателство № III-256
[1303] Одитно доказателство № III-256
[1304] Одитно доказателство № III-240
[1305] Одитно доказателство № III-25

Договорите са подписани от кмета на общината, главен счетоводител и юрисконсулт. Договорите са вписани в Службата по вписвания – Свиленград, в съответствие с чл. 34, ал. 7 от ЗОС и чл. 112 от ЗС.

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

2.4. Правото на надстрояване и/или на пристрояване на сграда, построена върху имот - частна общинска собственост е регламентирано в чл. 38 от ЗОС, чл. 61, чл. 62, чл. 63, чл. 67 и чл. 67А от НПУРОИ (отм.).

През 2017 г. са извършени осем разпоредителни сделки за право на пристрояване и право на строеж, които са проверени при одита.

2.4.1. В съответствие с изискванията на чл. 38, ал. 4, 5 и 6 и чл. 38, ал.ал. 2 и 3 от ЗОС, са подадени искания собственици на недвижим имот – частна общинска собственост, относно право на пристрояване към съществуваща сграда - закупуване на терен под терасата на апартамент.

2.4.2. С Решение № 686 от 25.10.2017 г. на общинския съвет е разрешено учредяването на възмездно и безсрочно право на пристрояване върху недвижим имот – частна общинска собственост за седем терена, с което са спазени изискванията на чл. 36, ал. 1, чл. 37, ал.ал. 4, 5 и 6, чл. 38, ал. 2 и 3 от ЗОС, чл. 61, ал. 4 и 5 от НПУРОИ(отм.). Решението на общинския съвет е прието с пълно мнозинство, в съответствие с чл. 37, ал. 5, чл. 38, ал. 3 от ЗОС и чл. 61, ал.ал. 4 и 5 от НПУРОИ (отм.). Пазарната цена на правото на пристрояване на имотите е определена от общинския съвет въз основа на пазарна оценка, изготвена от лицензиран оценител. Определените пазарни цени, не са по-ниски от данъчните им оценки, в съответствие с чл. 41, ал. 2 от ЗОС.

От кмета на общината са издадени заповеди[1306] и са сключени седем договора[1307] за право на пристрояване към съществуваща сграда, в съответствие с чл. 36, ал. 3, чл. 37, ал. 7 и чл. 38, ал. 4 от ЗОС.

2.4.3. 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.

Шест договора[1308] са сключени преди влизането в сила заповедта на кмета на общината. Заповедите на кмета на общината не са влезли в сила, не е изтекъл срокът за тяхното оспорване, а са изпълнени, т.е. сключени са договори. Нарушен и чл. 90, ал. 1 от АПК. По този начин правоотношенията, които възникват въз основа на издаден, но невлязъл в сила индивидуален административен акт биха могли да бъдат засегнати неблагоприятно при евентуално оспорване пред съд и съответно отмяната му.

Договорите са сключени след внасяне на дължимите суми, към датата на сделката, в съответствие с чл. 1 от договорите. Договорите са подписани от кмета на общината, главния счетоводител и юрисконсулта и са вписани в Службата по вписвания - Свиленград, в съответствие с чл. 34, ал. 7 от ЗОС и чл. 112 от ЗС.

[1306] Заповед №№ 2061 – 2067 от 27.11.2017 г.

[1307] Договори от 01.12.2017 г., 04.12.2017 г., 08.12.2017 г., 19.12.2017 г. и три договора от 07.12.2017 г.

[1308] Договори от 01.12.2017 г., 04.12.2017 г., 08.12.2017 г. и три договора от 07.12.2017 г.

2.4.4. По извършените разпоредителни сделки за право на пристрояване на сграда, построена върху имот - частна общинска собственост незаконосъобразно от купувачите да платени режийни разноски, в общ размер 34,14 лв. Нарушен е чл. 111 от ЗМДТ (ред. ДВ, бр. 119 от 2002 г., в сила от 01.01.2003 г.[1309]

Разпоредителните сделки за право на пристрояване на сграда, построена върху имот - частна общинска собственост са извършени в частично съответствие с изискванията на правната рамка.

2.5. Учредяване на право на ползване

Съгласно чл. 39, ал. 3, 4, 5 и 6 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. Редът е определен в чл. 68от НПУРОИ (отм.) и чл. 49 от НПУРОИ.

През 2017 г. е учредено право на ползване без търг/конкурс на две лица и през 2018 г. – на едно лице, които са проверени при одита. В деловодството на Община Свиленград са постъпили заявления за предоставяне на право на ползване на имотите.

Правата на ползване за учредени с решения на общинския съвет, взети с пълно мнозинство в съответствие с изискванията на чл. 39, ал. 3 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 91 от 2012 г.) и чл. 68 ал. 2, т. 5 и ал. 3, т.8 от НПУРОИ (отм.) и чл. 49 от НПУРОИ.

Въз основа на решенията на общинския съвет, от кмета на общината са издадени заповеди за учредяване на възмездно вещно право на ползване на имот, с което са спазени изискванията на чл. 39, ал. 3 от ЗОС.

Сключени са три договора за учредено право на ползване, подписани от кмета на общината, главен счетоводител и юрисконсулт, и са вписани в Службата по вписванията - Свиленград, в съответствие с изискването на чл. 34, ал. 7 от ЗОС[1310].

Учредяването на правата на ползване е извършено в съответствие с изискванията на правната рамка.

2.6. Със Заповед № 1758 от 11.10.2010 г. на кмета на общината[1311] са утвърдени Вътрешни правила за разпореждане с недвижими имоти общинска собственост чрез продажба и право на строеж чрез търг или конкурс, с които са въведени контролни дейности и са възложени функции и отговорности на длъжностни лица от отдел „ОС“.

С вътрешните правила не са въведени писмени процедури и контролни дейности, в т.ч. за осъществяване на предварителния контрол за законосъобразност при извършването на продажбата на имоти - общинска собственост без търг, с което не са изпълнени изискванията на чл. 13, ал. 3, т. 5 от ЗФУКПС (ред. ДВ, бр. 95 от 2016 г.)[1312].

Разпореждането с имоти - общинска собственост без търг е извършено в частично съответствие с правната рамка и договорите

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

3.1. Съгласно Годишната програма за управление и разпореждане с имоти-общинска собственост за 2017 г. са предвидени приходи от разпореждане в размер 820 705 лв. от имотите,

---

[1309] Одитни доказателства №№ III-240 и III-263
[1310] Одитни доказателства №№ III-264 и III-265
[1311] Одитно доказателство № III-25
[1312] Одитно доказателство № III-266

които общината има намерение да предложи за продажба. По общината за 2017 г. са планирани приходи от продажба на нефинансови активи в същия размер[1313].

В течение на годината в резултат на възникнали нови потребности от разпореждане с имоти - общинска собственост с решения на общинския съвет е актуализирана годишната програма за 2017 г. [1314], без да е извършена актуализация на бюджета.

Към 31.12.2017 г. са събрани приходи от разпореждане с имоти - общинска собственост в размер 267 573 лв., или 32,6 на сто спрямо уточнения план по бюджета на общината за 2017 г.[1315].

3.2. Съгласно Годишната програма за управление и разпореждане с имоти-общинска собственост за 2018 г. предвидените приходи са 475 000 лв. от имотите, които общината има намерение да предложи за продажба. По бюджета на общината са планирани приходи от продажба на нефинансови активи в размер 1 461 723 лв., които размер е три пъти по-голям от предвидения в годишната програма[1316].

Причината за несъответствието между размера на приходите в годишната програма и приходите от разпоредителни сделки по бюджета е липса на въведени контролни дейности преди окончателното съставяне на проекта на бюджета на общината и недобра координация между структурните звена и в резултат на това е извършено нереално планиране на приходите по бюджета[1317].

В течение на годината в резултат на възникнали нови потребности от разпореждане с имоти - общинска собственост с решения на общинския съвет е актуализирана годишната програма за 2018 г.[1318] и не е извършена актуализация на бюджета.

Към 31.12.2018 г. са реализирани приходи от разпореждане с имоти-общинска собственост в размер 986 452 лв., или изпълнение 67,5 на сто спрямо уточнения план по бюджета на общината за 2018 г.

По информация на общинската администрация причините неизпълнението на приходите по бюджета за 2017 г. и 2018 г. са свързани със зависимостта на дейността по разпореждане от пазара на недвижими имоти и слабия интерес към имотите - общинска собственост, поради тежки административни процедури, както и ограничителни условия към приобретателите[1319].

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

4.1. Върху АОС на имотите, които са престанали да бъдат собственост на общината, е отбелязано, че са отписани и е посочено основанието за отписването им от актовите книги за общинска собственост. Всички имоти, предмет на разпоредителните сделки са отписани от

[1313] Одитни доказателства №№ III-3 и III-13

[1314] Решения № 498/29.03.2017 г., № 499/29.03.2017 г., № 500/29.03.2017 г., № 521/26.04.2017 г., № 552/ 31.05.2017 г., № 571/31.05.2017 г., № 573/31.05.2017 г., № 590/28.06.2017 г., № 597/28.06.2017 г., № 598/ 28.06.2017 г., № 624/26.07.2017 г., № 651/27.09.2017 г., № 670/25.10.2017 г., № 672/25.10.2017 г., № 677/ 25.10.2017 г., № 705/29.11.2017 г.

[1315] Одитно доказателство № III-3

[1316] Одитни доказателства №№ III-3 и III-14

[1317] Одитно доказателство № III-268

[1318] Решения№ 803/28.03.2018 г., № 811/28.03.2018 г, № 815/28.03.2018 г., № 839 от 27.04.2018 г., № 840/ 27.04.2018 г., № 842/27.04.2018 г., № 843/27.04.2018 г. , № 877 /30.05.2018 г. , № 878/30.05.2018 г. , № 879/ 30.05.2018 г., № 884 /30.05.2018 г., № 898/27.06.2018 г., № 899/27.06.2018 г., № 905/27.06.2018 г., № 922/ 25.07.2018 г. , № 960/26.09.2018 г, № 961/26.09.2018 г. , № 973/26.09.2018 г., № 998/31.10.2018 г., № 999/ 31.10.2018 г., № 1001/31.10.2018 г., № 1002 /31.10.2018 г., № 1004/31.10.2018 г. , № 1005/31.10.2018 г. № 1006 /31.10.2018 г., № 1009/31.10.2018 г., № 1021/28.11.2018 г., № 1027/28.11.2018 г., № 1034/28.11.2018 г.

[1319] Одитно доказателство № III-268

актовите книги за общинска собственост и от регистрите за частна общинска собственост, в съответствие с чл. 62, ал. 3 от ЗОС[1320].

4.2. В общината е създадени се и поддържа публичен регистър за разпоредителните сделки с имоти, в който се вписват данни за имотите според акта за собственост, по видове разпоредителни сделки, както и пазарна и данъчна оценка; начинът на разпореждане и насрещна страна по сделката в съответствие с чл. 41, ал. 4 от ЗОС ,чл. 52 от НПУРОИ (отм.) и чл. 36 от НПУРОИ.

При проверка на отписването на имотите, обект на разпоредителни сделки от публичния регистър за разпоредителните сделки, е установено:

а) в регистъра на разпоредителните сделки с имоти - общинска собственост, под № 809 е вписана продажбата на поземлен имот с идентификатор 36110.31.591 по кадастралната карта и кадастралния регистър на с. Капитан Андреево, Община Свиленград. В колона „страна по сделката“ е записано лицето П. М., вместо „Прогресив Билдинг 2016”. ЕООД[1321];

б) в регистъра на разпоредителните сделки с имоти - общинска собственост, под № 823 е вписана продажбата на поземлен имот с идентификатор 65677.43.165 по кадастралната карта и кадастралния регистър на гр. Свиленград. В колона „страна по сделката“ е записан Р.И.Р. вместо „Ламбов и фамилия“ ООД, в несъответствие със заповед от 21.09.2017 г. на кмета на общината[1322] и договор от 12.10.2017 г.[1323];

в) в регистъра на разпоредителните сделки с имоти - общинска собственост, под № 837 е вписана продажбата на поземлен имот с идентификатор 65677.43.198 по кадастралната карта и кадастралния регистър на гр. Свиленград, в колона „крайна цена на сделката“ е записано 772.00 лв. вместо 433.40 лв., съгласно заповед от 21.09.2017 г. на кмета на общината[1324] и договор от 12.10.2017 г. [1325].

Със заповед на кмета на общината длъжностно лице, отговорно да поддържа публичния регистър за разпоредителните сделки с имоти - общинска собственост, като вписва изискващите се по ЗОС данни за имотите според АОС, по видове разпоредителни сделки[1326]. При воденето на регистъра е нарушен принципът на публичност, определен с Раздел III, т. 1 от Стратегията за развитието на Община Свиленград[1327].

4.3. Всички имоти, предмет на разпоредителните сделки са отписани от счетоводните регистри, в съответствие с изискванията на чл. 26, ал. 1, т. 4 от Закона за счетоводството[1328].

Обобщена оценка за съответствието в под-областта:

Дейностите, свързани с разпореждането с имоти - общинска собственост са осъществени в частично съответствие с правната рамка и договорите .

Установени са несъответствия свързани с: извършена незаконосъобразна продажба на свободно общинско жилище чрез търг на лице, извън кръга на правоимащите, определени със ЗОС; поставено изискване към участниците за представяне на удостоверение за липса на финансови задължения към общината в седем публични търга и един конкурс;

[1320] https://www.svilengrad.bg/index.php?cat=12&sub=os_pubreg
[1321] Одитни доказателства №№ III-269 и III-270
[1322] Заповед № 1578 от 21.09.2017 г.
[1323] Одитни доказателства №№ III-269 и III-271
[1324] Заповед № 1591 от 21.09.2017 г.
[1325] Одитни доказателства №№ III-269 и III-272
[1326] Одитно доказателство № III-237
[1327] Одитно доказателство № III-12
[1328] Одитно доказателство № III-273

незаконосъобразно определяне на стъпката за наддаване над началната тръжна цена от председателя на комисията във всички търгове; връчване на заповедите на кмета за определяне на спечелилия участник в два търга и един конкурс след изтичане на тридневния срок; сключване на договора с купувача преди заповедта за определяне на спечелилия участник да е влязла в сила при един търг; неопределяне на лицето, класирано на второ място в търг; в периода от 01.01.2017 г. до 20.02.2018 г незаконосъобразно от купувачите са платени режийни разноски в размер две на сто от продажната цена в разпоредителните сделки.; отписване на един общински имот от актовите книги, без да е платена цялата сума по придобиването му.

Установените несъответствия с правната рамка в тази под-област, които са количествено измерими са в общ размер 41 703,67 лв. (незаконосъобразна продажба на общинско жилище – 18 785,55 лв. и незаконосъобразно платени режийни разноски от купувачите – 22 918,12 лв.) и са съществени по стойност по естество (характер) и смисъл (контекст). Останалите установени нарушения/несъответствия с правната рамка и договорите са съществени по естество (характер) и по смисъл (контекст). СФУК не е достатъчно ефективна.

IV. Възлагане на концесия за ползване на обекти - публична общинска собственост и изпълнение на договорите

Критериите за оценка на съответствието на дейностите, свързани с възлагане на концесии и изпълнение на концесионни договори са изискванията на ЗК (отм.), ППЗК (отм.), Наредбата за мониторинга, управлението и контрола на концесиите (НМУКК), приета с ПМС № 177 от 20.08.2018 г. и договорни клаузи

1. Възлагане на концесия

През 2017 г. е проведена една процедура за предоставяне на концесия, която е проверена при одита.

Процедура с предмет ***„Предоставяне на концесия за траурни услуги, управление и поддържане на гробищен парк и обредна зала гр. Свиленград“***

1.1. От дружество „Кратос-Карчев“ - Свиленград е подадена е молба от 09.09.2015 г. за предоставяне на концесия за траурни услуги, управление и поддържане на гробищен парк и обредна зала гр. Свиленград.

Със заповед от 17.11.2015 г. на кмета на общината[1329] е назначена комисия, която да изготви анализ на дейността и услугите, предоставяни за Гробищен парк, включително приходи и разходи, както и възможностите за концесиониране на недвижимия имот.

Извършването на подготвителни действия за започване на процедура по предоставяне на концесия е стартирано със заповед от 20.01.2017 г. на кмета на общината[1330]. Определен е съставът на експертите, които ще извършват подготвителните действия, с което са спазени изискванията на чл. 10, ал. 1 от ППЗК (отм.). В екипа за подготвителни действия са включени длъжностни лица от общинската администрация, които притежават необходимата компетентност, с което са спазени изискванията на чл. 10, ал. 2 от ППЗК (отм.). От членовете на комисията за подготвителни действия са попълнени декларации за липса на интерес, с което са спазени изискванията на чл. 10, ал. 4 от ППЗК (отм.).

[1329] Заповед № 2915 от 17.11.2015 г.
[1330] Заповед № 118 от 20.01.2017 г.

С Договор от 22.02.2017 г. е възложено на „БТР Марица изток“ ЕООД, гр. Раднево изработването на концесионни анализи и предложение относно формите и условията за предоставяне на концесия, обосновка на концесията и проект на решение на общинския съвет за предоставяне на концесия за извършване на траурни услуги, управление и поддържане.

От кмета на общината е издадена Заповед № 528 от 03.04.2017 г. за продължаване на подготвителните действия, в съответствие с чл. 14, ал. 5 от ППЗК (отм.). След издаването на заповед за продължаване на подготвителните действия от екипа за подготвителни действия е изготвен проект на доклад на кмета на общината, в съответствие с чл. 15, ал. 1 от ППЗК (отм.). Едновременно с изработването на обосновката на концесията са подготвени проекти на: решение за откриване на процедурата за предоставяне на концесия; обявление за провеждане на процедурата; концесионен договор и документация за участие, в съответствие с чл. 15, ал. 2 от ППЗК (отм.). От кмета на общината са одобрени проектите на обявлението, документацията за участие и проект на концесионен договор, което е в съответствие с чл. 40, ал. 1 от ЗК (отм.) и чл. 24, ал. 1 от ППЗК (отм.).

В съответствие с чл. 16, ал. 1 от ППЗК (отм.),, от кмета на общината е изпратено за съгласуване на проекта на решение за откриване на процедурата до областния управител, до министъра на отбраната, министъра на вътрешните работи и председателя на Държавна агенция "Национална сигурност"). Съгласуването е извършено в срока, определен от кмета на общината, в съответствие с чл. 16, ал. 6 и 7 от ППЗК (отм.).

Обявлението за концесия е изпратено за обнародване в електронната страница на Държавен вестник и за вписване в НКР, с което са изпълнени разпоредбите на чл. 42, ал. 2 от ЗК и чл. 28 от ППЗК (отм.).

Документацията за участие в процедурата е публикувана на интернет страницата на Община Свиленград, в съответствие с изискванията на чл. 44, ал. 4 от ЗК (отм.) и чл. 31, ал. 2 от ППЗК (отм.). След обнародването на обявлението в „Държавен вестник“ е публикувано съобщение за откриване процедурата за предоставяне на концесия в интернет страницата на общината и във вестник „Мост“, с което са спазени разпоредбите на чл. 43, ал. 1 от ЗК (отм.) и чл. 30, ал. 2 от ППЗК (отм.)[1331].

1.2. При извършената проверка на действията при провеждане на процедурата за предоставяне на концесия е установено:

1.2.1. С решение от 28.06.2017 г. на общинския съвет[1332] е открита процедура за предоставяне на концесия за извършване на траурни услуги, управление и поддържане на имот – публична общинска собственост, представляващ „Гробищен парк“ ведно с Ритуална зала, в съответствие с чл. 39 от ЗК (отм.),

С решението за откриване на процедура за предоставяне на концесия са определени: предметът и обектът на концесията, максималният срок на концесията, началната дата на концесията, условията за осъществяване на концесията, както и обстоятелствата от фактически или правен характер, настъпването или изменението на които може да доведе до нарушаване на икономическия баланс, основните права и задължения по концесионния договор, видът и размерът на гаранциите за изпълнение на задълженията по концесионния договор и/или други обезпечения, условията и формата за извършване на концесионното плащане, размера на еднократното концесионно плащане, дължимо към датата на влизане в сила на концесионния договор, както и размерът на минималното годишно концесионно плащане за срока на концесията, реда за извършване на концесионното плащане, задължението на концесионера да

[1331] Одитно доказателство № III-274
[1332] Решение № 581 от 28.06.2017 г.

застрахова за срока на концесията за своя сметка и в полза на концедента обекта на концесията, размерът и начинът на плащане на гаранцията за участие в процедурата за предоставяне на концесия. Спазени са изискванията на чл. 39, ал. 1 от ЗК (отм.)[1333].

1.2.2. Обявлението за провеждане на процедурата е попълнено в електронен формуляр по образец и публикувано в НКР, с което са спазени изискванията на чл. 42, ал. 1 от ЗК (отм.) и чл. 28, ал. 1 от ППЗК (отм.).

В съответствие с чл. 27 и 28 от ЗК (отм.), в решението за откриване на процедура, в обявлението и в методиката за оценяване на офертите са посочени критериите и относителната тежест на всеки от тях, както и начина за оценяване на отделните критерии. Методиката за оценяване на офертите съдържа точни и подробни указания за определяне на оценката по всеки критерий и за определяне на комплексната оценка на офертата, в съответствие с чл. 44, ал. 2 от ЗК (отм.).

В законоустановените срокове, с писма, за обнародване в електронната страница на „Държавен вестник“ и за вписване в НКР са изпратени решението за откриване на процедура за предоставяне на концесия, в съответствие с изискванията на чл. 42 от ЗК (отм.) и чл. 28, ал. 3 и чл. 29, ал. 3 от ППЗК (отм.). На интернет страницата на общината и в местен вестник е публикувано съобщение за процедурата за предоставяне на концесия, с което е спазен чл. 43 от ЗК (отм.).

Документацията за участие е публикувана на интернет страницата на общината. Документацията за участие в процедурата за предоставяне на концесия съдържа изискуемото в чл. 44, ал. 1 от ЗК (отм.) и чл. 32, ал. 2 от ППЗК (отм.). Определена е цена на документацията за участие при спазване изискванията на чл. 44, ал. 4 от ЗК (отм.). Спазен е срокът за получаване на документацията, в съответствие с чл. 44, ал. 5 от ЗК (отм.), както и срокът за получаване на офертите в съответствие с чл. 50 от ЗК (отм.). Към документацията за участие са приложени копия от решението за откриване на процедурата, от обявлението и от проекта на концесионен договор, което е в съответствие с чл. 45 от ЗК (отм.)[1334].

1.2.3. Заявлението и офертата на единствения участник са представени на хартиен носител, подписани и подадени в запечатан плик. Върху плика е посочен адрес за кореспонденция, телефон, факс и електронен адрес, което е в съответствие с чл. 45, ал. 1 и ал. 2 от ППЗК (отм.).

Към офертата са приложени: обвързващо предложение, в съответствие с чл. 43 от ППЗК (отм.), документ за гаранция за участие, декларация за произход на средствата по чл. 4, ал. 7 и по чл. 6, ал. 5, т. 3 от Закона за мерките срещу изпирането на пари, декларация за срок на валидност на офертата. Издадено е удостоверение за регистрация на кандидата. Входящият регистър съдържа изискуемата информация за заявленията и офертите, в съответствие с чл. 46 ал. 5 от ППЗК (отм.). Обвързващото предложение е подписано от всички членове на комисията, в съответствие с чл. 47 ал. 1 и ал. 2 от ППЗК (отм.).

Спазен е срокът за получаване на документацията за участие в процедурата - до третия ден преди изтичане на срока за подаване на оферти, в съответствие с чл. 44 ал. 5 от ЗК (отм.). Заедно с офертата, от участника е представена гаранция за участие в процедурата под формата на банков депозит, в размер 1 425 лв., в съответствие с чл. 55, ал. 1 от ЗК (отм.)[1335].

[1333] Одитно доказателство № III-274
[1334] Одитно доказателство № III-274
[1335] Одитно доказателство № III-274

1.2.4. Със Заповед № 1022 от 05.07.2017 г. на кмета общината, в законоустановения срок, е назначена три членна комисия за провеждане на процедурата, в съответствие с чл. 46, ал. 1, т. 2 и ал. 2 и чл. 48, ал. 4 от ЗК (отм.) и чл. 33, ал. 1 и 3 от ППЗК(отм.).

От членовете на комисията са подписани декларации за липса на материален интерес, в тридневния срок от получаване на заповедта за назначаване, с което са спазени изискванията на чл. 46, ал. 4, ал. 5 и 6 от ЗК(отм.).

В съответствие с чл. 35, ал. 1 от ППЗК (отм.) комисията е свикана на заседание в седемдневен срок от влизането в сила на решението за откриване на процедура за предоставяне на концесия[1336].

1.2.5. На основание чл. 48, ал. 3 от ППЗК, с писмо от 18.08.2017 г.[1337], от комисията е изпратено уведомление до участника да представи разяснение относно факта дали кандидатът има опит в изпълнение на дейности, идентични или сходни с дейностите, които могат да са извършват в обекта на концесия. Разясненията са получени с писмо в същия ден[1338] и е попълнена Декларация № 6.

От комисията е извършена оценка на допуснатата оферта по методиката в документацията за участие. Решенията на комисията са мотивирани и отразени в пет протокола[1339], в съответствие с чл. 48, ал. 2 от ЗК (отм.).Участникът е уведомен за решенията на комисията, с което са спазени чл. 48, ал. 3 от ЗК (отм.).

От комисията е изготвен протокол по чл. 48, ал. 2 от ЗК (отм.), подготвен е проект на решение по чл. 58, ал. 2, т. 1 от ЗК (отм.) за определяне на класирания на първо място участник за концесионер и проект на доклад до кмета на общината, с което са спазени разпоредбите на чл. 84 от ППЗК (отм.). Проектите на доклад и на решение са съгласувани по реда на чл. 16 с органите по чл. 103 от ЗК(отм.)[1340].

1.2.6. С Решение № 668 от 25.10.2017 г. на Общинския съвет – Свиленград е определен концесионера, условията на концесията, правата и задълженията на страните в съответствие с офертата на участника, предложен за концесионер, и е определен тримесечен срок за сключване на концесионния договор. Спазен иса изискванията на чл. 59, ал. 1, т.т. 1 и 2 от ЗК (отм.).

В съответствие с изискванията на чл. 89, ал. 1 от ППЗК (отм.), решението на общинския съвет за определяне на концесионер е обнародвано в „Държавен вестник“[1341].

1.3. В срока, определен с решението на общинския съвет, е сключен е договор за концесия на 02.01.2018 г., което е в съответствие с чл. 62 от ЗК (отм.). Сключеният договор е за срок от 20 години и съответства на проекта на договор, част от документацията за участие. Изпълнени са изискванията на чл. 63 от ЗК (отм.) [1342].

В съответствие с чл. 65 от ЗК (отм.), сключеният концесионен договор съдържа: предмета на концесията, данни за търговската и други регистрации на концесионера, описание на обекта, датата на влизане в сила на договора и срока на концесията, условията, реда и сроковете за предаване на обекта на концесията в началото и в края на концесията, условията за осъществяване на концесията, правата и задълженията на страните, включително условията

[1336] Одитно доказателство № III-274
[1337] Писмо № И- 4540 от 18.08.2017 г.
[1338] Писмо вх. № В- 5930 от 18.08.2017 г.
[1339] от 06.07.2017 г. , 18.08.2017 г., 24.08.2017 г., 28.08.2017 г. и 31.08.2017 г
[1340] Одитно доказателство № III-274
[1341] Одитно доказателство № III-274
[1342] Одитно доказателство № III-274

и сроковете за тяхното изпълнение, размера, сроковете и реда за извършване на концесионното плащане, вида, размера и сроковете за изпълнение на задълженията за инвестиции, вида, размера, сроковете и начините за предоставяне на гаранциите и на обезпечението за изпълнение на задълженията по договора, отговорностите за неизпълнение на задълженията по договора, условията и реда за обмен на информация между страните, включително по електронен път, и за извършване на контрола по изпълнение на договора, условията и реда за решаване на споровете между страните, основанията и реда за предсрочно прекратяване на договора, изискванията относно състоянието, в което обектът на концесията се предава на концедента след изтичане срока на концесията, размера на нормата на възвръщаемост за концесионера, определена с финансово-икономическия модел, както и реда за нейното изчисляване, отчитане и контролиране. Към концесионния договор е приложен и финансово-икономическия модел, предложен от участника[1343].

Възлагането на концесия за траурни услуги, управление и поддържане на гробищен парк и обредна зала гр. Свиленград е извършено в съответствие с изискванията на действащата през одитирания период правна рамка.

2. Изпълнение на концесионните договори

2.1. Изпълнение на концесионния договор от 02.01.2018 г. за концесия за траурни услуги, управление и поддържане на гробищен парк и обредна зала гр. Свиленград, сключен през одитирания период

2.1.1. Съгласно чл. 7 от договора, концесионна вноска е 2 850 лв. (без ДДС). Начислената годишна концесионна вноска за одитирания период съответства на договорената. За периода 01.01.2018 г. до 31.12.2018 г. от концесионер са заплатени концесионните вноски и лихви просрочие - 135,37 лв.[1344].

2.1.2. В Глава VII от договора е определена гаранция за изпълнение на задълженията в размер 50 на сто от годишното концесионно плащане - 1 425лв.[1345].

2.1.3. От концесионера не са изпълнени предвидените дейности за първата година (2018 г.) от инвестиционната програма, изразяващи се в разработване и въвеждане в редовна експлоатация на софтуер за описване на историята на всяка гробно място в парка на стойност 1 800 лв., в нарушение на чл. 14.2.1 от договора[1346].

2.1.4. Съгласно чл. 14.27 от договора, за ползване на ритуалната зала, лицата заплащат на концесионера такса, чийто размер се одобрява от кмета на общината.

В общинската администрация няма документ, от който да е видно, че размерът на таксата е одобрен от кмета на общината, в нарушение на чл.14.27 от договора[1347].

2.1.5. В чл. 14.29.1 е договорено събраните такси от концесионера да съответстват на размерите, определени в Наредба № 10 за определянето и администрирането на местните такси и цени на услуги и в 7 - дневен срок от погребението, събраната такса да се превежда по

[1343] Одитно доказателство № III-274
[1344] Одитно доказателство № III-274
[1345] Одитно доказателство № III-274
[1346] Одитно доказателство № III-285
[1347] Одитно доказателство № III-285

сметката на общината. За одитирания период от концесионера е изготвен отчет за събраните такси, който е представен в счетоводството[1348].

2.1.6. Обектът на концесия не е застрахован за негова сметка в полза на концедента, в т.ч. за всички възможни щети и неблагоприятни последици от неговата експлоатация, техническо поддържане и ремонт за всяка година от срока на концесията. Нарушен е чл. 14.20 от договора[1349].

2.1.7. От концесионера са платени всички данъци и такси за 2018 г, в общ размер 1 475,13 лв., в съответствие с чл. 14.17 от договора, чл. 11, ал. 4 от ЗМДТ, чл. 8 от Наредба № 17 за определяне размера на местните данъци на територията на Община Свиленград и чл. 16, ал. 1 от Наредба № 10 за определянето и администрирането на местните такси и цени на услуги[1350].

Изпълнението от концесионера на концесионните задълженията е в частично съответствие правната рамка и договора от 02.01.2018 г.

2.2. Изпълнение на концесионни договори, сключени преди одитирания период

През 2017 г. са изпълнявани 10 концесионни договора, сключени преди одитирания период, а през 2018 г. – 9 концесионни договора, чието изпълнение е проверено при одита[1351]:

а) *КОНЦ 1 от 04. 01. 2010 г.,* сключен с концесионер „Тенис кортове „ЕООД гр. Свиленград за предоставяне на концесия за извършване на дейност предоставяне на особено право на ползване за извършване на стопанска дейност върху обект "Тенис корт", представляващ недвижим имот публична общинска собственост, с обща площ 4 721 кв. м., част от кв.40, отреден за "Парк, младежки дом, дискотека, и летен театър" по регулационния план на Свиленград., да срок от 35 години;

б) *КОНЦ 2 от 27. 02. 2001 г.***,** сключен с концесионер ЕТ „ЕМИ-2000- Николай Сарандиев Ангелов“ за предоставяне на особено право на ползване върху недвижим имот - публична общинска собственост, включващо ползване, поддръжка, управление и експлоатация на плувен басейн в имот № 001667 в местността "Речните лозя" в землището на гр. Свиленград, за срок от 35 години;

в) *КОНЦ-4А от 26. 01. 2007 г.*, сключен с концесионер ЕТ „ Стелена Кръстева – Димитринка Киризиева Пальонова- Капсарова“ за предоставяне на особено право на ползване върху обект, актуван с акт за публична общинска собственост № 95/27.01.1999 г. и № 97/ 22.02.1999 г., представляващи Зелени площи гр. Свиленград, за срок от 20 години;

г) *КОНЦ-5 от 04.01.2010 г.*, сключен с концесионер „Димар“ ООД за правото на експлоатация на обекта на концесията - общинска частна собственост: База за отдих на Община Свиленград - представляващ недвижим поземлен имот № 116013 находящ се в землището на с. Мезек, общ. Свиленград - местността "Калето", за срок от 25 години;

д) *КОНЦ-8 от 01. 09. 2010 г.,* сключен с концесионер ЕТ „Михаил Панайотов Калайджиев“ за правото на експлоатация на обекта на концесията - язовир , представляващ имот № 000428 по КВС землище с. Мезек, ЕКТТЕ 47737, Община Свиленград, НТП- водоем в местността "Пирамидата", актуван с акт за публична общинска собственост № 4 от 17.05.1999 г., за срок от 20 години;

[1348] Одитно доказателство № III-274
[1349] Одитно доказателство № III-285
[1350] Одитно доказателство № III-274
[1351] Одитни доказателства №№ III-275 - III-284 и III-289

е) КОНЦ-9 от 09.02.2010 г. , сключен с концесионер „Рибно стопанство Мезек" ЕООД, за концесия на услуга, свързана с управление и поддръжка на язовир Язовир № 000073,. в местността "Кертелия", с. Мезек, за срок от 20 години;

ж) *КОНЦ-10 от 23.03.2016 г. Язовир, с. Мустрак*, сключен с концесионер „Андонови 2016" ЕООД, за правото на експлоатация на обекта на концесията - язовир, представляващ имот № 000241, находящ се в землището на с. Мустрак /ЕКАТТЕ 49446/, Община Свиленград, местността "Циганката", за срок от 20 години;

з) *КОНЦ-11 от 26.10.2016 г.*, сключен с концесионер „Солар Енерджи" ООД за язовир с. Левка, за срок от 30 години;

и) *КОНЦ-12 от 05.12.2016 г.*, сключен с концесионер „Еко Нътс" ООД за предоставяне на концесия за услуга на имот - публична общинска собственост, представляващ язовир № 000317, м. "Баева кория", с. Студена, Община Свиленград, за срок от 20 години;

й) *КОНЦ-13 от 05.12.2016 г.,* сключен с концесионер Сакар Екотурс" ЕООД гр. Пловдив за язовир № 000052, с. Студена, местност "Баева кория", Община Свиленград, за срок от 20 години.

При извършената проверка за съответствие на изпълнението на концесиите с правната рамка и договорите е установено:

2.2.1. Начислените годишни концесионни вноски за одитирания период съответстват на договорените. Дължимите концесионни вноски за 2017 г. и 2018 г. по всички договори са платени.

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

При извършената проверка е установено:

а) по договор ползване върху недвижим имот - публична общинска собственост, включващо ползване, поддръжка, управление и експлоатация на плувен басейн КОНЦ 2-/27.02.2001г. с ЕТ „ЕМИ-2000 - Николай Сарандиев Ангелов", гр. Свиленград не е застраховано имуществото за 2017 и 2018 г., в нарушение на чл. 9, ал. 1 от ЗОС[1352];

б) от концесионера по Договор № КОНЦ-13 от 07.12.2016 г.[1353] не е платена застраховка на имуществото за 2017 г.[1354];

в) за 2018 г. не е застраховано на имуществото по Договор № КОНЦ-8 от 01.09.2010 г.;

г) в пет случая[1355] сключените застраховки са в полза на концесионера, а не в полза на Община Свиленград, с което са нарушени клаузите в договорите[1356].

2.2.3. Извършена е проверка за съответствие на изпълнението на задълженията от концесионерите с праната рамка и договорите и е установено:

а) концесионерът по Договор № КОНЦ 2 от 27.02.2001г., ЕТ „ЕМИ-2000 - Николай Сарандиев Ангелов", гр. Свиленград не поддържа 10 работни места, в нарушение на клаузата в Раздел IV, т.7 от договора[1357];

[1352] Одитно доказателство № III-285

[1353] Договор № КОНЦ-13/07.12.2016 г.

[1354] Одитно доказателство № III-285

[1355] Договори № КОНЦ 1-/04.01.2010 г., № КОНЦ-5 от 04.01.2010 г., № КОНЦ-8 от 01.09.2010 г ., № КОНЦ-10 от 23.03.2016 г. и № КОНЦ-13 от 07.12.2016 г.

[1356] Одитно доказателство № III-285

[1357] Одитно доказателство № III-285

б) концесионерите по два договора КОНЦ-12 от 05.12.2016 г. и КОНЦ-13 от 05.12.2016 г.[1358] не са изпълнили уговорените дейности от инвестиционната програма в нарушение с чл. 14.3.1 от договор КОНЦ-12 от 05.12.2016 г. в размер 7 000 лв. и в нарушение с чл. 14.2 и 14.4 от договор КОНЦ-13 от 05.12.2016 г., в размер 1 700 лв. за 2017 г. и 2 100 лв. за 2018 г.

Причините за установените нарушения са липса на писмени правила за извършване на конкретни контролни действия и процедури при изпълнението на договорите, както и неефективен контрол от комисията, назначена от кмета на общината, която да осъществява текущ контрол по изпълнението на концесионните договори. В резултат на това не са изпълнени договорни задължения и по бюджета на общината не са постъпили приходи в размер 8 700 лв.

2.2.4. Съгласно чл. 131, ал. 1 от ЗК, концедентът извършва мониторинг и контрол на изпълнението на задълженията на страните по договора, както и одит на концесионера. За целта концесионерът изпраща на концедента отчет за изпълнението на концесионния договор в срок и със съдържание, определени с договора. Съгласно чл. 132, ал.1 от ЗК концедента определя длъжностно лице, което ежегодно, в срок до 30 септември, представя в НКР информация за изпълнението на концесионния договор за предходната година по образец.

2.2.4.1. Концесионната дейност през 2017 г. е осъществявана по реда на ЗК (отм.) и ППЗК (отм.). Съгласно чл. 105 от ППЗК (отм.), текущият контрол през 2017 г. по изпълнение на сключените концесионни договори се осъществява, чрез длъжностни лица от общинска администрация и от комисия за контрол по изпълнение на концесионните договори. Съгласно чл. 106, ал. 2, т. 2 от ППЗК (отм.), проверките се извършват чрез планирани проверки на място, извършвани въз основа на предварително одобрен график. Изискванията на чл. 107, ал.4, т. 1 от ППЗК (отм.), определят задължението в състава на комисията да не може да участва лице, което има материален интерес от концесията- предмет на контрола на комисията.

При извършената проверка е установено:

а) текущият контрол през 2017 г. за изпълнение на сключените концесионни договори е осъществен от кмета на общината, чрез длъжностни лица от общинска администрация, определени със девет заповеди на кмета за назначаване на комисия[1359] за осъществяване на текущ контрол по договори за концесии, в съответствие с чл. 105, ал. 3, т. 1 от ППЗК (отм.).

От членовете на комисията не са попълнени декларации за липса на материален интерес, в несъответствие с чл. 107, ал. 4, т. 1 от ППЗК (отм.)[1360];

б) през одитирания период от длъжностните лица е осъществяван текущ контрол, посредством периодични проверки на място, без предварително одобрен график, с което не са изпълнени изискванията на чл. 106, ал. 2, т. 2 от ППЗК (отм.);

в) ежегодно, от комисиите са извършвани проверки по изпълнение на договорите по представените с годишния отчет на концесионерите документи и на терен за извършените инвестиции и са съставени протоколи, в съответствие с изискванията на Глава VI Текущ контрол по изпълнението на сключените концесионни договори от ППЗК (отм.)[1361].

Извършени за проверки за поддръжката на обектите, извършените ремонтни дейности и/или инвестиции, открити работни места, концесионно плащане (възнаграждение) и др.

За извършения контрол не е изготвен доклад от длъжностните лица до комисията за контрол по изпълнението на концесионните договори. От комисията за контрол не е разгледан

[1358] Одитно доказателство № III-285
[1359] Одитно доказателство № III-286
[1360] Одитно доказателство № III-285
[1361] Одитно доказателство № III-286

и приет доклад по чл. 106, ал. 4 от ППЗК (отм.) и годишен доклад по чл.110 от ППЗК (отм.) за изпълнението на концесионните договори за 2017 г.

Причините за установените нарушения са липса на приети правила за работа на комисиите за осъществяване на текущ контрол по договори за концесии, които да са утвърдени от кмета на общината и не е осъществен контрол върху работата на комисиите. В резултат на това не са изпълнени законови изисквания.

2.2.4.2. Със Заповед № 233 от 21.07.2018 г. на кмета на общината[1362] е назначена комисия, която да осъществява мониторинг и контрол на договора за концесия.

При извършената проверка за съответствие на изпълнението на задълженията на концесионера с правната рамка и концесионния договор е установено:

През 2018 г. са извършени проверки на поддръжката на обектите, извършените ремонтни дейности и/или инвестиции, открити работни места, концесионно плащане (възнаграждение) и др., което е документирано с протоколи.[1363].

2.2.4.3. Съгласно чл. 132, ал. 1 от ЗК и чл. 35, ал. 2 от НМУКК, определеното от концедента длъжностно лице ежегодно, в срок до 30 септември, представя в НКР информация за изпълнението на концесионните договори за предходната година по образец.

С вътрешен акт на кмета на общината не са определени длъжностни лица, които ежегодно, да представят исканата информация, с което не са спазени разпоредбите на чл. 132, ал. 1 от ЗК. Лицата, са посочени в писмо изх. № И- 770 от 12.02.2018 г. до Министерския съвет, дирекция „Икономическа и социална политика". Не е документирано, че лицата са уведомени и запознати с това задължение[1364].

По време на одита със Заповед № 1181 от 26.07.2019 г. на кмета на общината са определени длъжностни лица, които да откриват партиди, да вписват данни и да публикуват документи в НКР[1365].

2.2.4.4. От кмета на общината не са утвърдени вътрешни правила за управление на концесиите и в структурата на общинската администрация не е създадено вътрешно звено за управление на концесиите. Нарушени са изискванията на чл. 8, ал. 1 от НМУКК[1366].

През одитирания период не е извършена оценка на риска в изследваната област и не са въведени адекватни контролни процедури при изпълнението на концесионните договори.[1367]

Липсата на въведени вътрешни правила, които да уредят организация и реда за контрол на изпълнението на сключените договори за концесии, условията и координацията между длъжностните лица в общинската администрация. Това създава риск от неспазване на задължения по договорите от страна на концесионерите и създава предпоставки за правни неточности, противоречия и неясноти при организиране процедурите за сключването на концесии и изпълнението на концесионните договори.

През одитирания период от общината осъществения контрол по изпълнението на концесионните договори не е ефективен-

Дейността, свързана с изпълнението на договорите за концесия и осъществяването на мониторинг и текущ контрол на концесионните договори е в частично съответствие с правната рамка и договорите. Сключени са застраховки в полза на концесионерите вместо в полза на Община Свиленград и от концесионерите не са изпълнени инвестиционни задължения.

[1362] Одитно доказателство № III-287
[1363] Одитно доказателство № III-286
[1364] Одитно доказателство № III-285
[1365] Одитно доказателство № III-288
[1366] Одитно доказателство № III-285
[1367] Одитно доказателство № III-285

3. Прекратяване на концесионен договор

От концесионера по Договор № КОНЦ-12 от 05.12.2016 г. за язовир с. Студена с „Еко Нътс“ ООД- гр. Свиленград е подадена молба с вх. № В- 8976 от 18.12.2017 г. за прекратяване на концесия по взаимно съгласие.

На основание чл. 148, ал.1 от ЗК , във връзка с чл. 78 от ЗК, с решение от 21.02.2018 г. на общинския съвет е прието предложението на концесионера.

Договорът е прекратен по взаимно съгласие, считано от 01.01.2018г., в съответствие с т. 33 от договора.

Прекратяването на концесията е в съответствие с правната рамка и договора.

Обобщената оценка за областта на изследване е:

Възлагане на концесия е осъществено в съответствие с изискванията на действащата през одитирания период правна рамка.

Изпълнението на концесионни задължения е в частично съответствие с правната рамка и договорите. Установени са несъответствия по следните съществени аспекти: неизпълнени предвидени дейности в договорите за концесии, сключени застраховки в полза на концесионера. Установените несъответствия с правната рамка, които са количествено измерими са в размер 10 800 лв. (неизпълнени инвестиционни дейности) и са съществени по стойност по естество (характер) и смисъл (контекст). Останалите установените нарушения/несъответствия с правната рамка и договорите са съществени по естество (характер) и по смисъл (контекст). СФУК не е достатъчно ефективна.

Глава четвърта Управление и разпореждане с имоти - общинска собственост в Община Царево

I. Актове на общински съвет и вътрешни актове

Подзаконовите нормативни актове на общинския съвет (наредбите) са публично оповестени на интернет страницата на Община Царево[1368].

1. Наредба по чл. 8, ал. 2 от ЗОС - Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с имоти и вещи - общинска собственост (НРПУРИВОС)

Съгласно чл. 8, ал. 2 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 45 от 2012 г.), общинският съвет приема наредба за реда за придобиване на право на собственост и на ограничени вещни права, за предоставяне за управление, под наем и за разпореждане с имоти и вещи - общинска собственост, и правомощията на кмета на общината, на кметовете на райони, на кметовете на кметства и на кметските наместници.

С решение от 29.09.2008 г. на общинския съвет[1369] е приета НРПУРИВОС[1370]. От приемането и наредбата многократно е изменяна и допълвана в отделни нейни разпоредби. Последното изменение на НРПУРИВОС, относимо към одитирания период, е прието с Решение от 20.03.2018 г. на общинския съвет[1371].

[1368] http://www.tzarevo.net/index.php/naredbi/
[1369] Решение № 158 по Протокол № 15 от 29.09.2008 г. на общинския съвет
[1370] Одитно доказателство № IV-2
[1371] Решение № 352 по Протокол № 21 от 20.03.2018 г. на общинския съвет

Съгласно чл. 26, ал. 2 от ЗНА, в процеса по изработване на проект на нормативен акт се провеждат обществени консултации с гражданите и юридическите лица, а съгласно ал. 3 - преди внасянето на проект на нормативен акт за издаване или приемане от компетентния орган съставителят на проекта го публикува на интернет страницата на съответната институция заедно с мотивите, съответно доклада, и предварителната оценка на въздействието. Когато съставителят на проекта е орган на изпълнителната власт, публикуването се извършва на Портала за обществени консултации, а когато е орган на местното самоуправление – на интернет страницата на съответната община и/или общински съвет. Съгласно чл. 26, ал. 4 от ЗНА, срокът за предложения и становища по проектите, публикувани за обществени консултации по ал. 3, е не по-кратък от 30 дни. При изключителни случаи и изрично посочване на причините в мотивите, съответно в доклада, съставителят на проекта може да определи друг срок, но не по-кратък от 14 дни.

По протест на прокурор от Окръжна прокуратура Бургас от 12.02.2017 г. е образувано производство против НРПУРИВОС (ред. Решение № 255 от 22.06.2017 г. на общинския съвет) с искане за отмяна на подзаконовия нормативен акт, поради нарушения административнопроизводствените правила при приемането на наредбата, тъй като липсват доказателства за спазване на разпоредбата на чл. 26 от ЗНА. Протестът е и по текста на чл. 50, ал. 4 от НРПУРИВОС (отм.), като са посочени мотиви за незаконосъобразност на разпоредбата, поради противоречие с нормативен акт от по-висока степен.

През 2018 г. протестът на Окръжна прокуратура – Бургас е обжалван от общинския съвет във Административния съд Бургас (административно дело № 519/2018 г.). С Решение № 1346 от 06.07.2018 г. на Административния съд - Бургас е потвърдено нарушението на разпоредбата на чл. 26 от ЗНА. Впоследствие решението на Административния съд Бургас е обжалвано във Върховния административен съд (ВАС). След одитирания период, НРПУРИВОС е отменена с Решение № 9354 от 18.06.2019 г. на ВАС[1372].

При извършената проверка за съответствие на действащата през одитирания период НРПУРИВОС (отм.) с нормативните актове от по-висока степен е установено:

1.1. Съгласно чл. 40, ал. 1 от ЗОС, не може да се извършва замяна на имот - частна общинска собственост, на право на строеж върху имот - частна общинска собственост, или на учредено в полза на общината право на строеж с имот или с право на строеж - собственост на физически лица или на юридически лица, освен в случаите, посочени в закона. Изключенията включват хипотезата на чл. 21, ал. 4 от ЗОС – законът допуска имотът, предмет на отчуждаване, да бъде заменен с имот на общината; на чл. 40, ал. 2 от ЗОС – 1. за изпълнение на задължения, произтичащи от международен договор; 2. между общината и друга община/между общината и държавата; 3. в други случаи – при условия и ред, определени в закон; и на чл. 49, ал. 2 от ЗОС – замяна на общински жилища с жилищни имоти на физически лица в изпълнение на социални програми, приети от общинския съвет.

Съгласно чл. 41, ал. 1 от НРПУРИВОС (отм.), замяна на правото на собственост върху недвижими имоти - частна общинска собственост, на право на строеж върху имоти - частна общинска собственост, или на право на строеж в полза на общината с имот или право на строеж – собственост на държавата, на физически лица и на юридически лица, се извършва по предложение на кмета на общината или по писмено искане на заинтересованите лица по чл. 40, ал. 3 от ЗОС.

[1372] Одитни доказателства №№ IV-3 и IV-4

Текстът на чл. 41, ал. 1 от НРПУРИВОС (отм.) е в несъответствие с нормативен акт от по-висока степен – чл. 40, ал. 1 от ЗОС. С Решение № 788 от 28.04.2017 г. на Административния съд - Бургас е отменена разпоредбата на чл. 41, ал. 1 от НРПУРИВОС (отм.)[1373].

В одитирания период са извършени две замени, проверени по време на одита, при които не са установени несъответствия/нарушения на ЗОС по отношение наличие на условия за осъществяване на замяна (описано в Част трета, Раздел две, констатацията по т. 2.5. от доклада). Установеното несъответствие в наредбата не е проявило негативно влияние при извършените разпореждания.

1.2. Съгласно чл. 38 от ЗОС, право на надстрояване и/или на пристрояване на сграда - частна общинска собственост, или на сграда, построена върху имот - частна общинска собственост, се учредява при условията и по реда на чл. 37, ал. 1 и 2 от ЗОС - чрез публичен търг или публично оповестен конкурс и съобразно предвижданията на влязъл в сила подробен устройствен план. Право на надстрояване и/или на пристрояване на сграда, построена върху имот - частна общинска собственост, се учредява от кмета на общината без търг или конкурс 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 от ЗОС.

В чл. 50 от НРПУРИВОС (отм.) са определени правата на надстрояване и пристрояване за различните видове имоти/части от имоти, като в ал. 4 на разпоредбата е определено, че в случаите, когато Община Царево е учредила право на строеж, пристрояване или надстрояване и при одобряване на архитектурните проекти се явява разлика между разгънатата застроена площ на обекта и обема на учреденото право на строеж, пристрояване или надстрояване, която разгърнатата застроена площ е допустима, съгласно предвижданията на подробния устройствен план за разликата, кметът на общината, след постановяване на нарочна заповед, сключва анекс към договора за учредяване на право на строеж, пристрояване или надстрояване. Разликата на площта се заплаща по пазарни цени, определени с оценка на независим лицензиран оценител, но не и по-ниски от тези, определени в първоначалния договор.

С този текст в наредбата е дадена възможност кметът на общината да сключи анекс към първоначалния договор, в противоречие на реда, установен в ЗОС - с решение на общинския съвет, след проведен търг или конкурс. По този начин се достига до „узаконяване“ на право на строеж върху имот - частна общинска собственост, което е реализирано в по-голям обем, отколкото при учредяването му.

Съгласно ЗНА, във връзка със ЗОС и ЗМСМА, е недопустимо с подзаконови административни нормативни актове да се въвеждат други правила, освен изрично регламентираните в законите. Нарушени разпоредбите на чл. 7, ал. 2 и чл. 8 във връзка с чл. 3 от ЗНА, съгласно които не може с наредба да се уреждат обществени отношения, уредени вече с нормативен акт от по-висока степен и/или да се уреждат по начин, респ. въз по начин различен от определения със ЗОС, с който са уредени първично.

Разпоредбата на чл. 50, ал. 4 от НРПУРИВОС (отм.) е в противоречие с чл. 37 и чл. 38 от ЗОС. Във връзка с протест на Окръжна прокуратура – Бургас от 12.02.2018 г.[1374], с Решение № 352 от 20.03.2018 г. на общинския съвет е отменен чл. 50, ал. 4 от НРПУРИВОС (отм.).

В одитирания период не са сключени анекси към договори за учредяване на право на строеж, пристрояване или надстрояване по реда на чл. 50, ал. 4 от НРПУРИВОС (отм.), поради което рискът от прилагане разпоредбите на констатираното несъответствие не са се проявили.

[1373] Одитно доказателство № IV-3/стр. 4-12
[1374] Одитни доказателства №№ IV-3/стр. 2 и IV-4/стр. 7-9

1.3. Съгласно чл. 14, ал. 1 и ал. 3 от ЗОС, свободните нежилищни имоти - частна общинска собственост, които не са необходими за нуждите на органите на общината или на юридически лица на издръжка на общинския бюджет, могат да се отдават под наем на трети лица. Срокът за отдаване под наем на имотите се определя от общинския съвет в наредбата по чл. 8, ал. 2 и не може да бъде по-дълъг от 10 години. Съгласно чл. 76, ал. 3 от АПК, общинските съвети издават нормативни актове, с които уреждат съобразно нормативните актове от по-висока степен обществени отношения с местно значение.

В чл. 16, ал. 2 от НРПУРИВОС (отм.) е определено, че свободните нежилищни имоти или обособени части от тях - частна общинска собственост, които не са необходими за нуждите на органите на общината, могат да се отдават под наем на юридически лица с нестопанска цел, осъществяващи дейност в обществена полза в сферата на здравни, образователни и други хуманитарни дейности за социално задоволяване на съответните нужди на населението, без търг или конкурс с решение на Общинския съвет. С решението се определя срокът на наема, наемната цена, както и другите условия на договора за наем. Съгласно чл. 16, ал. 3 от НРПУРИВОС (отм.) въз основа на решението кметът сключва договор за наем. Срокът на договора за наем не може да бъде по-дълъг от десет години. След изтичане на срока му договорът може да бъде продължаван само след приемането на ново решение на Общинския съвет.

В чл. 16, ал. 3 от НРПУРИВОС (отм.) са дадени правомощия на кмета на общината и общинския съвет извън регламентираните в ЗОС, по отношение на възможността да се удължава срока на договора. Текстът на чл. 16, ал. 3 от НРПУРИВОС (отм.) е в несъответствие с чл. 14, ал. 1 и ал. 3 от ЗОС, чл. 76. ал. 3 от АПК и чл. 8 от ЗНА.

През одитирания период решения за удължаване срока на договора по реда на чл. 16, ал.2 – ал. 3 от НРПУРИВОС (отм.) не са приемани от общинския съвет, поради което рисковете/негативното влияние от прилагане разпоредбите на установеното несъответствие не са се проявили.

1.4. Съгласно чл. 11, ал. 2 от ЗОС, имоти и вещи - общинска собственост, се използват съобразно предназначението им и за нуждите, за които са предоставени. Предоставените имоти и вещи не могат да се преотстъпват за ползване, да се ползват съвместно по договор с трети лица, да се отдават под наем или да се пренаемат, освен в случаите, предвидени в закон. Съгласно чл. 32, ал. 2 от ЗПП (ред. ДВ бр. 6 от 2009 г.), предоставените помещения на политически партии - общинска собственост не могат да се преотдават под наем и да се преотстъпват за ползване. Такива помещения могат да се ползват съвместно по договор с трети лица само за цели, пряко свързани с дейността на партията.

В чл. 18, ал. 2 от НРПУРИВОС (отм.) е определено, че части от отдадените под наем имоти - частна общинска собственост могат да се пренаемат, да се преотстъпват за ползване, да се ползват по договор съвместно с трети лица, когато са с пряко стопанско предназначение, както и помещенията предоставени на политическите партии за клубна дейност. Договорите за пренаемане и за ползване съвместно с трети лица се сключват след съгласието на кмета на общината.

В нормативен акт от по-висока степен не е регламентирана възможността части от имоти - частна общинска собственост с пряко стопанско предназначение да се преотстъпват за ползване, да се ползват съвместно по договор с трети лица, да се отдават под наем или да се пренаемат. В ЗПП е ясно регламентирано възможността да се ползват съвместно по договор с трети лица само за цели, пряко свързани с дейността на партията.

Текстът на чл. 18, ал. 2 от НРПУРИВОС (отм.) е в несъответствие с разпоредбата на чл. 11, ал. 2 от ЗОС и чл. 32, ал. 2 от ЗПП (ред. ДВ, бр. 6 от 2009 г.) .

През одитирания период не е установено дали рисковете/негативното влияние от това несъответствие в наредбата са се проявили, но до отстраняването му, при инициране на действия за пренаемане и за ползване, същите могат да бъдат проявени.

1.5. В чл. 23, ал. 3 от НРПУРИВОС (отм.) е определено, че лицата ползващи без правно основание или на отпаднало правно основание (прекратени договори за наем) имоти - частна общинска собственост, заплащат на общината обезщетение, чийто размер не може да бъде по-малък от двойния размер на средния пазарен наем за този вид имоти. От общинския съвет е определено заплащане на обезщетение от ползващите без правно основание или на отпаднало правно основание имоти - частна общинска собственост по административен ред. Нормата предвижда ангажиране на гражданскоправната отговорност на лицата, която има по принцип характер на обезщетение.

В чл. 162, ал. 2 от ДОПК (ред. ДВ, бр. 32 от 2009 г.) са регламентирани публичните общински вземания. Частни са общинските вземания, извън тези регламентирани в чл. 162, ал. 2 от ДОПК (ред. ДВ, бр. 32 от 2009 г.), и се събират по реда на ГПК. В тази връзка обезщетението подлежи на установяване по основание и размер за всеки конкретен случай, както и претендирането, оспорването и събирането му се осъществява по реда на гражданското законодателство, а не чрез административно производство.

Поради тази причина уреждането на задължение за изплащане на обезщетение по основание и размер в подзаконов административен акт, който се приема въз основа на чл. 8, ал. 2 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 45 от 2012 г.) е недопустимо. В нормативните актове е определен ред за търсене на гражданска отговорност, поради което в наредбата на общинския съвет не би следвало да се уреждат тези въпроси с административноправни норми. Въпросите относно обезщетенията и установяването им по основание и размер във връзка с ползвани без правно основание или на отпаднало правно основание (прекратени договори за наем) имоти - частна общинска собственост са относими към гражданското материално и процесуално право, като при евентуални правни спорове се разглеждат по общия исков ред.

Текстът на чл. 23, ал. 3 от НРПУРИВОС (отм.) не е в съответствие с нормативните актове за търсене и реализиране на гражданска отговорност от лицата. Съгласно чл. 8 от ЗНА, общинският съвет може да издава наредби, с които да урежда съобразно нормативните актове от по-висока степен, неуредени от тях обществени отношения с местно значение. В случая претенциите на общината във връзка с дължими ѝ обезщетения за ползване на имот без правно основание или на отпаднало такова по основание и размер се уреждат в нормативните актове – ЗС, ЗЗД, ГПК, поради което не могат да бъдат регламентирани като административно задължение в подзаконов нормативен акт, какъвто е наредбата по чл. 8, ал. 2 от ЗОС.

През одитирания период не е установено дали рисковете от това несъответствие в наредбата са се проявили, но до отстраняването му, при предявяване на искания от общинската администрация за заплащане на обезщетение като административно задължение, същите ще бъдат проявени.

1.6. В чл. 24 от НРПУРИВОС (отм.) е определено, че не се допуска настаняване под наем на лица, имащи непогасени публични и частни финансови задължения към общината, като липсата на задължения се удостоверява от физическите и юридическите лица с удостоверение от отдел „Местни данъци и такси" за публичните вземания и с декларация за частните общински вземания. Определено е също, че физически и юридически лица, непредставили в тръжна или конкурсна процедура, организирана от общината, декларация и удостоверение по предходната алинея не се допускат до участие в съответната процедура.

Съгласно чл. 76, ал. 3 от АПК и чл. 8 от ЗНА, подзаконовите нормативни актове, приемани от общинските съвети, следва да се основават на нормативните актове от по-висока

степен при уреждането на обществени отношения от местно значение. В случая е въведено условия за допускане до търг или конкурс – липса на публични или частни задължения към общината.

Изискването на чл. 24 от НРПУРИВОС (отм.) не намира правно основание в ЗОС и въвежда ограничителното условие към потенциалните участници в търговете.

Разпоредбата противоречи и на чл. 3, ал. 2 и ал. 3 от ЗОАРАКСД, съгласно които при административно регулиране и административен контрол върху стопанската дейност административните органи и органите на местното самоуправление не могат да налагат ограничения и тежести, които не са необходими за постигане на целите на закона.

С текста на чл. 24 от НРПУРИВОС (отм.) общинският съвет въвежда условие, което води до ограничаване на конкуренцията при участие в търгове и конкурси, обявени от общината по отношение на имоти - общинска собственост, необосновано е ограничава кръга на лица и не се постига целта на закона. Поставянето на условие за липса на задължения към общината към участниците в процедурите за разпореждане или отдаване под наем на имоти - общинска собственост е в противоречие с нормативните актове от по-висока степен.

През одитирания период рисковете, породени от това несъответствие в наредбата са се проявили и установеното несъответствие е оказало негативно влияние, тъй като при всички проверени търгове/конкурси за отдаване под наем и за разпореждане на имоти - общинска собственост в заповедите за обявяване на търга/конкурса е посочено като основание за недопускане наличието на задължения/изискуеми задължения към Община Царево. От лицата не е изисквано доказване на тези обстоятелства. От общинската администрация е извършвана служебна проверка и към офертите на участниците са приложени служебно доказателства за липса на задължения/изискуеми задължения към Община Царево (описано в Част трета, Раздел II, констатацията по т. 3.2.2.1., т. 4.3.2 и Раздел III, констатацията по т. 1.2.6. от доклада)[1375].

1.7. В чл. 35 от НРПУРИВОС (отм.) е регламентирано сключването на договорите при разпореждане с имоти – частна общинска собственост и заплащането от купувачите на нотариални такси и режийни разноски:

1.7.1. В чл. 35, ал. 3 от НРПУРИВОС (отм.) е определено, че при разпореждане с имот - частна общинска собственост, физическите и юридическите лица заплащат на общината такса в размер на нотариалната такса съгласно Тарифата за нотариалните такси към Закона за нотариусите и нотариалната дейност (ЗННД) върху: 1. Продажната цена на имота, предмет на продажба, съответно на ограничено вещно право, което се учредява; 2. Пазарна оценка на имота с по-голяма стойност – при замяна; 3. Пазарна оценка на реалния дял, който придобиват лицата при делба, както и всички разноски, направени от общината, за определяне на пазарни оценки.

Съгласно чл. 34, ал. 7 от ЗОС, договорите за придобиване на собственост и ограничени вещни права върху имоти, както и за разпореждане с имоти - общинска собственост, се сключват в писмена форма от кмета на общината и се вписват по разпореждане на съдията по вписванията по местонахождението на имота. В чл. 18 от ЗС е регламентирано, че договорите, с които се извършват придобиването и разпореждането с имоти - частна държавна или общинска собственост, се сключват в писмена форма и се вписват по разпореждане на съдията по вписванията по местонахождението на имота. Нотариална форма не е необходима.

Съгласно чл. 2, ал. 1 от ЗННД, нотариус е лице, на което държавата възлага извършване на предвидените в законите нотариални действия.

[1375] Одитни доказателства №№ IV-6/стр. 3, IV-7 и IV-8/стр. 2

В чл. 18 от ЗЗД е регламентирано, че договорите за прехвърляне на собственост или за учредяване на други вещни права върху недвижими имоти трябва да бъдат извършени с нотариален акт. Цитираната правна норма обаче, касае недвижимите имоти - частна собственост, тъй като чл. 18 от ЗС изрично регламентира, че нотариалната форма не е необходима при разпореждане и придобиване на имоти - държавна или общинска собственост. Предвид това, в случаите попадащи в хипотезите на чл. 18 от ЗС във връзка с чл. 34, ал. 7 от ЗОС, ЗННД е неприложим. Не са налице законови основания за извършване на нотариални действия. В тази връзка, разпоредбите по чл. 81 и чл. 83 от ЗННД не се прилагат при сключване на договори за разпореждане с имоти - частна общинска собственост, тъй като кметът на общината осъществява правомощията си в качеството на орган на изпълнителната власт по смисъла на ЗМСМА и изпълнява задълженията си вменени му в ЗОС.

С оглед на изложеното, не е налице законово основание Община Царево да събира нотариални такси по ЗННД в случаите, в които се извършват разпоредителни сделки с имоти - частна общинска собственост.

Разпоредбата на чл. 35, ал. 3 от НРПУРИВОС (отм.) е в противоречие с нормативни актове от по-висока степен - чл. 8 от ЗНА, ЗОС, ЗМДТ и ЗННД и е незаконосъобразна.

1.7.2. Съгласно чл. 35, ал. 5 от НРПУРИВОС (отм.), договорите за разпореждане с общински имоти - частна общинска собственост, се сключват след предварително заплащане на цената и всички разноски по сделката от приобретателя, а съгласно чл. 35, ал. 2 от НРПУРИВОС (отм.) разноските по прехвърлянето и вписването се поемат от приобретателите на имотите и правата върху тях.

С § 9 от Решение № 48 от 26.01.2012 г. на общинския съвет са изменени разпоредбите на чл. 35, ал. 3 от НРПУРИВОС (отм.), едновременно с промяна на Наредбата за определяне и администриране на местните такси и цени на услуги (НОАМТЦУ, отм.), при което таксата „режийни разноски“ е изключена от обхвата на НРПУРИВОС (отм.) и е въведена административна такса в НОАМТЦУ (отм.)[1376].

Разпоредбите на чл. 35, ал. 3 от НРПУРИВОС (отм.) са изменени „при разпореждане с имот физическите и юридическите лица заплащат на общината нотариална такса по ЗННД върху ….“. Решението на общинския съвет, в частта на § 9, е върнато за ново обсъждане от областния управител като незаконосъобразно, при осъществяване на правомощията му по чл. 32 от ЗА, във връзка с чл. 45, ал. 4 от ЗМСМА, предвид недопустимото включване в наредбата на текст, с който се предвижда да се заплаща на общината нотариална такса по ЗННД. При върнатото ново разглеждане разпоредбата е изменена с Решение № 53 от 20.02.2012 г. на общинския съвет на: „при разпореждане с имот физическите и юридическите лица заплащат на общината такса в размер на нотариалната такса съгласно Тарифата за нотариалните такси към ЗННД върху ….“, действаща в тази редакция до отмяна на наредбата[1377].

С приетата промяна при производства по разпореждане с общински имоти е определена административна такса в размер на две на сто в НОАМТЦУ (отм.), която е пренесена аналогично при приемане на новата НОАМТЦУ – в чл. 39, ал. 5 от НОАМТЦУ[1378]. Определената такса е във връзка с регламентираната възможност да бъде определена такса по

[1376] Приложение № 1 „Местни такси и цени на предоставени услуги, т. 1 ОС-1 „Производства по разпореждане с общински имоти“

[1377] Одитни доказателства №№ IV-11 и IV-12

[1378] Приложение № 5 по чл. 39, ал. 5 от НОАМТЦУ „ Услуги по производства за настаняване под наем, продажби, замени или учредяване на вещни права върху общински имоти съгласно Приложение № 5, раздел „Услуги – Общинска собственост”

производства за настаняване под наем, продажби, замени или учредяване на вещни права върху общински имот, предвидена в чл. 111 от ЗМДТ[1379].

По вид таксата, определена със ЗМДТ, е такса за административни услуги и през одитирания период, респективно при изменението на НОАМТЦУ (отм.) и на чл.35, ал. 3 от НРПУРИВОС (отм.), размерът е следвало да бъде определен по реда на чл. 7 – 8 от ЗМДТ, а от 01.01.2017 г. следва да бъде определена по реда на чл. 115а от ЗМДТ (ред. ДВ, бр. 97 от 2016 г., в сила от 01.01.2017 г.), с който са определени реда и границите/основата за определянето на размера на таксата за всяка административна услуга.

По съдържание основата за определянето на размера на таксата съгласно чл. 115а от ЗМДТ е аналогична на разноските по разпореждане с имотите и правата върху тях. С прилагане на разпоредбите на чл. 35, ал. 2, ал. 3 и ал. 5 от НРПУРИВОС (отм.) и таксата по Приложение № 1, част ОС-1 „Производства по разпореждане с общински имоти“ от НОАМТЦУ (отм.)/Приложение № 5 към чл. 39, ал. 5 от НОАМТЦУ е предвидено заплащане кумулативно на две такси и разноските по разпореждане с имотите и правата върху тях (пазарна оценка). Същевременно таксата по НОАМТЦУ е определена в размер две на сто, като е обвързана не с възстановяване на разходите на общината за предоставяне на съответната услуга в абсолютна сума, а със стойността на разпоредителната сделка.

Разпоредбите на чл. 35, ал. 2, ал. 3 и ал. 5 от НРПУРИВОС (отм.) и таксите по Приложение № 1 „Местни такси и цени на предоставени услуги“[1380], т. 1 ОС-1 „Производства по разпореждане с общински имоти“ от НОАМТЦУ (отм.)[1381] (Приложение № 5 към чл. 39, ал. 5 от НОАМТЦУ в частта „Такси за административни услуги-общинска собственост“ - ОС-5, ОС-6 и ОС-10), са в несъответствие с разпоредбите на чл. 111 от ЗМДТ – нормативен акт от по-висока степен.

В резултат на незаконосъобразните текстове в НРПУРИВОС (отм.) и незаконосъобразно определената такса в Приложение № 5 към чл. 39, ал. 5 от НОАМТЦУ, лицата, придобили право на собственост на имотите, незаконосъобразно са заплатили на общината едновременно: нотариалната такса съгласно Тарифа за нотариалните такси към ЗННД и административна такса в размер две на сто, и по бюджета на общината са реализирани незаконосъобразни приходи (описано в Част трета, Раздел III, констатацията по т. 3.1. от доклада)[1382].

1.8. Съгласно чл. 37, ал. 1 от ЗОС, право на строеж върху имот - частна общинска собственост, се учредява след решение на общинския съвет от кмета на общината чрез публичен търг или публично оповестен конкурс, а съгласно ал. 2 - с решението общинският съвет може да разреши в условията на търга или конкурса да се предвиди заплащането на цената на правото на строеж или на част от нея да се извърши с предоставяне в собственост на общината на обекти в новопостроената сграда или на обекти в друга сграда, които са собственост на лицето, в полза на което е учредено правото на строеж, или то да изгради за своя сметка друг обект за нуждите на общината. Условията на търга или конкурса се одобряват от общинския съвет, като стойността на обектите, предоставяни в собственост на общината, не може да бъде по-малка от цената на правото на строеж или на съответната част от него.

В чл. 49, ал. 3 от НРПУРИВОС (отм.) е определено, че стойността на придобиваните от общината имоти не може да бъде по-малка от пазарната цена на правото на строеж върху

[1379] Одитни доказателства №№ IV-9 и IV-10

[1380] Приложение № 1 „Местни такси и цени на предоставени услуги, т. 1 ОС-1 „Производства по разпореждане с общински имоти“ от НОАМТЦУ (отм.) е отменено с Решение № 2281 от 22.12.2017 г. на Административен съд Бургас по адм. дело 2597 от 2018 г. и обжалвано пред ВАС.

[1381] Одитно доказателство № IV-13

[1382] Одитно доказателство № IV-14

цялата сграда, вместо на съответната част от него, с което е въведена рестриктивна норма спрямо лицата, в полза на които е учредено правото на строеж.

Текстът на чл. 49, ал. 3 от НРПУРИВОС (отм.), в несъответствие с чл. 37, ал. 2 от ЗОС.

През одитирания период не са осъществени разпореждания за учредяване на възмездни права на строеж. Поради това, рисковете/негативното влияние от това несъответствие в наредбата не са се проявили, но до отстраняване на установеното несъответствие, при приемане на решение от общинския съвет при възникване основание за това, същите могат да бъдат проявени.

1.9. Съгласно чл. 37, ал. 1 и ал. 4 от ЗОС, право на строеж върху имот - частна общинска собственост, се учредява след решение на общинския съвет от кмета на общината чрез публичен търг/конкурс и без търг или конкурс, по ред, определен в наредбата по чл. 8, ал. 2, на юридически лица на бюджетна издръжка, религиозни институции и други лица, когато това е предвидено в закон. В чл. 37, ал. 7 от ЗОС е регламентирано, че въз основа на резултатите от търга/конкурса, съответно - на решението на общинския съвет, кметът на общината издава заповед и сключва договор.

Съответно „други лица“ по чл. 37, ал. 4, т. 4 от ЗОС в случая са определени в чл. 49а, ал. 1 от ЗОС - лица с установени жилищни нужди, на жилищностроителни кооперации или сдружения, в които членуват само такива лица за учредяване право на строеж върху имоти - частна общинска собственост, отредени за изграждане на социални жилища, което може да се учредява без търг или конкурс за строеж на жилищна сграда при условия и по ред, определени в наредбата по чл. 45а, ал. 1. Разпоредбата на чл. 49а, ал. 1 от ЗОС е специална спрямо общата норма на чл. 37 от ЗОС относно вида, предназначението, условията и целта при учредяването на правото на строеж върху имоти, частна общинска собственост, отредени за социални жилища и редът за определяне на лицата с такива жилищни нужди. Този ред е определен в чл. 55 от НРПУРИВОС (отм.) и чл. 28, ал. 1[1383] от Наредбата за общинските жилища (отм.)[1384].

Съгласно чл. 55, ал. 2 от НРПУРИВОС (отм.), върху определените УПИ, кметът на общината със своя заповед може да учредява право на строеж на социални жилища, без търг или конкурс, на лица с установени жилищни нужди, на жилищностроителни кооперации или сдружения, в които членуват лица с установени жилищни нужди. Цените, при които се учредява правото на строеж, се определят от Общинския съвет на единица кв.м. застроена площ в зависимост от населеното място, местонахождението на терена и градоустройствените показатели. Цените са определени в чл. 28, ал. 1 от Наредбата за общинските жилища (отм.) - цената на право за 1 кв. м. разгъната застроена площ е 15 лева.

С разпоредбата на чл. 49а от ЗОС не се делегира на друг орган (кмет на община) правомощието на общинския съвет по чл. 37 от ЗОС за учредяване на право на строеж върху общински имот, независимо дали той е отреден или не за социално жилище. В чл. 55, ал. 2 от НРПУРИВОС (отм.) е предвидено учредяване на право на строеж от кмета на общината без решение на общинския съвет в случаите на чл. 49а от ЗОС в противоречие с чл. 37, ал. 4 във връзка с чл. 49а от ЗОС.

През одитирания период рисковете/негативното влияние от това несъответствие/нарушение в наредбата не са се проявили, права на строеж за социални жилища не са учредявани, но до отстраняването на установеното несъответствие, при възникване на основание за учредяване, същите ще бъдат проявени.

[1383] В случаите, когато нуждите на лицата, с установени жилищни нужди, не могат да бъдат задоволени чрез настаняване под наем в общински жилища поради липса на свободен жилищен фонд, може да им се учреди право на строеж върху общински имоти, отредени за изграждане на социални жилища по реда на чл. 55, ал. 2 от НРПУРИВОС (отм.). Цената на това право за 1 кв. м. разгъната застроена площ е 15 лева.

[1384] Одитно доказателство № IV-15

1.10. Съгласно чл. 41, ал. 2 от ЗОС, разпоредителните сделки с имоти - общинска собственост, се извършват по пазарни цени, но не по-ниски от данъчните им оценки, като пазарните цени на имотите се определят от общинския съвет въз основа на пазарни оценки, изготвени от оценители, а в чл. 35 от ЗОС е определен общият ред за продажба на имоти.

В чл. 40 от НРПУРИВОС (отм.) е определен ред за продажба на земя - частна общинска собственост на собственика на законно построена върху нея сграда без провеждане на търг/конкурс, във връзка с изискванията на чл. 35, ал. 3 от ЗОС този ред да бъде определен в наредбата по чл. 8, ал. 2. Регламентирано е, че продажбата се извършва по искане на собственика на сградата, към което се прилагат доказателства, удостоверяващи правото на собственост и законността на сградата, постъпилото искане се разглежда от комисия, назначена от кмета на общината. Съгласно чл. 40, ал. 4 – 5 от НРПУРИВОС (отм.) цената, по която се извършва продажбата, се определя: т. 1 - данъчната оценка на земята плюс 20 на сто от стойността ѝ в случаите по § 42 от ПЗР на ЗОС и т. 2 - във всички останали случаи по пазарна цена, определена от лицензиран оценител, като по т. 2 кметът на общината и лицето подписват споразумителен протокол, с който определят окончателната цена, която не може да бъде по-ниска от цената по ал. 4. Кметът на общината издава заповед, с която определя купувача и цената и сключва договор за продажба.

Същевременно в чл. 36 от НРПУРИВОС (отм.) е определен общ ред при разпореждане с общински имоти – предложенията за разпореждане с недвижими имоти - частна общинска собственост се внасят в общинския съвет и те съдържат данни за лицензирана пазарна оценка на имота и данъчна оценка на имота.

Редът в чл. 40 от НРПУРИВОС (отм.) противоречи на общия ред по чл. 35 от ЗОС за разпореждане с имоти - общинска собственост, след решение на общинския съвет и одобряване на пазарната оценка. Подписването на споразумителен протокол, с който се определя окончателната цена, изключва възможността общинският съвет да одобри пазарната оценка и създава предпоставки за нарушаване на чл. 42, ал. 2 от ЗОС.

По данни на общинската администрация[1385], въпреки определения общ ред при разпореждане с общински имоти в чл. 36 от НРПУРИВОС (отм.), практиката от 2008 г. е прилагане на реда на чл. 40 от НРПУРИВОС (отм.), без решение на Общинския съвет – Царево.

През одитирания период рисковете, породени от това несъответствие в наредбата са се проявили и установеното несъответствие е оказало негативно влияние. От общо три разпоредителни сделки за продажба на земя на собственика на законно построена върху нея сграда, започнали и приключили в одитирания период, предложенията за две от разпоредителните сделки не са внесени в общинския съвет и пазарните им оценки не са определени от общинския съвет въз основа на оценките на лицензираните оценители. Третата разпоредителна сделка е внесена в общинския съвет, поради наличие на допълнително условие по разпореждането – изкупуване на частта и на третия собственик с негово съгласие (описано в Част трета, Раздел III, констатацията по т. 2.1.1. от доклада)[1386].

1.11. Ползването на дървесина от горските територии - общинска собственост, съгласно чл. 114, ал. 1 от ЗГ се извършва при условията и по реда, определени с Наредба за условията и реда за възлагане изпълнението на дейности в горските територии – държавна и общинска собственост, и за ползването на дървесина и недървесни горски продукти, приета на основание чл. 95, ал. 1, чл. 114, ал. 1 и чл. 120, ал. 5 от ЗГ.

[1385] Одитно доказателство № IV-16/стр. 6
[1386] Одитно доказателство № IV-16

В чл. 29 - чл. 31 от НРПУРИВОС (отм.) са уредени въпроси, за които е налице специален ред, определен в законови и подзаконови нормативни актове за управление на горите и земите от общинския горски фонд и ползването на дървесина, и същите не съответстват на този ред.

Община Царево не разполага с общински горски фонд, поради което няма взети решения на общинския съвет във връзка с управление и стопанисване на гори и рисковете/негативното влияние от установените несъответствия в наредбата не са се проявили.

1.12. Съгласно чл. 11, ал. 6 от НРПУРИВОС (отм.), имоти или части от тях - общинска собственост, предоставени за управление на общински предприятия, читалища, училища, детски градини и обслужващи звена, могат да се отдават под наем по цени, определени от общинския съвет, съгласно Приложение № 1 на наредбата, със заповед на ръководителя на учреждението, за което се сключва нарочен договор.

В чл. 11, ал. 6 от НРПУРИВОС (отм.) не е определено, че части от имотите - публична общинска собственост, предоставени за управление на общински предприятия, читалища, училища, детски градини и обслужващи звена могат да се предоставят на трети лица само чрез публичен търг, тъй като не е налице друг законосъобразен способ за отдаване под наем на части от имоти - публична общинска собственост независимо от това, че се предоставят само за определени часове.

Така формулиран чл. 11, ал. 6 от НРПУРИВОС (отм.), създава предпоставки за нееднозначно тълкуване и че е налице възможност за предоставяне на такива имоти пряко на трети лица без провеждане на законово определената процедура.

През одитирания период не е установено дали рисковете/негативното влияние от това несъответствие в наредбата са се проявили, но до отстраняване на установеното несъответствие, при възникване на основания за предоставяне на такива имоти същите могат да бъдат проявени.

1.13. В чл. 17, ал. 1 от НРПУРИВОС (отм.) е определен редът, по който се предоставят помещения - частна общинска собственост за нуждите и дейността на общински ръководства на политическите партии, отговарящи на условията по ЗПП и общинските ръководства на синдикалните организации - със заповед на кмета на общината без провеждане на търг или конкурс. Със заповедта се определят наемната цена, срока на ползване и други условия по договора. Наемната цена се определя по ЗПП, а при липса на такава – наемната цена се определя съгласно Приложение № 1 от наредбата.

В Приложение № 1, Раздел А „Помещения за“, т. IV „Други“ п.т.1 „Клубове на партии“ е определена наемна цена на кв.м.

1.13.1. Съгласно чл.14, ал. 4 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 45 от 2012 г.), отдаването под наем 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. Размерът на наема се определя при условията на ЗПП. В чл. 32, ал. 1 от ЗПП (ред. ДВ, бр. 6 от 2009 г.) е определено, как следва да бъде определен наемът, а именно „наемът на предоставените помещения е в размер на амортизационните отчисления, като към тях се добавят и експлоатационните разходи, ако има такива.“

Разпоредбите на чл. 76, ал. 3 от АПК и чл. 8 от ЗНА регламентират компетентността на общинските съвети да издават подзаконови нормативни актове, с които да уреждат съобразно нормативните актове от по-висока степен обществени отношения от местно значение.

Съгласно чл. 32, ал. 1 от ЗПП (ред. ДВ, бр. 60 от 2019 г., в сила от 30.07.2019 г.) политическите партии, на които са предоставени помещения по чл. 31, заплащат

експлоатационните разходи, ако има такива, а 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.

В чл. 17, ал. 1, изр. 3 от НРПУРИВОС (отм.) е предвидено наемът да се формира по друг определен начин, в несъответствие с регламентирания в чл. 32, ал. 1 от ЗПП (ред. ДВ, бр. 6 от 2009 г.). След отмяната на НРПУРИВОС (отм.) е приета нова НРПУРИВОС[1387], в сила от 19.07.2019 г., с идентични разпоредби на чл. 17, ал. 1, които са в несъответствие на чл. 14, ал. 4 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 60 от 2019 г., в сила от 30.07.2019 г.) и чл. 32, ал. 1 от ЗПП (ред. ДВ бр. 60 от 2019 г., в сила от 30.07.2019 г.).

През одитирания период рисковете, породени от това несъответствие в наредбата, са се проявили и установеното несъответствие е оказало негативно влияние, тъй като са сключени два анекса към договори с политически партии и месечният наем е определен по базисни цени, а не съгласно нормативните изисквания на база амортизационните отчисления и експлоатационните разходи на имотите (описано в Част трета, Раздел II, констатацията по т. 5.1. от доклада).

1.13.2. Съгласно чл. 14, ал. 5 от ЗОС, отдаването под наем на имоти за нуждите на общинските ръководства на синдикалните организации се извършва без търг или конкурс от кмета на общината по ред, определен в наредбата по чл. 8, ал. 2.

В чл. 17, ал. 1 от НРПУРИВОС (отм.) не е определено по какъв начин се формира размерът на наема, т. к. в Приложение 1, Раздел А „Помещения за“ към наредбата не са определени цени за наем на свободни нежилищни имоти - частна общинска собственост за нуждите на общинските ръководства на синдикалните организации.

През одитирания период не е извършено отдаване под наем на имоти за нуждите на общинските ръководства на синдикалните организации и рисковете/негативното влияние от това несъответствие/нарушение в наредбата не са се проявили, но до отстраняването на установеното несъответствие, при възникването на основания за отдаване под наем, същите ще бъдат проявени.

1.14. В чл. 27, ал. 3 и ал. 4 от НРПУРИВОС (отм.) е определен ред за отдаване под наем или аренда на земеделските земи по чл. 19 от ЗСПЗЗ, стопанисвани и управлявани от общината, и за сключване на договори, в т.ч. в ал. 3 - по реда на чл. 19, ал. 4 от ЗСПЗЗ и в ал. 4 – по реда на чл. 19, ал. 8 от ЗСПЗЗ.

Разпоредбите на чл. 19, ал. 4 и ал. 8 от ЗСПЗЗ са отменени с изменение на закона от м. август 2010 г. (ред. ДВ, бр. 62 от 10.08.2010 г.). Не са спазени изискванията на чл. 45, ал. 2 от Указ № 883 от 24.04.1974 г. за прилагане на ЗНА, съгласно които измененията в актовете по прилагане на закона, които произтичат от неговото изменяне или допълване се приемат най-късно в шестмесечен срок от влизане на измененията на закона в сила.

През одитирания период рисковете/негативното влияние от това несъответствие/нарушение в наредбата не са се проявили.

1.15. Съгласно чл. 2, ал. 3 от ЗАНН, общинските съвети при издаване на наредби определят съставите на административните нарушения и съответстващите на тях наказания, предвидени в ЗМСМА. Съгласно чл. 22, ал. 4 от ЗМСМА за нарушаване на наредбите могат да се предвидят глоби в размер до 5 000 лв., а за еднолични търговци и юридически лица -

[1387] Одитно доказателство № IV-5

имуществени санкции в размер до 50 000 лв., а при повторно нарушение и временно лишаване от правото да се упражнява определена професия или дейност.

В чл.чл. 84 - 86 от НРПУРИВОС (отм.) са определени размерите на административните наказания – глоба/имуществена санкция само в максимален размер, но не и минимални такива. В чл. 85 и чл. 86 от НРПУРИВОС (отм.) е определено, че ако лицето е едноличен търговец или юридическо лице се наказва с до 50 000 лева, без да се регламентира изрично, че наказанието представлява имуществена санкция.

В чл. 85 от НРПУРИВОС (отм.) е определена административнонаказателна отговорност на лицата, съгласно която „който без законно основание завземе общински имот, се наказва с глоба до 5 000 лв., а ако е едноличен търговец или юридическо лице до 50 000 лв.“. Поради непълнота на разпоредбата не е ясно какво следва да се разбира конкретно с извършване на действия, състоящи се в завземане без законно основание, тъй като същото не е дефинирано в подзаконовия нормативен акт, нито забрана за осъществяването му.

Текстът на чл. 85 от НРПУРИВОС (отм.) е неясен по отношение на вложения в него смисъл, във връзка с това, в какво се състои административното нарушение.

В чл. 84 – 86 от НРПУРИВОС (отм.) е възпроизведена разпоредбата на чл. 22, ал. 4 от ЗМСМА и на отменената разпоредба на чл. 77 от ЗОС (отм., ДВ, бр. 54 от 2008 г.).

През одитирания период не е установено дали рисковете/негативното влияние от това несъответствие в наредбата са се проявили, но до отстраняване на установеното несъответствие, при възникване на основания за реализиране на административнонаказателна отговорност, същите могат да бъдат проявени.

1.16. В Приложение № 1 Тарифа за базисни наемни цени, приета с Решение № 364 от 21.12.2009 г. на общинския съвет, в сила от 19.01.2010 г., са определени[1388]:

1.16.1. Базисни наемни цени за период от един месец на кв. м. площ, съобразно предназначението на обекта и съответните прилежащи площи за помещения и терени с общо 37 обекта. От м. януари 2010 г. до момента на отмяна на НРПУРИВОС през м. юни 2019 г. с последващи десет решения[1389] са включени още 12 обекта, като на останалите обекти не са актуализирани базисните цени.

Действащите през одитирания период цени за отдаване под наем на общинските нежилищни имоти не са актуализирани в продължение на девет години. В резултат, при одита не е постигната увереност, че определените размери на наемите на нежилищните недвижими имоти са адекватни на пазарните цени за одитирания период и реализираните приходи от наеми на общински имоти по бюджета на общината са в оптимален размер.

1.16.2. Базисна наемна цена за ползване на земеделски земи под наем от общински поземлен фонд и земи по чл. 19 от ЗСПЗЗ – по т. 1 от Тарифата за базисни наемни цени, основната годишна наемна цена на земеделските земи, за предоставяне под наем без търг и конкурс, която не може да бъде по-ниска от определени в т. 1.1. таблица с размери лв./дка в зависимост от категорията на земята – за ниви, ливади и пасища, и в т.1.2. таблица с размери лв./дка за трайни и овощни насаждения, в зависимост от периода на плодоотдаване.

В т. 2 е определено, че при предоставяне на земеделска земя под наем или аренда чрез търг или конкурс началната цена на земеделската земя се определя от лицензиран оценител.

[1388] Одитно доказателство № IV-17

[1389] В т. ч. след одитирания период Решение № 493 по Протокол № 28 от 29.03.2019 г. с два нови обекта

1.16.3. С Решение № 248 от 26.02.2013 г. от общинския съвет, т. 1. е изменена на „Основната начална годишна цена на земеделски земи за предоставяне под наем или аренда чрез търг или конкурс, за предоставяне под наем или аренда без търг или конкурс, както и цената за учредяване право на ползване, не може да бъде по-ниска от данъчната оценка…..“[1390]. В таблицата с определените цени е настъпила промяна единствено в частта „пасища“, които са отделени в допълнителен ред и е определена цена от 6 лв./дка. С решението е отменена т. 2. и не е приемана разпоредба, регламентираща цена за учредяване право на ползване във връзка с изменението на т. 1. Към докладната записка на кмета на общината за извършената промяна не са приложени други документи, като са изложени аргументи, че целта на настоящото изменение е да регулират разходите на общината за изготвяне на оценки.

Съгласно чл. 8, ал. 2 от ЗАЗ, размерът на арендното плащане се договаря въз основа на: 1. пазарната поземлена рента; 2. наема, който включва годишни амортизации и лихви върху капитала, вложен в арендуваните движими и недвижими вещи.

С приемането на изменението на т. 1 от Тарифата за базисни наемни цени, с което са определени годишни цени за предоставяне под аренда на земеделски земи, без промяна на цената от 2009 г., са нарушени изискванията на чл. 8, ал. 2 от ЗАЗ при определяне на арендното плащане, което следва да е определено въз основа на пазарната поземлена рента.

За одитирания период са приети седем решения на общинския съвет[1391] за отдаване под аренда по реда на чл. 24а, ал. 6, т. 1-2 от ЗСПЗЗ без търг и конкурс, като арендната цена е определена въз основа на т. 1.1. от „основна начална годишна цена на земеделски земи за предоставяне под наем или аренда без търг или конкурс“. Въз основа на приетите решения, са сключени седем договора за аренда в нарушение на чл. 8, ал. 2 от ЗАЗ при определяне на арендната цена. За одитирания период е започнала и е приключила една процедура за отдаване под аренда на земеделска земя след проведен публичен търг. Сравнителен анализ между определените арендни плащания по договорите за отдаване под аренда на земеделска земя без търг и достигната арендна цена след проведен търг спрямо средната рентна вноска за периода е направен в констатациите в Част трета, Раздел II, т. 4 и т. 6 от одитния доклад.

Действащите през одитирания период цени за отдаване под наем на земеделски земи не са актуализирани в продължение на девет години. В резултат, при одита не е постигната увереност, че определените размери на наемите за отдаване на земеделски земи са адекватни на пазарните цени за одитирания период и реализираните приходи от наеми на земеделски земи по бюджета на общината са в оптимален размер.

В НРПУРИВОС, в сила от 19.07.2019 г.[1392], не са извършени промени в базисните цени. По време на одита не са предоставени документи за извършвани проучвания/изисквани оценки от независими оценители при приемане и на НРПУРИВОС. В отговор на поставени въпроси към председателя на общинския съвет относно съответствие на неактуализираните цени на пазарната среда на имотите в района на Община Царево, бяха изложени аргументи, че завишаването на цените би отблъснало потенциални кандидати, а липсата на интерес би довела до друг сериозен проблем – общинска земеделска земя да остане непочистена, необработена и пустееща. В становището са посочени примери за участници в търгове, стопанисващи имоти от вътрешността на страната, според които е отчитан висок размер на предлаганите от общината цени, предвид и вида на почвите в близост до морето. Същите тези участници, с които са били сключени договори за отдаване под наем на големи масиви, впоследствие са се отказали, а интерес се проявявал предимно от местни граждани за малки площи[1393].

[1390] Одитно доказателство № IV-18

[1391] Решения № 234, № 235 и № 236 от 04.04.2017 г., № 266 и № 267 от 22.06.2017 г., № 368 и № 369 от 24.04.2018 г.

[1392] Одитно доказателство № IV-5

[1393] Одитно доказателство № IV-20

За одитирания период са приети осем решения на общинския съвет[1394] за отдаване под наем по реда на чл. 24а, ал. 6, т. 2 от ЗСПЗЗ без търг и конкурс, като наемната цена е определена въз основа на т.1.1. Във връзка с приетите решения са сключени шест договора за наем при цени, определени през 2009 г. По пет от договорите наемните цени за целия период на договора са общо с 13 661,50 лв. по-малко, а по един договор определената наемна цена е с 944,80 лв. повече спрямо цената, определена на база средната рентна вноска за съответното землище съгласно протоколи[1395] на ОД „Земеделие“ Бургас[1396].

През одитирания период са започнали и приключили пет процедури за отдаване под наем на земеделски земи след провеждане на публичен търг. По четири от договорите достигнатите след търговете наемни цени за целия период на договора са общо с 3 986,27 лв. по-малко, а по един договор наемната цена е с 8,20 лв. повече спрямо цената, определена на база средната рентна вноска за съответното землище съгласно протоколи на ОД „Земеделие“ Бургас [1397].

1.16.4. С решение от 29.03.2013 г. на общинския съвет[1398] е приета нова т. 2 „Цената за предоставяне право на ползване за устройване на пчелини върху земя от общинския поземлен фонд и общински горски фонд е 25 лв., до един декар на година.“ По този начин правото на ползване, което съгласно чл. 39 от ЗОС е вещно право на ползване, е приравнено към цена за ползване под наем, а 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. Към докладната записка на кмета на общината за приемане на разпоредбата не са приложени документи, удостоверяващи как е определена цената[1399].

В чл. 37п от ЗСПЗЗ (ред. ДВ, бр. 42 от 2018 г., в сила от 22.05.2018 г.), е регламентирано, че правото на ползване върху пасища, мери и ливади от общинския поземлен фонд се учредява без провеждане на търг, по пазарни цени, определени от независим оценител.

Приетата т. 2 към Приложение № 1, в частта „Базисна наемна цена за ползване на земеделски земи под наем от общинския поземлен фонд и земи по чл. 19 от ЗСПЗЗ“ за определяне базисна цена за право на ползване за устройване на пчелини е в несъответствие на чл. 41, ал. 2 от ЗОС и чл. 37п, ал. 1 от ЗСПЗЗ (ред. ДВ, бр. 42 от 2018 г., в сила от 22.05.2018 г.)

През одитирания период рисковете, породени от това несъответствие в наредбата са се проявили и установеното несъответствие е оказало негативно влияние. Приети са седем решения на общинския съвет за учредяване право на ползване за устройване на пчелини, в т.ч. едно от които върху пасище, а останалите върху друг вид земеделска земя. В шест от решенията[1400], годишната цена е определена въз основа на т. 2 от „Базисна цена за ползване на земеделски земи под наем от общинския поземлен фонд и земи по чл. 19 от ЗСПЗЗ“. Към докладните записки на кмета на общината и решенията на общинския съвет не са приложени

[1394] Решения №№ 209 от 31.01.2017 г.; 262, 263 и 265 от 22.06.2017 г.; 308 от 21.11.2017 г.; 404 от 24.08.2018 г.; 446 и 447 от 20.12.2018 г.

[1395] Протоколи от комисии за определяне на средно рентно плащане в изпълнение на одобрена и утвърдена на основание чл. 77б от ППЗСПЗЗ от министъра на земеделието и храните – Методика за определяне на средното годишно рентно плащане

[1396] Одитни доказателства №№ IV-21 и IV-22

[1397] Одитни доказателства №№ IV-8 и IV-21

[1398] Решение № 297 от 29.03.2013 г. на общинския съвет

[1399] Одитно доказателство № IV-17

[1400] Решения №№ 207 и 208 от 31.01.2017 г.; 237 и 238 от 04.04.2017 г.; 259 от 22.06.2017 г. и 367 от 24.04.2018 г.

пазарни оценки на имотите, изготвени от независими оценители и данъчни оценки. Сключени са шест договора за учредяване право на ползване в несъответствие на чл. 41, ал. 2 от ЗОС при определяне цената на вещното право (описано в Част трета, Раздел II, констатацията по т. 2.4.1. от доклада). При вземане на решението от 20.12.2018 г. на общинския съвет[1401], за учредяване право на ползване за устройване на пчелини върху пасище е спазено изискването на чл. 37п, ал. 1 от ЗСПЗЗ (ред. ДВ, бр. 42 от 2018 г., в сила от 22.05.2018 г.), като цената е определена по пазарна цена от независим оценител [1402].

1.17. В НРПУРИВОС (отм.) не са определени:

а) в чл. 6, ал. 3 от НРПУРИВОС (отм.) ред за обявяване промените в стратегията за управление на общинската собственост планът за действие за общинските концесии и годишната програма за управление и разпореждане с имотите - общинска собственост в нарушение на чл. 8, ал. 10 от ЗОС.

Разпоредбата на чл. 8, ал. 10 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 96 от 01.12.2017 г., в сила 01.01.2018 г.) е допълнена с „планът за действие за общинските концесии“. Не са спазени изискванията на чл. 45, ал. 2 от Указ № 883 от 24.04.1974 г. за прилагане на ЗНА, съгласно които измененията в актовете по прилагане на закона, които произтичат от неговото изменяне или допълване се приемат най-късно в шестмесечен срок от влизане на измененията на закона в сила.

През одитирания период рисковете/негативното влияние от това несъответствие/нарушение в наредбата не са се проявили, тъй като в общината не са учредени общински концесии, но до отстраняването на установеното несъответствие, при сключване на договори за отдаване на концесии на общински имоти, същите ще бъдат проявени;

б) съгласно чл. 39, ал. 3 и ал. 5 от ЗОС, във връзка с чл. 39, ал. 1 от ЗОС, в наредбата следва да бъде 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 чл. 51 от НРПУРИВОС (отм.) е определен ред, но в разпоредбите не са включени и вещите частна общинска собственост, а само имотите.

През одитирания период рисковете/негативното влияние от това несъответствие/нарушение в наредбата не са се проявили, тъй като в общината не са учредени права на ползване върху вещи, но до отстраняването на установеното несъответствие, при възникване основание за учредяване, същите ще бъдат проявени;

в) 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.

В чл. 6, ал. 4 от НРПУРИВОС (отм.) е определен ред за представяне на отчет за изпълнение на годишната програма, а не на отчети за състоянието на общинската собственост и резултатите от нейното управление по видове и категории обекти.

През одитирания период рисковете, породени от това несъответствие в наредбата, са се проявили и установеното несъответствие е оказало негативно влияние, тъй като в общинския съвет са внесени отчети за изпълнение на програмите за управление и разпореждане с имотите за 2017 г. и за 2018 г., а не отчети за състоянието на общинската собственост и резултатите от нейното управление (описано в Част трета, Раздел I, констатацията по т. 4. от доклада);

г) в НРПУРИВОС (отм.) не е определен ред, по който членовете на комисиите в публичните търгове/конкурси писмено удостоверяват, че като участници в производството, в качеството си на длъжностни лица, не са заинтересовани от изхода му или че нямат с някои от заинтересованите лица отношения, пораждащи основателни съмнения за безпристрастие по

[1401] Решение на № 448 от 20.12.2018 г.
[1402] Одитни доказателства №№ IV-18 и IV-19

реда на чл. 10, ал. 2 на АПК, както и декларираме на липса на обстоятелства за наличие на частен интерес по смисъла действащите през одитирания период ЗПУКИ (отм.) и ЗПКОНПИ (ред. ДВ, бр. 7 от 19.01.2018 г.),.

Писменото удостоверяване на тези обстоятелства е едно от основанията да се приеме, че не е бил налице конфликт на интереси по смисъла на ЗПУКИ (отм.) и ЗПКОНПИ по отношение на членовете на комисията при провеждане на процедурите. Липсата на определен ред в подзаконов нормативен акт, във връзка с декларираме на такива обстоятелства, не освобождава служителите и лицата, заемащи висши публични длъжности, от отговорността, вменена им със закон, да изпълняват задължения си безпристрастно и обективно, при липса на конфликт на интереси.

През одитирания период рисковете, породени от това несъответствие в наредбата, са се проявили и установеното несъответствие е оказало негативно влияние, тъй като при всички проверени търгове за управление и разпореждане с общинска собственост от членовете на комисиите не са подписани декларации за удостоверяване на посочените обстоятелства (описано в Част трета, Раздел II, констатацията по т. 3.5.3. и Раздел III, констатацията по т. 1.4.3. от доклада)[1403];

д) в чл. 76, ал. 1 от НРПУРИВОС (отм.) не е определен срок за възстановяване на депозити при участие в публичен търг/конкурс, а само, че се възстановяват след издаване заповедта на кмета за обявяване на резултатите от търга. Липсата на регламентация по отношение на сроковете не гарантира на участниците в публичните търгове/конкурси връщане на депозитите в разумни срокове и създава риск за плащане на лихви от общината.

През одитирания период рисковете, породени от това несъответствие в наредбата, са се проявили и установеното несъответствие е оказало негативно влияние, тъй като при проверените търгове са установени девет случая на невъзстановени депозити на участници (описано в Част трета, Раздел II, констатацията по т. 3.6.3. и Раздел III, констатацията по т. 1.8. от доклада)[1404];

е) в чл. 64, ал. 1 от НРПУРИВОС (отм.) не е определен срок за обявяване на публичен търг след влизане в сила на решението на общинския съвет, а в чл. 65, ал. 5 от НРПУРИВОС (отм.) не е определен срок за насрочване на повторен търг със заповед на кмета на общината при липса на подадени заявления за участие. Съществува риск при провеждането на търгове за разпореждане с имоти, за които общинският съвет е определил пазарна цена по изготвена пазарна оценка от независим оценител, валидна шест месеца, оценката да е с изтекъл срок при повторно обявяване на търга.

През одитирания период рискът, породен от това несъответствие в наредбата, се е проявил и установеното несъответствие е оказало негативно влияние, тъй като при одита е установен един такъв случай (описано в Част трета, Раздел III, констатацията по т. 1.2.4. от доклада)[1405].

Причина за установените несъответствия в НРПУРИВОС (отм.) нормативните актове от по-висока степен е неизпълнени задължения от служителите в отдел „Административно-правно обслужване“ за проучване и анализиране прилагането на актове на общинския съвет, изготвяне на предложения за усъвършенстването им или за вземане на мерки за правилното им прилагане, определени в чл. 28, т. 5 от УПОА[1406].

[1403] Одитни доказателства №№ IV-6 - IV-8
[1404] Одитни доказателства №№ IV-6 - IV-8
[1405] Одитно доказателство № IV-6
[1406] Одитно доказателство № IV-30

НРПУРИВОС (отм.) е в частично съответствие с нормативните актове от по-висока степен.

След одитирания период, с Решение № 526 от 03.07.2019 г. от общинския съвет е приета нова НРПУРИВОС, в сила от 19.07.2019 г., и са отменени незаконосъобразните разпоредби на чл. 41, ал. 1 и чл. 50, ал. 4 от НРПУРИВОС (отм.). В останалата част съдържанието на НРПУРИВОС е идентично с това на НРПУРИВОС (отм.)[1407]. С Решения №№ 20 от 28.11.2019 г., 58 от 09.04.2020 г., 134 от 15.09.2020 г. и 248 от 20.05.2021 г. на общинския съвет наредбата е изменена и допълнена, и е приведена в съответствие с правната рамка по отношение на: учредяване право на строеж за социални жилища, продажба на земя на собственика на законно построена сграда, предоставяне на помещения на политически партии и общинските ръководства на синдикалните организации, отдаване под наем или аренда на земеделските земи по чл. 19 от ЗСПЗЗ, определяне на пазарна цена при учредяване право на ползване за устройване на пчелини и определяне на срок за възстановяване на депозити. Установените нарушения/несъответствия, посочени в констатациите по т.т. 1.3., т. 1.5., 1.6., 1.7., 1.8., 1.11., 1.12., 1.15., 1.16.3. и 1.17., не са отстранени, а базисните цени за помещения и терени на 37 от обектите не са променяни от 2009 г. (констатацията по т. 1.16.1.)

2. Наредба по чл. 45а от ЗОС - Наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем в общински жилища (Наредба за общинските жилища)

Съгласно чл. 45а от ЗОС, общинският съвет приема наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди и за настаняване в жилищата под наем, в резервни и във ведомствени жилища.

С решение от 18.12.2008 г. от общинския съвет[1408] е приета Наредба за общинските жилища[1409]. Последното изменение на наредбата, относимо към одитирания период, е прието с решение от 21.11.2017 г. на общинския съвет[1410]. С Решение № 491 от 29.03.2019 г. на общинския съвет, в сила от 20.04.2019 г., наредбата е отменена.

При извършената проверка за съответствие на действащата през одитирания период Наредбата за общинските жилища (отм.) с нормативните актове от по-висока степен е установено:

2.1. В чл. 22, ал. 1 от Конституцията на Република България, както и чл. 29, ал. 1 от ЗС е въведено ограничение чужденци и чуждестранни юридически лица да придобиват право на собственост върху земя, като това може да става при условията, произтичащи от присъединяването на страната към ЕС или по силата на международен договор, ратифициран, обнародван и влязъл в сила за Република България, както и чрез наследяване по закон.

В чл. 4 ал. 1 от Наредбата за общинските жилища (отм.) е определено, че право да бъдат настанени под наем в общински жилища и право на учредяване право на строеж върху общински недвижими имоти, отредени за социални жилища имат български граждани и техните семейства, които отговарят едновременно на условия, посочени в т. 1-7 на същата разпоредба.

Посоченото ограничение за придобиване на земя е неотносимо към чл. 4 ал. 1 от Н Наредбата за общинските жилища (отм.), поради това, че в наредбата е уреден само случаят за

[1407] Одитно доказателство № IV-5
[1408] Решение № 208 от 18.12.2008 г. на общинския съвет
[1409] Одитно доказателство № IV-15
[1410] Решение № 296 от 21.11.2017 г. на общинския съвет

настаняване под наем и учредяване право на строеж върху общински имоти, а не и хипотезата, когато към него има прилежаща земя.

По протест от 2018 г. на Окръжна прокуратура Бургас текстът на чл. 4 ал. 1 от Наредбата за общинските жилища (отм.) е оспорен. Разпоредбата е в противоречие с чл. 22, ал. 1 от Конституцията на Република България, във връзка с чл. 29, ал. 1 от ЗС и в несъответствие на чл. 8 от ЗНА.

През одитирания период негативното влияние от това несъответствие в наредбата не са се проявили.

2.2. В чл. 46, ал. 1 от ЗОС са регламентирани условията, при които наемните отношения се прекратяват, а в чл. 46, ал. 4 от ЗОС е регламентирано, че при изтичане на срока на настаняване наемното правоотношение може да бъде продължено, ако наемателят отговаря на условията за настаняване под наем в общинско жилище.

В чл. 16, ал. 1 от Наредбата за общинските жилища (отм.) са повторени условията за прекратяване на наемните отношения, регламентирани в чл. 46, ал. 1 от ЗОС. В чл. 4, ал. 1 т. 7 от Наредбата за общинските жилища (отм.), като условие за наличие на право на настаняване под наем в общински жилища и право на учредяване право на строеж, са определени обстоятелства лицата да не са се самонастанявали в общински жилища или наемното правоотношение за такива жилища да не е прекратявано по чл. 16, ал. 1 от Наредбата за общинските жилища (отм.).

В чл. 16, ал. 1 от Наредбата за общинските жилища (отм.) са регламентирани и случаите, при които лицата са били добросъвестни при договорните взаимоотношения: в чл. 16, ал. 1, т. 2 от наредбата - изтичане срока на настаняване; в чл. 16, ал. 1, т. 8 от наредбата - извършване от общината на ново строителство, надстрояване или пристрояване, основен ремонт или реконструкция, когато се засягат обитаваните помещения.

Включването на всички разпоредби на чл. 16, ал. 1 от Наредбата за общинските жилища (отм.) в чл. 4, ал. 1, т. 7 от наредбата, е в противоречие на чл. 46, ал. 4 от ЗОС, според който при изтичане на срока на настаняване наемното правоотношение може да бъде продължено, ако наемателят отговаря на условията за настаняване под наем в общинско жилище. По този начин съгласно чл. 4, ал. 1, т. 7 от Наредбата за общинските жилища (отм.) достатъчно обстоятелство за несъответствие на условията за настаняване е изтичането на срока на настаняване.

С чл. 16, ал. 1 от Наредбата за общинските жилища (отм.) се въвежда и ограничително условие към потенциалните участници в противоречие на чл. 3, ал. 2 и ал. 3 от ЗОАРАКСД, според които при административно регулиране и административен контрол върху стопанската дейност административните органи и органите на местното самоуправление не могат да налагат ограничения и тежести, които не са необходими за постигане на целите на закона.

Разпоредбата на чл. 4, ал. 1, т. 7 от Наредбата за общинските жилища (отм.) е в несъответствие на чл. 46, ал. 4 от ЗОС и чл. 3, ал. 2 и ал. 3 от ЗОАРАКСД.

През одитирания период рисковете от това несъответствие в наредбата не са се проявили, но до отстраняването му, при възникването на основания за настаняване същите ще бъдат проявени.

2.3. В чл. 25 от Наредбата за общинските жилища (отм.) са определени условията и реда за извършване на продажба на жилища. Съгласно чл. 25, ал. 4 от наредбата, след като купувачът извърши плащането на цената и на дължимите данъци, такси и режийни разноски в срока, посочен в заповедта на кмета на общината се изготвя проект на договор.

Заплащането на такси и „режийни разноски“ е във връзка с регламентираната възможност да бъде определена такса по производства за настаняване под наем, продажби,

замени или учредяване на вещни права върху общински имот, предвидена в чл. 111 от ЗМДТ. По вид таксата, определена със ЗМДТ, е такса за административни услуги и през одитирания период, респективно при приемането на наредбата през 2008 г., размерът е следвало да бъде определен по реда на чл. 7 – 8 от ЗМДТ, а от 01.01.2017 г. следва да бъде определен по реда на чл. 115а от ЗМДТ (нов, ред. ДВ, бр. 97 от 2016 г., в сила от 01.01.2017 г.), с който са определени реда и границите/основата за определянето на размера на таксата за всяка административна услуга.

Причината за установеното несъответствие между чл. 25, ал. 4 от Наредбата за общинските жилища (отм.) и чл. 111 от ЗМДТ е, че при приемането на наредбата, неправилно по аналогия е приложена/взаимствана разпоредбата на § 3 ал. 1 от ПЗР на Правилника за прилагане на Закона за държавната собственост (обн. ДВ, бр. 78 от 26.09.2006 г.).

По съдържание основата за определянето на размера на таксата съгласно чл. 115а от ЗМДТ (нов, ред. ДВ, бр. 97 от 2016 г., в сила от 01.01.2017 г.) е аналогична на съдържанието на понятието „режийни разноски“, което обаче е приложимо при разпореждане с имоти - държавна собственост, т.к. законодателно възстановяването на направените разходи от държавната администрация е уредено чрез плащането на режийни разноски, а не чрез такса, както е по отношение на имотите - общинска собственост.

Разпоредбата на чл. 25, ал. 4 от Наредбата за общинските жилища (отм.) е в несъответствие с разпоредбите на чл. 111 от ЗМДТ – нормативен акт от по-висока степен.

През одитирания период не са извършвани продажби на жилища, поради което негативното влияние на това несъответствие не се е проявило.

2.4. В чл. 27, ал. 1 и ал. 2 от Наредбата за общинските жилища (отм.) е определен ред за замяна на общински жилища, като изцяло са повторени разпоредбите на чл. 49, ал. 1 и ал. 2 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 54 от 13.06.2008 г.).

С редакцията на чл. 49 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 41 от 2009 г.) се добавя нова ал. 2, а предишната ал. 2 става ал. 3. В последствие чл. 49, ал. 3 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 15 от 2011 г.) е отменена.

Текстът на чл. 27, ал. 2 от Наредбата за общинските жилища (отм.), съгласно който замяната на общински жилища с нежилищни имоти се допуска само, ако има свободни общински жилища за настаняване, за които няма нуждаещи се граждани, отговарящи на условията на чл. 43 и чл. 45 от ЗОС, или ако върху имота, придобит в резултат на замяната, ще се изградят социални жилища, е в несъответствие на чл. 49 от ЗОС – нормативен акт от по-висока степен, предвид отменената разпоредба на чл. 49, ал. 3 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 15 от 2011 г.).

Поради непредприемането на действия за актуализиране на наредбата в съответствие с промените на ЗОС, в чл. 27, ал. 1 от Наредбата за общинските жилища (отм.) не е допълнено изключението, регламентирано в чл. 49, ал. 1 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 41 от 2009 г.).

В наредбата не е определен и ред за извършване на замяна на общински жилища с жилищни имоти на физически лица в изпълнение на социални програми, приети от общинския съвет, след решение на общинския съвет, в несъответствие с изискванията на чл. 49, ал. 2 от ЗОС.

Не са спазени изискванията на чл. 45, ал. 2 от Указ № 883 от 24.04.1974 г. за прилагане на ЗНА, съгласно които измененията в актовете по прилагане на закона, които произтичат от неговото изменяне или допълване се приемат най-късно в шестмесечен срок от влизане на измененията на закона в сила.

През одитирания период не са извършвани замени с общински жилища и рискът от незаконосъобразно извършване на замени не се е проявил.

2.5. В чл. 5, ал. 1 от Наредбата за общинските жилища (отм.) са цитирани несъществуващи разпоредби на чл. 4, ал. 2, имайки предвид контекста на чл. 4, ал. 1 от наредбата. Към чл. 5 от Наредбата за общинските жилища (отм.) е създадена ал. 3, без да има ал. 2.

Установените несъответствия в препратките и поредността на алинеите на чл. 5 от Наредбата за общинските жилища (отм.) водят до неяснота при прилагане на наредбата и до подвеждаща информация за потребителите и потенциалните участници в процедурите по настаняване, в несъответствие с чл. 9, ал. 1 и ал. 3 от ЗНА.

2.6. В чл. 25, ал. 1 от Наредбата за общинските жилища (отм.) са определени цени за продажба на жилища в зависимост от селището, на територията на което е жилището, а в чл. 29 от Наредбата за общинските жилища (отм.) е определена месечна наемна цена за 1 кв. м. полезна площ.

Определените цени не са актуализирани от приемане на Наредбата за общинските жилища (отм.) през 2008 г. В Наредбата за общинските жилища, в сила от 20.04.2019 г., цените остават непроменени.

В резултат на това, при одита не е постигната увереност, че определените размери на цени за продажба на жилища и месечни наемни цени за отдаване на жилища, действащи/прилагани през одитирания период, отразяват адекватно пазарните условия/инфлационните процеси, т.к. не са актуализирани в продължение на 10 години.

2.7. В Наредбата за общинските жилища не са определени:

а) условия и ред за настаняване под наем в жилищата за отдаване под наем на лица по чл. 43, т. 2 и т. 3 от ЗОС, в нарушение на чл. 45а , ал. 1, предложение второ от ЗОС.

През одитирания период рисковете/негативното влияние от това несъответствие в наредбата не са се проявили, но до отстраняването на установеното несъответствие, при възникването на основания за настаняване, същите ще бъдат проявени;

б) условия и ред за настаняване под наем цени в свободни общински жилища по пазарни цени, за които няма нуждаещи се граждани и отговарящи на условията по чл. 43 и чл. 45 от ЗОС, в нарушение на чл. 45а, ал. 3 от ЗОС.

През одитирания период две ведомствени жилища са свободни, поради липса на желаещи специалисти и служители на общината, и не е приложена законовата възможност да бъдат отдадени под наем по пазарни цени[1411];

в) 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 по реда на чл. 10, ал. 2 на АПК, както и декларираме на липса на обстоятелства за наличие на конфликт на интереси по смисъла на ЗПУКИ (отм.) и ЗПКОНПИ (ред. ДВ, бр. 7 от 19.01.2018 г.), действащи за одитирания период;

г) съгласно чл. 29 от Наредбата за общинските жилища (отм.), месечната наемната цена за 1 кв.м. полезна площ е 0,50 лв. и се коригира с коефициент в зависимост от селището.

В Наредбата за общинските жилища (отм.) не е дадена легална дефиниция на понятието „полезна площ“ по смисъла на наредбата. Вероятна причина за това е, че при приемането на наредбата, по аналогия е приложена/взаимствана разпоредбата на § 2 от Допълнителните разпоредби на Правилник за прилагане на Закона за държавната собственост (ред. ДВ, бр. 78 от 26.09.2006 г.).

[1411] Одитно доказателство № IV-28/стр. 6

През одитирания период рисковете, породени от това несъответствие в наредбата, са се проявили и установеното несъответствие е оказало негативно влияние, тъй като понятието „полезна площ“ не е ясно формулирано и не може да се оцени дали наемните цени в сключените договори са определени правилно (описано в Част трета, Раздел II, констатацията по т. 7.2.2. от доклада).

Причина за установените несъответствия на Наредбата за общинските жилища (отм.) със законовите изисквания е неизпълнени задълженията от служителите в отдел „Административно-правно обслужване“ за проучване и анализиране прилагането на актове на общинския съвет, изготвяне на предложения за усъвършенстването им или за вземане на мерки за правилното им прилагане, определени в чл. 28, т. 5 от УПОА. Създадени са предпоставки за незаконосъобразни действия на общинската администрация при управлението на имоти - общинска собственост.

Наредбата за общинските жилища *(отм.) е в частично съответствие с нормативните актове от по-висока степен.*

След одитирания период, с Решение № 491 от 29.03.2019 г. на общинския съвет, в сила от 20.04.2019 г., е приета нова наредба, от която са отпаднали незаконосъобразни разпоредби на чл. 4, ал. 1 от Наредбата за общинските жилища (отм.) за настаняване само на български граждани. В останалата част съдържанието на новата наредба е идентично с отменената наредба[1412]. С Решения №№ 21 от 28.11.2019 г. и 110 от 16.07.2020 г. на общинския съвет, наредбата е изменена и допълнена, и е приведена в съответствие с правната рамка по отношение на: заплащането на „режийни разноски“; замени с общински жилища; препратките и поредността на алинеите в чл. 5 от наредбата; понятието „полезна площ“ е заменено с „жилищна площ“, за която е дадено определение в Допълнителните разпоредби на наредбата и е определена цена на избено помещение. Установените нарушения/несъответствия, посочени в констатацията по т. 2.2. и т. 2.7., не са отстранени, а цените за продажба и отдаване под наем на жилища не са актуализирани от 2008 г.

3. Стратегия за управление на общинската собственост в Община Царево за периода 2016-2019 г. и годишни програми

В съответствие с изискванията на чл. 8, ал. 8 от ЗОС, през 2016 г. от общинския съвет[1413] е приета Стратегия за управление на общинската собственост в Община Царево за периода 2016-2019 г.[1414].

В съответствие на чл. 8, ал. 9 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 45 от 2012 г., в сила от 01.01.2013 г.) от общинския съвет са приети годишни програми за управление и разпореждане с имотите - общинска собственост. От общинския съвет не е приет План за действие за общинските концесии, т.к. не е предвидено възлагане на концесии за периода на действие на стратегията[1415].

Годишните програми за управление и разпореждане с имотите - общинска собственост за 2017 г. и 2018 г. са актуализирани през съответната година с решения на общинския съвет[1416]. Независимо от това в тях не са включени разпоредителните сделки за прекратяване на съсобственост по чл. 36, ал. 1, т. 1 и т. 2 от ЗОС (продажба на частта на общината и делба) и отдаването под наем на жилищни имоти.

[1412] Одитно доказателство № IV-15
[1413] Решение № 30 от 01.02.2016 г. на общинския съвет
[1414] Одитно доказателство № IV-32
[1415] Одитни доказателства №№ IV-25, IV-26 и IV-33
[1416] Одитно доказателство № IV-34

Съгласно чл. 8, ал. 10 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 96 от 2017 г., в сила от 1.01.2018 г.), стратегията за управление на общинската собственост и годишните програми, както и промените в тях, се публикуват на интернет страницата на общината.

Годишната програма за управление и разпореждане с имотите - общинска собственост за 2017 г. и допълненията към нея с решения на общинския съвет, както и решенията за допълнение на Годишната програма за 2018 година, са обявени на населението чрез публикуване на интернет страницата на общината.

В нарушение на чл. 8, ал. 10 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 96 от 2017 г., в сила от 1.01.2018 г.), Годишната програма за управление и разпореждане с имоти - общинска собственост за 2018 г. и Стратегията за управление на общинската собственост за периода 2016-2019 г. не са публикувани на интернет страница на общината.

С неоповестяването на документите на интернет страницата на общината не е осигурена публичност и гласност на дейността по придобиване, управление и разпореждане, поради неупражняването на ефективен контрол от секретаря на общината, отговарящ за разгласяването и обнародването на актовете на общинския съвет и на кмета на общината съгласно чл. 43, ал. 3, т. 4 от ЗМСМА.

По време на одита Стратегията за управление на общинската собственост за периода 2016-2019 г. е публикувана на интернет страницата на общината[1417].

4. 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.

В резултат на несъответствието на чл. 6, ал. 4 от НРПУРИВОС (отм.) с чл. 66а от ЗОС при определяне реда за представяне на отчетите, от кмета на общината са внесени в общинския съвет отчети за изпълнение на програмите за управление и разпореждане с имотите за 2017 г. и за 2018 г., а не отчети за състоянието на общинската собственост и резултатите от нейното управление.

В годишните отчети за изпълнение на програмите за управление и разпореждане с имотите не са включени: отдаването под наем на жилищни имоти и всички разпоредителни действия (учредени вещни права на ползване за устройване на пчелини и безвъзмездно право на строеж, всички продажби за прекратяване на съсобственост, една продажба на собственика на законно построена сграда и една замяна)[1418]. В резултат на общинския съвет не е предоставена пълна и надеждна информация за състоянието на общинската собственост и резултатите от нейното управление. Отчетите са разгледани на сесии на общинския съвет.

5. Вътрешни актове

Съгласно чл. 7, ал. 1, т. 15 от ЗФУКПС (ред. ДВ, бр. 95 от 2016 г.), ръководителите на организациите от публичния сектор отговарят за въвеждането на вътрешни правила за финансово управление и контрол с административен акт или система от актове.

Със заповед от 28.12.2007 г. на кмета на общината[1419] е въведена СФУК[1420]. Последното изменение на СФУК, относимо към одитирания период, е извършено със заповед от 06.08.2008 г.

[1417] Одитно доказателство № IV-35
[1418] Одитни доказателства №№ IV-24 - IV-29
[1419] Заповед № РД-01-119 от 28.12.2007 г. на кмета на общината
[1420] Одитни доказателства №№ IV-36 и IV-37

на кмета на общината[1421]. От общинската администрация не са предприети действия за своевременното актуализиране на актовете за въвеждане на СФУК в общината. В резултат на това СФУК не е актуализирана от десет години, независимо от извършените шест изменения в ЗФУКПС (ред. ДВ, бр. 42 от 5.06.2009 г., бр. 54 от 16.07.2010 г., бр. 98 от 13.12.2011 г., изм., бр. 15 от 15.02.2013 г., бр. 43 от 7.06.2016 г. и бр. 95 от 29.11.2016 г.) и от промяната в организационната структура на общинската администрация.

5.1. Неразделна част от СФУК са основни процедури и работни инструкции, свързани с придобиване, управление и разпореждане с имоти и вещи - общинска собственост[1422].

С работните инструкции са въведени контроли – извършване на проверки, без да е определен начина на документирането им (съгласувателна процедура/контролен лист/протокол/др.), както и срокове за тяхното изпълнение. Поради това, при одита не е получена увереност, че тези контроли са прилагани и са изпълнили предназначението си предотвратят, разкрият и коригират несъответствията с правната рамка и договорите.

В общинската администрация не изградена система за мониторинг на финансовото управление и контрол, с цел да се оцени адекватното му функциониране и да се гарантира навременното му актуализиране при промени в условията в нарушение на чл. 15, ал. 1 от ЗФУКПС (ред. ДВ, бр. 95 от 2016 г.).

При изготвянето на годишните доклади за състоянието на СФУК за 2017 и 2018 г. липсата на такава система е посочена, като област, която се нуждае от развитие и подобрение, но съм момента на одита не са предприети действия за изграждането на система за мониторинг.

5.2. Със заповед от 27.12.2016 г. на кмета на общината[1423] е утвърдена Стратегия за управление на риска 2017-2019 г.

Със заповед на кмета от същата дата е определен Съвет по управление на риска. За одитирания период не са съставени протоколи/писмена документация от заседания на Съвета по управление на риска.

През 2017 г. е извършено идентифициране и оценяване на рисковете, включително в областта по управление и разпореждане с имоти - общинска собственост. Изготвен е риск-регистър за областта, като са планирани действия и отговорни служители, със срок на изпълнение – м. декември 2017 г. Планирани са действия за разработване на вътрешни правила и процедури, регламентиращи правата и отговорностите на служителите, ангажирани в процеса по отдаване под наем на общински имоти, по освобождаване на внесени депозити по търгове и за съставяне, съхранение и ползване на съставените досиета за отдадените под наем общински имоти.

Към момента на одита не са разработени правила и процедури, поради неизвършен преглед на оперативните и годишни планове от съвета по управление на риска. Ефектът от неизпълнените планирани действия по идентифицираните високи рискове са установените по време на одита невъзстановени депозити по търгове и несъответствия с правната рамка при дейностите за отдаване под наем на общински имоти[1424].

[1421] Заповед № РД-01-545 от 06.08.2008 г. на кмета на общината

[1422] Основна процедура (ОП) и Работна инструкция (РИ) „Придобиване, надзор, актуване и отписване на имотите – общинска собственост"; ОП „Отдаване под наем на недвижими имоти, общинска собственост", ОП и РИ „Настаняване под наем в общински жилища на граждани с установени жилищни нужди", ОП „Настаняване под наем в общински жилища от ведомствения и резервния фонд"; ОП и РИ „Продажба на общински жилища", ОП и РИ „Разпореждане с недвижими имоти – общинска собственост"

[1423] Заповед № РД-01-778 от 27.12.2016 г. на кмета на общината

[1424] Одитни доказателства №№ IV-37 - IV-39

5.3. С вътрешен акт на кмета на общината не е определен ред за осъществяване на предварителен контрол за законосъобразност и правила за документиране на всички операции и действия, свързани с дейността на организацията, в нарушение на чл. 13, ал. 3, т. 5 и т. 10 от ЗФУКПС (ред. ДВ, бр. 95, 2016 г.).

При сключването на договорите, свързани с управление и разпореждане с имоти - общинска собственост, не е осъществяван предварителен контрол за законосъобразност. Причина за установеното е, че в общината не е утвърдена система за мониторинг на СФУК и е създаден риск за организацията на дейностите по управление и разпореждане с имоти - общинска собственост и ефективността на вътрешния контрол в процеса[1425].

5.4. Със заповед от 27.04.2012 г. на кмета на общината[1426] е утвърдена Инструкция за система на двоен подпис в общината, в съответствие с чл. 13, ал. 3, т. 3 от ЗФУКПС (ред. ДВ, бр. 42 от 2009 г.). Съгласно инструкцията при сключване на договори, включително за продажба и отдаване под наем на имущество, системата се осъществява след полагане на подписи от кмета на общината и главния счетоводител.

При всички проверени договори за управление и разпореждане с имоти - общинска собственост е приложена система за двоен подпис[1427].

5.5. Със заповед от 31.07.2012 г. на кмета на общината[1428] е утвърден УПОА, изменен със заповед от 28.11.2016 г. на кмета на общината, в сила от 01.01.2017 г. [1429]. УПОА е изменен във връзка с решение на общинския съвет[1430] за промяна в структурата на общинската администрация, с което са определени дирекции, длъжности и щатни бройки.

Дирекция „Устройство на територията" е структурирана в два отдела - „Архитектура, геодезия и управление на собствеността“ (АГУС) и „Строителство и програми на Европейския съюз“. За отдел АГУС са утвърдени три щатни бройки[1431], пряко ангажирани с управление и разпореждане с общинска собственост, които през одитирания период са заети. В периода от 19.09.2018 г. до 31.12.2018 г. дейностите са изпълнявани само от началник на отдел/главен експерт УОС.

В чл. 32 на УПОА са регламентирани функциите на отдел АГУС. Задълженията, отговорностите и конкретните линии на докладване на служителите в отдела са определени в длъжностни характеристики.

В дирекция „Административно-правно обслужване, бюджет и финанси“ е структуриран Отдел „Административно-правно обслужване“ (АПО), с утвърдени и заети две щатни бройки за юрисконсулт и началник отдел/главен юрисконсулт. В длъжностните характеристики на лицата са вменени задължения по правно консултиране на всички нива на общинската администрация и по контролиране законосъобразността на вътрешните актове и договорните отношения[1432].

По време на одита, от одитираната организация писмено е уточнено[1433], че контролните дейности в областта по управление и разпореждане с имоти - общинска собственост са

[1425] Одитни доказателства №№ IV-38 - IV-39, IV-45 и IV-46
[1426] Заповед № РД-01-242 от 27.04.2012 г. на кмета на общината
[1427] Одитни доказателства №№ IV-37 и IV-38/стр. 3
[1428] Заповед № РД-01-562 от 31.07.2012 г. на кмета на общината
[1429] Заповед № РД-01-742 от 28.11.2016 г. на кмета на общината
[1430] Решение № 168 по Протокол № 11 от 21.11.2016 г. на общинския съвет
[1431] Началник на отдел/главен експерт УОС, младши експерт „Стопански дейности“ и Главен специалист „Стопански дейности и общинска собственост“
[1432] Одитни доказателства №№ IV-30 и IV-41 - IV-44
[1433] Одитно доказателство № IV-38/стр. 4

изпълнявани, в т.ч. и чрез устно съгласуване на проекта на договор с юрисконсулт и секретар на общината, и въпреки че не са регламентирани с вътрешен документ, те се извършвани.

При одита не е постигната увереност, че рисковете от незаконосъобразни действия в областта по управление и разпореждане с имоти - общинска собственост са минимизирани в приемливи граници. Констатираните нарушения и несъответствия по време на одита показват какъв е ефектът от липсата на писмено въведен ред за изпълнение на контролни дейности, с определяне на отговорни длъжностни лица, писмено документиране на осъществения контрол, срокове за изпълнение и на ежегоден преглед на СФУК.

За одитирания период от кмета на общината не са изпълнени изискванията на чл. 7, ал. 1, т. 12 и чл. 13, ал. 2 и ал. 3, т. 5 и т. 10 от ЗФУКПС (ред. ДВ, бр. 95 от 2016 г.) и указанията на министъра на финансите по прилагането закона.

Актовете на общинския съвет (наредбите) и вътрешните актове за въвеждане на СФУК в процеса по управление и разпореждане с имоти - общинска собственост са в частично съответствие с нормативните актове от по-висока степен.

II. Управление на имоти - общинска собственост

1. Актуване на имоти - общинска собственост

Одитните процедури са изпълнени върху нестатистически одитни извадки, чрез случаен подбор. При одита са проверени 20 съставени АОС (2017 г . - десет и 2018 г. - десет).

1.1. Съгласно чл. 56 , ал. 1 от ЗОС и чл. 3 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г., за общинските имоти се съставят АОС по образци, утвърдени от министъра на регионалното развитие и благоустройството и министъра на правосъдието.

По форма и съдържание АОС (публична и частна) са съставени по образеца на Приложения № 1 и № 2 към чл. 3 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г.[1434].

Със заповед от 15.07.2008 г. на кмета на общината[1435] са определени две длъжностни лица за съставяне на АОС. Заповедта на кмета на общината не е в съответствие със състава и длъжностите на отговорните лица по общинската собственост. По време на одита е издадена нова заповед за определяне на длъжностни лица и отговорности по изготвянето на АОС[1436].

През одитирания период действията по съставяне на АОС, вписването им в регистрите и съхранението са извършени от началник отдел АГУС/главен експерт „УОС“.

АОС са съставени в два екземпляра, като първият е подписан от съставителя и кмета на общината и е предоставен на Служба по вписванията – Царево. Преписи от проверените АОС са изпратени на Областния управител Бургас[1437]. Спазени са изискванията на чл. 58, ал. 1 от ЗОС.

В досиетата на съставените АОС не се съхраняват документи във връзка с изпращането на актовете на СГКК – Бургас, офис Царево. По време на одита от СГКК – Бургас е предоставена информация, от която е видно, че:

а) преписи на 12 от проверените АОС са изпратени в законоустановения 7-дневен срок от тяхното вписване;

б) препис на АОС № 1913 от 21.02.2017 г. е изпратен, без да е посочена дата, поради което не може да се установи спазен ли е 7-дневният срок за изпращането му;

[1434] Одитно доказателство № IV-47

[1435] Заповед № РД-01-497 от 15.07.2008 г. на кмета на общината

[1436] Одитно доказателство № IV-48

[1437] Одитни доказателства №№ IV-47 и IV-49

в) седем от проверените АОС, съставени за четири поземлени имота в с. Българи и за три поземлени имота в с. Кости, е установено, че същите не са изпратени в СГКК – Бургас.

При проверените 20 АОС не са изпълнени изискванията на чл. 58, ал. 2 от ЗОС, препис от акта да се изпрати в 7-дневен срок от вписването му на службата по геодезия, картография и кадастър. По информация на общинската администрация, преписи на АОС не са изпратени, тъй като същите са съставени за имоти в населени места без кадастрална карта. Тези АОС са представени в служба „Геодезия“ при общината, за вписването им в разписаните листове към съответния регулационен план, тъй като съгласно § 4, т. 2 от ПЗР на ЗКИР, до обявяването на кадастрална карта и кадастрални регистри, кадастралните планове и разписаните списъци към тях се поддържат от общинската администрация, като в тях се отразяват всички настъпили изменения в недвижимите имоти. За тези имоти са изготвени скици от Общинска служба „Земеделие“ към Министерство на земеделието, храните и горите и от дирекция „Устройство на територията" [1438].

В досиетата на съставените АОС са приложени: актуална данъчна оценка на имота, скица от СГКК – Бургас и документи, доказващи възникването, изменението и прекратяването на правото на собственост, в съответствие с изискването на чл. 58, ал. 3 от ЗОС[1439].

АОС са вписани с последователни номера в регистрите на публичната и на частната общинска собственост[1440]. Подшити са в актови книги и се съхраняват в отдел АГУС. Спазени са изискванията на чл. 62, ал. 1 от ЗОС.

1.2. Съгласно чл. 59, ал. 1 и ал. 2 от ЗОС, при влизане в сила на кадастрална карта или подробни устройствени планове за имотите - общинска собственост, е предвидено да се съставят нови АОС, в които се посочват номерът и датата на предходно съставените АОС.

1.2.1. В шест случая са съставени нови АОС[1441], като в тях са посочени номерът и датата на предходно съставените АОС[1442].

1.2.2. При одита е установено, че не са съставени АОС за имоти[1443]:

а) за 737 имота – земеделски земи по чл. 19 от ЗСПЗЗ, останали за стопанисване от общината след възстановяване на правата на собствениците, в четири населени места в общината;

б) за земеделски имоти, които не са включени в списъците на земите по чл. 19 от ЗСПЗЗ, и за които не са издадени решения от поземлена комисия за възстановяване;

в) за имоти в регулация, за които общината е съсобственик, за които не са издадени актове за държавна собственост преди влизане в сила на ЗОС или за имоти, при които са налице несъответствия между ПУП и кадастрална карта.

Нарушен е чл. 59, ал. 1 и ал. 2 от ЗОС. По информация на общинската администрация, АОС не са съставени, поради недостатъчен времеви и човешки ресурс, както и поради недостатъчна налична информация за имота. В резултат на това не е констатирано правото на собственост на общината.

1.3. Съгласно чл. 60, ал. 1 от ЗОС, при промяна на характера на собствеността от

[1438] Одитно доказателство № IV-50
[1439] Одитно доказателство № IV-47
[1440] Одитно доказателство № IV-47
[1441] АОС №№ 1144 от 23.02.2017 г., 1150 от 13.04.2017 г., 1162 от 12.06.2017 г., 1925 от 01.09.2017 г., 1236 от 22.11.2018 г. и 1940 от 09.03.2018 г.
[1442] Одитни доказателства №№ IV-47 и IV-51
[1443] Одитно доказателство № IV-51

публична в частна или обратно се съставя нов акт, като това обстоятелство се отбелязва в новия, в стария акт и в регистрите. В чл. 6, ал. 3, предложение второ от ЗОС е регламентирано, че решението на общинския съвет за обявяване на имот - частна общинска собственост, който е придобил предназначението на имот - публична общинска собственост, се приема с повече от половината от общия брой на съветниците. Установено е:

а) през одитирания период от общината е извършена промяна на характера на собствеността от публична в частна или обратно на 26 имота. Осем имота, които са престанали да имат предназначението на имоти - публична общинска собственост, са обявени от общинския съвет за частна общинска собственост. Променен е характерът на собствеността от частна в публична, на законово основание на 17 общински имота и на един имот по решение на общинския съвет, прието с мнозинство[1444];

б) в девет случая е извършена промяна в характера на собствеността, като в четири[1445] от тях имотите са придобили предназначението на имоти - публична общинска собственост, при два[1446] случая от публична общинска собственост имотите са актувани за частна общинска собственост, при един[1447] случай имот частна държавна собственост е придобил предназначението на имот публична общинска собственост, при два[1448] случая от имот - публична общинска собственост и имот - частна общинска собственост е образуван един имот, като в единия случай новият имот е актуван за публична общинска собственост, а в другия - за частна общинска собственост[1449]. Обстоятелствата за промяната са отбелязани в новите и старите АОС, и в регистрите[1450].

Промените в характера на собствеността са извършени в съответствие с изискванията на чл. 6, ал. 3 и чл. 60, ал. 1 от ЗОС.

1.4. В общината са създадени главен регистър за публичната общинска собственост и главен регистър за частната общинска собственост, заведени през 2005 г. Двата регистъра съдържат реквизитите, определени в чл. 25 и чл. 26 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г. Извършено е публикуване на данни от регистрите на интернет страницата на общината, като е осигурена тяхната публичност[1451]. Спазени са изискванията на чл. 63, ал. 1 от ЗОС и чл. 24 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г.

Със заповед от 15.07.2008 г. на кмета на общината[1452], действаща през одитирания период, на две длъжностни лица е вменено да водят и поддържат: главен регистър за публичната общинска собственост, главен регистър за частната общинска собственост и регистъра за разпоредителните сделки с общински имоти, което е в съответствие с изискването на чл. 35 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г. Заповедта на кмета на общината не е в съответствие организационната структура и длъжностите в общинската администрация и не обхваща всичките шест създадени регистъра, свързани с имотите на общината.

В действащата заповед за поддържане и съхранение на регистрите не са посочени изчерпателно създадените регистри в общината, предвидени в ЗОС, в несъответствие с чл. 27 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г.[1453].

[1444] Одитно доказателство № IV-52
[1445] АОС №№ 1144 от 23.02.2017 г., 1150 от 13.04.2017 г., 1236 от 22.11.2018 г. и 1940 от 09.03.2018 г.
[1446] АОС №№ 1913 от 21.02.2017 г. и 1950 от 14.05.2018 г.
[1447] АОС № 1168 от 25.07.2017 г.
[1448] АОС №№ 1162 от 12.06.2017 г. и 1925 от 01.09.2017 г.
[1449] Одитно доказателство № IV-51
[1450] Одитно доказателство № IV-47
[1451] Одитно доказателство № IV-47
[1452] Заповед № РД-01-497 от 15.07.2008 г. на кмета на общината
[1453] Одитно доказателство № IV-48

По време на одита е издадена нова заповед на кмета на общината за определяне на длъжностни лица и отговорности по водене и съхранение на регистрите, регламентирани в ЗОС.

1.5. В чл. 27 – чл. 31 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г. е определено съдържанието на подлежащата за вписване информация в регистри: за общинските предприятия, за търговските дружества с общинско участие, за юридическите лица с нестопанска цел, в които участва общината и за гражданските дружества, в които участва общината.

Регистрите са съставени по образците на Приложения № 9 - № 12 към Наредба № 8 от 17.12.2009 г.

В Регистър за търговските дружества с общинско участие не е вписано дяловото участие на общината в „Университетска многопрофилна болница за активно лечение – Бургас“ АД и „Бургасинвест“ ООД, и данни във връзка с ликвидацията и заличаването на „Здравец – Ц“ ЕООД през 2014 г. нарушен е чл. 29 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г. Причина е липсата на определени длъжностни лица, отговорни да водят и съхраняват регистрите, в резултат на което е създаден риск от непълнота при вписване на информацията.

По време на одита регистърът е актуализиран, издадена е заповед на кмета на общината за определяне на длъжностни лица и техните отговорностите[1454].

1.6. Съгласно чл. 64, ал. 1 от ЗОС и чл. 18, ал. 2 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г., отписването на имоти - общинска собственост се извършва със заповеди на кмета на общината, като в актовете за собственост на отписаните имоти това обстоятелство се вписва в раздел „Забележки“.

При извършената проверка е установено:

а) шест[1455] имота от проверените са продадени. В раздел „Забележки“ на съответния АОС за имота е записан договорът за продажба на имота и заповедта за деактуване, издадена от кмета на общината, в съответствие с чл. 64, ал. 1 от ЗОС и чл. 18, ал. 2 от Наредба № 8 от 17.2009 г.[1456];

б) за имот, актуван с АЧОС № 1960 от 19.10.2018 г., не може да се даде оценка, тъй като към края на одитирания период продажбата не е приключила.

Актуването на имоти - общинска собственост е в частично съответствие с правната рамка.

2. Застраховане на имоти - публична/частна общинска собственост

Съгласно чл. 9, ал. 1 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 91 от 20102 г., в сила от 01.01.2013 г), застроените имоти - публична общинска собственост, задължително се застраховат, включително срещу природни бедствия и земетресения. В чл. 9, ал. 2 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 91 от 2012 г.) е регламентирано, че общинският съвет определя имотите - частна общинска собственост, които подлежат на задължително застраховане, включително срещу застрахователните рискове по ал. 1. В чл. 9, ал. 4, изречение второ от ЗОС (ред. ДВ, бр. 45 от 2012 г., в сила от 01.01.2013 г.) е регламентирано, че застрахователните вноски за имотите, предоставени под наем, за ползване или възложени на концесия, да са за сметка на наемателите, ползвателите или концесионерите.

[1454] Одитни доказателства №№ IV-53, IV-54 и IV-55

[1455] АОС №№ 1907 от 16.01.2017 г., 1913 от 21.02.2017 г., 1919 от 05.04.2017 г., 1925 от 01.09.2017 г., 1950 от 14.05.2018 г. и 1960 19.10.2018 г.

[1456] Одитно доказателство № IV-47

При извършената проверка за съответствие на действията, свързани със застраховането на общинските имоти със законовите изисквания е установено:

2.1. През одитирания период застраховането на застроени имоти - публична общинска собственост и на имоти частна общинска собственост е извършено по застрахователни полици от 14.10.2016 г., 13.10.2017 г. и 11.10.2018 г., със срок на действие една година. Обект на застраховане по всяка от сключените застрахователни полици са сгради, оборудване, стопански инвентар, инфраструктурни обекти и незавършено строителство. С направените застраховки е покрита пълна загуба или частична вреда на застрахованото имущество в резултат на непредвидими и внезапно проявили се застрахователни събития, настъпили през периода на застраховката. Покрити са следните рискове от общите условия на застрахователя: клауза „А“ - пожар, мълния, експлозия, сблъсък или падане на пилотирано летателно тяло, негови части или товар с включени условия за застраховане; клауза „А1“ – злоумишлени действия на трети лица, вандализъм; клауза „Б“ – буря, градушка, проливен дъжд, наводнение, тежест при естествено натрупване на сняг и/или лед, измръзване/замръзване; клауза „Д1“ – земетресение; „Д2“ – изтичане на вода и пара; клауза „Д6“ – действие на морски вълни и клауза „Д15“ – късо съединение и/или токов удар.

Спазени са изискванията на чл. 9, ал. 1 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 91 от 20102 г., в сила от 01.01.2013 г).

2.1.1. За сключената застрахователна полица от 14.10.2016 г. е заплатена застрахователна премия в размер 16 653,43 лв., от които 13 448 лв. са отчетени за разход през 2017 г. За застрахователната полица от 13.10.2017 г. са заплатени 17 437,58 лв., от тях 2 964,39 лв. са отчетени за разход през 2017 г. и 14 278,95 лв. през 2018 г. За застрахователната полица от 11.10.2018 г. е заплатена застрахователна премия в размер 16 658,71 лв., като 3 539,94 лв. са отчетени за разход през 2018 г. Общият размер на извършения разход за 2017 г. е 16 412,39 лв., а за 2018 г. - 17 818,89 лв.[1457].

2.1.2. Общият брой на застрахованите имоти публична общинска собственост е 33 (2017 г. – 33 бр. и 2018 г. – 33 бр.). По данни от главния регистър за публичната общинска собственост на общината, застроените имоти към 31.12.2017 г. са 42 бр., а към 31.12.2018 г. са 45 бр.

През 2017 г. не са застраховани девет имота - публична общинска собственост (автогара, сгради за здравни, образователни и културни нужди на територията на кметство Ахтопол, здравна служба и кметство в с. Лозенец), с обща балансова стойност 1 335 147,56 лв.

През 2018 г. незастрахованите имоти - публична общинска собственост са 12 бр. (автогара, сгради за здравни, образователни и културни нужди на територията на кметство Ахтопол, здравна служба, три пречиствателни станции и кметство в с. Лозенец), на обща стойност 1 388 426,15 лв.[1458].

2.1.3. С решение от 07.04.2014 г. на общинския съвет[1459], в сила и през одитирания период, са определени 91 имота и части от имоти - частна общинска собственост, които подлежат на задължително застраховане, включително срещу природни бедствия и земетресения, с което са изпълнени изискванията на чл. 9, ал. 2 от ЗОС.

При извършената проверка е установено:

[1457] Одитни доказателства №№ IV-56 и IV-57

[1458] Одитни доказателства №№ IV-47 и № IV-58

[1459] Решение № 515 по Протокол № 30 от 07.04.2014 г. на общинския съвет

а) през 2017 г. и 2018 г. са застраховани 63 имота от определените от общинския съвет и на един застроен имот в с. Синеморец, актуван с АЧОС № 1908 от 16.01.2017 г., застрахован без решение на общинския съвет;

б) решението на общинския съвет не е изпълнено за 28 имота (19 имота на територията на кметство Ахтопол за здравни, търговски и санитарни нужди и девет имота на територията на кметство Лозенец – търговски и сервизни помещения), с обща балансова стойност към 30.09.2017 г. - 1 791 722,03 и към 30.09.2018 г. - 1 677 426,08 лв.[1460];

в) не всички застроени имоти - публична общинска собственост и от определените за застраховане имоти - частна общинска собственост са застраховани срещу природни бедствия и земетресения, в нарушение на законовите изисквания на чл. 9, ал. 1 и ал. 2 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 91 от 20102 г., в сила от 01.01.2013 г.), което крие риск при настъпването на застрахователно събитие нанесените щети да не бъдат възстановени в пълен размер.

2.2. При одита е установено, че 57 от застрахованите имоти са предоставени под наем или за ползване.

а) два от предоставените имоти под наем (Център за професионално обучение и Климатичен център - гр. Царево) са застраховани от наемателите;

б) четири имота в гр. Царево са двойно застраховани от общината и ползвателите (първи и втори етаж на застроен имот за нуждите на пожарната и аварийна безопасност, част от застроен имот за нуждите на Общинска служба „Земеделие“ и част от застроен имот за нуждите на Дирекция „Социално подпомагане“ - Царево);

в) 20 имота - публична общинска собственост и 31 имота - частна общинска собственост, отдадени под наем/за ползване, вкл. части от тях, са застраховани за сметка на общината, вместо за сметка на наемателите.

За одитирания период, общият размер на дължимите вноски от наемателите/ползвателите по застрахователни полици е 3 727,95 лв. (дължими суми от наематели/ползватели на имоти - публична общинска собственост - 2 932,92 лв. и дължими суми от наематели/ползватели на имоти частна общинска собственост - 795,03 лв.). От общинската администрация не са предприети действия за уреждане на отношенията с наемателите с цел възстановяване на разходите за застраховки.

В посочените случаи са нарушени разпоредбите на чл. 9, ал. 4, изречение второ от ЗОС (ред. ДВ, бр. 45 от 2012 г., в сила от 01.102013 г.)[1461].

2.3. Спазени са изискванията на чл. 9, ал. 5 от ЗОС и не е допуснато самоучастие при задължителното застраховане на имотите по чл. 9 ал. 1 и ал. 2 от ЗОС срещу рисковете „природни бедствия“ и „земетресение“[1462].

Причините за установените нарушения на ЗОС при застраховането на имотите - общинска собственост са недобра координация и взаимодействия между служителите на общинска администрация и кметствата в гр. Ахтопол и с. Лозенец, неизпълнени дейности от служителите в дирекция „Административно-правно обслужване, бюджет и финанси“ по прецизиране на подлежащите на застраховане имоти при сключване на застрахователните полици, невъведени контролни процедури/дейности и неупражняването на ефективен контрол от юристите на общината при съгласуване на договорите за наем и за предоставяне за ползване на имоти, подлежащи на застраховане. В резултат на това, за подлежащите на застраховане имоти е създаден риск при настъпването на застрахователно събитие нанесените щети да не

[1460] Одитни доказателства №№ IV-58 - IV-60
[1461] Одитни доказателства №№ IV-58, IV-60 - IV-62
[1462] Одитно доказателство № IV-57

бъдат възстановени по бюджета на общината. За отдадени под наем имоти са извършени незаконосъобразни разходи за застраховане, тъй като са застраховани от общината вместо от наемателите.

По време на одита, със заповед на кмета на общината са определени срокове и длъжностни лица, отговорни за осъществяването на контрол, подготовката, съгласуването и обобщаването на списъците на подлежащите на застраховане имоти[1463].

Застраховането на имоти - общинска собственост е в частично съответствие с правната рамка.

3. Отдаване под наем на нежилищни имоти - общинска собственост след провеждане на публичен търг/конкурс

Съгласно чл. 14, ал. 1 и ал. 2 от ЗОС, свободни нежилищни имоти - частна общинска собственост, които не са необходими за нуждите на органите на общината или на юридически лица на издръжка на общинския бюджет, могат да се отдават под наем на трети лица. Отдаването под наем на имоти се извършва от кмета на общината след провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс. Въз основа на резултатите от търга или конкурса се сключва договор за наем от кмета на общината или от оправомощено от него длъжностно лице. В чл. 14, ал. 7 от ЗОС е регламентирано, че свободни имоти или части от тях - публична общинска собственост, могат да се отдават под наем за срок до 10 години при условията и по реда на ал. 2 след решение на общинския съвет.

Условията и редът за провеждане на търговете и конкурсите е определен в Глава пета от НРПУРИВОС (отм.).

Одитните процедури не са изпълнени върху одитни извадки. При одита са проверени 12 търга/конкурса за отдаване под наем на застроени имоти (за 2017 г. – осем и за 2018 г. – четири) и осем търга за отдадени под наем терени в урбанизирани територии (за 2017 г. – два бр. и за 2018 г . – шест бр.).

При извършената проверка за съответствие на отдаването под наем на нежилищни имоти с правната и договорите е установено:

3.1. За всички отдадени имоти - публична общинска собственост са приети решения на общинския съвет за предоставяне под наем на имотите - общинска собственост чрез провеждане на публичен търг/публично оповестен конкурс. Решенията са приети по предложение на кмета на общината, като в тях са определени първоначалната наемна цена, редът и срокът за отдаване на имотите – до 10 години[1464].

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). Съгласно чл. 179 от АПК**,** общите административни актове могат да се оспорят в едномесечен срок от съобщението за издаването им или в 14-дневен срок от отделните съобщения до лицата, участвали в производството пред административния орган. Съгласно чл. 45, ал. 4 от ЗМСМА, областният управител упражнява контрол за законосъобразност на актовете на общинските съвети, освен ако в закон е предвидено друго.

Заповедите за обявяване на търговете/конкурсите при седем[1465] от проверените 13 търгове/конкурси с решение на общинския съвет са издадени от два до 13 дни преди влизане в

[1463] Одитно доказателство № IV-63

[1464] Одитни доказателства №№ IV-64 и IV-65

[1465] Заповеди № РД-01-416 от 05.07.2017 г., № РД-01-430 от 11.07.2017 г., № РД-01-518 от 04.09.2017 г., № РД-01-519 от 14.09.2017 г., № РД-01-344 от 27.06.2018 г., № РД-01-357 от 29.06.2018 г., № РД-01-326 от 02.07.2018 г.

сила на решението на общинския съвет[1466]. Нарушен е чл. 90, ал. 1 от АПК, във връзка с чл. 179 от АПК и чл. 45 от ЗМСМА. По този начин правоотношенията, които възникват въз основа на издаден, но невлязъл в сила административен акт биха могли да бъдат засегнати неблагоприятно при евентуално оспорване пред съд и съответно отмяната му.

В общината писмено не е определен ред за осъществяване на предварителен контрол за законосъобразност, което е една от причините за установеното нарушение и това крие риск от незаконосъобразно провеждане на търгове, преди влизане в сила решенията на общинския съвет.

3.2. Процедурите по провеждане на търговете/конкурсите са открити със заповеди на кмета на общината[1467]. В издадените заповеди за отдаване на имоти публична общинска собственост е посочена определената начална тръжна цена от общинския съвет.

3.2.1. В чл. 64, ал. 2 и чл. 80, ал. 2 и ал. 3 от НРПУРИВОС (отм.) е регламентирано съдържанието на заповедите за откриване на търгове/конкурси.

Заповедите на кмета на общината съдържат реквизитите, определени в чл. 64, ал. 2 от НРПУРИВОС (отм.), както и допълнителните условия и критериите за оценка на предложенията, в съответствие с чл. 80, ал. 2 и ал. 3 от НРПУРИВОС (отм.).

В заповеди на кмета на общината за откриване на търговете/конкурсите не са посочени точни дати, а срокове: за закупуване на тръжната/конкурсната документация – до 16 ч. на 14-тия ден от публикуване на обявата в регионален ежедневник, за подаване на предложенията за участие – до 16 ч. на 15-тия ден от публикуване на обявата в регионален ежедневник, за дата на отваряне на постъпилите предложения – първия работен ден след изтичане на срока за подаване на предложенията.

При всеки търг/конкурс от длъжностно лице на отдел АГУС е уточнявана точната дата на публикуване, след което издадените заповеди са допълнени ръчно с крайна дата за закупуване на тръжната/конкурсната документация, крайна дата за подаване на предложенията за участие и с дата на отваряне на постъпилите предложения.

При оповестяване на търговете/конкурсите в регионален ежедневник и на електронната страница на общината в съобщенията е посочена крайната дата за закупуване на тръжната/конкурсната документация, крайната дата за подаване на предложенията за участие и датата на отваряне на постъпилите предложения. В документацията на всеки от търговете/конкурсите е приложен екземпляр от заповедта на кмета за откриване на търга/конкурса с нанесени дати[1468].

3.2.2. Съгласно чл. 3, ал. 2 и ал. 3 от ЗОАРАКСД, при административно регулиране и административен контрол върху стопанската дейност административните органи и органите на местното самоуправление не могат да налагат ограничения и тежести, които не са необходими за постигане на целите на закона.

3.2.2.1. В заповедите на кмета на общината за откриване на търг/конкурс като основание за недопускане до участие е посочено наличието на задължения/изискуеми задължения към Община Царево.

При провеждане на търговете/конкурсите от кандидатите за участие не е изисквано доказване на обстоятелства. Във връзка с условието за недопускане, от общинската администрация е извършена служебна проверка на всеки кандидат за задължения/изискуеми

[1466] Одитни доказателства №№ IV-64, IV-66 - IV-72
[1467] Одитни доказателства №№ IV-64, IV-66 - IV-72
[1468] Одитни доказателства №№ IV-7 и IV-73

задължения към общината. Документ във връзка с установяване на обстоятелството е съхранен в досиетата на проведените търгове/конкурси[1469].

С поставеното условие за липса на задължения/изискуеми задължения е наложено ограничение, в несъответствие с чл. 3, ал. 2 и ал. 3 от ЗОАРАКСД. Причина за установеното е невъведен ред за осъществяване на предварителен контрол за законосъобразност. Създадени са условия за ограничаване на конкуренцията при участие в търговете.

3.2.2.2. В заповедите на кмета на общината за откриване на търг/конкурс е поставено условие към потенциалните участници оглед на имота да се извършва при внесен депозит за участие. В случай, че потенциален участник внесе депозит за участие и извърши оглед, но не подаде документи за участие и не участва в търга/конкурса, по реда на действащата през одитирания период НРПУРИВОС (отм.) следва да се приложат разпоредбите на чл. 76, ал. 2 от НРПУРИВОС (отм.), т.е. да не бъде възстановен внесеният депозит за участие.

Поставеното условие за извършване на оглед при внесен депозит за участие налага ограничения и тежести, които не са необходими и ограничава участието на потенциални кандидати, които желаят да се запознаят с имота преди да пристъпят към внасяне на депозит за участие и подаване на документи, в несъответствие с чл. 3, ал. 2 и ал. 3 от ЗОАРАКСД[1470].

При одита не са установени потенциални участници, които са внесли депозит за участие и извършили оглед, но не са подали документи и не са участвали в съответния търг/конкурс.

3.2.2.3. Съгласно чл. 72, ал. 4 и чл. 79, ал. 2 от НРПУРИВОС (отм.), към всяко писмено предложение на участниците се прилага депозит за участие. Съгласно издадените заповеди, кандидатите следва да внесат депозит за участие най-късно до изтичане срока за подаване на предложения за участие (до 16 ч. на 15-тия ден от публикуване на обявата в регионален ежедневник). Постъпилите предложения се отварят в 10-10:20 ч. в първия работен ден, след изтичане срока за подаването им.

В пет заповеди на кмета на общината за откриване на търгове и конкурси[1471] не е посочена изискване за прилагане на документ за внесен депозит за участие при безкасово заплащане на сумата, което създава риск за невъзможност в 10-10:20 ч. на първия работен ден, след изтичане срока за подаване на предложенията, респективно за внасяне на депозита, комисията служебно да може да получи сигурна информация за внесените депозити за участие по банков път.

При одита не са установени случаи на неоснователно отстранени кандидати от участие, но с така поставените срокове и непоставяне на изискване за прилагане на документ при внасяне на депозит по банков път, е наложено ограничение на кандидати, внесли депозит за участие по банков път в работния ден, преди отварянето на постъпилите предложения, в несъответствие с чл. 3, ал. 3 от ЗОАРАКСД[1472].

3.2.3. В заповед от 09.07.2018 г. на кмета на общината[1473] за провеждане на публичен търг с тайно наддаване за отдаване под наем за срок 3 години на незастроен поземлен имот[1474] е посочено, че заповедта се публикува в „национален“ вместо в „регионален“ ежедневник, посочен е час на провеждане на търга „14 ч.“ вместо „10 ч.“, поставено е изискване към участниците - юридически лица за представяне на „решение на управителния орган за участие в търга и придобиване на имота по направеното предложение, вместо „решение на

[1469] Одитни доказателства №№ IV-7 и IV-73
[1470] Одитни доказателства №№ IV-7 и IV-73
[1471] Заповед № РД-01-593 от 18.10.2017 г., Заповед № РД-01-599 от 27.10.2017 г., Заповед № РД-01-657 от 22.11.2017 г., Заповед № РД-01-150 от 11.04.2018 г. и Заповед № РД-01-375 от 09.07.2018 г.
[1472] Одитни доказателства №№ IV-2, IV-8 и IV-74 - IV-78
[1473] Заповед № РД-01-375 от 09.07.2018 г. на кмета на общината
[1474] идентификатор № 10361.501.33 по КККР на с. Велика, АЧОС № 1951 от 09.07.2018 г.

управителния орган за участие в търга и наемане на имота по направеното предложение“ в несъответствие с изискването на чл. 72, ал. 4 от НРПУРИВОС (отм.)[1475].

Заповедта на кмета на общината е в несъответствие с изискването на чл. 64, ал. 3 от НРПУРИВОС (отм.) във връзка публикуването в регионален ежедневник. Причина за несъответствията е невъведен ред за осъществяване на предварителен контрол за законосъобразност преди издаването на заповедите на кмета на общината. Издадената заповед на кмета на общината дава неточна/подвеждаща информация за провеждане на търга и ограничава възможностите за участие на потенциални кандидати.

3.3. Съгласно чл. 64, ал. 3 и чл. 80, ал. 4 от НРПУРИВОС (отм.), условията на търга или конкурса по отношение на обекта, началната цена, специалните изисквания към участниците, срокът за закупуване на тръжната документация, срокът за подаване на заявленията за участие и датата на провеждане на търга/конкурса, определени в заповедта се публикуват в един регионален ежедневник. Заповедта за откриване на процедурата задължително се публикува и на интернет страницата на общината и се поставя на информационното табло в сградата на общинска администрация. Съгласно чл. 64, ал. 4 и чл. 79, ал. 2 от НРПУРИВОС (отм.), срокът от публикуване на заповедта до провеждане на търга/конкурса не може да бъде по-малък от 14 дни и по-дълъг от 21 дни.

а) от общинската администрация са публикувани условията и заповедите на кмета на общината за откриване на всички проведени търгове/конкурси. Условията на всеки от проведените търгове/конкурси са публикувани в един регионален ежедневник и на интернет страницата на общината. Не е документирано поставяне на информационното табло в сградата на общинската администрация[1476];

б) при всички проведени търгове/конкурси е спазен определеният срок в чл. 64, ал. 4 от НРПУРИВОС (отм.)[1477].

3.4. В заповедите на кмета на общината за назначаване на комисия за провеждане на търг/конкурс поименно са определени председателят и членовете на комисията от състава на общинската администрация. Посочен е и броят на членовете от състава на общинските съветници, определени с решение на общинския съвет. Съставът и числеността на комисията са определени в съответствие с чл. 8, ал. 7 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 45 от 2012 г.) и чл. 61, ал. 2 и 3 от НРПУРИВОС (отм.). Комисиите са заседавали при наличие на кворум две трети и повече от общия състав на членовете[1478].

Спазени са изискванията на чл. 8, ал. 7 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 45 от 2012 г.) и кметовете на кметства са включени в състава на комисиите по провеждането на търговете или конкурсите в случаите, в които предоставянето под наем на територията на района или на кметството.

3.5. Работата на комисиите по търговете/конкурсите е документирана в протоколи, в които са отразени обстоятелствата и действията, свързани с провеждане на търговете/конкурсите, данни за лицата, подали заявление за участие, резултатите от извършената проверка на документацията на явилите се, тяхната самоличност и представителна власт, допуснатите и недопуснати до участие кандидати и мотиви за допускане/отстраняване от участие, наддавателните предложения и класирането на участниците[1479].

[1475] Одитно доказателство № IV-78
[1476] Одитни доказателства №№ IV-7 и IV-73
[1477] Одитно доказателство № IV-73
[1478] Одитно доказателство № IV-73
[1479] Одитно доказателство № IV-73

При извършената проверка за съответствие на работата на комисиите с правната рамка е установено:

3.5.1. В протоколите на комисиите не се съдържа информация кои от членове присъстват и кои отсъстват, присъствие на участници или техни упълномощени представители и други присъстващи (общински съветници, които не са членове на комисията и представители на органи на реда)[1480].

Причина е, че в чл. 74, ал. 3 от НРПУРИВОС (отм.) не е регламентирано изискване за посочване на такава информация в протоколите.

3.5.2. Съгласно чл. 61, ал. 3 от НРПУРИВОС (отм.), съветниците, които се включват в състава на комисията се определят на всеки шест месеца с решение на общинския съвет.

3.5.2.1. Със две заповеди от 14.09.2018 г. на кмета на общината[1481] за провеждане на търгове за отдаване на терени за поставяне на преместваеми обекти в гр. Царево и с. Синеморец. Видно от заповедите на кмета на общината и протоколите на комисиите, търговете са проведени едновременно на 05.10.2018 г. от 10 часа. С едновременното провеждане на двата търга е ограничено правото на участниците и техни представители да присъстват на съответния търг, в несъответствие с чл. 3, ал. 2 и ал. 3 от ЗОАРАКСД.

В комисиите на двата търга са включени общински съветници, извън състава на определените от общинския съвет към датата на провеждане на търговете, в несъответствие с изискването на чл. 61, ал. 3 от НРПУРИВОС (отм.). Включените общински съветници са определени с решение от 02.10.2018 г. на общинския съвет, в сила от 23.10.2018 г.[1482], което към датата на провеждане на двата търга не е влязло в сила. Нарушен е чл. 90, ал. 1 от АПК, във връзка с чл. 179 от АПК и чл. 45 от ЗМСМА. По този начин правоотношенията, които възникват въз основа на издаден, но невлязъл в сила административен акт биха могли да бъдат засегнати неблагоприятно при евентуално оспорване пред съд и съответно отмяната му.

Един от общинските съветници е присъствал на двата търга и е подписал протоколите на комисията, независимо, че търговете са проведени едновременно в един и същи час, което е в несъответствие с чл. 61, ал. 3 от НРПУРИВОС (отм.) [1483].

Причините за установените несъответствия са свързани с неосъществяването на контрол за законосъобразност при обявяване и провеждане на търгове и неосъществен контрол от председателя на комисията относно определените общински съветници в състава на комисията към датата на провеждане на търга, както и неосъществен контрол върху работата на комисиите.

3.5.2.2. За работата на комисията при провеждане на търг с тайно наддаване за отдаване на самостоятелен търговски обект с идентификатор № 00878.501.392.10.2 в гр. Ахтопол е изготвен протокол от 31.05.2017 г. Протоколът е подписан от шест от общо девет членове на комисията. Протоколът не е подписан от общински съветник, който е извън определения състав от общинския съвет към датата на търга, но е включен в състава на комисията, в несъответствие с чл. 61, ал. 3 от НРПУРИВОС (отм.)[1484].

От председателя на комисията не е осъществен контрол относно определените общински съветници в състава на комисията към датата на провеждане на търга, в резултат на това в работата на комисията е участвало лице, което не е назначено от кмета на общината и нямат правомощия.

[1480] Одитни доказателства №№ IV-7 и IV-73

[1481] Заповеди № РД-01-509 от 14.09.2018 г. и № РД-01-511 от 14.09.2018 г. на кмета на общината

[1482] Решение № 429 от 02.10.2018 г., в сила от 23.10.2018 г.

[1483] Одитни доказателства №№ IV-73, IV-79 - IV-81

[1484] Одитни доказателства №№ IV-7, IV-79 и IV-82

3.5.3. В НРПУРИВОС (отм.) не е определен ред, по който членовете на комисиите в публичните търгове/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 по реда на чл. 10, ал. 2 на АПК, както и декларираме на липса на обстоятелства за наличие на конфликт на интереси по смисъла на действащите през одитирания период ЗПУКИ (отм.) и ЗПКОНПИ (ред. ДВ, бр. 7 от 19.01.2018 г.),.

Писменото удостоверяване на посочените обстоятелства е едно от основанията да се приеме, че не е бил налице конфликт на интереси по отношение на членовете на комисията при провеждане на процедурите. Липсата на определен ред в подзаконов нормативен акт във връзка с декларираме на тези обстоятелства не освобождава служителите и лицата, заемащи висши публични длъжности от отговорността вменена им със закон, да изпълняват задълженията си безпристрастно и обективно, при липса на конфликт на интереси.

При така проведените търгове/конкурси за членовете на комисиите не може да се направи безспорен извод в тази насока, тъй като не са подписвани декларации за удостоверяване на обстоятелства[1485].

3.5.4. Съгласно чл. 82, ал. 5 от НРПУРИВОС (отм.), при липса на двама участници, кметът на общината със своя заповед следва да удължи срока за подаване на предложения с 14 дни. В случай, че и след този срок не са постъпили повече от едно предложение, кметът на общината със своя заповед следва да прекрати публично оповестения конкурс.

Със заповед от 27.10.2017 г. на кмета на общината[1486] е открита процедура по провеждане на публично оповестен конкурс за отдаване под наем за срок пет години. на две общински помещения за медицински нужди[1487]. В деня, обявен за провеждане на конкурса 17.11.2017 г., от комисията е установено, че няма подадени предложения за наемане на едно от помещенията, предвидено за стоматологични нужди.

За провеждане на публично оповестен конкурс за отдаване под наем за този имота не е издадена заповед на кмета на общината за удължаване срока за подаване на предложения, с което не са изпълнени изискванията на чл. 82, ал. 5 от НРПУРИВОС (отм.). По информация на одитираната организация, не е издадена нова заповед, поради непригодност на помещението за съответната дейност, установено от отказал се кандидат, както и с цел избягване на допълнителни разходи за публикуване на нова обява[1488]. От общинската администрация не са предприети действия за отдаването на имота под наем.

3.5.5. Съгласно чл. 74, ал. 3 и чл. 79, ал. 2 от НРПУРИВОС (отм.), протоколът се изпраща на кмета на общината в тридневен срок от датата на провеждане на търга.

Предаването на протокола при всеки от търговете/конкурсите е извършено от председателя на комисията и е документирано с придружително писмо. При всички проведени търгове/конкурси е спазен регламентирания срок за изпращане на протокола на кмета на общината, в съответствие с чл. 74, ал. 3 от НРПУРИВОС (отм.)[1489].

[1485] Одитно доказателство № IV-7

[1486] Заповед № РД-01-599 от 27.10.2017 г. на кмета на общината

[1487] в масивна двуетажна сграда в гр. Царево с акт за публична общинска собственост № 1150 от 13.04.2017 г. идентификатор ПИ № 44094.501.552: кабинет за здравни услуги, площ 43,10 кв.м. и стоматологичен кабинет с площ 44,10 кв.м.

[1488] Одитни доказателства №№ IV-7, IV-75 и IV-83

[1489] Одитно доказателство № IV-73

3.6. В съответствие с чл. 75, ал. 1 от НРПУРИВОС (отм.) и чл. 80, ал. 1 от наредбата въз основа на представените протоколи и резултатите от съответния търг/конкурс от кмета на общината, в тридневен срок, е издадена заповед за определяне на участника, спечелил търга/конкурса, класирания на второ място, цената и условията за сключване на договора, начина и срока на плащане.

3.6.1. Съгласно чл. 61, ал. 1 от АПК (ред. ДВ, бр. 27 от 25.03.2014 г.), административният акт се съобщава в тридневен срок от издаването му на всички заинтересовани лица, включително на тези, които не са участвали в производството.

Заповедите на кмета на общината са връчени на спечелилия и на участниците във всички проведени търгове/конкурси, в съответствие с изискванията на чл. 61, ал. 1 от АПК (ред. ДВ, бр. 27 от 25.03.2014 г.) и чл. 75, ал. 2 от НРПУРИВОС (отм.).

Поради липсата на изрично изискване в НРПУРИВОС (отм.) заповедите не са оповестени на интернет страницата на общината/таблото за обяви[1490].

3.6.2. Съгласно чл. 60, ал. 1 от АПК (ред. ДВ, бр. 74 от 2016 г.), в административния акт се включва разпореждане за предварителното му изпълнение, когато това се налага, за да се осигури животът или здравето на гражданите, да се защитят особено важни държавни или обществени интереси, при опасност, че може да бъде осуетено или сериозно затруднено изпълнението на акта или ако от закъснението на изпълнението може да последва значителна или трудно поправима вреда, или по искане на някоя от страните - в защита на особено важен неин интерес. В последния случай административният орган изисква съответната гаранция.

При два от търговете[1491], заповедите на кмета на общината са изпълнени на основание чл. 75, ал. 3, изречение второ от НРПУРИВОС (отм.), във връзка с чл. 60 от АПК (ред. ДВ, бр. 74 от 2016 г.). В заповедите на кмета на общината не са изложени аргументи, че са изпълнени някои от предвидените предпоставки в чл. 60, ал. 1 от АПК (ред. ДВ, бр. 74 от 2016 г.), поради които се налага в административния акт да се включи разпореждане за предварителното му изпълнение.

По информация на общинската администрация, предварителното изпълнение на заповедите на кмета на общината е поради вида на отдадените обекти – санитарен възел и паркинг, сезонния характер на отдаването и обстоятелството, че заповедите са издадени на 30.07.2017 г. и изчакването на 14-дневния срок би обезсмислило отдаването на обектите за първата година[1492]. При одита не е постигната увереност, че при издаване на заповедите са били налице предвидените условия/обстоятелства в чл. 60, ал. 1 от АПК (ред. ДВ, бр. 74 от 2016 г.) за предварителното им изпълнение.

3.6.3. Съгласно чл. 76, ал. 1 и ал. 3 и чл. 79, ал. 2 от НРПУРИВОС (отм.), внесените депозити за участие в търга/конкурса се възстановяват на всички участници, които са заявили участие и са се явили на търга/конкурса, но не са го спечелили. Депозитите се възстановяват след издаване заповедта на кмета за обявяване на резултатите от търга/конкурса. Депозитът на участника, обявен за спечелил търга се задържа и прихваща към размера на цената.

В НРПУРИВОС (отм.) не е определен срок за възстановяване на депозитите на неспечелилите участници.

При одита е установено:

[1490] Одитно доказателство № IV-73

[1491] Търгове по Заповеди № РД-01-266 от 05.05.2017 г. и № РД-01-593 от 18.10.2017 г.

[1492] Одитни доказателства №№ IV-7, IV-68, IV-70 и IV-83

а) при проведените търговете/конкурсите, с изключение на два търга[1493], депозитите на спечелилите са прехвърлени от набирателната в разплащателната сметка на общината и прихванати от размера на цената. По време на одита е извършено прехвърляне на два задържани депозита, в размер 214,32 лв., по разплащателната сметка на общината за прихващане от цената на наема;

б) депозитите на неспечелилите участници са възстановени в различен период от време, след издаване на съответната заповед на кмета за обявяване на резултатите от търга/конкурса.;

в) при шест от проведените търгове/конкурси[1494] депозитите на вторите участници, в общ размер 575,37 лв., не са възстановени след провеждане на търговете/конкурсите. По време на одита да предприети необходимите действия и сумите са възстановени[1495].

Липсата на регламентация по отношение на сроковете, не гарантира на участниците в публичните търгове/конкурси връщане на средствата в разумни срокове.

3.7. В резултат на проведените търгове/конкурси от кмета на общината са сключени 28 договора (2017 г. -15 бр. и 2018 г. 13 бр.).

3.7.1. В чл. 78 и чл. 79, ал. 2 от НРПУРИВОС (отм.) е определено кметът на общината да сключи договор, след влизане в сила на заповедта за обявяване на спечелилия участник и заплащане на цената или нейната първа вноска (при разсрочено плащане). Установено е:

а) всички договори са сключени след влизане в сила на заповедта на кмета на общината, респективно след изтичането на срока за оспорване, в съответствие с чл. 90, ал. 1 от АПК и чл. 78 от НРПУРИВОС (отм.)[1496];

б) преди сключване на договорите от наемателите е заплатена първата наемна вноска или дължимият наем за целия срок на договора;

в) по договор от 17.08.2017 г. първото плащане е извършено в деня след сключване на договора, а по договор от 03.08.2018 г. е фактурирана и заплатена първа наемна вноска 2,75 лв. (с ДДС) вместо 3,30 лв. (с ДДС), в несъответствие с чл. 78 НРПУРИВОС (отм.)[1497].

Причина за установеното е липсата на предварителен контрол за законосъобразност и е създаден риск договорените плащания да не постъпят своевременно по бюджета на общината.

3.7.2. Всички имоти са отдадени за срок от три до десет години, в съответствие с чл. 14, ал. 3 от ЗОС и чл. 12, ал. 3 и чл. 19, ал. 1 и ал. 4 от НРПУРИВОС (отм.)[1498].

3.7.3. В чл. 112, б. „е“ от ЗС и чл. 4, б. „е“ от ПВп е регламентирано, че договорите за наем на недвижим имот, за срок по-дълъг от една година се вписват в Агенцията по вписванията (АВп).

Изискването за вписване на договорите е изпълнено, в съответствие с чл. 112, б. „е“ от ЗС и чл. 4, б. „е“ от ПВп[1499].

3.7.4. В чл. 19, ал. 4 от НРПУРИВОС (отм.) е определено, че в договора за наем на имоти - частна общинска собственост задължително се определя наемната цена, срокът и начинът на плащане, разпределянето на разноските по поддръжката на имота, отговорността на наемателя

[1493] Търгове по Заповеди № РД-01-265 от 04.05.2017 г. и № РД-01-665 от 29.11.2017 г.

[1494] Търгове по Заповеди № РД-01-430 от 11.07.2017 г., № РД-01-519 от 04.09.2017 г., № РД-01-690 от 12.12.2017 г., № РД-01-343 от 27.06.2018 г., № РД-01-326 от 02.07.2018 г., № РД-01-518 от 04.09.2017 г.

[1495] Одитни доказателства №№ IV-7 и IV-84.

[1496] Одитно доказателство № IV-73

[1497] Одитни доказателства №№ IV-68 и IV-85

[1498] Одитно доказателство № IV-73

[1499] Одитно доказателство № IV-73

за причинени вреди, задължението на наемателя да извърши определени ремонти и подобрения и тяхното заплащане, както и други условия, свързани с ползването на имота. В НРПУРИВОС (отм.) не се съдържат разпоредби относно съдържанието на договорите за наем на имоти - публична общинска собственост.

В документацията на проведените търгове/конкурси са приложени проекти на договори, изготвени в съответствие с чл. 19, ал. 4 от НРПУРИВОС (отм.). Договорите за наем са сключени в съответствие с проекто-договорите, част от документацията на търговете/конкурсите, и предложенията на спечелилия конкурса при отдаване чрез публично оповестен конкурс[1500].

3.8. При извършването на одита е проверено изпълнението на сключените 28 договора (2017 г. -15 бр. и 2018 г. 13 бр.), след провеждане на търг/конкурс за наем на общински имоти – отдадени под наем имоти или обособени части от тях частна общинска собственост за здравни и търговски дейности, терени за паркинги и поставяне на премествaеми съоръжения.

3.8.1. 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.

По три договора за наем е установено системно неплащане на наема[1501]:

а) по договор от 29.11.2017 г. за наем на лекарски кабинет е доплатен наем за м. януари 2018 г. на 27.04.2018 г. и на същата дата е платен наем за месеците февруари, март и април 2018 г. На 12.09.2018 г. е платен дължим наем от м. май до м. декември 2018 г.;

б) по договор от 29.11.2017 г. за наем на лекарски кабинет е доплатен наемът за м. януари 2018 г. на 27.04.2018 г. и на същата дата е платен наем за месеците февруари, март и април 2018 г. На 12.09.2018 г. е платен дължим наем от м. май до м. декември 2018 г.;

в) по договор от 17.08.2017 г. за наем на терен за премествaем обект за поставяне на санитарен възел и сграда е доплатено на 22.05.2018 г. за м.10.2017 г. и е платен наем за м. ноември 2017 г. до м. април 2018 г. На 18.10.2018 г. е платено от м. май 2018 г. до м. септември 2018 г. На 14.08.2019 г. е платено от м. октомври до м. декември 2018 г.

Нарушен е чл. 15, ал. 1, т. 1 от ЗОС и договорите не са прекратени. Дължимите вноски са заплатени през 2017 г. и 2018 г. от наемателите, със закъснение от три до пет месеца.

По време на одита, от отдел АГУС са предприети мерки за събиране на дължимите наеми по договор от 17.08.2017 г. от м. октомври до м. декември 2018 г., ведно със законната лихва. Наемателят е поканен да внесе дължимите суми. В резултат на това са внесени наеми и лихви за забава, в размер 69,69 лв.

По данни на одитираната организация, причините за невнесените в срок наеми са: неефективен контрол при заплащането на дължимите наеми, несвоевременно уведомяване на наемателите за доброволно внасяне на сумите и трудности при управление и намиране на нови наематели на санитарни възли. В резултат на това по бюджета на общината не са реализирани своевременно дължимите приходи от наеми.

3.8.2. Съгласно чл. 86 от ЗЗД, при неизпълнение на парично задължение длъжникът дължи обезщетение в размер на законната лихва от деня на забавата. В Раздел II „Наемна цена“ от договорите за наем, е посочено, че дължимият месечен наем се изплаща най-късно до 25-то число на текущия месец, през който е ползван имота. Съгласно Раздел IV „Права и задължения

[1500] Одитно доказателство № IV-73

[1501] Одитни доказателства №№ IV-73, IV-83 и IV-85

на наемателя“ от договорите за наем, при забава в плащането наемателят дължи неустойка в размер 0,1 на сто/0,5 на сто от дължимата сума за всеки просрочен ден.

От 14 наематели на общински имота (50 на сто от проверените) дължими наеми не са внесени в срок.

В ПП „Акстър“ е въведен процент на договорената неустойка при забава на плащането, в резултат на което са начислявани и събирани неустойки в договорения процент, с изключение на един договор, прекратен към момента на одита, при който погрешно е въведен различен процент от договорената неустойка (0,5 на сто вместо 0,1 на сто) и е платена лихва 6,07 лв. вместо 1,21 лв.

От забавени плащания на дължими наеми за 2017 г. и 2018 г. по проверените договори, през одитирания период са събрани неустойки в общ размер 308,32 лв.[1502].

3.8.3. В Раздел IV „Права и задължения на наемателя“ от договорите за наем е уговорено, че наемателя е длъжен да поеме и заплати всички разходи, свързани с ползването на имота. Наемателят може да извършва подобрения в имота само със съгласието на наемодателя, като разходите са за негова сметка. Посочено е задължение да съобщава на наемодателя за повредите и посегателства върху наетия имот, и че дължи обезщетение за вредите, причинени виновно през време на ползването на имота.

По данни на общинската администрация, през 2017 г. и 2018 г. не са извършвани разходи във връзка с текущи ремонти и ползването на отдадените под наем имоти. Не са подадени сигнали и не са установени от общината повреди или посегателства върху отдадените под наем общински имоти[1503].

3.8.4. В чл. 14, ал. 2 и ал. 7, от ЗОС е регламентирано, че свободни имоти или части от тях – частна общинска собственост и публична общинска собственост, могат да се ползват като се отдават под наем за срок до десет години след провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс след решение на общинския съвет.

3.8.4.1. Със заповед от 27.12.2016 г. на кмета на общината[1504] е открита процедура по провеждане на публичен търг за отдаване под наем на общинско помещение с площ седем кв.м. за монтаж на апаратурни и антенни съоръжения, представляващо част от масивна триетажна сграда в с. Лозенец[1505]. Процедурата е прекратена на 24.01.2017 г. поради декласиране на кандидатите.

Въз основа на докладна записка от 27.02.2017 г. на кмета на общината е взето решение от 04.04.2017 г. на общинския съвет[1506] за отдаване на имота чрез провеждане на публичен търг. Със заповед от 04.05.2017 г. на кмета на общината е открит нов търг за отдаване на имота. Сключен е договор от 24.07.2017 г.

За имота има договор за наем от 07.10.2011 г. със същия наемател, чийто срок е изтекъл на 07.10.2016 г. – девет месеца и 17 дни преди сключването на новия договор. В периода от 07.10.2016 г. до 23.07.2017 г. имотът е ползван от наемателя срещу заплащане на „обезщетение“, без правно основание, в нарушение на чл. 14, ал. 2 от ЗОС[1507].

3.8.4.2. Със заповед от 09.07.2018 г. на кмета на общината[1508] е открита процедура и е проведен публичен търг с тайно наддаване за отдаване на незастроен поземлен имот в

[1502] Одитно доказателство № IV-85
[1503] Одитно доказателство № IV-86
[1504] Заповед № РД-01-781 от 27.12.2016 г. на кмета на общината
[1505] АПОС № 150 от 10.04.2003 г. и АПОС № 151 от 10.04.2003 г.
[1506] Решение № 233 от 04.04.2017 г. на общинския съвет
[1507] Одитни доказателства №№ IV-83 и IV-87
[1508] Заповед № РД-01-375 от 09.07.2018 г. на кмета на общината

урбанизирана територия на с. Велика[1509]. Сключен е договор от 24.08.2018 г.

За имота има предходен договор със същия наемател, срокът на който е изтекъл на 25.07.2018 г. – един месец преди сключването на новия договор. В периода от 26.07.2018 г. до 23.08.2018 г. имотът е ползван от наемателя срещу заплащане на „обезщетение“, без правно основание, в нарушение на чл. 14, ал. 2 от ЗОС[1510].

По време на одита, със заповед на кмета на общината са определени длъжностни лица за осъществяване на действия по изпълнение и контрол във връзка с установените несъответствия при отдаването под наем на нежилищни имоти - общинска собственост[1511].

От служителите на отдел АГУС не е осъществен контрол по изпълнението на двата договора и изтичането на срока за отдаването им, в резултат на което имотите са стопанисвани, в нарушение на законовоопределения ред.

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

4. Отдаване под наем и аренда на земеделски земи - общинска собственост след провеждане на публичен търг/ конкурс

Съгласно чл. 24а, ал. 5 от ЗСПЗЗ, отдаването на земите от общинския поземлен фонд, с изключение на пасищата, мерите и ливадите по ал. 6, т. 4, под наем или аренда се извършва чрез търг или конкурс при условия и по ред, определени от общинския съвет. Въз основа на резултатите от проведения търг или конкурс се сключва договор за наем или аренда.

Условията и редът за провеждане на търговете и конкурсите са определени в Глава пета от НРПУРИВОС (отм.).

При одита са проверени всички проведени търгове за отдаване под наем и аренда на земеделски земи - общинска собственост – седем търга с тайно наддаване (за 2017 г. – три търга за отдаване под наем и за 2018 г. – три търга за отдаване под наем и един търг за отдаване под аренда)[1512].

4.1. В съответствие с изискването на чл. 14, ал. 7 от ЗОС във връзка с чл. 24а, ал. 5 от ЗСПЗЗ, за проведените търгове за отдаване под наем на земеделски земи - публична общинска собственост са приети решения на общинския съвет за предоставяне под наем на имотите чрез провеждане на публичен търг. Решенията са приети по предложение на кмета на общината, като в тях са определени първоначалната наемна цена, редът и срокът за отдаване на имотите – до десет години[1513].

Заповедта от 29.11.2017 г. на кмета на общината за обявяване на един от търговете е издадена 14 дни преди влизане в сила на решението от 21.11.2017 г., на общинския съвет, в сила от 13.12.2017 г.[1514]. Нарушен е чл. 90, ал. 1 от АПК, във връзка с чл. 179 от АПК и чл. 45 от ЗМСМА и правоотношенията, които възникват въз основа на издаден, но невлязъл в сила административен акт биха могли да бъдат засегнати неблагоприятно при евентуално оспорване пред съд и съответно отмяната му.

При издаването на заповедта на кмета та общината не е осъществен контрол за законосъобразност и това крие риск от незаконосъобразно провеждане на търг, преди влязло в

[1509] АЧОС № 1951 от 09.07.2018 г.
[1510] Одитни доказателства №№ IV-73, IV-78 и IV-83
[1511] Одитно доказателство № IV-88
[1512] Одитно доказателство № IV-65
[1513] Одитни доказателства №№ IV-8, IV-90, IV-92 - IV-95
[1514] Заповед № РД-01-665 от 29.11.2017 г. на кмета на общината по Решение № 309 от 21.11.2017 г. на общинския съвет, в сила от 13.12.2017 г.

сила решение на общинския съвет.

4.2. В съответствие с чл. 8, ал. 9 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 45 от 2012 г.) предвидените имоти за отдаване под наем са включени в годишните програми или допълнени с решение на общинския съвет.

С решение от 20.03.2018 г. на общинския съвет[1515] е допълнена Годишната програма за 2018 г., като в списъка на имотите, които общината отдава под наем, е включен и част от имот - частна общинска собственост[1516] - два дка земеделска земя в с. Лозенец.

Със заповед на кмета на общината е обявен търг за имота, вместо за отдаване под наем, за отдаване под аренда, за срок от 20 години. В резултат на търга е сключен договор за аренда.

Съгласно чл. 24а, ал. 5, изр. второ от ЗСПЗЗ, срокът на договора за наем не може да бъде по-дълъг от десет години, а в чл. 4, ал. 1 от ЗАЗ е регламентиран само минимален срок на договора за аренда - пет стопански години. В ЗАЗ няма ограничение за максимален срок на договора. Такова ограничение е определено в чл. 26, ал. 4 от НРПУРИВОС (отм.), съгласно който договорите за аренда не могат да бъдат със срок по-дълъг от 20 стопански години.

Поради липсата на предварителен контрол за законосъобразност преди издаването на заповедта на кмета на общината, са променени условията за провеждане на търга и е определен срок от 20 години за отдаване под аренда – два пъти по-голям от срок, за който е следвало да бъде отдаден под наем.

С издадената заповед за обявяване на търга, а впоследствие след сключване на договора за отдаване под аренда, не са спазени условията, определени от общинския съвет, който е компетентни орган, в нарушение на чл. 24а, ал. 5 от ЗСПЗЗ[1517].

4.3. Процедурите по провеждане на търговете са открити със заповеди на кмета на общината. В заповедите за отдаване на имоти - публична общинска собственост е посочена определената начална тръжна годишна наемна цена в решението на общинския съвет. Началните годишни тръжни цени при отдаване на имотите под наем и аренда са определени в размер, съответстващ на Приложение № 1 от НРПУРИВОС (отм.) базисни наемни цени за ползване на земеделски земи[1518].

4.3.1. Заповедите на кмета на общината съдържат реквизитите, определени в чл. 64, ал. 2 от НРПУРИВОС (отм.).

В заповедите на кмета на общината не са посочени точни дати, а срокове: за закупуване на тръжната документация – до 16 часа на 14-тия ден от публикуване на обявата в регионален ежедневник, за подаване на предложенията за участие – до 16 часа на 15-тия ден от публикуване на обявата в регионален ежедневник, за дата на отваряне на постъпилите предложения – първия работен ден след изтичане на срока за подаване на предложенията.

При всеки търг, от длъжностно лице на отдел АГУС е уточнявана датата на публикуване и издадените заповеди са допълнени ръчно, с крайна дата за закупуване на тръжната документация, крайна дата за подаване на предложенията за участие и дата на отваряне на постъпилите предложения.

Условията на всеки от търгове са публикувани в един регионален ежедневник и на интернет страницата на общината, в съответствие с чл. 64, ал. 3 - ал. 4 от НРПУРИВОС (отм.). Оповестяване на информационното табло в сградата на общинската администрация не е

[1515] Решение № 342 от 20.03.2018 г. на общинския съвет

[1516] ПИ № 44094.34.5 по КК на с. Лозенец, с площ от 84,643 дка, актуван с АЧОС № 1647 от 19.06.2013 г.

[1517] Одитни доказателства №№ IV-8 и IV-91

[1518] Одитни доказателства №№ IV-8 и IV-89 - IV-95

документирано. В съобщенията за оповестяване на търга са посочени точните дати. В документацията на всеки от търговете е приложен екземпляр от заповедта на кмета за откриване на търга с нанесените дати. Спазени са сроковете за оповестяване[1519].

4.3.2. Със заповедите на кмета на общината за откриване на търговете е утвърдена тръжна документация, включваща скица на имота, акт за общинска собственост, препис от заповедта за обявяване на търга, извлечение от НРПУРИВОС (отм.) в частта относно процедурата за провеждане на търга и проектодоговор[1520].

В заповедите за откриване на търгове са поставени ограничителни условия за участие:

а) като основания за недопускане в търга е посочено условие, при което участникът да няма изискуеми задължения към общината;

б) оглед на имота да се извършва след внасяне на депозита за участие. В случай, че това условие бъде изпълнено и потенциалният участник не подаде предложение, то ще следва да се приложат разпоредбите на чл. 76, ал. 2 от НРПУРИВОС (отм.), съгласно които не се възстановяват депозитите на участниците, които не са подали наддавателно предложение при публичен търг.

От участниците при проверените търгове не е изисквано доказване на обстоятелства за липса на изискуеми задължения и към офертите на участниците са приложени служебно доказателства за липса на такива.

При одита не са установени потенциални участници, които са внесли депозит за участие и извършили оглед, но не са подали документи и не са участвали в съответния търг.

С предвидените условия за участие в процедурите се ограничават необосновано определен кръг лица – потенциални участници като се налагат изисквания, които не са необходими за постигане целите на закона и водят до ограничаване на конкуренцията при участие в търговете. Една от причините за установените ограничителни условия е липсата на предварителен контрол за законосъобразност преди издаването на заповедите на кмета на общината. Поставените ограничения в заповедите за обявяване на търговете са в несъответствие с чл. 3, ал. 2 и ал. 3 от ЗОАРАКСД и чл. 76, ал. 2 от НРПУРИВОС (отм.)[1521].

4.3.3. Със заповед от 22.11.2017 г. на кмета на общината[1522] е обявен търг за отдаване под наем на терен, с площ 600 кв. м.[1523], за монтиране на телекомуникационни съоръжения – GSM оператори[1524].

Към момента на обявяване на търга теренът не е освободен и е в сила договор с „БТК“ ЕАД за пет години, считано от 20.12.2012 г. Търгът е обявен след проявен интерес от наемателя за подновяване на договор за разполагане и експлоатация на електронни съобщителни съоръжения и оборудване – базова станция. Станцията и съоръженията към нея не са демонтирани. За изграждане на базовата станция от главния архитект на общината е издадено разрешение за строеж от 25.01.2008 г. за ново строителство, на основание договор за ползване от 02.08.2007 г. с „БТК Мобайл” ЕООД. За обекта не е учредявано вещно право на строеж в периода от сключване на първия договор на 02.08.2007 г. до момента на одита.

Видно от скица с дата 13.07.2017 г., имотът е публична общинска собственост, с начин на трайно ползване: „гора в земеделски земи“, и върху имота са наложени ограничения да се

[1519] Одитни доказателства №№ IV-7, IV-8 и IV-89 - IV-96
[1520] Одитно доказателство № IV-96
[1521] Одитни доказателства №№ IV-8 и IV-89 - IV-95
[1522] Заповед РД-01-658 от 22.11.2017 г. на кмета на общината
[1523] представляващ част от ПИ 10001 по КВС на с. Българи
[1524] Одитно доказателство № IV-95

използва съгласно ЗГ и Правилник за прилагане на ЗГ - имотът е в защитена територия – природен парк.

Съгласно чл. 31, т. 9 от Закона за защитените територии (ЗЗТ) в природните паркове се забраняват дейности и строителство, които не са разрешени със заповедта за обявяване на парка, плана за управление на парка и устройствените и технически планове и проекти. В чл. 11 от ЗЗТ е регламентирано, че собствениците и ползвателите на гори, земи и водни площи в защитените територии са длъжни да спазват режимите, установени по реда на този закон, със заповедта за обявяване на защитената територия и плана за управлението ѝ. В изпълнение на § 7 от ПЗР на ЗЗТ собствениците и ползвателите по чл. 11 съгласуват с министъра на околната среда и водите или с оправомощени от него длъжностни лица дейностите, които планират да извършат в защитените територии, ако липсва план за управление или те не са предвидени в плановете и проектите по глава четвърта, независимо от разрешенията, които се изискват по други закони.

Със заповед от 14.07.2000 г. на министъра на околната среда и водите[1525], Народен парк „Странджа“ е прекатегоризиран в Природен парк „Странджа“. Към момента на одита не е приет план за управлението на природния парк.

Преди провеждане на търга за отдаване под наем на имота, попадащ в защитена територия на Природен парк „Странджа“, не са изпълнени разпоредбите на § 7 от ПЗР на ЗЗТ за съгласуване с министъра на околната среда и водите или с оправомощени от него длъжностни лица на дейностите, които се планират да се извършат в защитените територии.

По време на одита от общинската администрация не са предоставени документи, удостоверяващи съгласуване по реда на разпоредбите на § 7 от ПЗР на ЗЗТ за дейностите, извършени при сключване на предходните договори за право на ползване/отдаване под наем съответно от 02.08.2007 г. и 20.12.2012 г. [1526].

При одита не е постигната увереност за законосъобразността на действията на общинската администрация по отношение на продължаващите договори за отдаване под наем на терен, в който е изградена станция за телекомуникационни съоръжения с разрешение за строеж в защитената територия на Природен парк „Странджа“ без предвидените законоустановени съгласувателни процедури.

4.4. Със заповеди на кмета на общината са назначени комисии за провеждането на търговете. Комисии се състоят от девет членове, включващи четирима общински съветници, кметът на съответното кметство, длъжностни лица от общинската администрация, в т.ч. правоспособен юрист. Спазени са изискванията на чл. 8, ал. 7 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 45 от 2012 г.) и чл. 61, ал. 2 и ал. 3 от НРПУРИВОС (отм.)

4.4.1. Съгласно чл. 62, ал. 3 от НРПУРИВОС (отм.), комисията заседава и приема решения при кворум две трети от всички членове и с мнозинство повече от половината от всички членове. В чл. 67, ал. 2 и чл. 72 – чл. 74 от са определени действията на комисията по провеждането на търга.

В съответствие с изискванията за работата на комисиите, определени в НРПУРИВОС (отм.), са съставени протоколи, които съдържат обстоятелствата и действията на комисията по провеждане на търга, данни за лицата - участници в търга, допуснатите и недопуснати до участие кандидати с изложени мотиви, получените предложения съгласно офертите и класиране на участниците. Комисиите са заседавали при наличие на кворум две трети и повече от общия състав на членовете. В установения срок протоколите са представени на кмета на

[1525] Заповед № РД-350 от 14.07.2000 г. на министъра на околната среда
[1526] Одитни доказателства №№ IV-8, IV-95 и IV-97 - IV-98

общината с придружително писмо от председателя на комисията[1527].

4.4.1.1. Протоколите не съдържат информация кои членовете на комисиите присъстват и кои отсъстват, присъствие на участници или техни упълномощени представители и други присъстващи (общински съветници, които не са членове на комисията и представители на органи на реда), които съгласно 67, ал. 2 от НРПУРИВОС (отм.) могат да присъстват[1528]. Причина е, че в чл. 74, ал. 3 от НРПУРИВОС (отм.) не е регламентирано изискване за посочване на такава информация. Изготвените протоколи не отразяват напълно информацията по провеждането на търговете.

4.4.1.2. В НРПУРИВОС (отм.) не е определен ред, по който членовете на комисиите в публичните търгове/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 по реда на чл. 10, ал. 2 на АПК, както и декларираме на липса на обстоятелства за наличие на конфликт на интереси.

Поради това, при провеждане на търговете членовете на комисиите за провеждане на търга не са удостоверили писмено тези обстоятелства. При така проведените търгове за членовете на комисиите не може да се направи безспорен извод в тази насока, тъй като не са подписвали декларации за такива обстоятелства и са създадени предпоставки за участие в комисиите на такива лица[1529].

4.5. В съответствие с изискванията на чл. 75, ал. 1 от НРПУРИВОС (отм.), въз основа на представения протокол и резултатите от търга от кмета на общината, са издадени заповеди за извършено класиране и определяне на участника, спечелил търга, цената и условията за сключване на договора, начина и срока на плащане. Заповедите са издадени в установения тридневен срок от представяне на протокола[1530].

Заповедите на кмета на общината са връчени на спечелилия и на участниците във всички проведени търгове, в съответствие с чл. 75, ал. 2 от НРПУРИВОС (отм.) във връзка с чл. 61, ал. 1 от АПК (ред. ДВ, бр. 27 от 25.03.2014 г.)[1531], с изключение на един търг.

При търг за отдаване на терен за монтиране на телекомуникационни съоръжения е установено ненадлежно съобщаване на заповедта на втория участник. Заповедта за класиране на кмета на общината е съобщена на едно и също физическо лице – лично срещу подпис като страна от името на двамата участници. Лицето е упълномощено само от участника, класиран на първо място (юридическо лице). Към документите не е приложен документ за упълномощаване на лицето от втория участник (физическо лице)[1532].

Поради неизпълнени задължения от страна на длъжностните лица от отдел АГУС за изискване на документ за упълномощаване, при одита не е получена увереност че са спазени разпоредбите на чл. 61 от АПК (ред. ДВ, бр. 27 от 25.03.2014 г.) за съобщаване на административния акт на втория участник. Нарушено е правото на участника да оспорва административния акт и същият не е влязъл в сила спрямо него, т.к. не му е съобщен, съответно не би могъл да го оспорва по реда на АПК от момента на узнаването за издаването му.

Поради липсата на изрично изискване в НРПУРИВОС (отм.) заповедите не са

[1527] Одитни доказателства №№ IV-8 и IV-89 - IV-95
[1528] Одитни доказателства №№ IV-8 и IV-89 - IV-95
[1529] Одитно доказателство № IV-8
[1530] Одитни доказателства №№ IV-89 - IV-95
[1531] Одитни доказателства №№ IV-8 и IV-89 - IV-94
[1532] Одитни доказателства №№ IV-8 и IV-95

оповестени на интернет страницата на общината/таблото за обяви[1533].

4.6. В чл. 76, ал. 1 от НРПУРИВОС (отм.) е определено, че депозитите се възстановяват след издаване заповедта на кмета за обявяване на резултатите от търга. Депозитът на участника, обявен за спечелил търга, се задържа и прихваща към размера на цената. В НРПУРИВОС (отм.) не е определен срок за възстановяване на депозитите на неспечелилите участници.

Депозитите на спечелилите са прехвърлени от набирателната в разплащателната сметка на общината и прихванати към размера на цената.

При два от проведените търгове депозитите на неспечелилите участници, в общ размер 5,60 лв., не са възстановени. Сумите са възстановени по време на одита.

Липсата на регламентация по отношение на сроковете, не гарантира на участниците в публичните търгове/конкурси връщане на средствата в разумни срокове[1534].

4.7. В резултат на проведените търгове са сключени седем договора (2017 г. – един договор за отдаване под наем и 2018 г. – пет договора за отдаване под наем и един договор за отдаване под аренда) от кмета на общината.

4.7.1. При одита е установено, че пет от договорите са сключени след влизане в сила на заповедта на кмета на общината, респективно изтичането на срока за оспорване, в съответствие с чл. 90, ал. 1 от АПК и чл. 78 от НРПУРИВОС (отм.)[1535].

Два от сключените договори за отдаване под наем са сключени влизане в сила на заповедта на кмета на общината:

а) търг за отдаване на терен за монтиране на телекомуникационни съоръжения, поради установеното ненадлежно съобщаване на заповедта на втория участник;

б) търг за отдаване на 5 дка от ПИ 10094.17.205 в с. Варвара. Договорът е сключен един ден преди влизане в сила на заповедта на кмета на общината.

При сключване на двата договора е нарушен чл. 90, ал. 1 от АПК. Причината е неосъществяването на предварителен контрол за законосъобразност преди сключването на договорите. По този начин правоотношенията, които възникват въз основа на издаден, но невлязъл в сила индивидуален административен акт биха могли да бъдат засегнати неблагоприятно при евентуално оспорване пред съд и съответно отмяната му[1536].

4.7.2. Преди сключване на договорите от наемателите/арендаторът е заплатен дължимият годишен наем/аренда/първата месечна наемна вноска (при отдаване под наем на терен за телекомуникационно съоръжение).

В един случай наемът е заплатен един ден след сключване на договора, в несъответствие на чл. 78 от НРПУРИВОС (отм.). В резултат на неосъществен предварителен контрол е възникнал риск по сключения договор да не постъпят договорените плащания по бюджета на общината.[1537].

4.7.3. Сключените договори за наем са със срок от пет до десет години, а за отдаване под аренда - 20 стопански години, което е в съответствие с чл. 24а, ал. 5 от ЗСПЗЗ, чл. 4, ал. 1

[1533] Одитно доказателство № IV-8
[1534] Одитни доказателства №№ IV-8 и IV-84
[1535] Одитни доказателства №№ IV-89 и IV-91 - IV-94
[1536] Одитни доказателства №№ IV-89 и IV-94
[1537] Одитни доказателства №№ IV-8, IV-90 и IV-99

от ЗАЗ и чл. 26, ал. 4 от НРПУРИВОС (отм.)[1538].

4.7.4. При сключване на договора за отдаване под аренда на два дка в ПИ 44094.34.5, в с. Лозенец са установени следните несъответствия с правната рамка:

4.7.4.1. Съгласно чл. 8, ал. 2 от ЗАЗ, размерът на арендното плащане се договаря въз основа на: 1. пазарната поземлена рента; 2. наема, който включва годишни амортизации и лихви върху капитала, вложен в арендуваните движими и недвижими вещи.

Началната арендна цена при обявяване на търга е в размер на 8 лв./дка и е определена съгласно Приложение № 1 НРПУРИВОС (отм.) - основна начална годишна цена на земеделски земи за предоставяне под наем или аренда чрез търг или конкурс, а не въз основа на пазарната поземлена рента. Достигнатата цена след провеждане на търга е 10 лв./дка и е по-ниска от средната рентна вноска за ниви за стопанската 2017/2018 г. за с. Лозенец, съгласно протокол на ОД „Земеделие“ Бургас, общо в размер 4,00 лв. за отдадената площ за една стопанска година и 80 лв. за целия период на договора.

Причина за установеното е, незаконосъобразно приети Базисни цени за отдаване под аренда в Приложение № 1 НРПУРИВОС (отм.). Сключеният договор по отношение на арендната цена е в нарушение на чл. 8, ал. 2 от ЗАЗ[1539].

4.7.4.2. Съгласно чл. 3, ал. 1 от ЗАЗ (ред. ДВ, бр. 58 от 18.07.2017 г.), договорът за аренда се сключва в писмена форма с нотариална заверка на подписите на страните. Той се вписва в службите по вписванията и се регистрира в съответната общинска служба по земеделие.

Сключеният договор е вписан в АВп. Поради неосъществен контрол от длъжностните лица, подписали договора, договорът е сключен без нотариално удостоверяване на подписите на страните, в нарушение на чл. 3, ал. 1, изречение първо от ЗАЗ (ред. ДВ, бр. 58 от 18.07.2017 г.).

В досието на търга не са приложени писмени доказателства, че договорът е регистриран в общинска служба по земеделие. В договора не е договорено задължение към някоя от страните за регистриране на договора. При одита не се постигна увереност, че са приложени разпоредбите на чл. 3, ал. 1, изречение второ от ЗАЗ (ред. ДВ, бр. 58 от 18.07.2017 г.) относно регистрация на договора в общинската служба по земеделие[1540].

В резултат на това липсва надеждна информация в държавните органи по земеделие за сключени договори за отдаване под аренда на имоти - общинска собственост.

4.7.5. Съгласно чл. 4б, ал. 1 от ЗСПЗЗ (ред. ДВ, бр.42 от 22.05.2018 г.), договорите за наем на земеделска земя със срок, по-дълъг от една година, както и споразуменията за тяхното изменение или прекратяване се сключват в писмена форма с нотариално удостоверяване на подписите на страните, извършени едновременно. В чл. 37б, ал. 5 от ЗСПЗЗ (ред. ДВ, бр.42 от 22.05.2018 г.) е регламентирано, че в общинската служба по земеделие се регистрират само договори за наем на земеделска земя, сключени при спазване на изискванията на чл. 4а и 4б от закона, както и договори за аренда, сключени при спазване изискванията на ЗСПЗЗ и ЗАЗ.

Поради неосъществен контрол от длъжностните лица, подписали три договора[1541], за които е в сила новата разпоредба от 22.05.2018 г., не е налице нотариално удостоверяване на подписите на страните, в нарушение на чл. 4б, ал. 1 от ЗСПЗЗ (ред. ДВ, бр. 42 от 22.05.2018 г.). Това води до невъзможност да бъдат регистрирани договорите в общинска служба по земеделие без нотариално удостоверяване на подписите на страните и ограничава

[1538] Одитни доказателства №№ IV-8 и IV-89 - IV-95
[1539] Одитни доказателства №№ IV-8 и IV-91
[1540] Одитни доказателства №№ IV-8 и IV-91
[1541] Договори от 27.06.2018 г. за отдаване под наем в землището на с. Варвара на ПИ №10094.38.82, № 10094.38.69 и № 10094.32.25

възможностите на наемателите да кандидатстват за субсидии[1542].

4.7.6. Съгласно чл. 24а, ал. 9 от ЗСПЗЗ, при сключване на договори за наем или аренда по реда на ал. 1 или ал. 5 за имоти, които изцяло или частично не попадат в актуалния към датата на подписване на договора слой „Площи, допустими за подпомагане“ съгласно чл. 32, параграф 2 от Регламент (ЕС) № 1307/2013 г. на Европейския парламент, не се дължи заплащане на наемна цена, съответно арендно плащане за една стопанска година от сключването на договора. Съгласно чл. 47м, ал. 2 от ППЗСПЗЗ, в договорите, сключени по реда на чл. 24а, ал. 1 или ал. 5, при условията на ал. 9 от закона за определяне на дължимата сума за наем или аренда се вписва информация за общата площ на имотите или части от тях, 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 КВС или от КК и специализиран слой „Площи, допустими за подпомагане“, достъпен чрез интернет страницата на Министерството на земеделието, храните и горите, неразделна част от договора.

Разпоредбите не са относими за единия от договорите[1543], т.к. начинът на трайно ползване на имота е „гора в земеделски земи“.

При сключване на останалите шест договора наемателите не са освободени от заплащане на наемната цена за една стопанска година. В нарушение на чл. 47м, ал. 2 от ППЗСПЗЗ, от общинската администрация не са проверени имотите за установяване на обстоятелства дали имотът/имотите изцяло или частично попадат/не попадат в слой „Площи, допустими за подпомагане“.

По време на одита е извършена служебна проверка от специалист на общината по реда на чл. 47м, ал. 2 от ППЗСПЗЗ, при което е установено, че четири от имотите изцяло или частично не попадат в слой „Площи, допустими за подпомагане“.

Вследствие на неизпълнени задължения от служителите на отдел АГУС за инициране на действия за проверка на имотите, наемателите по четирите договора не са освободени от наем/аренда за една стопанска година. Договорите са сключени в нарушение на чл. 24а, ал. 9 от ЗСПЗЗ.

Общият размер на годишната наемна/арендна цена за една стопанска година е в размер 92,80 лв. и сумите са заплатени на общината. За наемателите/арендатора не са приложени нормативно заложените облекчени условия при формиране на наема/арендната цена [1544].

4.7.7. Всички договори са вписани в АВп, в съответствие с чл. 112, б. „е“ от ЗС и чл. 4, б. „е“ от ПВп[1545].

Съгласно чл. 4, ал. 4 от шестте договора за отдаване под наем/аренда на земеделски земи предаването на имота, неговото състояние, както и възраженията на наемателя/арендатора се удостоверяват с протокол, неразделна част от договора.

а) при пет от тях предаването на имотите не е удостоверено с протокол, в нарушение на клаузата в чл. 4, ал. 4 от договорите;

б) в договора за отдаване по наем на терена в ПИ 10001 по КВС на с. Българи не е регламентирано подписване на протокол за предаване на имота, но към договора е приложен двустранно подписан приемо-предавателен протокол от датата на подписване на договора. Съгласно протокола теренът е предаден „за монтиране на телекомуникационни съоръжения“.

[1542] Одитни доказателства №№ IV-8 и IV-91

[1543] Договор от 10.01.2018 г. за отдаване под наем на 600 кв.м. в ПИ № 10001 в землището на с. Българи

[1544] Одитни доказателства №№ IV-8, IV-89 - IV-91, IV-94 и IV-100

[1545] Одитно доказателство № IV-96

В протокола не е включена Базова станция BS3250, изградена от наемателя при предходни договори от 02.08.2007 г. и 20.12.2012 г. за право на ползване/отдаване под наем. Базовата станция и съоръженията към нея не са демонтирани към момента на сключване на новия договор от 10.01.2018 г.

Липсата на подписани приемо-предавателни протоколи/формално подписан протокол, неотразяващи действителното състояние на имота при подписване на договора, създават предпоставки от последващи възражения/правни спорове с наемателите текущо при ползването им/при връщане на имотите. Причина за установените несъответствия са неизпълнените планирани действия за разработване и утвърждаване на правила/процедури, регламентиращи отговорностите на служителите в процеса по отдаване под наем на общински имоти [1546].

4.8. При одита са проверени сключените седем договора след провеждане на търг за наем на общински имоти – земеделски земи и терен за монтиране на телекомуникационни съоръжения и е установено:

4.8.1. Договорените годишни наеми/аренда са заплатени в срок. Месечни наемни вноски по договора за отдаване под наем на терен за монтиране на телекомуникационни съоръжения също са заплащани в срок до 25-то число на текущия месец. В ПП „Акстър“ са въведени необходимите данни да бъдат начислявани лихви/неустойки при забава на плащанията съгласно определените по договор[1547].

4.8.2. В договорите за наем/аренда са включени клаузи (Раздел IV „Права и задължения на наемателя“), съгласно които наемателят е длъжен да поеме и заплати всички разходи, свързани с ползването на имота. Наемателят може да извършва подобрения в имота само със съгласието на наемодателя, като разходите са за негова сметка. Договорено е задължение за съобщаване на наемодателя за повреди и посегателства върху наетия имот, както и че дължи обезщетение за вредите, причинени виновно през време на ползването на имота.

По информация на общинската администрация, през 2017 г. и 2018 г. от общината не са извършвани разходи във връзка с текущи ремонти и ползването на отдадените под наем имоти. Не са подадени сигнали и не са установени от общината повреди или посегателства върху отдадените под наем общински имоти.

В съответствие с чл. 10 от договора за отдаване под наем на терен за монтиране на телекомуникационни съоръжения във връзка с ползването на имота, наемателят е сключил отделен договор с дружеството - доставчик на електроенергия и се разчита директно с него[1548].

4.8.3. При отдаване на четири от имотите[1549] (три под наем и един под аренда) са отдадени части от тях съгласно проявен интерес преди провеждане на търговете, общо в размер 9,180 дка. През одитирания период за три от имотите, с обща площ 118,380 дка, са действащи 21 договора за отдаване под наем/аренда на части от тях с отдадена площ общо в размер 63,126 дка.

Договорите за отдаване на имотите под наем/аренда не съдържат координати за точното местонахождение на отдаваните площи от имота, което затруднява текущия и последващ

[1546] Одитни доказателства №№ IV-8, IV-89 и IV-95
[1547] Одитни доказателства №№ IV-8, IV-96 и IV-99
[1548] Одитни доказателства №№ IV-86., IV-96 и IV-101
[1549] 2 дка от ПИ № 44094.34.5. в землището на с. Лозенец, целият с площ 84,643 дка; 180 кв. м. ПИ № 44094.18.1. в землището на с. Лозенец, целият с площ от 15,655 дка; 5 дка от ПИ №. 10094.17.205 в землището на с. Варвара, целият с площ от 18,082 дка и 2 дка от ПИ №. 10094.32.25. в землището на с. Варвара, целият с площ 5,598 дка

контрол. В досиетата към всички 25 договора за отдадените четири имота са приложени скици със схеми за частите от имотите, изготвени от младши експерт „Стопански дейности“.

Отдаването под наем/аренда на части от имоти - земеделски земи с договори, сключени по различно време и за различен срок на действие, възпрепятства възможността да бъдат обявени търгове за отдаване под наем/аренда за цялата площ на имотите[1550].

4.8.4. Съгласно чл. 2 от шестте договора за отдаване под наем/аренда на земеделски земи, наемателят/арендаторът се задължава да си служи с имота за земеделско производство[1551].

По време на одита, от одитния екип е извършена проверка на място, с цел установяване начина на ползване на два от имотите[1552], при което е установено:

4.8.4.1. Голяма част от имотите (неотдадените площи) са затревени и захрастени, а другата част се използва за отглеждане на селскостопански култури. В имотите са изградени селскостопански постройки, а отдадените части от имотите са отделени с мрежи от наемателите/арендаторите[1553].

4.8.4.2. В частта от имот ПИ 44094.18.1 по кадастралната карта на с. Лозенец, отдадена под аренда с Договор от 30.10.2014 г. за срок от 20 години (810 кв.м.), е изградена двуетажна масивна сграда. В заградения двор около сградата са засадени овощни дървета, зеленчуци и цветя.

а) съгласно чл. 27, ал. 1, т. 5 и ал. 2 от ЗАЗ, договорът за аренда се прекратява със смъртта или с поставянето под запрещение на арендатора, съответно с прекратяването на юридическото лице - арендатор, доколкото в договора не е предвидено друго. Съгласно чл. 34, ал. 4 от ЗСПЗЗ, земите от общинския поземлен фонд се изземват от лицата, които ги ползват без правно основание, по реда на чл. 65 от ЗОС. Респективно, съгласно чл. 65, ал. 1 от ЗОС, общински имот, който се владее или държи без основание, не се използва по предназначение или необходимостта от него е отпаднала, се изземва въз основа на заповед на кмета на общината.

Лицето, страна по договора за аренда, е починало на 11.12.2017 г. В чл. 13 от договора за аренда са определени условията, при които договорът се прекратява. В тях не е договорена клауза, според която при смърт на арендатора, договорът може да бъде продължен с наследниците на имота.

Към момента на одита, договорът не е прекратен и е действащ. От наследниците на арендатора е подадено заявление на 18.12.2017 г., че имат желание да продължат да ползват имота и по договора са заплатени арендните плащания за следващите стопански години (2017/2018 г., 2018/2019 г. и 2019/2020 г.).

В нарушение на чл. 27, ал. 1, т. 5 от ЗАЗ и чл. 13 от договора, договорът за аренда не е прекратен и имотът продължава да се ползва без правно основание от наследниците на арендатора. Не са приложени разпоредбите на чл. 65, ал. 1 от ЗОС във връзка с чл. 34, ал. 4 от ЗСПЗЗ за освобождаване на общинския имот. Една от причините за установените нарушения е, че от кмета на общината и лицата с ръководни функции не е осъществен контрол върху работата на общинската администрация[1554];

б) съгласно чл. 225а от ЗУТ (ред. ДВ, бр. 82 от 2012 г.), кметът на общината или упълномощено от него длъжностно лице издава заповед за премахване на строежи от четвърта до шеста категория, незаконни по смисъла на чл. 225, ал. 2 (ред. ДВ, бр. 82 от 2012 г.), или на

[1550] Одитни доказателства №№ IV-8 и IV-96

[1551] Одитно доказателство № IV-96

[1552] ПИ 44094.18.1 по КК на с. Лозенец- с обща площ 15,655 дка и ПИ 44094.34.5 по КК на с. Лозенец – обща площ 84,643 дка

[1553] Одитно доказателство № IV-102

[1554] Одитни доказателства №№ IV-102 и IV-103

части от тях. Заповедта по ал. 1 се издава въз основа на констативен акт, съставен от служителите по чл. 223, ал. 2. Актът се връчва на заинтересуваните лица, които могат да подадат възражения в 7-дневен срок. Ако заповедта за премахване не се изпълни доброволно в определения в нея срок, тя се изпълнява принудително от общината по ред, определен с наредба на общинския съвет. Въз основа на влязла в сила заповед за премахване на строежа и протокол за извършените разходи по премахването се издава заповед за незабавно изпълнение по реда на чл. 418 от ГПК.

Във връзка с установената двуетажна масивна сграда в общинския имот, от общинската администрация е представен Констативен акт от 09.02.2016 г. за констатиране на незаконното строителство. Констативният акт е връчен и в седемдневния срок е постъпило възражение от арендатора.

На основание чл. 225а, ал. 1 от ЗУТ (ред. ДВ, бр. 82 от 2012 г.) е издадена заповед от 12.03.2016 г. на кмета на общината[1555] да бъде премахнат установения незаконен строеж, като е определен срок за доброволно изпълнение до 30.04.2016 г. Заповедта е връчена лично на лицето на 16.03.2016 г.

Десет месеца след смъртта на лицето, през месец октомври 2018 г., от общинската администрация е изпратено напомнително писмо на наследниците за доброволно изпълнение на заповедта за премахване на незаконния строеж. По информация на общинската администрация, с наследниците са проведени разговори, но договорености за доброволно премахване не са постигнати. Към момента на одита не са предприети действия за принудително премахване, като посочените причини са липса на интерес и съгласие от правоспособна фирма-изпълнител.

В нарушение на чл. 225а, ал. 3 от ЗУТ (ред. ДВ, бр. 82 от 2012 г.), от кмета на общината не са предприети последващи действия за принудително премахване на незаконния строеж[1556]. В резултат на непредприетите действия от страна на общинската администрация, не е постигнат дисциплиниращ ефект за предотвратяване на незаконно строителство и за предприемане на действия за доброволно премахване от други нарушители.

По време на одита, със заповед на кмета на общината са определени длъжностни лица за осъществяване на действия по изпълнение и контрол във връзка с установените нарушения и несъответствия[1557].

Отдаването под наем/аренда на земеделски земи – ниви чрез провеждане на публичен търг е осъществено в частично съответствие с правната рамка и договорите.

5. Отдаване под наем на нежилищни имоти - общинска собственост без провеждане на публичен търг/конкурс

Одитните процедури не са изпълнени върху одитни извадки. При одита са проверени два договора, сключени преди одитирания период и два анекса към тях, сключени през одитирания период за отдадени под наем имоти - общинска собственост без търг/конкурс (за 2017 г. – един бр. и за 2018 г. – един бр.).

5.1. Отдаването под наем на имоти за нуждите на общинските ръководства на политическите партии, отговарящи на условията, предвидени в ЗПП е регламентирано в чл. 14, ал. 4 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 44 от 1996 г.), чл. 31, ал. 1 и ал. 2 от ЗПП (ред. ДВ, бр. 28 от 2005 г.) и чл. 17 от НРПУРИВОС (отм.). Размерът на наема се определя при условията на ЗПП.

[1555] Заповед № РД-01-164 от 12.03.2016 г. на кмета на общината
[1556] Одитни доказателства №№ IV-102 - IV-104
[1557] Одитно доказателство № IV-88

През одитирания период действат два договора[1558] за отдаване под наем на два нежилищни имота - частна общинска собственост на политически партии по реда на чл. 14, ал. 4 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 44 от 1996 г.)[1559].

5.1.1.На 20.10.2017 г. е подадена молба до кмета на общината от местно ръководство на политическа партия за продължаване срока на наемното правоотношение по договор от 22.11.2012 г. [1560] за наем на помещение с площ от 61,80 кв. м., представляващо самостоятелен обект (офис № 1) от триетажна сграда[1561].

След направена преценка за съответствие с изискванията на чл. 31, ал. 1 и 2 от ЗПП (ред. ДВ, бр. 28 от 2005 г.) и проверка за включването на имота в годишната програма, е издадена заповед от 16.11.2017 г. на кмета на общината[1562] за удължаване срока на договора с пет години, считано от 22.11.2017 г. и запазване на определения месечен наем в размер 49,44 лв. (без ДДС).

С наемателят е подписан анекс от 22.11.2017 г. за запазване размера на наема и удължаване срока с пет години, до максимално регламентирания от 10 години. Анексът е вписан в службата по вписвания на 21.03.2018 г., в съответствие с чл. 112, б. „е“ от ЗС и чл. 4, б. „е“ от ПВп[1563].

5.1.2. На 19.02.2018 г. е подадена молба до кмета на общината от местно ръководство на политическа партия за продължаване срока на наемното правоотношение по договор от 29.03.2013 г.[1564] за наем на помещение с площ от 15 кв. м., представляващо част от едноетажна масивна сграда[1565]. След направена преценка за съответствие с изискванията на чл. 31, ал. 1 и 2 от ЗПП (ред. ДВ, бр. 28 от 2005 г.) и проверка за включването на имота в годишната програма, е издадена Заповед от 23.02.2018 г. на кмета на общината[1566] за удължаване срока на договора с пет години, считано от 23.11.2017 г. и запазване на определения месечен наем в размер 12 лв. (без ДДС).

С наемателя е подписан анекс от 21.03.2018 г. за запазване размера на наема и удължаване срока с 5 г., до максимално регламентирания от 10 години. Анексът е вписан в службата по вписвания на 21.03.2018 г., в съответствие с чл. 112, б. „е“ от ЗС и чл. 4, б. „е“ от ПВп[1567].

5.1.3. Съгласно чл. 32, ал. 1 от ЗПП (ред. ДВ, бр. 6 от 2009 г.), наемът на предоставените помещения е в размер на амортизационните отчисления, като към тях се добавят и експлоатационните разходи, ако има такива.

За одитирания период месечният наем по двата договора е определен по базисни наемни цени на Приложение № 1 към НРПУРИВОС (отм.) за отдаване на помещения на партии в размер 0,80 лв. за 1 кв.м. (без ДДС). Не е изпълнено изискването на чл. 32, ал. 1 от ЗПП (ред. ДВ, бр. 6 от 2009 г.) за определяне на наема на база амортизационните отчисления и експлоатационните разходи на имотите.

По време на одита е извършено преизчисление на двата наема за одитирания период на

[1558] Договори №№ 168 от 22.11.2012 г. и 188 от 29.03.2013 г.
[1559] Одитно доказателство № IV-105
[1560] Договор № 168 от 22.11.2012 г.
[1561] с идентификатор 00878.501.70.1.6 по КК на гр. Ахтопол, актувана с АЧОС № 1281 от 24.11.2019 г.
[1562] Заповед № РД-01-644 от 16.11.2017 г. на кмета на общината
[1563] Одитно доказателство № IV-106
[1564] Договор № 188 от 29.03.2013 г.
[1565] с идентификатор 48619.501.1. по КК на гр. Царево, актувана с АЧОС № 71 от 30.09.1997 г.
[1566] Заповед № РД-01-75 от 23.02.2018 г. на кмета на общината
[1567] Одитно доказателство № IV-107

база амортизационните отчисления и разхода за електроенергия, който за одитирания период е платен от общината.

За одитирания период за отдадения имот в гр. Царево е определен и внесен по-малко наем в общ размер 374,40 лв. (2017 г. – 182,20 лв. и 2018 г. – 192,20 лв.), а за имота в гр. Ахтопол са определени и внесени в повече 429,38 лв. (2017 г. – 213,92 и 2018 г. – 215,46 лв.)[1568].

В резултат на неефективен контрол от юристите на общината, наемната цена е определена в нарушение на чл. 32, ал. 1 от ЗПП (ред. ДВ, бр. 6 от 2009 г.).

5.2. При одита е установено, че заповедите за продължаване на наемните правоотношения не са съобщени на лицата чрез писмено удостоверяване на обстоятелствата, в нарушение на чл. 61, ал. 1 от АПК (ред. ДВ, бр. 27 от 25.03.2014 г.)[1569].

5.2.1. Анекс от 22.11.2017 г. за удължаване срока на договора за наем за имота в гр. Ахтопол е подписан седем дни след издаване на заповедта за продължаване на наемното правоотношение, в нарушение на чл. 90, ал. 1 и чл. 84, ал. 1 от АПК.

Причина за установеното е, че от общинската администрация не са предприети своевременни действия за издаване заповедта за продължаване на наемното правоотношение за наетия обект в гр. Ахтопол, не-по-късно от 14 дни преди подписване на анекса, във връзка с правилното прилагане на разпоредбата на чл. 90, ал. 1 и чл. 84, ал. 1 от АПК[1570]. Правоотношенията, които възникват въз основа на издаден, но невлязъл в сила индивидуален административен акт биха могли да бъдат засегнати неблагоприятно при евентуално оспорване пред съд и съответно отмяната му.

5.2.2. Анекс от 21.03.2018 г. за удължаване срока на договора за наем на отдадения имот в гр. Царево е подписан 26 дни след издаване на заповедта за продължаване на наемното правоотношение. Не е документирана дата на съобщаването на заповедта, поради което не може да се даде оценка спазен ли е 14-дневният срок на оспорване при изпълнението на административния акт и постигнато ли е съответствие с чл. 90, ал. 1 и чл. 84, ал. 1 от АПК[1571].

5.3. В чл. 4, ал. 2 и чл. 5, ал. 13 от договорите и определен срок за внасяне на дължимите наеми до 25-то число на текущия месец и неустойка в размер 0,5 на сто от дължимата сума за всеки просрочен ден при забава в плащането.

5.3.1. През одитирания период дължимият месечен наем по двата договора е заплащан ежемесечно, до 25-то число на текущия месец. Не са възникнали основания за прекратяване на договорите поради неплащане за повече от един месец/системно неплащане, както и за начисляване на неустойки[1572].

5.3.2. Съгласно чл. 5, ал. 6 – ал. 8 от договорите, наемателят няма право да използва имота по начин, различен от този в договора. Всички разходи за ползването (електрическа енергия и вода), както и за повреди, свързани с ползването, са за сметка на наемателя.

За одитирания период от общината не са заплащани разходи за ремонт на наетите имоти и същите са използвани по предназначение[1573].

[1568] Одитни доказателства №№ IV-108 и IV-109
[1569] Одитно доказателство № IV-109
[1570] Одитно доказателство № IV-106
[1571] Одитно доказателство № IV-107
[1572] Одитно доказателство № IV-110
[1573] Одитно доказателство № IV-111

От отдел АГУС не е осъществяван ефективен контрол при изпълнение на сключените договори и анекси към тях, във връзка със заплащането на разходите за електрическа енергията от наемателите.

За одитирания период от бюджета на общината са заплатени общо 388,06 лв. (2017 г. – 189,80 лв. и 2018 г. – 198,26) в нарушение на клаузата в чл. 5, ал. 8 от договорите за наем[1574].

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

6. Отдаване под наем и аренда на земеделски земи - общинска собственост без провеждане на публичен търг/конкурс

Одитните процедури са изпълнени върху нестатистически одитни извадки, чрез случаен подбор. При одита са проверени десет договора за отдадени под наем земеделски земи (ниви и трайни насаждения) без провеждане на търг/конкурс (за 2017 г. - седем бр. и за 2018 г . – три бр.), шест договора за отдадени под наем мери, пасища и ливади (за 2017 г. – пет бр. и за 2018 г . – един бр.) и седем договора за отдадени под аренда земеделски земи (ниви и трайни насаждения) (2017 г. – пет бр. и 2018 г. – два бр.).

6.1. Отдаване под наем и аренда на земеделски земи (ниви и трайни насаждения) без провеждане на публичен търг/конкурс

Съгласно чл. 24а, ал. 6, т. 1 и 2 от ЗСПЗЗ, земите от общинския поземлен фонд могат да се отдават под наем или аренда без търг или конкурс: 1) когато са заети с трайни насаждения; 2) когато не са били използвани две или повече стопански години. Съгласно чл. 24а, ал. 7 от ЗСПЗЗ, общинският съвет по предложение на кмета на общината определя маломерни имоти от общинския поземлен фонд, които могат да се отдават под наем за една година без търг или конкурс.

6.1.1.За всички отдадени под наем и аренда земеделски земи, по предложение на кмета на общината, са приети решения на общинския съвет, към които са приложени заявления, скици, актове за общинска собственост и кореспонденция във връзка ползването на имотите при отдаване в съответствие с чл. 24а, ал. 6, т. 2 от ЗСПЗЗ. В решенията на общинския съвет са определени имотите, наемателите/арендаторите, цената и сроковете на отдаване. От общинският съвет по предложение на кмета на общината са определени маломерни имоти от общинския поземлен фонд, които могат да се отдават под наем за една година без търг или конкурс, в съответствие с чл. 24а, ал. 7 от ЗСПЗЗ[1575].

6.1.2. В съответствие с решенията на общинския съвет от кмета на общината са издадени заповеди за предоставяне под наем/аренда на определените за отдаване имоти и наематели/арендатори.

При одита е установено:

а) от проверените заповеди на кмета на общината, 12 са издадени от един до пет дни преди влизане в сила на решението на общинския съвет за отдаване на имотите (2017 г. – осем бр. и 2018 г. – три бр.). По време на одита от общинската администрация като мотив е посочено, че това е услуга от страна на общината на желаещите да наемат имоти, във връзка с участие в евро

[1574] Одитно доказателство № IV-108

[1575] Одитни доказателства №№ IV-64 и IV-112

програми за субсидиране на земеделското производство[1576].

Нарушен е чл. 90, ал. 1 от АПК, във връзка с чл. 179 от АПК и чл. 45 от ЗМСМА. По този начин правоотношенията, които възникват въз основа на издаден, но невлязъл в сила административен акт биха могли да бъдат засегнати неблагоприятно при евентуално оспорване пред съд и съответно отмяната му;

б) базисните наемни цени за ползване на земеделски земи под наем от Общинския поземлен фонд са определени в Приложение № 1 към НРПУРИВОС (отм.).

За одитирания период от кмета на общината са издадени четири заповеди за отдаване на маломерни имоти и определяне на наемател. Общият размер на цените на отдаване, определен в заповедите на кмета на общината е 408 лв. и е с 242,26 лв. повече спрямо определянето на цената по посочените базисни наемни цени за ползване на земеделски земи под наем от Общинския поземлен фонд в Приложение № 1 към НРПУРИВОС (отм.) (2018 г. – 121,13 лв. и 1018 г. – 121,13 лв.)[1577].

Поради неосъществен контрол от юристите на общината при издаване на заповедите за отдаване на маломерни имоти, е определен наем в несъответствие с базисните наемни цени за ползване на земеделски земи под наем от Общинския поземлен фонд по Приложение № 1 към НРПУРИВОС (отм.). Неоснователно са определени по-високи цени на отдаване под наем.

6.1.3. Заповедите на кмета на общината не са съобщени на лицата чрез писмено удостоверяване на обстоятелствата. По тази причина не може да се направи преценка за спазването на сроковете на тяхното изпълнение/датите на сключване на договорите.

По информация на общинската администрация, съобщаване на заповедите на кмета на общината е извършено, предвид последващото сключване на договор за наем[1578]. Възприетата практика е в нарушение на чл. 61, ал. 1 от АПК (ред. ДВ, бр. 27, от 25.03.2014 г.) и чл. 90, ал. 1 от АПК. Правоотношенията, които възникват въз основа на издаден, но невлязъл в сила индивидуален административен акт биха могли да бъдат засегнати неблагоприятно при евентуално оспорване пред съд и съответно отмяната му.

6.1.4. В чл. 6, ал. 4, изр. 1 от ЗАЗ, е регламентирано, че арендуваният обект на договора се предава по опис, подписан от страните по договора, едновременно със сключването му.

Към всеки от договорите е приложен протокол-опис за предаване на имотите по договора. Протокол-описите са подписани на датите на сключените договори от кмета на общината и арендатора, в съответствие с чл. 6, ал. 4 от ЗАЗ[1579].

6.1.5. Договорите за наем са сключени в писмена форма от кмета на общината.

6.1.5.1. В чл. 14, ал. 3 и ал. 7 от ЗОС е определено, че отдаването на имоти - общинска собственост да се извършва за срок до десет години. Съгласно 24а, ал. 7 от ЗСПЗЗ, маломерни имоти могат да се отдават за срок до една година. С разпоредбата на чл. 4 от ЗАЗ е регламентиран минимален срок на договора за аренда - пет стопански години.

Имотите, чиято площ е над десет дка, са отдадени под наем за срок десет години, а маломерните имоти - за една година, договорен е срок за отдаване под аренда над пет стопански години (10 г., 20 г., 25 г. и 35 г.). Сроковете на отдаване са в съответствие с чл. 14, ал. 3 и ал. 7 от ЗОС, чл. 24а, ал. 7 от ЗСПЗЗ и чл. 4 от ЗАЗ[1580].

6.1.5.2. Съгласно чл. 8, ал. 2 от ЗАЗ, размерът на арендното плащане се договаря въз

[1576] Одитни доказателства №№ IV-113 - IV-124
[1577] Одитни доказателства №№ IV-21, IV-125- IV-128
[1578] Одитно доказателство № IV-21
[1579] Одитно доказателство № IV-73
[1580] Одитно доказателство № IV-73

основа на: 1. пазарната поземлена рента; 2. наема, който включва годишни амортизации и лихви върху капитала, вложен в арендуваните движими и недвижими вещи.

В проверените арендни договори е уговорено плащане, съобразно издадените решения на общинския съвет и Приложение № 1 към НРПУРИВОС (отм.). При извършения сравнителен анализ между договорените арендни плащания и годишната пазарна поземлена рента по населени места е установено, че по три от проверените договори[1581] определените арендни плащания са с 58 604,95 лв. повече (2017 г. – 57 832,15 лв. и 2018 г. – 772,80 лв.), а по четири[1582] договора са с 11 492,16 лв. по-малко (2017 г. – 11 008,80 лв. и 2018 г. – 483,36) спрямо пазарната поземлена рента[1583].

Поради несъответствие на НРПУРИВОС (отм.) със ЗОС незаконосъобразно са приети Базисни цени за отдаване под аренда в Приложение № 1 от НРПУРИВОС (отм.) във връзка със заложени арендни цени, арендните плащания по сключените договори са определени в нарушение на чл. 8, ал. 2 от ЗАЗ. В резултат на това не са приложени законовите изисквания за определяне на арендната цена при сключване на договори за аренда.

6.1.5.3. В чл. 112, буква „е“ от ЗС и чл. 4, буква „е“ от ПВп е регламентирано, че договорите за наем на недвижим имот, за срок по-дълъг от една година се вписват в АВп. С промяната на ЗСПЗЗ, в сила от 22.05.2018 г., съгласно чл. 4б, ал. 1 и ал. 3 от ЗСПЗЗ (ред. ДВ, бр. 42 от 2018 г.) договорите за наем на земеделска земя със срок, по-дълъг от една година, както и споразуменията за тяхното изменение или прекратяване, се сключват в писмена форма с нотариално удостоверяване на съдържанието и подписите на страните, извършени едновременно. Договорите се вписват в съответната служба по вписванията по местонахождението на имотите. В чл. 3 от ЗАЗ е регламентирано договорът за аренда да се сключва в писмена форма с нотариална заверка на подписите на страните, вписва се в службите по вписвания и се регистрира в съответната общинска служба по земеделие. В договорите за наем и аренда е определено наемателят/арендаторът да извърши регистрацията на договора в общинска служба по земеделие.

а) един[1584] от проверените договори за наем е сключен след промените на ЗСПЗЗ от 22.05.2018 г. Поради неосъществен контрол от длъжностните лица на общинската администрация при подписването на договорите, не е извършена нотариална заверка на съдържанието и подписите на страните на Договор № К-1 от 17.10.2018 г. за наем и на всички проверени договори за аренда, в нарушение на чл. 4б, ал. 1 от ЗСПЗЗ (ред. ДВ, бр. 42 от 2018 г.) и чл. 3 от ЗАЗ, относно разпоредбата за нотариално удостоверяване на съдържанието и подписите на страните. Създаден е риск от ненадеждност на информацията при удостоверяване на правоотношенията пред други държавни органи;

б) всички проверени договори за наем със срок по-дълъг от една година и договорите за аренда са вписани в службата по вписвания, което е удостоверено с положен печат върху началната страница на договорите;

в) в досиетата на договорите за наем/аренда не са приложени писмени доказателства за извършена регистрация в общинската служба по земеделие. По данни от одитираната организация, регистрацията в общинска служба по земеделие е задължение на наемателя/арендатора и по тази причина в досието не са приложени данни за регистрация на договорите.

При одита не се постигна увереност, че са приложени разпоредбите на чл. 3 от ЗАЗ и договорите, относно регистрация на договорите в общинската служба по земеделие[1585].

[1581] Договори №№ 478 от 04.05.2017 г., № 481 от 12.05.2017 г. и № А-2 от 21.05.2018 г.
[1582] Договори №№ 474 от 27.04.2017 г., 506 от 13.07.2017 г., 507 от 13.07.2017 г. и А-1 от 15.05.2018 г.
[1583] Одитни доказателства №№ IV-21 и IV-73
[1584] Договор № К-1 от 17.10.2018 г.
[1585] Одитни доказателства №№ IV-21, IV-73 и IV-124

6.1.6. В Раздел II „Наемна цена“ от договорите за наем и Раздел I „Предмет на договора“ от договорите за аренда е регламентирано заплащането на наемната цена. В договорите за наем не е определена неустойка, в чл. 19 от договорите е посочено, че за неуредените въпроси се прилагат разпоредбите на гражданското законодателство. В т. 27 от договорите за аренда е определена неустойка в размер 0,1 на сто от дължимата сума за всеки просрочен ден при неизпълнение на арендното плащане в договорения срок. При одита е установено:

6.1.6.1. По два от проверените десет договора за наем и по три от проверените седем договора за аренда дължими наеми/арендни вноски не са платени в срок.

От наемателите не са платени обезщетения в размер на законната лихва от деня на забавата и от арендаторите – неустойка в размер 0,1 на сто от дължимата сума за всеки просрочен ден. Дължимите обезщетения по договори за наем са в общ размер 36,88 лв. (2017 г. – 24,88 лв. и 2018 г. – 12 лв.), а неустойките по договори за аренда са 219,39 лв. (2017 г. – 88,73 лв. и 2018 г. - 130,66 лв.).

Причина за установеното е, че при въвеждането на всеки от сключените договори в програмния продукт за начисляване на задълженията и отчитане на извършените плащания, не е въведено условие за начисляване на дължимо обезщетение/неустойка при забава на плащане, в нарушение на чл. 86 от ЗЗД. По време на одита, през 2019 г. дължимите суми са внесени по бюджета на общината в пълен размер и в програмния продукт са въведени данни за начисляване на обезщетения/неустойки при забава[1586].

6.1.6.2. Съгласно чл. 2 от договорите за наем, наемателят се задължава да използва имота по предназначение – за земеделски нужди.

От одитния екип е извършена проверка на място на четири имота, отдадени с четири договора за наем и на шест имота, отдадени с два договора за аренда, с цел установяване начина на ползване.

За пет от имотите е установено, че за заети със селскостопански култури. Имот, отдаден под наем с Договор № 505 от 13.07.2017 г. и четири имота, отдадени с Договор № 507 от 13.07.2017 г. за аренда са пустеещи земи, които не са ползвани за земеделски нужди, в нарушение на чл. 2 от договорите за наем[1587].

От общината не са договорени клаузи и съответно не са наложени санкции за неизползване на имотите по предназначение.

6.1.6.3. В Раздел III „Права и задължения на страните“ от договорите за наем е определено, че наемателят е длъжен да поеме и заплати всички данъци, такси и разходи, свързани с ползването на имота. Наемателят няма право да извършва строителство. В Раздел III „Права и задължения на арендатора“ е определено, че арендаторът заплаща разходите за данъци, такси, застраховки за текущото ползване и поддържане на обекта и за всички съоръжения и системи, обслужващи обекта. Арендаторът е длъжен да не извършва подобрения без съгласие на арендодателя и да уведомява за посегателства, недостатъци, повреди или унищожаване.

Отдадените поземлени имоти не са застроени и са извън регулацията на населените места. От общината не са начислявани задължения за данъци, такси и не са заплащани застраховки са сметка на общинския бюджет. По данни на общинската администрация, през 2017 г. и 2018 г. от общината не са извършвани разходи във връзка с ползването на отдадените имоти, не са подавани сигнали и установявани повреди или посегателства[1588].

[1586] Одитни доказателства №№ IV-21 и IV-129

[1587] Одитно доказателство № IV-102

[1588] Одитни доказателства №№ IV-73 и IV-86

По време на одита, със заповед на кмета на общината са определени длъжностни лица за осъществяване и контрол във връзка при издаване на заповедите и сключване на договорите за наем и аренда[1589].

Отдаването под наем на земеделски земи – ниви и за трайни насаждения без провеждане на публичен търг/конкурс е осъществено в частично съответствие с правната рамка и договорите.

6.2. Отдаване под наем на мери, пасища и ливади без провеждане на публичен търг/конкурс.

Съгласно чл. 37и, ал. 3 от ЗСПЗЗ, общинският съвет определя с решение пасищата, мерите и ливадите за общо и индивидуално ползване. Списък на имотите за индивидуално ползване с категории се обявява в общините и кметствата и се публикува на интернет страницата на общината в срок до 1 март.

6.2.1. С решение от 31.01.2017 г. на общинския съвет[1590] са определени пасищата, мерите и ливадите за индивидуално ползване за стопанската 2017/2018 г.

Списъкът за индивидуално ползване е допълнен с още два имота с решение от 04.04.2017 г. на общинския съвет[1591], след законово определения срок за публикуване – 1 март и след срока за подаване на заявления от правоимащите лица до 10 март, в несъответствие с разпоредбите на чл. 37и, ал. 3 от ЗСПЗЗ.

За стопанската 2018/2019 г. пасищата, мерите и ливадите за индивидуално ползване са определени с решение от 07.02.2018 г. [1592] на общинския съвет.

Списъците на имотите за индивидуално ползване с категории и за двете стопански години не са обявени в общината и съответните кметства и не са публикувани на интернет страницата на общината, в нарушение на разпоредбите на чл. 37и, ал. 3, изр. второ от ЗСПЗЗ.

Установените нарушения са в резултат на неупражнен ефективен контрол от секретаря на общината, отговарящ за разгласяването и обнародването на актовете на общинския съвет, съгласно чл. 43, ал. 3, т. 4 от ЗМСМА. В резултат на това, не са осигурени публичност и гласност на местната общност и заинтересованите лица[1593].

6.2.2. В чл. 37и от ЗСПЗЗ е регламентиран реда за отдаване под наем или аренда на пасищата, мерите и ливадите от общинския поземлен фонд.

6.2.2.1. От кмета на общината са назначени комисии по реда на чл. 37и, ал. 6 от ЗСПЗЗ, които да определят необходимата за всеки кандидат площ и да разпределят имотите за всяко землище[1594]:

а) заповедта на кмета на общината за назначаване на комисията през 2017 г. е издадена на 05.04.2017 г. - 22 дни преди влизане в сила на решението от 04.04.2017 г. на общинския съвет[1595], в сила от 27.04.2017 г. за допълване списъка на пасищата, мерите и ливадите за индивидуално ползване, в нарушение на чл. 90, ал. 1 от АПК, във връзка с чл. 179 от АПК и чл. 45 от ЗМСМА. По този начин правоотношенията, които възникват въз основа на издаден, но невлязъл в сила административен акт биха могли да бъдат засегнати неблагоприятно при евентуално оспорване пред съд и съответно отмяната му. С протокола на комисията от

[1589] Одитно доказателство № IV-88
[1590] Решение № 199 от 31.01.2017 г. на Общинския съвет - Царево, в сила от 22.02.2017 г.
[1591] Решение № 231 от 04.04.2017 г. на Общинския съвет - Царево, в сила от 27.04.2017 г.
[1592] Решение № 323 от 07.02.2018 г. на Общинския съвет - Царево, в сила от 02.03.2018 г.
[1593] Одитни доказателства №№ IV-130 - IV-132
[1594] Одитни доказателства №№ IV-130 и IV-133 - IV-135
[1595] Решение № 231 от 04.04.2017 г. на Общинския съвет - Царево, в сила от 27.04.2017 г.

21.04.2017 г. са разпределени и площите от двата имота, допълнително определени с решението, преди влизането му в сила.

Причините са неосъществен контрол по спазването на сроковете за влизане в сила на решенията на общинския съвет и при издаването на заповедта на кмета на общината за назначаване на комисията. Това крие риск от незаконосъобразно разпределяне на площи за индивидуално ползване преди влязло в сила решение на общинския съвет;

б) назначените комисии отговарят на изискванията на чл. 100, ал. 1 от ППЗСПЗЗ по отношение на броя на членовете, от които един правоспособен юрист. Определен е състав от четен брой членове, с което са създадени предпоставки за прекратяване на процедурата при различия в мнението на членовете.

В назначената комисия за 2017 г. са определени двама резервни членове, а през 2018 г. само един, вместо законово определените в чл. 100, ал. 1, изр. първо от ППЗСПЗЗ - двама резервни членове.

Видно от протоколите на комисиите, решенията са взети с пълно мнозинство при участие на определените по заповед редовни членове, и несъответствието не е довело до негативни последствия за общината;

в) от членовете на комисиите и през двете години не са подписани декларации, за удостоверяване на обстоятелства, че не за „свързани лица“ с участник в процедурата или с членове на неговите управителни или контролни органи по смисъла на Търговския закон, в нарушение на чл. 100, ал. 1, изр. второ от ППЗСПЗЗ. Поради това не може да се направи безспорен извод дали членовете на комисиите отговорят на условието да не са „свързани лица“ и са създадени предпоставки за участие в комисията на такива лица.

Установените нарушения са в резултат на неизпълнени задължения от председателя на комисиите – заместник-кмет на общината, който не е изискал от длъжностните лица представяне на декларации по реда на чл. 100, ал.1, изр. второ от ППЗСПЗЗ.

6.2.2.2. От собственици на животновъдни обекти през 2017 г. са подадени шест заявления, а през 2018 г. едно заявление. Три от заявленията, подадени през 2017 г., са регистрирани в общинската администрация, след законоустановения срок - 10 март. Всички подадени заявления са разгледани от комисията, включително подадените след законовоустановения срок.

Лицата отговарят на изискванията да имат регистрирани животновъдни обекти за пасищни селскостопански животни в съответното землище и да нямат данъчни задължения и задължения към Държавен фонд „Земеделие“, държавния поземлен фонд, общинския поземлен фонд и за земи по чл. 37в, ал. 3, т. 2 от ЗСПЗЗ: данните за животновъдните обекти от приложените описи към заявленията са проверени служебно и от лицата са подадени декларации по чл. 99, ал. 1, т. 4 от ППЗСПЗЗ (ред. ДВ, бр. 79 от 2017 г.) за липса на задължения по утвърдения образец от министъра на земеделието и храните[1596].

6.2.2.3. От комисиите и за двете години, в законоустановения срок по чл. 37и, ал. 6 от ЗСПЗЗ, е съставен по един протокол за окончателно разпределение на имотите - до 1 май. Протоколи за допълнително разпределение по чл. 37и, ал. 7 от ЗСПЗЗ не са съставени. При извършената проверка е установено:

а) съгласно протокола на комисията от 2017 г. на едно правоимащо лице не са разпределени площи, като в протокола не са изложени мотиви за това. По данни на общинската администрация, лицето е подало заявление, но устно е заявило, че отказва да ползва имотите, които са определени от общинския съвет и като потвърждение на това е обстоятелството, че протоколът на комисията не е обжалван от лицето.

Пропуските в протокола са в резултат на неупражняването на контрол от председателя

[1596] Одитни доказателства №№ IV-130 и IV-136 - IV-138

на комисията по съставяне на протокола и отразяване на всички мотиви и аргументи за действията на комисията;

б) протоколите са публикувани на интернет страницата на общината в съответствие с изискванията на чл. 37и, ал. 8 от ЗСПЗЗ. Публикуване в съответните кметства не е документирано, поради което при одита не може да бъде установено съответствие на чл. 37и, ал. 8 от ЗСПЗЗ по отношение осигуряване на публичност и гласност в кметствата, в които са землищата на разпределените имоти.

Протоколите на комисиите и за двете години не са обжалвани[1597].

6.2.3. Съгласно чл. 37и, ал. 15 от ЗСПЗЗ, при сключване на договори за наем или аренда на пасища, мери и ливади от 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.

6.2.3.1 На базата на съставените протоколи на комисиите през 2017 г. и през 2018 г. за разпределение на площите са сключени пет договора за отдаване под наем на пасища и мери през 2017 г. и един договор през 2018 г. за срок от пет стопански години - минимално допустимия по чл. 37и, ал. 12 от ЗСПЗЗ[1598].

Договорите, сключени през 2017 г., са със срок от пет години, считано от стопанската 2017/2018 г.

Поради неосъществен контрол от юрисконсултите на общината при изготвянето на договора от 2018 г., той е сключен със задна дата, считано от стопанската 2017/2018 г., в несъответствие с решението от общинския съвет за определяне пасища, мери и ливади за индивидуално ползване за стопанската 2018/2019 г. във връзка разпоредбите на чл. 37о, ал. 1, т. 1 от ЗСПЗЗ.

Договорът е сключен на 08.05.2018 г., поради което не следва да обхваща период преди неговото сключване, а именно от 1.10.2017 г. до датата на сключването му, тъй като няма обратно действие. Така определеният период в договора е незаконосъобразен. Още повече, че договорът е подписан след провеждане на процедура по реда на чл. 37и от ЗСПЗЗ, която е стартирала непосредствено преди неговото сключване.

6.2.3.2. Определените наемни цени за всички отдадени имоти са въз основа на пазарни експертни оценки от независим оценител в съответствие с изискванията на чл. 37и, ал. 1 от ЗСПЗЗ[1599].

6.2.3.3. В досиета не се съдържа писмена информация относно регистрация на договорите в Общинска служба по земеделие, каквото е изискването на чл. 37и, ал. 12, изречение трето от ЗСПЗЗ. Поради неизпълнени задължения от служителите на отдел АГУС в договорите не е включена клауза, на коя от страните е определено задължение и в какъв срок да се регистрират договорите в общинска служба по земеделие.

При одита не се постигна увереност, че са изпълнени разпоредбите на 37и, ал. 12, изр. трето от ЗСПЗЗ. В резултат на това липсва надеждна информация в държавните органи по земеделие за сключени договори за отдаване под наем на имоти – общинска собственост[1600].

6.2.3.4. В съответствие с чл. 37и, ал. 15 от ЗСПЗЗ и чл. 6, ал. 1 от сключените договори през 2017 г., наемателите са освободени от наем за първите две стопански години (2017/2018г.

[1597] Одитни доказателства №№ IV-130 и IV-133 - IV-135

[1598] Одитни доказателства №№ IV-130, IV-133 и IV-139 - IV-141

[1599] Одитни доказателства №№ IV-142 и IV-143

[1600] Одитни доказателства №№ IV-130 и IV-139 - IV-141

и 2018/2019 г.)[1601].

6.2.3.5. В сключения през 2018 г. договор не са включени клаузи за освобождаване от наем за първите две стопански години, каквото е изискването на чл. 37и, ал. 15 от ЗСПЗЗ.

За отдадените площи преди сключване на договора е отправено писмено запитване до Общинска служба „Земеделие“ – Приморско-Царево за получаване на информация дали имотите попадат в слой „Площи, допустими за подпомагане“. По предоставените данни пет от имотите изцяло или частично не попадат в слоя, като в три от тях са отдадени части от общата площ и два са отдадени изцяло.

По данни на общинската администрация, наемателят не е освободен от наем, поради неяснота в разпоредбите на чл. 37и, ал. 15 от ЗСПЗЗ дължи ли се наем в случаите, при които не се отдава целият имот и части от него попадат в слоя. Към договора не са изготвени схеми точно каква част от имотите са отдадени частично, поради което не може да се изследва налице ли е основание за освобождаване от наем.

За два от имотите, които са отдадени с цялата площ и изцяло или частично не попадат в слой „Площи, допустими за подпомагане“, наемателят е следвало да бъде освободен от наем за две стопански години общо в размер 186,57 лв. (без ДДС) годишно или за двете години 373,14 лв. (без ДДС). При сключване на договора наемателят е заплатил определената наемна цена по договора за първата стопанска година.

Сключеният договор е в нарушение на чл. 37и, ал. 15 от ЗСПЗЗ по отношение определения наем за два от имотите. Поради несъгласуване на договора с юрисконсулт на общината по прилагане на законовите разпоредби, за наемателя не са приложени законоустановените облекчени условия при формиране на наема[1602].

6.2.3.6. Съгласно чл. 37м. от ЗСПЗЗ, кметът на община, ежегодно извършва проверки за спазване на условията по чл. 37и, ал. 4 по сключените договори за наем или аренда на пасища, мери и ливади от държавния и общинския поземлен фонд.

През 2018 г. от кмета на общината не е извършена проверка за спазване условията по чл. 37и, ал. 4 по сключените договори за наем на пасища, мери и ливади от общинския поземлен фонд в нарушение на изискването на чл. 37м от ЗСПЗЗ[1603]. От началника на отдел/главен експерт УОС не е инициирано определянето на комисия, която да извърши проверка по реда на чл. 37м от ЗСПЗЗ, и от секретаря на общината не осъществен ефективен контрол при изготвянето на вътрешните актове на общината.

В резултат на това, не е осигурена актуална и надеждна информация за наличие на обстоятелства по 37м, ал. 4 от ЗСПЗЗ, изискващи промяна/прекратяване на договорите. Поради неосъществения контрол са създадени предпоставки за продължаващо действие на договори с лица, за които е отпаднало законовото основание за ползване на пасища, мери и ливади под наем/аренда.

6.2.3.7. 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.

В сключените договори не са включени клаузи за увеличаване на наемната цена с официалния инфлационен индекс на потребителските цени, публикуван от НСИ, в нарушение изискванията на чл. 37к, ал. 3 от ЗСПЗЗ. Нарушението е в резултат на неефективен контрол от юрисконсултите на общината, осъществили съгласуване на договорите от 2017 г. и неосъществен такъв по отношение на договора, сключен през 2018 г.

[1601] Одитни доказателства №№ IV-100, IV-130 и IV-139 - IV-140

[1602] Одитни доказателства №№ IV-100, IV-130, IV-133 и IV-141

[1603] Одитно доказателство № IV-130

По данни на НСИ индексът на потребителските цени за месец септември 2018 г. спрямо месец септември 2017 г. (при началото на новата стопанска година) е 103,6 на сто, или наемите на договорите от 2017 г. е следвало да се завишат с 3,6 на сто. Поради договорените клаузи наемателите да бъдат освободени от наем за първите две стопански години, считано от стопанската 2017/2018 г., анекси за увеличаване на наемите не са сключени[1604].

6.2.3.8. Договорите са вписани в АВп, в съответствие с изискванията на чл. 112, б. „е“ от ЗС и чл. 4, б. „е“ от ПВп[1605].

Всички договори са въведени в ПП „Акстър“. Данните за договорите в програмния продукт съответстват на размера на дължимия наем, сроковете за плащане и размера на дължимата неустойка при забава в плащането - 0,1 на сто от дължимата сума за всеки просрочен ден (чл. 9, ал. 2 от договорите)[1606].

6.2.3.9. Съгласно чл. 4 от договорите, предаването на имотите, тяхното състояние, както и възраженията на наемателя се удостоверяват с протокол, който се прилага към договора.

Предаването на имотите и тяхното състояние по договорите, сключени през 2017 г., са удостоверени с приемо-предавателен протокол, неразделна част от договора. В тях не са отразени възражения от наемателите.

За предаването на имотите по договора от 2018 не е съставен приемо-предавателен протокол, в нарушение клаузите на договора. Поради неизпълнени задължения от страна на длъжностните лица в отдел АГУС са създадени условия за предявяване на последващи претенции/възражения от наемателя по отношение състоянието на имотите[1607].

Отдаването под наем на земеделски земи – мери, пасища и ливади без провеждане на публичен търг/конкурс е осъществено в частично съответствие с правната рамка и договорите.

7. Отдаване под наем на общински жилища

Одитните процедури не са изпълнени върху одитни извадки. При одита са проверени осем отдавания под наем на общински жилища (за 2017 г. – два договора и един анекс за удължаване срока на договора и за 2018 г . – един договор и четири анекса за удължаване на срока на договорите).

През одитирания период по чл. 45 от ЗОС не е извършено настаняване в резервни общински жилища[1608].

7.1. 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.

С решение от 04.12. 2013 г. на общинския съвет[1609], в сила през одитирания период, по предложение на кмета на общината, е определено предназначението на общинските жилища: за настаняване под наем на граждани с установени жилищни нужди и ведомствени жилища. Определени са 22 жилища за настаняване на граждани с установени жилищни нужди и 12 ведомствени жилища. Не са определени резервни жилища и жилища за продажба, замяна и обезщетяване[1610].

[1604] Одитни доказателства №№ IV-130 и IV-139 - IV-141
[1605] Одитни доказателства №№ IV-139 - IV-141
[1606] Одитно доказателство № IV-133
[1607] Одитни доказателства №№ IV-130 и IV-139 - IV-141
[1608] Одитни доказателства №№ IV-144 и IV-150
[1609] Решение № 430 от 04.12. 2013 г. на общинския съвет
[1610] Одитно доказателство № IV-28 и IV-144

Спазени са законовите изисквания за определяне на предназначението на общинските жилища.

7.2. 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. В чл. 4, ал. 1 от Наредбата за общинските жилища (отм.) са определени условията за настаняване под наем в общински жилища, на които нуждаещите се следва едновременно да отговарят на определени условия. В чл. 14, ал. 6 от Наредбата за общинските жилища (отм.) е регламентирано, че въз основа на настанителната заповед се сключва писмен договор за наем, в който се определя редът за предаване и приемане на имота, правата и задълженията на наемателя, наемната цена, срокът, отговорността при неизпълнение, поддържането (текущи и основни ремонти) и други условия по наемното правоотношение.

7.2.1. От всички наематели е извършено декларираме на условия, определени в чл. 4, ал. 1 от Наредбата за общинските жилища (отм.).

В четири случая на отдаване под наем на общински жилища на граждани с установени жилищни нужди е установено, че от общинската администрация не са документирани действията във връзка с определянето на застрахователната стойност на декларирани моторни превозни средства, за които не са приложени застрахователни полици. От лицата не са изискани допълнително документи за определяне на стойността.

По информация на общинската администрация, е възприето стойността на автомобилите да се установява служебно, на базата на информация в отдел „Местни данъци и такси“ и да се съпоставя със средната пазарна цена на жилищата за съответното населено място[1611]. Поради възприетата практика, не може да се оцени дали четири от наемателите отговарят на условията на в чл. 4, ал. 1, т. 4 от Наредбата за общинските жилища (отм.) и са с право за настаняване.

7.2.2. Съгласно чл. 29 от Наредбата за общинските жилища (отм.), месечната наемна цена за 1 кв. м. полезна площ е 0,50 лв. и се коригира с коефициент, както следва: за населените места – гр. Царево и гр. Ахтопол – 2; за населените места – с. Лозенец и с. Синеморец – 1,5; за всички останали места – 1. Съдържанието на понятието „полезна площ“ не е регламентирано в цитираната или друга наредба на общинския съвет.

Дължимият наем е определен на база застроената площ на имота, посочена в АЧОС. Предоставените жилища се намират в жилищни блокове и освен застроената площ към жилищата е определен процент от общите части (стълбища, коридори и други) и избени помещения, за които не е определян наем[1612].

Съдържанието на понятието „полезна площ“ не е ясно формулирано, поради което не може да оцени дали наемните цени са определени правилно, по реда на чл. 29 от Наредбата за общинските жилища (отм.).

7.2.3. В чл. 3, ал. 1 от Наредбата за общинските жилища (отм.) са определени норми за жилищно задоволяване: на едно лице – до 25 кв. м.; на двучленно семейство – до 40 кв. м.; на тричленно семейство – 55 кв.м.; на четиричленно семейство – до 70 кв.м.; на семейство с повече членове – до 10 кв. м. жилищна площ в повече за всеки следващ член. Съгласно чл. 3, ал.ал. 3 и 4 от Наредбата за общинските жилища (отм.) при определяне на нормите за жилищно настаняване се взема предвид и детето, което ще се роди, по изключение може да се определи

[1611] Одитно доказателство № IV-28
[1612] Одитни доказателства №№ IV-15, IV-28, IV-145 - IV-149

допълнителна жилищна площ, когато член от семейството страда от болест.

През 2017 г. и сключен един договор, а през 2018 г. са сключени четири анекса към договори за настаняване на граждани с установени жилищни нужди. В четири случая е отдадена по-голяма жилищна площ, без да са представени документи от наемателите, обосноваващи наличието на обстоятелства за това. Нуждаещите се са настанени в по-големи жилища от определените норми за жилищно задоволяване, в несъответствие с чл. 3, ал. 1 от Наредбата за общинските жилища (отм.).

По информация от общинската администрация, към момента на настаняването не е имало свободни жилища, отговарящи на определените норми в наредбата[1613].

В Наредбата за общинските жилища (отм.) не е регламентирано настаняването, в случаите когато жилищната площ не съответства на определените норми, поради липса на свободни жилища.

7.3. В Глава III „Общински ведомствени жилища“ от Наредбата за общинските жилища (отм.) са определени редът и условията за настаняване под наем във ведомствени жилища: нуждаещите се следва да са в трудови/служебни правоотношения щатни служители в общинската администрация/служители в звена на общинска бюджетна издръжка или специалисти, работещи на територията на общината, които не притежават жилище или вила на територията на общината. В чл. 18 ал. 2 от Наредбата за общинските жилища (отм.) е регламентирано, че настаняването се извършва със заповед на кмета на общината, в която се определят: видът и местонахождението на жилището, основанието за настаняване, трите имена и ЕГН на настаненото лице, броят на членовете на семейството, въз основа на заповедта се сключва договор за наем.

Наемните цени за ведомствените общински жилища са определени в чл. 29 от Наредбата за общинските жилища (отм.) и са определяни по общия ред за определяне на наемните цени на общински жилища.

За одитирания период са сключени два договора (2017 г. – един. и 2018 г. – един договор) за настаняване във ведомствени жилища и един анекс от 2017 г. към договор за наем от 2012 г. за продължаване на срока на договора.

7.3.1.От настанените във ведомствени жилища, са декларирани обстоятелствата, че не притежават жилище или вила на територията на общината и са представени документи за трудови правоотношения с общината, в съответствие с условията за настаняване, определени в Глава III „Общински ведомствени жилища“ от Наредбата за общинските жилища (отм.)[1614].

От кмета на общината са издадени заповеди за настаняване, в които се съдържат реквизитите, определени в чл. 18 ал. 2 от Наредбата за общинските жилища (отм.).

В заповедите на кмета на общината е посочено основание за настаняване чл. 14, ал. 4 или чл. 14 ал. 5 от Наредбата за общинските жилища (отм.), относимо при настаняване на граждани с установени жилищни нужди, вместо чл. 18, ал. 2 от наредбата, относимо за настаняване във ведомствени жилища. При изготвяне на заповедите на кмета на общината не е осъществен контрол от секретаря на общината, в резултат на което в издадените заповеди за настаняване е посочено грешно правно основание[1615].

7.3.2. Наемът на съответното жилище е определен на база застроената площ на имота, посочена в АЧОС, по реда, определен в чл. 29 от Наредбата за общинските жилища (отм.). При

[1613] Одитни доказателства №№ IV-28, IV-145 - IV-148
[1614] Одитни доказателства №№ IV-151 - IV-153
[1615] Одитно доказателство № IV-28

определяне на наема не е включена площ от общи части (стълбища, коридори и други) и избени помещения[1616], поради неясно формулирано понятие „полезна площ“.

7.4. 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 от закона, могат да се отдават под наем по пазарни цени при условия и по ред, определени в наредбата на общинския съвет.

През одитирания период две ведомствени жилища и две жилища, предназначени за настаняване на граждани с установени жилищни нужди не са отдадени под наем поради това, че не е имало желаещи за настаняване във ведомствените жилища, а двете жилища, предназначени за настаняване на граждани с установени жилищни нужди са в лошо състояние и подлежат на ремонт.

От общината не е извършено отдаване по пазарни цени на свободните ведомствени жилища, поради липса на определен ред в Наредбата за общинските жилища (отм.)[1617].

7.5. При извършената проверка за спазването на законовоопределеното изискване за съобщаване на заповедите на кмета на общината и спазването на сроковете за сключването на договорите е установено:

а) при всички случаи на настаняване в общински жилища, настанителните заповеди, издадени от кмета на общината, не са съобщени на лицата чрез писмено удостоверяване на обстоятелствата;

б) всеки от договорите/анексите е сключен в период по-кратък от 14 дни от датата на издаване на съответната заповед за настаняване. Заповедите на кмета на общината са изпълнени преди да са влезли в сила, тъй като са сключени договори.

От общинската администрация е възприето, че при издаване на положителна заповед, за молителите липсва правен интерес за обжалване и не е необходимо изчакване на 14 - дневен срок преди изпълнението на административния акт[1618].

При подготовката на договорите и анексите не е осъществен контрол от юрист, поради което са нарушени разпоредбите на чл. 61, ал. 1 от АПК (ред. ДВ, бр. 27 от 25.03.2014 г.) и чл. 90, ал. 1 от АПК за съобщаване и обжалване на административните актове. Правоотношенията, които възникват въз основа на издаден, но невлязъл в сила индивидуален административен акт биха могли да бъдат засегнати неблагоприятно при евентуално оспорване пред съд и съответно отмяната му.

7.6. Съгласно чл. 46, ал. 1, т. 6 на ЗОС и чл. 16, ал. 1, т. 2 от Наредбата за общинските жилища (отм.) наемните правоотношения се прекратяват с изтичане на срока за настаняване.

При извършената проверка е установено, че са подписани пет анекса, с които са продължени наемните правоотношения по договори с изтекъл срок на действие (2017 – един. и 2018 г. – четири договора). Сключените анекси са в нарушение на чл. 46, ал. 1, т. 6 на ЗОС и чл. 16, ал. 1, т. 2 от Наредбата за общинските жилища (отм.).

По време на одита от общинската администрация е обяснено, че наемните правоотношения с наемателите не са прекратени, тъй като по чл. 46, ал. 2 от ЗОС не са издадени заповеди на кмета на кмета на общината за прекратяване на наемните правоотношения. От наемателите са подадени заявления за продължаване на наемните правоотношения преди изтичане на договорите, но комисията по картотекиране е провела заседания на по-късен

[1616] Одитни доказателства №№ IV-28 и IV-151 - IV-153
[1617] Одитно доказателство № IV-28
[1618] Одитни доказателства №№ IV-28, IV-145 - IV-149, IV-151 - IV-153

етап[1619]. От служителите в отдел АГУС не е осъществен контрол по отношение на срока на сключените договори и не са инициирани своевременно действия за уведомяване на кмета на общината за изтичащите срокове на сключените договори. С ползването на общински жилища без правно валиден договор не са защитени правата на собственост на общината.

7.7. С подписаните договори и анекси, общинските жилища са отдадени за срок от пет години и са вписани в службата по вписвания, удостоверено с положен печат върху началната им страница. Спазени са изискванията на чл. 112, б. „е“ от ЗС и чл. 4, б. „е“ от ПВп[1620].

7.8. В договорите за наем на общински жилища е договорено заплащането на наемната цена в срок до 20-то число на текущия месец. Определена е неустойка в размер 0,5 на сто от дължимата сума за всеки просрочен ден при неизпълнение на плащане в договорения срок. При извършената проверка е установено:

а) от наемателите по четири договора не са платени в срок дължими наеми.

От наемателите са заплатени лихви в общ размер 128,36 лв. (2017 г. – 73,56 лв. и 2018 г. – 54,80 лв.), в съответствие с чл. 86 от ЗЗД и договорите[1621];

б) в Раздел „Задължения на наемателя“ от договорите за наем на общински жилища е определено, че наемателят е длъжен да поеме и заплати всички текущи ремонти, консумативни разноски (ток, вода, такса за битови отпадъци) и да съобщава на наемодателя за всички повреди и посегателства върху общинското жилище.

През 2017 г. и 2018 г. от служителите на общинската администрация не са извършвани проверки на място, тъй като не са постъпвали сигнали за противоправни действия на наемателите. Разходите за ток и вода са заплатени директно от наемателите. Със средства от бюджета на общината не са извършвани разходи за текущи ремонти на жилищата[1622];

в) такса за битови отпадъци за 2017 г. и 2018 г. е платена от наемателите на общински жилища, в съответствие с чл. 5 от договорите (описано в Част трета, Раздел II, констатацията по т. 8.3. от доклада);

г) четири от отдадените общински жилища са застраховани от общината, вместо от наемателите (описано в Част трета, Раздел II, констатацията по т. 2.2. от доклада).

По време на одита, със заповед на кмета на общината са определени длъжностни лица за осъществяване на контрол в процеса по отдаване на общински жилища[1623].

Отдаването под наем на общински жилища е осъществено в частично съответствие с правната рамка и договорите.

8. 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. Основанието за заплащането на таксата за битови отпадъци от страна на наемателите са договорните клаузи, т.е. задължението за наемателя възниква по силата на договора, а не по силата на чл. 11, ал. 1 от ЗМДТ, съгласно който данъчно задължено лице е собственикът на имота – Община Царево, и другите посочени в текста на чл. 11, ал. 3-5 (ползватели/концесионери и др.).

8.1. През одитирания период за имотите - частна общинска собственост са заплатени

[1619] Одитни доказателства №№ IV-28, IV-146 - IV-149, IV-153
[1620] Одитни доказателства №№ IV-145 - IV-149, IV-151 - IV-153
[1621] Одитно доказателство № IV-154
[1622] Одитни доказателства №№ IV-111, IV-151 - IV-153
[1623] Одитно доказателство № IV-88

текущите задължения за данък върху недвижимите имоти в общ размер 63 523,53 лв. (2017 г. – 32 651,45 лв. и 2018 г. – 30 872,08 лв.).

За имотите - общинска собственост са заплатени 194 281,84 лв. (2017 г. – 125 364,87 и 2018 г. – 68 916,97 лв.) текущи задължения за такса за битови отпадъци. Не във всички случаи на декларираме на имоти - общинска собственост в програмния продукт за местни данъци и такси са въведени данни относно вида на собствеността - публична или частна. По тази причина не може да се определи частта от заплатената такса за битови отпадъци за имотите - частна общинска собственост[1624].

По данни от програмния продукт за местни данъци и такси в Община Царево, към датите на плащанията (07.06.2017 г. и 13.04.2018 г.) не са налице задължения за данък върху недвижимите имоти и такса за битови отпадъци от предходни години.

8.1.1. При одита са установени два имота - частна общинска собственост[1625], за които през 2017 г. и 2018 г. не са заплатени данък върху недвижимите имоти и такса за битови отпадъци. По данни на общинската администрация, причина е, че партидите на имотите автоматично са закрити поради технически проблем при прехвърляне на данните при смяна на програмния продукт през 2010 г.

По време на одита е извършено заплащане на лихвите и неплатените задължения за данък върху недвижимите имоти в размер 909,71 лв. (2017 г. - 474,72 лв. и 2018 г. – 434,99) и такса за битови отпадъци в размер 1 196,33 лв. (2017 г. – 624,29 лв. и 2018 г. – 572,04 лв.), ведно със задълженията за текущата година[1626].

8.1.2. Декларирането в отдел „Местни данъци и такси“ на актуваните имоти - общинска собственост и на настъпили промени в състоянието на декларирани имоти е извършено от началник отдел/главен експерт АГУС.

При одита е извършена проверка за декларирането на имотите, за които са съставени актове за частна общинска собственост през одитирания период и е установено: не са декларирани и съответно начислени задължения при възникнало основание на пет урегулирани поземлени имота[1627] на територията на три села в общината (2017 г. – два и 2018 г. – три), в нарушение на чл. 10, ал. 1 от ЗМДТ (ред. ДВ, бр. 39 от 2011 г.).

По време на одита, имотите са декларирани, неплатените задължения и лихвите за просрочия за такса за битови отпадъци в общ размер 4,30 лв. (2017 г. – 1,18 лв. и 2018 г. – 3,12 лв.) са внесени (на 02.10.2019 г.) в пълен размер, ведно със задълженията за текущата година. Не е определен данък върху недвижимите имоти поради ниската данъчна оценка на имотите (под 1 680 лв.)[1628].

8.1.3. През одитирания период не са декларирани 13 имота, за които са съставени актове за частна общинска собственост, продадени от един до четири месеца след актуването им, в нарушение на чл. 10, ал. 1 от ЗМДТ (ред. ДВ, бр. 39 от 2011 г.).

От страна на служителите от отдел АГУС, не са изпълнени задълженията, свързани със съставянето на АОС, декларирането на имотите, управлението и разпореждането с имоти – общинска собственост. В резултат на това, общината не е декларирала 13 имота - частна общинска собственост и не са заплатени данък върху недвижимите имоти и такса за битови

[1624] Одитни доказателства №№ IV-155 и IV-156
[1625] Партидни номера на имотите №№ 568 и 934
[1626] Одитни доказателства №№ IV-157 - IV-163
[1627] АЧОС №№ 1921 от 10.05.2017 г., 1924 от 22.08.2017 г.1952 от 23.07.2018 г., 1957 от 31.08.2018 г. и 1961 от 25.10.2018 г.
[1628] Одитни доказателства №№ IV-161 - IV-166

отпадъци.

8.2. Съгласно чл. 64, ал. 1 от ЗМДТ (ред. ДВ, бр. 95 от 2009 г., в сила от 1.01.2010 г.), таксата за битови отпадъци се заплаща от лицата по чл. 11 от ЗМДТ.

За одитирания период не може да се посочи размера на заплатената такса за битови отпадъци за имотите - публична общинска собственост, тъй като не във всички случаи на декларираме на имоти - общинска собственост в програмния продукт за местни данъци и такси са въведени данни относно вида на собствеността – публична или частна[1629].

По данни от програмния продукт за местни данъци и такси, към датите на извършените плащания (07.06.2017 г. и 13.04.2018 г.) не са налице задължения за такса за битови отпадъци от предходни години. За всички декларирани имоти - публична общинска собственост е платена дължимата такса за битови отпадъци за 2017 г. и 2018 г.[1630].

При извършената проверка за декларираме на имотите, за които са съставени актове за публична общинска собственост през одитирания период, е установено:

а) седем[1631] имота (2017 г. – един и 2018 г. - шест) с предназначение за канализационно – помпени станции в гр. Царево, с. Лозенец и с. Синеморец и сграда за здравни нужди в с. Лозенец, не са декларирани и съответно не е платена такса за битови отпадъци при възникнало основание за заплащане;

б) имот, предоставен за стопанисване, поддържане и експлоатация на системите и съоръженията и предоставяне на водоснабдителни и канализационни услуги, канализационно помпените станции през 2016 г. на „Водоснабдяване и канализация“ ЕАД - гр. Бургас[1632] не е декларираи и не е платена такса за битови отпадъци.

Причините за установените нарушения на ЗМДТ са свързани с липсата на правила/процедури в процеса, неидентифицирани рискове и невъведени контролни дейности.

По време на одита, седемте имота са декларирани и на „Водоснабдяване и канализация“ ЕАД - гр. Бургас е изпратено писмо за дължимите публични общински вземания, в общ размер 214,32 лв. Неплатените задължения и лихвите за просрочия за такса за битови отпадъци, в общ размер 1 118,52 лв. (2017 г. – 460,82 лв. и 2018 г. – 657,70 лв.), са внесени в пълен размер на 02.10.2019 г., ведно със задълженията за текущата година от Община Царево за сграда за здравни нужди в с. Лозенец и от „Водоснабдяване и канализация“ ЕАД - гр. Бургас за имотите с предназначение за канализационно – помпени станции в гр. Царево, с. Лозенец и с. Синеморец[1633].

8.3. В чл. 3, т. 6 от Закона за опазване на околната среда (ЗООС), опазването на околната среда се основава на принципа „замърсителят плаща за причинените вреди“. С чл. 5 от договорите за наем на общински жилища е уговорено, че наемателят се задължава да плаща редовно наемната цена и всички консумативни разноски, свързани с ползването на жилището. По смисъла на § 4 от ДР от Наредбата за общинските жилища (отм.) „консумативни разноски” са ел. енергия, вода, телефон, топлоенергия, такса за битови отпадъци и други такива свързани с обитаването на жилището.

През одитирания период действат 108 договора за наем на застроени имоти/части от имоти и терени/части от терени в регулацията на населените места, от тях 30 договора са сключени в одитирания период (2017 г. –договори за имоти/части от имоти - публична

[1629] Одитно доказателство № IV-157
[1630] Одитни доказателства №№ IV-156 и IV-157
[1631] АПОС №№ 1150 от 13.04.2017 г., 1182 от 11.06.2018 г., 1236 от 22.11.2018 г., 1237 от 22.11.2018 г., 1238 от 22.11.2018 г., 1239 от 22.11.2018 г. и 1240 от 22.11.2018 г.
[1632] Договор № Д-21-4 от 25.02.2016 г.
[1633] Одитни доказателства №№ IV-162, IV-163, IV-165, IV-167 - IV-172

общинска собственост - 13 бр. и договори за имоти/части от имоти - частна общинска собственост - четири бр. и 2018 г. –договори за имоти/части от имоти - публична общинска собственост - седем бр. и договори за имоти/части от имоти - частна общинска собственост - шест бр.) и 78 договора преди одитирания период (договори за имоти/части от имоти - публична общинска собственост – 27 бр. и договори за имоти/части от имоти - частна общинска собственост – 51 бр.).

Имотите са декларирани и за тях е начислена и от общината е внесена такса за битови отпадъци, в общ размер 100 448,08 (2017 г. – 51 788,39 лв. и 2018 г. – 48 659,69 лв.).

8.3.1. В договорите за отдавани под наем имоти или части от имоти, освен при договорите за наем на общински жилища, не се съдържа клауза за заплащане на такса за битови отпадъци, в несъответствие с принципа на чл. 3, т. 6 от ЗООС, съгласно който замърсителят плаща за причинените вреди.

При одита е прието, че основанието за заплащането от страна на наемателите са договорните клаузи, т.е. задължението за наемателя възниква по силата на договора, а не по силата на чл. 11, ал. 1 от ЗМДТ, съгласно който данъчно задължено лице е собственикът на имота - Общината Царево и другите посочени в текста на чл. 11, ал. 3-5 (ползватели/концесионери и др.), в случая неотносими към констатацията.

Причината за включването на тези клаузи в договорите при отдаването на имотите под наем, каквато е практиката и в други общини в страната е, че съгласно чл. 232, ал. 2 от ЗЗД, наемателят е длъжен да плаща наемната цена и разходите, свързани с ползването на вещта. В тази връзка, наемателят дължи на наемодателя разходите за електроенергия, вода, телефон, такса за битови отпадъци и други разходи, свързани с ползването на наетата сграда или на част от нея.

Съгласно действащата през одитирания период правна рамка, не е налице законово основание по ЗМДТ за данъчно задължени лица да бъдат определяни наемателите и в тази връзка задължението - разходите трябва да бъдат поети от общината. Предвид измененията в Глава трета, Раздел I „Такса за битови отпадъци“ от ЗМДТ, в сила от 01.01.2020, публикувани ДВ, бр. 88 от 2017 г., съгласно които при определянето на размера на таксата трябва да бъде следван принципът определен в чл. 67, ал. 1 от закона, а именно „Размерът на таксата за битови отпадъци за всяко задължено лице се определя за календарна година при спазване на принципа за понасяне на разходите от причинителя или притежателя на отпадъците.“, е необходимо с оглед на бъдещето да бъде направен внимателен анализ както за законосъобразността, така и за целесъобразността на договорните отношения с наемателите на имоти - общинска собственост, попадащи в обхвата на облагане с данък върху недвижимите имоти и такса за битови отпадъци.

По време на одита, със заповед на кмета на общината е наредено, при сключване на договори за наем на имоти - общинска собственост, да се предвижда клауза за заплащане на такса за битови отпадъци за сметка на наемателя. Възложено е на главния счетоводител да инициира действия и осъществява контрол по възстановяване на разходите на общината за такса за битови отпадъци[1634].

8.3.2. От наемателите на общински жилища са спазени клаузите в договорите, свързани със заплащане на таксата за битови отпадъци, като извършеният разход от общината е възстановен в общинския бюджет.

[1634] Одитно доказателство № IV-88

През одитирания период от наемателите са внесени 1 273,36 лв. от общо 1 281,76 лв. дължими суми за такса за битови отпадъци, определени съобразно периода на действие на сключените договори.

По време на одита (на 16.08.2019 г. и на 08.10.2019 г.) от две лица е внесена разликата – 8,40 лв. до пълния размер на дължимата такса за битови отпадъци от наематели на жилищни имоти[1635].

Заплащането на данък върху недвижимите имоти и такса за битови отпадъци за имотите - общинска собственост е в частично съответствие с правната рамка.

9. Приходи от наеми по бюджета на общината и действия за събиране на просрочени вземания

9.1. В Годишната програма за управление и разпореждане с имоти -общинска собственост за 2017 г. са предвидени приходи от наеми в размер 517 000 лв. от имотите, които общината има намерение да предложи за предоставяне под наем. Към 31.12.2016 г. просрочените вземания от наеми са в общ размер 128 246,06 лв. В бюджета за 2017 г. са планирани приходи от наеми на имущество и земя общо 530 000 лв., в която сума са включени прогнозните приходи по годишната програма за 2017 г. и 10,14 на сто от просрочените вземания от наеми към 31.12.2016 г.

За 2017 г. са реализираните приходи от наеми на имущество и земя в размер 402 718 лв., колкото са и по уточнен план на бюджета за 2017 г. Към 31.12.2017 г. просрочените вземания от наеми са 128 246 ,06 лв. по 60 договора и са по договори, сключени преди одитирания период[1636].

9.2. В Годишната програма за управление и разпореждане с имоти-общинска собственост за 2018 г. предвидените приходи от наеми са 400 000 лв.. Към 31.12.2017 г. просрочените вземания от наеми са в общ размер 128 246,06 лв.

По бюджета за 2018 г. са планирани приходи от наеми на имущество и земя общо 650 000 лв., в която сума са включени прогнозните приходи по годишната програма за 2018 г. и просрочените вземания от наеми към 31.12.2017 г. Планираните приходи за 2018 г. са със 121 753,94 лв. повече от сбора на прогнозните приходи по годишната програма за 2018 г. и просрочените вземания от наеми към 31.12.2017 г. Прекомерното завишаване на плана е предпоставка да бъдат планирани и извършени разходи, за които няма източник на финансов ресурс.

Към 31.12.2018 г. реализираните приходи от наеми на имущество и земя са 424 304 лв., колкото са и по уточнен план на бюджета за 2018 г.

Към 31.12.2018 г. са налице просрочени вземания от наеми за 128 246,06 лв. по 60 договора[1637].

9.3. Съгласно чл. 23, ал. 1 от НРПУРИВОС (отм.), контролът върху изпълнението на задълженията на наемателите по сключени договори за наем се извършва от общинската администрация, кметовете на кметства и кметски наместници. При просрочие, на която и да е наемна вноска, повече от 60 дни от падежа, кметът на общината може да предяви съдебен иск за принудително събиране на неплатената наемна цена.

В чл. 28, т. 8 и чл. 32, т. 10 от УПОА са определени функции на отдел АГУС, свързани

[1635] Одитни доказателства №№ IV-7, IV-158, IV-159, IV-173 - IV-175
[1636] Одитни доказателства №№ IV-24, IV-26, IV-176 и IV-177
[1637] Одитни доказателства №№ IV-25, IV-27, IV-177 и IV-178

с контрол на плащанията при управлението на общинската собственост и на отдел АПО за осигуряване с правни средства своевременното събиране на вземанията на общината.

При одита е извършена проверка на предприетите действия за събиране на просрочените вземания от наеми на имоти - общинска собственост по 36 договора (18 от 2017 г. и 18 от 2018 г.), определени въз основа на нестатистически одитни извадки, чрез случаен подбор.

9.3.1. Текущият контрол на плащанията е осъществен от отдел АГУС, чрез достъп до базата данни за задължения и плащания в ПП „Акстър“. При установяване на нередовни платци те са уведомени устно или писмено за извършване на доброволно внасяне на дължимите суми.

За одитирания период не са изготвяни преписки до отдел АГУС за завеждане на изпълнителни дела, поради доброволно внасяне на дължимите суми от наемателите по действащи договори през одитирания период.

По 15 от проверените договори (2017 г. – седем бр. и 2018 г. – осем бр.) несъбраните суми в общ размер 18 011,11 лв. са изцяло доброволно заплатени от наемателите[1638].

9.3.2. През одитирания период са предприети действия за принудително събиране на задълженията, в общ размер 38 290,69 лв., към 20 от проверените договори (2017 г. – десет бр. и 2018 г. – десет бр.), като по четири от тях (2017 – два бр. и 2018 – два бр.).

След подадени заявления от кмета на общината до съответния районен съд по местонахождение на юридическото лице, са издадени заповеди за изпълнение на парично задължение въз основа на документ по чл. 417 от ГПК, с които е разпоредено тяхното незабавно изпълнение на основание чл. 418, ал. 1 от ГПК, както и издаване на заявителя на изпълнителен лист.

На основание чл. 412, т. 8 от ГПК (ред. ДВ, бр. 86 от 2017 г.), с издаването на заповедите за изпълнение на парично задължение, задължените лица са поканени в двуседмичен срок да заплатят дължимите суми. След изтичане на двуседмичния срок за доброволно заплащане и срока за подаване на възражение по чл. 414 (ред. ДВ, бр. 86 от 2017 г.) и чл. 414а от ГПК са издадени изпълнителни листове, с които длъжниците са осъдени да заплатят в полза на общината вземания в общ размер 32 552,10 лв. (2017 г. – 14 691,02 лв., от които неплатена наемна цена - 9 292,80 лв. и лихви и разноски по делата - 5 398,22 лв. и 2018 г. – 17 861,08 лв., от които неплатена наемна цена - 17 195,40 лв. и лихви и разноски по делата - 665,68 лв.).

От кмета на общината са подадени молби до съдия изпълнител за образуване на изпълнително производство с предприемане на действия по: образуване на изпълнителни дела на основание чл. 426, ал. 1 от ГПК, изпращане на покана за доброволно изпълнение по чл. 428 от ГПК, пристъпване към принудително изпълнение при незаплащане на дължимите суми в двуседмичен срок, извършване пълно проучване на имуществото на длъжника и предприемане на съответните принудителни действия за събиране на дължимата сума. Към длъжниците са заведени изпълнителни дела и извършени изпълнителни действия от съдия изпълнители.

По време на одита, в резултат на наложен запор на трудово възнаграждение, е започнало внасяне по 92 лв. месечно от един длъжник по прекратен договор за наем на общинско жилище[1639].

9.4. Съгласно чл. 108 от ЗЗД, задължението се опрощава, ако кредиторът се откаже от вземането си чрез договор с длъжника.

Със споразумение от 01.09.2016 г. е прекратен договор от 06.10.2015 г.[1640].

[1638] Одитни доказателства №№ IV-164 и IV-179

[1639] Одитни доказателства №№ IV-179, IV-181

[1640] Договор № 391 от 06.10.2015 г.

От кмета на общината е внесено предложение и от общинския съвет е взето решение от 20.09.2017 г.[1641] за опрощаване на задължението в размер 2 765,27 лв., произтичащо от договора чрез сключване на договор за опрощаване на задължение.

На 20.10.2017 г. с наемателя е подписан договор за опрощаване на задължение. На 24.11.2017 г. от наемателя е внесен пет на сто местен данък в размер 138,26 лв. на основание чл. 44, ал. 2 от ЗМДТ, във връзка с чл. 32, ал. 2 и чл. 35, ал. 1, буква „б“ от Наредба за определяне размера на местните данъци на територията на Община Царево[1642].

Предприетите действия за събиране на просрочени вземания са в съответствие с изискванията на правната рамка.

Обобщена оценка за съответствието в под-областта:

Дейностите, свързани с управлението на имоти - общинска собственост са осъществени в частично съответствие с нормативните актове от по-висока степен.

Установени са несъответствия с правната рамка и договорите, свързани с: актуването на имоти - общинска собственост; застрахованието на общинските имоти от общината и от наематели при отдаването им; при провеждане на търгове/конкурси за отдаване под наем на нежилищни имоти и на търгове за отдаване под наем на земеделски земи във връзка със съобщаването на издадените административни актове и сключване на договори преди изтичане срока за обжалване, поставени ограничителни условия към участниците за липса на задължения към общината и оглед на имотите; неудостоверяване писмено за липса на обстоятелства от членовете на комисиите по АПК и ЗПУКИ (отм.) и ЗПКОНПИ; непосочване в протоколите на данни относно присъствие на членове, участници/представители на участниците, неприложен ред за удължаване срока на един конкурс, предварително изпълнени заповеди за резултати от проведени търгове, без посочване на основание, невъзстановени депозити/неприхванати депозити от наема на спечелилия в десет случая, провеждане на формален търг; сключване на договор за аренда и два договора за отдаване под наем на земеделски земи, без нотариална заверка на подписите, при законово основание; наемателите по четири договора за отдаване под наем/аренда не са освободени от заплащане за една стопанска година, т.к. имотите изцяло/частично не попадат в слой „Площи, допустими за подпомагане“, неприложен ред при предаване на имоти с приемо-предавателен протокол; незаконно строителство на масивна сграда в отдаден имот, временно ползвани два имота без правно основание чрез заплащане на „обезщетение“ до провеждане на нов търг.

Незаконосъобразно е определен наем на две отдадени помещения на политически партии и е заплатен разход за електрическа енергия от общината вместо от наемателя. Преди влизане в сила на съответното решение на общинския съвет са издадени 12 заповеди за отдаване под наем/аренда на земеделски земи. Не са приложени базисните наемни цени, определени от общинския съвет при отдаване маломерни имоти и законовия ред при определяне на арендни вноски. Липсва нотариална заверка на съдържанието и подписите на страните на един договор за наем и на всички проверени договори за аренда. Поради невъведено задължение за лихви в програмния продукт не са внесени лихви и обезщетения за забава по договори за наем 37 лв. и по договори за аренда 219 лв., платени по време на одита. При отдаване на пасища и мери списъците на имотите за индивидуално ползване с категории и за двете стопански години не са оповестени; с допълнително решение на общинския съвет списъкът за 2017 г. е допълнен и комисията е заседавала и разпределила площи преди влизане в сила на решението на общинския съвет; от членовете на комисиите не са подписани

[1641] Решение № 291 от 20.09.2017 г. на общинския съвет
[1642] Одитно доказателство № IV-182

декларации, че не за „свързани лица“ с участник в процедурата по смисъла на Търговския закон; не са прецизирани наеми по отношение на площи, попадащи в слой „Площи, допустими за подпомагане“ и във връзка с официалния инфлационен индекс на потребителските цени. Не е извършена проверка за спазване условията по чл. 37и, ал. 4 от ЗСПЗЗ по сключените договори за наем на пасища, мери и ливади от общинския поземлен фонд.

Подписани са анекси по договори с изтекъл срок за наем на общински жилища.

Установени са десет общински имота, за които не са начислени задължения за такса за битови отпадъци.

При осъществяването а дейностите, свързани с управлението на имоти - общинска собственост, СФУК е неефективна.

Установените несъответствия с правната рамка, които са количествено измерими са в общ размер 98 688 лв. (неправилно определени наемни/арендни цени – 90 209 лв., невъзстановени застраховки от наематели - 3 728 лв., невъзстановени депозити на участници в търгове - 795 лв., невъзстановени такса за битови отпадъци и разходи за ел. енергия от наематели – 3625 лв., неначислени лихви/обезщетения - 331 лв.) и са съществени по стойност, по естество (характер) и смисъл (контекст).

Останалите установени нарушения/несъответствия с правната рамка и договорите са съществени по естество (характер) и по смисъл (контекст). СФУК не е ефективна.

III. Разпореждане с имоти - общинска собственост

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

Разпореждането с имоти-общинска собственост е регламентирано в Глава четвърта от ЗОС, а условията и редът за провеждане на търговете и конкурсите е определен в Глава пета от НРПУРИВОС (отм.).

За одитирания период разпореждане с имоти - общинска собственост след провеждане на публичен търг/конкурс е извършено само чрез продажба по реда на чл. 35, ал. 1 и ал. 6 от ЗОС[1643]. През 2017 г. са проведени четири публични търга, които са проверени при одита. През 2018 г. са проведени 17 търга, от които са проверени 11 търга, определени въз основа на нестатистически одитни извадки, чрез случаен подбор.

1.1. За всички проведени търгове за продажба на имоти - общинска собственост през одитирания период са взети решения на Общинския съвет – Царево[1644].

За провеждането на всички търгове от кмета на общината е възложено изготвяне на пазарна оценка на имотите от независим оценител, които са одобрени с решенията от общинския съвет за начална цена на търга[1645].

1.2. Със заповеди на кмета на общината е обявено провеждането на търговете в съответствие с изискването на чл. 35, ал.1 от ЗОС.

1.2.1. Заповедите на кмета на общината за обявяване на търговете при 15 от общо 22 проведени търгове с тайно наддаване са издадени преди влизане в сила на решението на общинския съвет от 11 до 15 дни по-рано, в т.ч. при девет от проверените публични търгове[1646].

[1643] Одитно доказателство № IV-183
[1644] Одитно доказателство № IV-183
[1645] Одитни доказателства №№ IV-184- IV-198
[1646] Одитни доказателства №№ IV-6, IV-183, IV-184, IV-186-IV-187, IV-189-IV-190, IV-194-IV-195 и IV-198-IV-200

Индивидуалният административен акт на кмета на общината – заповедта за обявяване на търга при 68 на сто от проведените търгове е издаден в нарушение на чл. 90, ал. 1 от АПК, във връзка с чл. 179 от АПК и чл. 45 от ЗМСМА и правоотношенията, които възникват въз основа на издаден, но невлязъл в сила административен акт биха могли да бъдат засегнати неблагоприятно при евентуално оспорване пред съд и съответно отмяната му.

При издаването на заповедите на кмета на общината не е осъществен контрол за законосъобразност и в резултат на това съществува риск от незаконосъобразно провеждане на търгове преди влязло в сила решение на общинския съвет. Решения на общинския съвет за провеждане на търговете не са оспорвани и са влезли в сила преди датата на провеждане на търга.

1.2.2. При осем от проверените търгове към докладните записки на кмета на общината до общинския съвет и в досието на разпоредителната сделка не са приложени удостоверения за данъчна оценка, валидни към датата на решението на общинския съвет и към датата на обявяване на търга.

При два от търговете в досиетата са приложени данъчни оценки, издадени след датата на обявяване на търга. В докладните записки на кмета на общината също не е посочен размерът на данъчните оценки.

Като причина за това са изложените аргументи от одитираната организация, че в общинския съвет не са представяни актуални данъчни оценки, тъй като в АОС са записани размери към момента на съставянето им, а същите не са променяни от 2008 г.

По време на одита е установено, че при всички случаи размерът на данъчните оценки е по-нисък от определената пазарна цена за имотите, с което са спазени изискванията на чл. 41, ал. 2 от ЗОС[1647].

1.2.3. Заповедите на кмета на общината за провеждане на търговете са в съответствие с решенията на общинския съвет, в т.ч. и началната тръжна цена е определена съгласно решенията на общинския съвет[1648].

Оценките на имотите са в сила към датата на обявяване на търга[1649], с изключение на един търг, обявен повторно поради липсата на представени предложения при първоначалното обявяване:

1.2.4. За провеждането на търг за продажба на ПИ 00878.501.357, гр. Ахтопол – 1 580 кв.м., с решението от 04.04.2017 г. на общинския съвет[1650] е определена пазарна цена на имота, приета за начална тръжна цена, в размер 192 760 лв. (без ДДС) въз основа на експертна оценка от независим оценител.

а) в изготвената оценка от 06.02.2017 г. от лицензиран оценител не е определен срок за валидност на оценката. По-късно на оценката е изписан текст с печат на оценителя, че към 30.07.2017 г. няма промяна на пазарната цена на имота.

Видно от протокол от 26.05.2017 г. от комисията за провеждане на търга за участие в търга не са представени оферти. Протоколът е представен от председателя на комисията на 30.05.2017 г. на кмета на общината. От кмета на общината не е издадена заповед за прекратяване на търга, поради липсата на изрично изискване в НРПУРИВОС (отм.)[1651];

[1647] Одитни доказателства №№ IV-6, IV-184 - IV-187, IV-189 - IV-190, IV-195 - IV-196 и IV-202
[1648] Одитно доказателство № IV-202
[1649] Одитни доказателства №№ IV-184 - IV-198
[1650] Решение № 227 от 04.04.2017 г. на общинския съвет, в сила от 27.04.2017 г.
[1651] Одитни доказателства №№ IV-6 и IV-185

б) в НРПУРИВОС (отм.) не е определен срок в какъв период от време следва да бъде проведен повторния търг. В чл. 65, ал. 5 от НРПУРИВОС (отм.) е регламентирано, че в случаите при неподадени поне две заявления за участия в търга, когато търгът е с тайно наддаване, се насрочва нов търг със заповед на кмета на общината, като повторният търг се провежда при същите условия и ред. Съгласно чл. 66, ал. 1 от НРПУРИВОС (отм.) в случаите на прекратена процедура, поради липса на подадени предложения, при продажба на общинско имущество, кметът на общината може да направи ново предложение до общинския съвет.

Със заповед от 30.11.2017 г. на кмета на общината[1652], шест месеца след представяне на протокола на комисията, е обявен нов търг при същите условия – с начална тръжна цена, определена с решението от 04.04.2017 г. от общинския съвет[1653].

При обявяване на повторния търг не е изготвена нова пазарна оценка от независим оценител за имота и не е използвана възможността, дадена в чл. 66, ал. 1 от НРПУРИВОС (отм.), за внасяне на ново предложение до общинския съвет за откриване на повторна процедура по разпореждане с общинско имущество.

В резултат на неопределен срок в НРПУРИВОС (отм.) за провеждане на повторен търг, вторият търг е обявен с начална тръжна цена, определена осем месеца преди това и четири месеца след презаверката на експертната оценка от независимия оценител. При одита не е постигната увереност, че определената начална тръжна цена към датата на обявяване на повторния търг, е пазарната оценка на имота и са спазени изискванията на чл. 41, ал. 2 от ЗОС разпоредителните сделки с имоти - общинска собственост да се извършват по пазарни цени не по-ниски от данъчните им оценки[1654].

1.2.5. В чл. 64 от НРПУРИВОС (отм.) е определено съдържанието на заповедите за откриване на търговете[1655].

Съдържанието на заповедите на кмета на общината за откриване на търговете са в съответствие с изискванията на чл. 64 от НРПУРИВОС (отм.), но в тях не са посочени точни дати, а срокове, както следва: за закупуване на тръжната документация – до 16 часа на 14-тия ден от публикуване на обявата в национален/регионален ежедневник, за подаване на предложенията за участие – до 16 часа на 15-тия ден от публикуване на обявата в национален/регионален ежедневник, за дата на отваряне на постъпилите предложения – първия работен ден след изтичане на срока за подаване на предложенията.

След уточняване на точната дата на публикуване съдържанието на заповедта е допълнена ръчно от длъжностно лице на отдел АГУС с дати за краен срок за закупуване на тръжна документация, за подаване на предложения и дата на отваряне на предложенията. Препис от заповедта на кмета на общината, с допълнени дати, са приложени в тръжната документация и са изпратени за публикуване, което не е довело до затруднения на потенциалните кандидати[1656].

[1652] Заповед № РД-01-670 от 30.11.2017 г. на кмета на общината

[1653] Решение № 227 от 04.04.2017 г. на общинския съвет

[1654] Одитни доказателства №№ IV-6 и IV-185

[1655] 1. пълна индивидуализация на имота или вещите, предмет на търга. Посочват се площ, граници, номерация по ПУП, други особености.; 2. видът на търга - с явно или тайно наддаване; 3. начална тръжна цена; 4. начин и срок на плащане на цената, обезпечения и други условия по сключване на окончателния договор със спечелилия търга; 5. дата, място и час на провеждане на търга; 6. депозит за участие в размер на 10 на сто от първоначалната цена и цена на тръжната документация; 7. списък на документите, които се изискват за представяне от участниците и за допускане до участие в търга; 8. срок за закупуване на тръжната документация и регистриране за участие в търга; 9. начин и време на извършване на огледа.

[1656] Одитни доказателства №№ IV-6, IV-7 и IV-184

Със заповедта за откриване на всеки от търговете е утвърдена и тръжна документация, включваща скица на имота, акт за частна общинска собственост, препис от заповедта за обявяване на търга, извлечение от НРПУРИВОС (отм.) в частта относно процедурата за провеждане на търга и проекто-договор[1657].

1.2.6. В заповедите за откриване на търгове са включени ограничителни условия за участие:

а) като основания за недопускане в търга е посочено условие, при което участникът да няма задължения/изискуеми задължения към общината. В чл. 24 от НРПУРИВОС (отм.) е регламентиран ред, съгласно който не се допуска настаняване под наем лица, имащи непогасени публични и частни финансови задължения към общината. НРПУРИВОС (отм.) не поставя същото условие и при разпореждане с имоти;

б) оглед на имота да се извършва след внасяне на депозита за участие. В случай, че това условие бъде изпълнено и потенциалният участник не подаде предложение, то ще следва да се приложат разпоредбите на чл. 76, ал. 2 от НРПУРИВОС (отм.), съгласно които не се възстановяват депозитите на участниците, които не са подали наддавателно предложение при публичен търг.

От участниците при проверените търгове не е изисквано доказване на обстоятелства за липса на задължения/изискуеми задължения и към офертите на участниците са приложени служебно доказателства за липса на такива. По второто условие, при одита не са установени потенциални участници, които са внесли депозит за участие и извършили оглед, но не са подали документи и не са участвали в съответния търг.

Причините за установените несъответствия са: неправилно прилагане на НРПУРИВОС (отм.); несъответствия на текстове от наредбата с правната рамка; неосъществяването на контрол при издаването на заповедите за откриване на търговете. Поставените ограничения в заповедите за обявяване на търговете са в противоречие с чл. 76, ал. 2 от НРПУРИВОС (отм.)[1658]. С определените условия за участие в процедурите необосновано е ограничен определен кръг лица – потенциални участници като са наложени изисквания, които не са необходими за постигане целите на закона и водят до ограничаване на конкуренцията при участие в търговете.

1.2.7. Съгласно чл. 72, ал. 4 от НРПУРИВОС (отм.), към всяко предложение се прилага депозит за участие. Съгласно чл. 73 от НРПУРИВОС (отм.), заседанието на комисията е публично и липсата на информация за внесен депозит безкасово създава риск комисията служебно да няма достъп до надеждна информация, поради забавяне на банковите преводи.

При осем от търговете в заповедите за откриване на търговете не е указана необходимостта от прилагане на документ за внесен депозит при безкасово заплащане. В тръжната документация на търга е приложено извлечение от НРПУРИВОС (отм.), включително на чл. 72, ал. 4 от НРПУРИВОС (отм.).

В установените осем случая, предвид условията за подаване на документи до 16 ч. на предходния работен ден, комисията е била в невъзможност да установи служебно в 10 ч. – 11 ч. на другия ден, че участникът не е внесъл депозит по банков път. При шест от тях на основание – липса на внесен депозит, след служебна проверка, не са допуснати до участие лица. При одита е установено, че депозити от недопуснатите участници действително не са внесени[1659].

[1657] Одитно доказателство № IV-202

[1658] Одитни доказателства №№ IV-6, IV-184 - IV-198 и IV-202

[1659] Одитни доказателства №№ IV-6, IV-184, IV-186, IV-189- IV-191, IV-193 - IV-195 и IV-202

1.2.8. Заповедите на кмета на общината за откриване на търговете са оповестени в един национален (до 10.04.2018 г.), един регионален ежедневник и на интернет страница на общината, в съответствие с изискванията на чл. 64, ал. 3 от НРПУРИВОС (отм.). Оповестяване на информационното табло в сградата на общинската администрация не е документирано. Спазени са определените срокове за оповестяване заповедите за откриване на търговете[1660].

1.3. Със заповеди на кмета на общината са назначени комисии за провеждане на търговете, в състав от девет членове, включващи четирима общински съветници, кметът на кметството, на чиято територия се намира имотът, предмет на процедурата, длъжностни лица от общинска собственост и стопански дейности и правоспособен юрист. Съветниците, които са включени в състава на комисията, са определените на всеки шест месеца с решение на общинския съвет. Изпълнени са изискванията на чл. 8, ал. 7 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 45 от 2012 г.) и чл. 61, ал. 2 и ал. 3 от НРПУРИВОС (отм.)[1661].

1.4. Съгласно чл. 62, ал. 3 от НРПУРИВОС (отм.), комисията може да заседава и приема решения при кворум две трети от всички членове и с мнозинство повече от половината от всички членове. В чл. 67, ал. 2 и чл. 72 - 74 от НРПУРИВОС (отм.) са определени действията на комисията по провеждането на търга.

За работата на комисиите са съставени протоколи, отразяващи обстоятелствата и действията на комисията по провеждане на търга, данни за участниците в търга, допуснатите и недопуснатите до участие кандидати с мотиви, предложенията им и класиране на предложенията. Комисиите са заседавали при наличие на кворум две трети и повече от общия състав на членовете.

В установения срок протоколите са представени на кмета на общината с придружително писмо от председателя на комисията[1662].

При извършената проверка за съответствие на работата на комисиите с правната рамка е установено:

1.4.1. В протоколите не се съдържа информация кои от членове присъстват и кои отсъстват, присъствие на участници или техни упълномощени представители и други присъстващи (общински съветници, които не са членове на комисията и представители на органи на реда), които съгласно чл. 67, ал. 2 от НРПУРИВОС (отм.) могат да присъстват[1663].

Причината е, че в чл. 74, ал. 3 от НРПУРИВОС (отм.) не е определено такова изискване. В резултат на това протоколите не отразяват напълно информацията, свързана с провеждането на търговете.

1.4.2. При два от търговете, в протокола на комисията е отразено, че търговете са започнали съответно 10 минути и 30 минути преди обявеното време, в несъответствие с чл. 73, ал. 1 от НРПУРИВОС (отм.).

Причината е неправомерни действия от страна на председателя и членовете на комисиите за спазване условията за провеждане на търга в изпълнение на заповедите на кмета за обявяване на търговете и възможните последствия от това[1664]. По този начин е възпрепятствано присъствието на участниците или упълномощени от тях лица.

[1660] Одитни доказателства №№ IV-6 и IV-202
[1661] Одитни доказателства №№ 79 и IV-184 - IV-198
[1662] Одитни доказателства №№ IV-184 - IV-198
[1663] Одитни доказателства №№ IV-184 - IV-198
[1664] Одитни доказателства №№ IV-185 и IV-192

1.4.3. В НРПУРИВОС (отм.) не е определен ред, по който членовете на комисиите в публичните търгове/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 по реда на чл. 10, ал. 2 на АПК, както и декларираме на липса на обстоятелства за наличие на частен интерес по смисъла на действащите през одитирания период ЗПУКИ (отм.) и ЗПКОНПИ (ред. ДВ, бр. 7 от 19.01.2018 г.).

Поради неопределен ред в НРПУРИВОС (отм.), при провеждане на търговете членовете на комисиите за провеждане на търга не са удостоверили писмено тези обстоятелства. При така проведените търгове за членовете на комисиите не може да се направи безспорен извод в тази насока, тъй като не са подписвали декларации за такива обстоятелства и са създадени предпоставки за участие в комисиите на такива лица[1665].

1.5. Въз основа на представения протокол и резултатите от търга от кмета на общината са издадени заповеди за извършено класиране и определяне на участника, спечелил търга, цената и условията за сключване на договора, начина и срока на плащане, в съответствие с изискванията на чл. 35, ал. 6 от ЗОС и чл. 75, ал. 1 от НРПУРИВОС (отм.). Заповедите на кмета на общината са издадени в установения тридневен срок от представяне на протокола.

1.5.1. Заповедите са връчени на спечелилия и на всички участници в проверените търгове, което е в съответствие с чл. 61, ал. 1 от АПК (ред. ДВ, бр. 27 от 25.03.2014 г.) и чл. 75, ал. 2 от НРПУРИВОС (отм.).

Поради липсата на изрично изискване в НРПУРИВОС (отм.) заповедите не са оповестени на интернет страница на общината/таблото за обяви[1666].

1.5.2. При шест от търговете в заповедите за резултатите от търга на основание чл. 75, ал. 3, изр. 2 от НРПУРИВОС (отм.), във връзка с чл. 60 от АПК (ред. ДВ, бр. 74 от 2016 г.) е допуснато предварително изпълнение на заповедта. В заповедите не са изложени аргументи, че са изпълнени предпоставките, регламентирани в чл. 60, ал. 1 от АПК, поради които се налага в административния акт да се включи разпореждане за предварителното му изпълнение[1667].

Заповедите на кмета на общината не съдържат информация за действително настъпилите обстоятелства, поради което е предприето предварително изпълнение. По време на одита, от общинската администрация е изразено становище и като причина за предварителното изпълнение е посочено изпълнението на капиталовата програма на общината, свързано с финансиране на важни инфраструктурни обекти.

Изложените аргументи не попадат в хипотезите на чл. 60, ал. 1 от АПК[1668]. При одита не е постигната увереност, че при издаване на заповедите са били налице условия/обстоятелства в чл. 60, ал. 1 от АПК за включване в административния акт разпореждане за предварителното му изпълнение.

1.6. Въз основа на резултатите от търга, след влизане в сила на заповедта за определяне на спечелилия участник и заплащане на цената, са сключени договори с определените участници, което е в съответствие с чл. 90 от АПК и чл. 34, ал. 7, във връзка с чл. 35, ал. 6 от

[1665] Одитно доказателство № IV-6
[1666] Одитни доказателства №№ IV-6 и IV-184 - IV-198
[1667] Одитни доказателства №№ IV-6, IV-184 - IV-186, IV-192, IV-194 и IV-195
[1668] Одитно доказателство № IV-83

ЗОС и чл. 78 от НРПУРИВОС (отм.). Договорите са вписани по разпореждане на съдията по вписванията по местонахождение на имота в съответствие с чл. 34, ал. 7 от ЗОС[1669].

1.7. Със заповедта за определяне на спечелилия участник са определени цената, таксите и данъците, които следва да се заплатят от лицата преди сключване на договора: такса съгласно чл. 35, ал. 3 от НРПУРИВОС (отм.), две на сто от продажната стойност на имота съгласно Приложение № 1 съответно към НОАМТЦУ (отм.) и НОАМТЦУ, три на сто местен данък по чл. 35, ал. 2 от Наредбата за определяне размера на местните данъци, за пазарна оценка на имота и ДДС. Определената цена, данъци и такси са заплатени от лицата преди сключване на договорите.

В нарушение на чл. 111 от ЗМДТ, от купувачите са заплатени едновременно такса в размер на нотариалната такса съгласно Тарифа за нотариалните такси към ЗННД, административна такса две на сто и заплащане на пазарна оценка на имота (описано в Част трета, Раздел II, констатацията по т. 3.1. от доклада). Причина за установеното нарушение е прилагането разпоредбите на НРПУРИВОС (отм.)[1670].

1.8. Съгласно чл. 76, ал. 1 от НРПУРИВОС (отм.), внесените депозити за участие в търга се възстановяват на всички участници, които са заявили участие и са се явили на търга, но не са го спечелили. Депозитите се възстановяват след издаване заповедта на кмета за обявяване на резултатите от търга. Депозитът на участника, обявен за спечелил търга, се задържа и прихваща към размера на цената.

В НРПУРИВОС (отм.) не е определен срок за възстановяване на депозитите на неспечелилите участници. При извършената проверка е установено:

а) на класираните на първо място участници, с които са сключени договори, депозитите са прехвърлени от набирателната в разплащателната сметка на общината своевременно – преди или непосредствено след сключване на договора;

б) при два от търговете от втория и третия участник са внесени депозити, които са възстановени – при подписване на договора с класирания кандидат, в предходния ден от подписване на договора и 20 дни след подписване на договора[1671];

в) при един от търговете депозитът на втория участник, в размер 2 311,50 лв., не е възстановен. По време на одита депозитът е възстановен със закъснение от една година и шест месеца, след сключване на договора[1672].

В риск-регистър за 2017 г., след идентифициране на рисковете в областта, е планирано „въвеждане на регламент, конкретизиращ кой и по какъв начин инициира освобождаването на внесения депозит за участие в даден търг“, със срок на изпълнение м. декември 2017 г. и са определени длъжностни лица, отговорни за изпълнението. Към момента на одита планираните действия не са изпълнени[1673].

Липсата на регламентация по отношение на сроковете, както и въведена контролна процедура за освобождаване на внесените депозити, не гарантира на участниците в публичните търгове/конкурси връщане на средствата за депозитите в разумни срокове.

По време на одита, със заповед на кмета на общината по всички установени нарушения/несъответствия, с цел предотвратяване им (с изключение на таксите по

[1669] Одитни доказателства №№ IV-184 - IV-198
[1670] Одитни доказателства №№ IV-14 и IV-184 - IV-198
[1671] Одитни доказателства №№ IV-6, IV-184 и IV-187
[1672] Одитно доказателство № IV-186/стр.31-34
[1673] Одитни доказателства №№ IV-38 и IV-39

разпорежданията и възстановяване на депозитите), са определени длъжностни лица за осъществяване на действия по изпълнение и контрол[1674].

Провеждането на търгове с тайно наддаване за отдаване на нежилищни имоти - общинска собственост е извършено в частично съответствие с изискванията на правната рамка.

2. Разпореждане с имоти - общинска собственост без провеждане на публичен търг/конкурс.

Продажба на земя - частна общинска собственост на собственика на законно построена върху нея сграда е регламентирана в чл. 35, ал. 3 и ал. 4 от ЗОС.

В чл. 36 от НРПУРИВОС (отм.) е определен общ ред при разпореждане с общински имоти – предложенията за разпореждане с недвижими имоти – частна общинска собственост се внасят в общинския съвет и те съдържат данни за лицензирана пазарна оценка на имота и данъчна оценка на имота. Съгласно чл. 36, ал. 1 от НРПУРИВОС (отм.), предложенията за разпореждане с недвижими имоти - частна общинска собственост се внасят в общинския съвет от кмета на общината. В чл. 40 от НРПУРИВОС (отм.) е регламентиран ред за продажба на земя - частна общинска собственост на собственика на законно построена върху нея сграда без провеждане на търг/конкурс.

Одитните процедури не са изпълнени върху одитни извадки. През одитирания период са започнали и приключили три процедури за продажба на земя - частна общинска собственост на собственика на законно построена върху нея сграда по реда на чл. 35, ал. 3 от ЗОС, в резултат на което са сключени три договора за продажба на имоти -частна общинска собственост.

2.1. В съответствие с изискванията на правната рамка от купувачите са постъпили искания, към които са приложени документи, удостоверяващи правото на собственост и законността на сградата; исканията са разгледани от комисия, назначена от кмета на общината, която е потвърдила наличието на обстоятелствата за извършване на продажбата по реда на чл. 35, ал. 3 от ЗОС. За продажбите са изготвени пазарни оценки от независими оценители, валидни към датата на продажбата. Подписани са споразумителни протоколи между кмета и лицата[1675].

2.1.1. От кмета на общината не е внесено предложение в общинския съвет за две продажби на идеални части от имоти в гр. Царево и гр. Ахтопол в нарушение на чл. 35, ал. 6 от ЗОС и чл. 36, ал. 1 от НРПУРИВОС (отм.).

В тази връзка от Общинския съвет – Царево не са взети решения за продажбата на идеални части от тези два имота. Изготвените експертни оценки за цената на имотите от независими оценители не са разглеждани от общинския съвет и пазарните оценки за двете продажби не са определени от общинския съвет, с което са нарушено изискването на чл. 41, ал. 2 от ЗОС[1676].

За двата имота са изготвени данъчни оценки. В тях органът по приходите е удостоверил, че от датата на сключване на договора до издаване на оценката, размерът не е променен. Размерът на оценките е по-нисък от цената, на която са продадени имотите[1677].

По време на одита от общинската администрация е посочено, че в общината е наложена практика от 2008 г., при приемане на наредбата, тези разпореждания да се извършват по реда

[1674] Одитно доказателство № IV-88
[1675] Одитни доказателства №№ IV-16, IV-96 и IV-204 - IV-207
[1676] Одитно доказателство № IV-16
[1677] Одитни доказателства №№ IV-16, IV-204/стр. 12 и IV-206/стр. 13

на чл. 40 от НРПУРИВОС (отм.) – чрез подписване на споразумителен протокол между кмета на общината и лицата на основание експертна оценка на имота, без да се прави предложение от кмета на общината за разглеждане на продажбите от общинския съвет[1678].

Изключение от тази незаконосъобразна практика е продажбата на третия имот в с. Синеморец, за който е спазена разпоредбата на чл. 41, ал. 2 от ЗОС. От общинския съвет е взето решение[1679], с което е определена пазарна оценка на имота въз основа на оценката от независим оценител, данъчната оценка е по-ниска от определената пазарна цена. По информация на общинската администрация, продажбата е внесена за разглеждане в общинския съвет предвид различните обстоятелства, поради изкупуване на частта на третия собственик с негово съгласие[1680].

2.1.2. От кмета на общината са издадени заповеди за извършване на продажбите, в които са определени купувачите, имота, който се прехвърля, цената, данъците и таксите, които следва да се заплатят.

При извършването на проверка за спазването на изискванията на АПК, при връчване на индивидуалния административен акт на кмета на общината за продажба на имотите е установено:

а) заповедта за продажбата на идеални части от имота в гр. Царево е връчена лично, срещу подпис на купувача.

Заповедта на кмета на общината не са съобщена на останалите съсобственици, известни от документите по разпореждането;

б) заповедта за продажбата на идеални части от имота в с. Синеморец, административният акт не е съобщен надлежно на купувача чрез писмено удостоверяване на обстоятелствата. По информация на общината, заповедта е съобщена устно, предвид последващите плащания и сключените договори.

Заповедта на кмета на общината за имота в с. Синеморец не е съобщена на третия собственик на сградата, пряко заинтересовано лице предвид поставеното условие в декларация за съгласие;

в) за продажбата на имота в гр. Ахтопол, административният акт не е съобщен надлежно на купувача чрез писмено удостоверяване на обстоятелствата. По информация на общината, заповедта е съобщена устно, предвид последващите плащания и сключените договори.

Заповедта на кмета на общината не е съобщена на останалите съсобственици, известни от документите по разпореждането.

Нарушен е чл. 61, ал. 1 от АПК (ред. ДВ бр. 27 от 25.03.2014 г.) и правото на участниците в търга да оспорват административният 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.

Поради липсата на изрично изискване в НРПУРИВОС (отм.) административните актове за извършване на продажбите не са оповестени на електронната страница на общината/таблото за обяви.

2.1.3. В резултат на извършените разпоредителни без провеждане на търг/конкурс са сключени:

а) договор от 20.10.2017 г. за продажба на ПИ № 48619.503.310 по КККР на гр. Царево, с площ от 69,25/598 кв. м. ид.ч. на цена 3 385 лв. (с ДДС);

[1678] Одитно доказателство № IV-16/стр. 6

[1679] Решение № 305 от 21.11.2017 г. на общинския съвет, в сила от 13.12.2017 г.

[1680] Одитни доказателства №№ IV-16 и IV-205

б) договор от 20.12.2017 г. за продажба на ПИ № 66528.501.112 по КККР на с. Синеморец, с площ от 1009 кв. м. на цена 62 382,95 лв. (с ДДС);

в) договор от 22.08.2018 г. за продажба на ПИ № 00878.501.126 по КККР на гр. Ахтопол, с площ от 109,10/386 кв. м. ид.ч. на цена 6 508,66 лв. (с ДДС)[1681].

Договорите са вписани по разпореждане на съдията по вписванията в съответствие на чл. 34, ал. 7 от ЗОС.

Два от договорите са сключени на същия ден/шест дни след издаване на заповедите на кмета на общината. Двете заповеди на кмета на общината са изпълнени преди да са влезли в сила след изтичане на срока за тяхното оспорване, т.к. са сключени договори и е нарушен чл. 90, ал. 1 от АПК.

По време на одита от общинската администрация е посочено, че не са спазени сроковете за влизане в сила на заповедите, т.к. административните актове са положителни за молителите, извършени са доброволно плащания по тях и липсва правен интерес за тяхното обжалване[1682].

Продажбата на земя на собственика на законно построена върху нея сграда е извършена в частично съответствие с правната рамка.

2.2. В чл. 36 от ЗОС е регламентирано прекратяването на съсобственост върху имоти между общината, държавата, физически лица или юридически лица.

В чл. 44 от НРПУРИВОС (отм.) са определени способите и редът, по които се прекратява съсобствеността между общината и държавата, физически и юридически лица

Одитните процедури не са изпълнени върху одитни извадки. През одитирания период са сключени 13 разпоредителни сделки за прекратяване на съсобственост: по чл. 36, ал. 1, т. 2 от ЗОС чрез продажба на частта на общината и физически/юридически лица - 12 сделки броя и чл. 36, ал. 1, т. 1 от ЗОС и чл. 36 от ЗС чрез делба на два съседни равностойни имота, в които общината има съсобственост – една сделка[1683].

2.2.1. Въз основа на постъпили искания от съсобствениците на имотите, от кмета на общината са внесени предложения в общинския съвет. За имотите, обект на продажбите, са съставени АЧОС за съответните идеални части от площта. Към предложенията на кмета са приложени необходимите документи, удостоверяващи съсобствеността. Спазени са изискванията на чл. 44 от НРПУРИВОС (отм.).

В съответствие с чл. 36 и чл. 41, ал. 2, изречение второ от ЗОС, за всички 13 разпоредителни сделки са взети решения на общинския съвет, с които са определени пазарните цени на имотите въз основа на изготвени пазарни оценки от независими оценители. Определените пазарни цени са по-високи от данъчните оценки на имотите във всички проверени случаи[1684].

2.2.2. Индивидуалният административен акт на кмета на общината – заповедта за прекратяване на съсобствеността между общината и физическите/юридически лица при 11 от проверените 13 разпоредителни сделки (85 на сто) са издадени от един до 14 дни преди влизане в сила на решението на общинския съвет,

Нарушен е чл. 90, ал. 1 от АПК, във връзка с чл. 179 от АПК и чл. 45 от ЗМСМА. По този начин правоотношенията, които възникват въз основа на издаден, но невлязъл в сила административен акт биха могли да бъдат засегнати неблагоприятно при евентуално оспорване

[1681] Одитни доказателства №№ IV-16, IV-96 и IV-203 - IV-206
[1682] Одитни доказателства №№ IV-16, IV-96 и IV-204 - IV-206
[1683] Одитно доказателство № IV-203
[1684] Одитни доказателства №№ IV-29 и IV-208 - IV-220

пред съд и съответно отмяната му[1685].

При издаването на заповедите на кмета на общината не е осъществен контрол за законосъобразно и е създаден риск за провеждане на незаконосъобразни процедури за продажба преди влязло в сила решение на общинския съвет.

2.2.3. Заповедите на кмета на общината за прекратяване на съсобствеността са в съответствие с решенията на общинския съвет. Въз основа на тях са сключени договори при спазване изискванията на чл. 36, ал. 2 от ЗОС за прилагане разпоредбите на ЗС и Гражданския процесуален кодекс. Сключените договори са вписани по разпореждане на съдията по вписванията в съответствие на чл. 34, ал. 7 от ЗОС[1686].

Прекратяването на съсобственост чрез делба и продажба на частта на общината на физически/юридически лица е извършено в частично съответствие с правната рамка.

2.3. През 2017 г. е учредено допълнително безвъзмездно право на строеж без търг или конкурс на Министерство на здравеопазването[1687], с площ 5 946 кв. м., с начин на трайно ползване – за обект, комплекс на здравеопазването.

2.3.1. От кмета на общината е внесено предложение в общинския съвет за учредяване допълнително безвъзмездно право на строеж на юридическо лице на бюджетна издръжка – Министерство на здравеопазването, което е в съответствие с разпоредбите на чл. 37, ал. 6, т.1 от ЗОС и чл. 46, ал. 1 от НРПУРИВОС (отм.).

От общинския съвет е взето решение[1688] с пълно мнозинство на общинските съветници[1689].

2.3.2. Въз основа на решението на общинския съвет е издадена заповед на кмета на общината[1690] за учредяване на допълнително безвъзмездно право на строеж на Министерство на здравеопазването.

Заповедта е предадена на представители на Министерството на здравеопазването, което не е документирано. Нарушен е чл. 61, ал. 1 от АПК (ред. ДВ, бр. 27 от 25.03.2014 г.) Причина за установеното е липса на утвърдена контролна процедура за реда за съобщаване на административните актове на заинтересованите лица, в резултат на което в досието на разпоредителната сделка няма писмена следа за действия по съобщаване на акта[1691].

2.3.3. Към Договор от 29.12.2016 г. е сключен анекс от 21.09.2017 г. за безвъзмездно право на строеж за построяване на Център за спешна медицинска помощ. Учреденото допълнително безвъзмездно право на строеж е за изграждане на основна сграда (80 кв. м.), на козирка на рампата (35 кв. м.); навес за линейки (45 кв. м.); за монтиране на дизелов генератор (10 кв. м.) и за изграждане на паркинг (80 кв. м.)[1692].

Анексът е вписан по разпореждане на съдията по вписванията в съответствие на чл. 34, ал. 7 от ЗОС.

Учреденото допълнително право на строеж не е включено в отчета за състоянието на общинската собственост и резултатите от нейното управление по видове и категории обекти за

[1685] Одитни доказателства №№ IV-29, IV-208 - IV-211 и IV-214 - IV-218
[1686] Одитни доказателства №№ IV-207 – IV-220
[1687] ПИ 48619.503.245 по КК на гр. Царево
[1688] Решение № 248 по Протокол 15 от 12.05.2017 г., в сила от 01.06.2017 г.
[1689] Одитно доказателство № IV-222
[1690] Заповед № РД-01-378 от 14.06.2017 г. на кмета на общината
[1691] Одитно доказателство № IV-221
[1692] Одитни доказателства №№ IV-96, IV-203, IV-221 и IV-222

2017 г.[1693].

Безвъзмездно учреденото право на строеж е в частично съответствие с правната рамка.

2.4. Съгласно чл. 39, ал. 3-4 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 от закона. Безвъзмездно право на ползване се учредява без търг или конкурс, след решение на общинския съвет, прието с мнозинство две трети от общия брой на съветниците.

Съгласно чл. 11, ал. 1 и ал. 2 от Закона за пчеларството, пчелните семейства могат да се настаняват върху земеделски земи, горски територии, собственост на държавата, общините, физически и юридически лица, както и в урегулирани поземлени имоти. За устройване на постоянни пчелини с над десет пчелни семейства държавата или общините могат да учредяват право на ползване. Право на ползване за устройване на пчелини може да бъде учредено и върху имоти - публична общинска собственост във връзка с чл. 7, ал. 2, изречение второ от ЗОС.

В чл. 55, ал. 5 от НРПУРИВОС (отм.) е определен общият ред за учредяване на право на ползване, а в чл. 55, ал. 4 НРПУРИВОС (отм.) е определен редът за предоставяне на безвъзмездно право на ползване.

През одитирания период са учредени седем права на ползване – шест възмездни права за устройване на пчелини по реда на чл. 11, ал. 2 от Закона за пчеларството и едно безвъзмездно право на ползване на сдружение с нестопанска цел, регистрирано по реда на Закона за юридическите лица с нестопанска цел, които са проверени при одита[1694].

2.4.1. От собственици на пчелини са подадени заявления до кмета на общината, които са внесени за разглеждане от общинския съвет с докладни записки от кмета на общината в съответствие с определения ред. За всички предложени имоти за учредяване вещно право за ползване, са съставени[1695] АОС[1696].

В съответствие с чл. 55, ал. 5 от НРПУРИВОС (отм.) от общинския съвет са взети решения, приети с пълно мнозинство от присъстващите общински съветници, за учредяване на възмездно право на ползване за устройване на постоянни пчелини. Определеният срок във всички шест решения е законово допустимия - десет години[1697].

Към предложението на кмета на общината не са приложени пазарни оценки на независими оценители и данъчни оценки към датата на решенията на общинския съвет. Годишната цена на правото на ползване е предложена от кмета на общината и е приета от общинския съвет съгласно Приложение № 1 „Тарифа за базисни наемни цени“, т. 2 от НРПУРИВОС (отм.) [1698], вместо въз основа на пазарни оценки за имотите.

Взетите решения от общинския съвет и сключените договори за учредяване право на ползване за устройване на пчелини са в нарушение на чл. 41, ал. 2 от ЗОС. Причина за нарушението е неосъществен контрол при инициране на предложенията на кмета на общината до общинския съвет.

[1693] Одитни доказателства №№ IV-26 и IV-221

[1694] Одитно доказателство № IV-203

[1695] четири публична общинска собственост и два частна общинска собственост

[1696] Одитни доказателства №№ IV-223 - IV-228

[1697] Одитни доказателства №№ IV-223 - IV-228

[1698] т. 2 „Цената за предоставяне право на ползване за устройване на пчелини върху земя от ОПФ и Общински горски фонд е 25.00 лв. до един декар на година.“

По време на одита са представени удостоверения за данъчна оценка на имотите. При всички случаи размерът на данъчните оценки е по-нисък от определената цена за право на ползване [1699].

2.4.2. В общината е подадено заявление от председателя на управителния съвет на Сдружение с нестопанска цел „Зелен Синеморец“, регистрирано по реда на Закона за юридическите лица с нестопанска цел, с искане за предоставяне на сграда, находяща се в с. Синеморец.

От кмета на общината е внесено предложение в общинския съвет за учредяване на безвъзмездно право на ползване върху имот - частна общинска собственост, за срок от десет години[1700].

В съответствие с чл. 39, ал. 4 от ЗОС, във връзка с чл. 51, ал. 5 от НРПУРИВОС (отм.) от общинския съвет е взето решение[1701] с пълно мнозинство. С решението, от общинския съвет е възложено на кмета на общината да издаде заповед и да сключи договор за учредяване на безвъзмездно право на ползване, като включи в договора и задължение за ползвателя – поемане на всички разноски по текущата поддръжка и ремонта на сградата[1702].

2.4.3. От кмета на общината са издадени заповеди за безвъзмездно право на ползване и са сключени договори с ползвателите[1703]:

а) индивидуалният административен акт на кмета на общината – заповедта за учредяване на право на ползване при четири от случаите е издадена от един до два дни преди влизане в сила на решението на общинския съвет, в нарушение на чл. 90, ал. 1 от АПК, във връзка с чл. 179 от АПК и чл. 45 от ЗМСМА. [1704];

б) заповедите на кмета на общината не са съобщени надлежно на лицата, чрез писмено удостоверяване на обстоятелствата по реда на чл. 61, ал. 1 от АПК (ред. ДВ, бр. 27 от 25.03.2014 г.). Оповестяване на административните актове на интернет страницата на общината/таблото за обяви не е документирано[1705].

2.4.4. Шест от договорите са сключени от два до девет дни след издаване на заповедта на кмета на общината за учредяване на вещните права. В нарушение на чл. 90, ал. 1 от АПК заповедите са изпълнени преди да са влезли в сила, след изтичане на срока за тяхното оспорване, т.к. са сключени договори[1706].

Причина за установените нарушения е липса на въведен ред за предварителен контрол за законосъобразност и неефективен контрол от юрисконсултите на общината, съгласували договорите[1707].

2.4.5. Определената годишна цена за учредените възмездни вещни права на ползване за първата година е внесена през 2017 г. от ползвателите в деня на подписване на договора. За одитирания период от ползвателите са заплатени годишните цени и за втората година.

[1699] Одитни доказателства №№ IV-20, IV-55 и IV-223 - IV-228
[1700] Едноетажна масивна сграда с идентификатор 66528.10.17.1 по КК на с. Синеморец, със застроена площ от 64 км. м., актувана с АЧОС № 1908 от 16.01.2017 г.
[1701] Решение № 341 от 20.03.2018 г. на Общинския съвет – Царево, в сила от 10.04.2018 г.
[1702] Одитно доказателство № IV-123
[1703] Одитни доказателства №№ IV-55 и IV-223 - IV-229
[1704] Одитни доказателства №№ IV-225 - IV-228
[1705] Одитно доказателство № IV-55
[1706] Одитни доказателства №№ IV-223 - IV-225 и IV-227 - IV-229
[1707] Одитни доказателства №№ IV-16, IV-96 и IV-204 - IV-206

Съгласно чл. 86 от ЗЗД, при неизпълнение на парично задължение длъжникът дължи обезщетение в размер на законната лихва от деня на забавата.

В договорите не са определени неустойки/лихви при забава на плащанията. Съгласно чл. 4, ал. 1 от договорите, годишната цена за всяка следваща година се изплаща в тримесечен срок от началото на текущата година. В ПП „Акстър“ договорите са въведени в съответствие с клаузите в тях, но от длъжностните лица на отдел АГУС не са зададени параметри за начисляване лихви от деня на забавата в размер законната лихва.

През 2018 г. по три договора са налице закъснения при плащанията, не е начислена и не е заплатена законна лихва, общо в размер 11,46 лв., в нарушение на чл. 86 от ЗЗД. Причина за установеното нарушение са неизпълнени задължения от служителите на отдел АГУС, в резултат на което не са постъпили приходи по бюджета на общината[1708].

2.4.6. Съгласно чл. 9, ал. 4 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 45 от 2012 г., в сила от 01.01.2013 г.) застрахователните вноски за имотите и вещите, предоставени под наем, за ползване или възложени на концесия, са за сметка на наемателите, ползвателите или концесионерите.

Съгласно чл. 12 от договор за безвъзмездно право на ползване, учредено на Сдружение с нестопанска цел „Зелен Синеморец“, задължение на ползвателя е да застрахова имота за своя сметка в полза на общината за целия период на действие на договора срещу застрахователни рискове – пожар, природни бедствия, наводнение и земетресение. Съгласно чл. 13, ако ползвателят не изпълни задължението си по чл. 12 от договора или наруши задълженията си по застрахователния договор, общината има право да прекрати договора без предизвестие.

Ползвателят не е изпълнил задължението за застраховане на имота в нарушение на чл. 9, ал. 4 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 45 от 2012 г., в сила от 01.01.2013 г.) и клаузите в договора. Същевременно имотът е застрахован за сметка на общината, като от общинската администрация не са предприети действия за възстановяване на извършените разходи по застраховане (описано в Част трета, Раздел II, констатацията по т. 2 от доклада). За неизпълнение на чл. 13 от договора от общинската администрация не са инициирани действия за прекратяване му и договорът е действащ през 2019 г.

По време на одита сградата е застрахована в полза на общината срещу определените в договора застрахователни рискове за срок от 12 месеца.

Причина за установеното нарушение е неосъществен контрол по изпълнение на договора и в резултат от общината са извършени незаконосъобразни разходи за застраховане[1709].

Учредяване на вещни права за ползване (възмездни и безвъзмездно) и изпълнението на сключените договори е осъществено в частично съответствие с правната рамка и договорите.

2.5. Замяната на имоти – частна общинска собственост е регламентирана в чл. 21 и чл. 40 от ЗОС. В чл. 41, ал. 2 и ал. 3 от НРПУРИВОС (отм.) е определено, че замяна се извършва при наличие на някое от основанията по чл. 40, ал. 2 от ЗОС и по реда на чл. 40, ал.ал. 3-8 от ЗОС.

През одитирания период, по реда на чл. 40, ал. 1 и 2 във връзка с чл. 21, ал. 4 от ЗОС са извършени две замени с нежилищни имоти - частна общинска собственост в с. Синеморец, които са проверени при одита.

2.5.1. От собствениците/съсобствениците на имотите са инициирани писмени предложения за замяна на имотите и на интернет страницата на общината е публикувано

[1708] Одитни доказателства №№ IV-223 - IV-228 и IV-230
[1709] Одитни доказателства №№ IV-55 и IV-229

направеното предложение за замяна с обявления по реда на чл. 40, ал. 4 от ЗОС.

От кмета на общината са внесени предложения в общинския съвет за замяна за одобряване на предварително съгласие, постигнато с отсрещната страна, имотите предвидени за второстепенна улица да не се отчуждават, а общината да ги придобие чрез замяна.

С решения на общинския съвет[1710], приети с мнозинство две трети от общия брой на съветниците, предварителните съгласия са одобрени в съответствие с изискванията на чл. 21, ал. 5 от ЗОС [1711].

2.5.2. С последващи решения на общинския съвет[1712] са одобрени възложените от кмета на общината експертни пазарни оценки на имотите, обект на замените, изготвени от независим оценител, и е упълномощен кмета на общината да издаде заповед и да сключи договор[1713].

При извършената проверка е установено:

а) към предложението на кмета на общината до общинския съвет и в досието на разпоредителните сделки за три от имотите[1714] не са приложени удостоверения за данъчна оценка, валидни към датата на решението на общинския съвет/към датата на извършване на разпоредителната сделка.

По време на одита е установено, че при всички случаи размерът на данъчните оценки е по-нисък от пазарна цена за имотите, с което са изпълнени изискванията на чл. 41, ал. 2 от ЗОС[1715];

б) индивидуалният административен акт на кмета на общината – заповедта за извършване на замяна в единия от случаите е издадена един ден[1716] преди влизане в сила на решението на общинския съвет, в нарушение на чл. 90, ал. 1 от АПК, във връзка с чл. 179 от АПК и чл. 45 от ЗМСМА [1717].

2.5.3. Издадените заповеди на кмета на общината за извършване на замените са в съответствие с решенията на общинския съвет.

Заповедите на кмета на общината за извършването на замените не са съобщени надлежно на лицата, чрез писмено удостоверяване на обстоятелствата. По информация на общинската администрация, заповедите са съобщени устно, предвид последващите плащания и сключените договори. Нарушен е чл. 61, ал. 1 от АПК (ред. ДВ, бр. 27 от 25.03.2014 г.).

Заповедите на кмета на общината не са публикувани на интернет страницата на общината/таблото за обяви, т.к. при замените няма заинтересовани лица, неучаствали в производството[1718].

2.5.4. Сключени са два договора за замяна:

а) договор от 08.03.2017 г., при който от общината е прехвърлен имот-частна общинска собственост: поземлен имот № 66528.501.678, с площ от 502 кв. м., отреден по ПУП на с. Синеморец „За КОО“, с пазарна оценка 31 626 лв. (без ДДС), а от отсрещната страна е

[1710] Решения на Общински съвет – Царево №№ 189 по Протокол 12 от 29.12.2016 г., в сила от 29.01.2017 г., и 225 по Протокол 14 от 04.04.2017 г., в сила от 27.04.2017 г.

[1711] Одитни доказателства №№ IV-231 и IV-232

[1712] Решения №216 от 31.01.2017 г., в сила от 21.02.2017 г., и № 253 от 12.05.2017 г., в сила от 01.06.2017 г.

[1713] Одитни доказателства №№ IV-96, IV-231 и IV-232

[1714] ПИ № 66528.501.535 по КК на с. Синеморец, с площ от 19 кв. м.; ПИ № 66528.501.678 по КК на с. Синеморец, с площ от 502 кв. м. и ПИ № 66528.501.603 по КК на с. Синеморец, с площ от 502 кв. м.

[1715] Одитни доказателства №№ IV-16, IV-231 и IV-232

[1716] Заповед № РД-01-344 от 31.05.2017 г. на кмета на общината и Решение № 253 от 12.05.2017 г. на общинския съвет, в сила от 01.06.2017 г.

[1717] Одитно доказателство № IV-232/стр.12 и 16

[1718] Одитно доказателство № IV-16/стр. 2 и 6

прехвърлен поземлен имот № 66528.501.603 по кадастралната карта на с. Синеморец, със същата площ и със същия размер на пазарната оценка, с начин на трайно ползване – за второстепенна улица;

б) договор от 05.06.2017 г., при който от общината е прехвърлен имот-частна общинска собственост: поземлен имот № 66528.501.189, с площ от 32/931 ид. ч. кв. м. с трайно предназначение на територията-урбанизирана, с пазарна оценка 2 016 лв. (без ДДС), а от отсрещната страна е прехвърлен имот с проектен идентификатор № 66528.501.535, с площ от 19 кв. м. с начин на трайно ползване – за второстепенна улица, с пазарна оценка 1 197 лв. (без ДДС)[1719].

В този случай е налице разлика между пазарната оценка на заменения имот, в заповедта на кмета на общината е определен размерът на плащане на разликата в цената, таксите и данъците, които следва да се заплатят преди сключване на договора, и те са заплатени от лицата.

Договорът е сключен на 05.06.2017 г. пет дни след издаване на заповедта на кмета на общината[1720] за извършване на замяна. Нарушен е чл. 90, ал. 1 от АПК и заповедта е изпълнена преди да е влязла в сила след изтичане на срока за нейното оспорване, тъй като е сключен договор[1721].

Причина за неспазване на срока за влизане в сила на заповедта са изложените мотиви от общината, че административният акт е положителен за лицата, извършено е доброволно плащане и липсва правен интерес за тяхното обжалване.

2.5.4. При сключване на договорите за замяна са изпълнени условията на чл. 40, ал. 7 от ЗОС за допускане на замените. При одита не са установени обстоятелства, при които да не се допускат извършените замени.[1722].

Сключените договори са вписани по разпореждане на съдията по вписванията в съответствие на чл. 34, ал. 7 от ЗОС.

Замените с нежилищни имоти - частна общинска собственост са извършени в частично съответствие с правната рамка.

По време на одита, със заповед на кмета на общината са определени длъжностни лица, които да осъществяват определени действия и контрол при разпореждането с имоти - общинска собственост без провеждане на публичен търг/конкурс за законосъобразност на процеса[1723].

Разпорежданията с имоти - общинска собственост без провеждане на публичен търг/конкурс са 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. С чл. 35, ал. 3 от НРПУРИВОС (отм.) при разпоредителните сделки чрез провеждане на търг/конкурс и при разпоредителните сделки без провеждане на търг/конкурс, купувачите незаконосъобразно са платили нотариални такси в нарушение на чл. 34, ал. 7 от ЗОС, чл. 18 от ЗС и чл. 2, ал. 1 от ЗННД.

На основание на чл. 35, ал. 5 от НРПУРИВОС (отм.) при разпоредителните сделки чрез провеждане на търг/конкурс и при разпоредителните сделки без провеждане на търг/конкурс,

---

[1719] Одитни доказателства №№ IV-16, IV-96, IV-203, IV-231 и IV-232
[1720] Заповед № РД-01-344 от 31.05.2017 г. на кмета на общината
[1721] Одитни доказателства №№ IV-16 и IV-232/стр.16 и 21
[1722] Одитни доказателства №№ IV-16, IV-231/стр. 31, IV-232/стр. 20 и IV-233
[1723] Одитно доказателство № IV-88

незаконосъобразно са заплатили на общината режийни разноски, в нарушение на чл. 111 от ЗМДТ.

В резултат на незаконосъобразните текстове в НРПУРИВОС (отм.), лицата, придобили право на собственост на имотите, са заплатили на общината едновременно: нотариалната такса съгласно Тарифа за нотариалните такси към ЗННД – 16 323 лв., административна такса в размер две на сто – 62 047 лв. и заплащане на пазарна оценка на имота – 6 950 лв. Реализирани са незаконосъобразни приходи в общ размер 85 320 лв. (2017 г. – 20 034 лв. и 2018 г. – 65 286 лв.)[1724].

3.2. В Годишната програма за управление и разпореждане с имоти-общинска собственост за 2017 г. са предвидени приходи от разпореждане в размер 2 570 000 лв. от имотите, които общината има намерение да предложи за продажба (2 500 000 лв.) и от учредени права на строеж (20 000 лв.). В същите размери са планирани и приходите от разпоредителни сделки по бюджета на общината

В течение на годината, в резултат на възникнали нови потребности от разпореждане с имоти - общинска собственост, с решения на общинския съвет е актуализирана годишната програма за 2017 г. Бюджетът на общината не е актуализиран.

Към 31.12.2017 г. са реализирани приходи от продажба на земя в размер 762 111 лв., През годината не са учредени възмездни права на строеж, поради което не са събрани/реализирани приходи от продажба на нематериални дълготрайни активи[1725].

Установеното прекомерно завишаване на плана е предпоставка да бъдат планирани/извършени разходи, за които няма източник на финансов ресурс.

3.3. В Годишната програма за управление и разпореждане с имоти -общинска собственост за 2018 г. са предвидени приходи от разпореждане в размер 2 500 000 лв. от имотите, които общината има намерение да предложи за продажба (2 480 000 лв.) и от учредени права на строеж (20 000 лв.).

По бюджета на общината за 2018 г. са планирани приходи от продажба на земя 2 500 000 лв. От продажба на нематериални дълготрайни активи по бюджета не са планирани 20 000 лв. за отстъпено право на строеж.

В течение на годината, в резултат на възникнали нови потребности от разпореждане с имоти - общинска собственост, с решения на общинския съвет е актуализирана годишната програма за 2018 г. Бюджетът на общината не е актуализиран.

Към 31.12.2018 г. са реализирани приходи от разпореждане с имоти - общинска собственост - продажба на земя 2 935 260 лв., които са в съответствие с уточнения план по бюджета на общината за 2018 г.[1726].

4. Отписване/отразяване на имотите, обект на разпоредителни сделки в АОС и в регистрите, в т.ч. в счетоводните регистри

4.1. Всички имоти, обект на проверените разпоредителни сделки, са отписани от актовите книги на общината и върху актовете на общинска собственост на имотите са отбелязани обстоятелствата и основанието за отписването им в съответствие с чл. 62, ал. 3 от ЗОС.

[1724] Одитни доказателства №№ IV-14, IV-204 - IV- 220
[1725] Одитни доказателства №№ IV-24 и IV-176
[1726] Одитни доказателства №№ IV-25 и IV-177

4.2. Съгласно чл. 41, ал. 4 от ЗОС, в общината се създава и поддържа публичен регистър за разпоредителните сделки с имоти - общинска собственост.

При проверката на регистъра за вписване на извършените разпоредителни сделки е установено:

а) в регистъра са отразени проверените продажби след провеждане на публичен търг, след прекратяване на съсобственост с общината, продажби на земя на собственика на законно построена върху нея сграда, замените и учреденото безвъзмездно право на ползване;

б) в регистъра на разпоредителните сделки с имоти - общинска собственост не са вписани данни за учредяване на допълнително право на строеж и учредените шест права на ползване за устройване на пчелини, в нарушение на чл. 41, ал. 4 от ЗОС.

Причина за установените нарушения са неизпълнени задължения от длъжностните лица за водене и поддържане на регистъра и липсата на контролна процедура с определени срокове за въвеждане на разпорежданията. В резултат, регистърът на разпоредителните сделки с имоти - общинска собственост не съдържа точни и надеждни данни за потребителите на информация[1727].

По време на одита липсващите данни са вписани в регистъра.

4.3. Извършените разпоредителни сделки за продажби чрез търг/без търг, за замени и делба са отразени в счетоводните регистри и имотите са отписани от активите на общината, с което са спазени изискванията на чл. 26, ал. 1, т. 4 от Закона за счетоводството[1728].

Обобщена оценка за съответствието в под-областта:

Дейностите, свързани с разпореждането с имоти - общинска собственост, са осъществени в частично съответствие с нормативните актове от по-висока степен.

При всички видове разпоредителни сделки е установено несъответствие при съобщаване и обжалване на административните актове и липса на актуални данъчни оценки при вземане на решенията на общинския съвет.

Извършени са две продажби на земя на собственици на законно построена сграда без решение на общинския съвет за определяне на пазарната цена, поради трайно наложена практика в общината в несъответствие с изискванията на ЗОС.

Останалите разпоредителни сделки (с търг и без търг) са извършени по пазарни цени, определени от общинския съвет съгласно оценки от независими оценители. Изключение от тях са шест учредени вещни права на ползване, на които цените не са определени по законоустановения способ. Във всички случаи размерите на данъчните оценки са по-ниски от цените, на които са извършени разпоредителните сделки.

При провеждане на публични търгове за продажби са определени ограничителни условия към участниците за липса на задължения към общината и оглед на имотите. В един случай при повторно обявяване на търг пазарната оценка на имота не е потвърдена от общинския съвет предвид голямата разлика във времето от първия до втория търг. От членовете на комисиите не е удостоверена писмено липсата на обстоятелства по АПК и ЗПУКИ (отм.)/ЗПКОНПИ. При шест от търговете в заповедите за резултатите от търга е допуснато предварително изпълнение по АПК без да са изложени аргументи за изпълнение на някои от предвидените предпоставки. При един от търговете е установено невъзстановяване на депозит.

Установено е частично несъответствие в регистъра на разпоредителните- невписани данни за учредените вещни права, вписани по време на одита. При изпълнение на договорите

[1727] Одитни доказателства №№ IV-47, IV-55, IV-83 и IV-234

[1728] Одитни доказателства №№ IV-235 и IV-236

за учредени вещни права за право на ползване са установени неначислени и платени лихви за забава на плащанията при три договора и неизвършено застраховане от страна на ползвателя на предоставения имот в полза на общината.

Установените несъответствия с правната рамка в тази под-област, които са количествено измерими са в общ размер 87 644 лв. (незаконосъобразно платени от купувачите: нотариални такси - 16 323 лв., режийни разноски - 62 047 лв., пазарни оценки на имотите – 6 950 лв.; невъзстановени депозити - 2 312 лв., неначислени и платени лихви - 12 лв.), които са съществени по стойност, по естество (характер) и смисъл (контекст). Останалите установени нарушения/несъответствия с правната рамка и договорите са съществени по естество (характер) и по смисъл (контекст). СФУК не е ефективна.

Глава пета Управление и разпореждане с имоти - общинска собственост в Община Чепеларе

I. Актове на общински съвет и вътрешни актове

1. Наредба по чл. 8, ал. 2 от ЗОС - Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с имоти и вещи – общинска собственост (НРПУРИВОС)

Съгласно чл. 8, ал. 2 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 45 от 2012 г.), общинският съвет приема наредба за реда за придобиване на право на собственост и на ограничени вещни права, за предоставяне за управление, под наем и за разпореждане с имоти и вещи - общинска собственост, и правомощията на кмета на общината, на кметовете на райони, на кметовете на кметства и на кметските наместници.

С Решение № 265 от 25.02.2005 г. на общинския съвет е приета НРПУРИВОС[1729]. Последното изменение на наредбата, относимо към одитирания период, е прието с Решение № 118 от 18.04.2016 г. на общинския съвет.

С НРПУРИВОС 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 имущество.

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

1.1. Съгласно чл. 11, ал. 1 от НРПУРИВОС, части от имоти - публична общинска собственост, с изключение на обектите по чл. 69 от ЗОС, могат да се отдават под наем за срок до 10/десет/ години след решение на Общински съвет, при условие, че се използват съобразно предназначението им и не пречи на дейността на лицата, които ги управляват.

Съгласно чл. 14, ал. 7 от ЗОС, свободни имоти или части от тях - публична общинска собственост, могат да се отдават под наем за срок до 10 години при условията и по реда на ал. 2 след решение на общинския съвет. Части от имоти - публична общинска собственост, които са предоставени за управление по реда на чл. 12, могат да се отдават под наем, при условие че не се възпрепятства осъществяването на дейностите, за които съответният имот е предоставен за управление. Чл. 69 от ЗОС е отменен (ред. ДВ, бр. 36 от 2006 г., в сила от 01.07.2006 г.).

Разпоредбата на чл. 11, ал. 1 от НРПУРИВОС е в несъответствие с чл. 14, ал. 7 от ЗОС, тъй като съдържа в себе си отменена правна норма[1730].

[1729] Одитно доказателство № V-2
[1730] Одитно доказателство № V-2

Причина за несъответствието е липсата на достатъчни и ефективни контролни дейности, които да разкрият и коригират несъответствията с нормативните актове от по-висока степен.

1.2. Съгласно чл. 45, ал. 5 от НРПУРИВОС, при разпореждане с имот, физическите и юридическите лица заплащат на общината режийни разноски в размер на 2 на сто, от неговите цена или данъчна оценка, съгласно Закона за местните данъци и такси. По същността си режийните разноски са разходите, които общинската администрацията извършва, за да предостави съответната услуга или право.

Разпоредбата на чл. 45, ал. 5 от НРПУРИВОС относно заплащането на режийни разноски е в противоречие с разпоредбата на нормативен акт от по-висока степен – чл. 111 от ЗМДТ (ред. ДВ, бр. 119 от 2002 г., в сила от 01.01.2003 г.), 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 2006 г., размерът й е следвало да бъде определен по реда на чл. 7 - 8 от ЗМДТ, а занапред следва да бъде определен по реда на чл.115а от ЗМДТ (ред. ДВ, бр. 97 от 2016 г., в сила от 01.01.2017 г.), с който са определени редът 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, т.к. 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 собственост.

Причината за установеното несъответствие между чл. 45, ал. 5 от НРПУРИВОС и чл. 111 от ЗМДТ е, че при приемането на наредбата, неправилно по аналогия е приложена/ взаимствана разпоредбата на § 8, ал. 1 от ПЗР на отменения Правилник за прилагане на закона за държавната собственост (отм. ДВ, бр.78 от 26.09.2006 г.).

През одитирания период рисковете, породени от това несъответствие в наредбата са се проявили и установеното несъответствие е оказало негативно влияние, тъй като от лицата, придобили право на собственост на имотите, неправомерно са събрани режийни разноски в общ размер 1 295 лв. (описано в Част трета, Раздел III, констатациите по т.т. 1.1.8., 1.2.8., 2.1.2 и 2.2.2. от доклада).

1.3. Съгласно чл. 78, ал. 1, предложение първо от НРПУРИВОС, след като заповедта на кмета на общината за обявяване на купувача влезе в сила, тя се връчва на лицето по реда на Гражданския процесуален кодекс (ГПК).

Съгласно чл. 90, ал. 1 от АПК, административните актове не се изпълняват, преди да са изтекли сроковете за тяхното оспорване, а при подадена жалба или протест – до решаването на спора от съответния орган. Жалбата или протестът се подава в писмена форма чрез административния орган, чийто акт се оспорва, в 14-дневен срок от съобщаването му на заинтересованите лица и организации, съгласно чл. 84, ал. 1 от АПК.

Нормата в чл. 78, ал. 1 от НРПУРИВОС е в несъответствие/противоречие с чл. 90, ал. 1 от АПК, тъй като заповедта на кмета на общината за обявяване на купувач не може да влезе в сила, без да е връчена на заинтересованите лица. Освен това съобщаването/връчването на административен акт се осъществява по реда на АПК, а не по реда на ГПК, както е предвидено чл. 78, ал. 1, предложение първо от НРПУРИВОС[1731].

[1731] Одитно доказателство № V-2

1.4. Съгласно чл. 63, ал. 3 от НРПУРИВОС, в деня на провеждане на търга кметът на общината издава заповед за назначаване на комисия по провеждане на търга, която се състои от три до пет члена, като задължително в нейния състав се включват юрист и икономист[1732].

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 комисиите по провеждането на търговете или конкурсите в случаите, в които предоставянето под наем или разпореждането с имоти на територията на района или на кметството се извършва от кмета на общината.

Посочената норма от НРПУРИВОС относно определянето на състава на тръжните/конкурсни комисии е в несъответствие с нормативен акт от по-висока степен – ЗОС. В НРПУРИВОС не е регламентирано включването в състава на тръжните комисии на кметове на кметства или определени от тях служители, когато имотът, предмет на сделката е на територията на кметствата в общината.

През одитирания период рисковете, породени от това несъответствие в наредбата са се проявили и установеното несъответствие е оказало негативно влияние, тъй като при всички проведени през 2017 г. и 2018 г. търгове за отдаване под наем и продажба на имоти - общинска собственост в случаите, в които предоставяните под наем или продажба имоти са на територията на отделните кметства на общината, в съставите на определените комисии за провеждане на търговете, не са включени съответните кметове на кметства или определени от тях служители от даденото кметство (описано в Част трета, Раздел II, констатациите по т. 3.4, и т. 4.1.3 и т. 4.2.3, Раздел III, констатациите по т. 1.1.4 от доклада).

1.5. Съгласно чл. 63, ал. 4 от НРПУРИВОС, в заповедта за назначаване на комисията за провеждане на търга се определят и двама резервни члена, както и възнаграждението на членовете на комисията[1733].

Съгласно чл. 107а, ал. 2 от Кодекса на труда (КТ) (ред. ДВ, бр. 57 от 2016 г.) респективно чл. 7, ал. 3 от Закона за държавния служител (ЗДСл) (ред. ДВ, бр. 57 от 2016 г.), 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 или контрол на фондове, сметки и други, които не са юридически лица, за което не получава възнаграждение.

Посочената норма от НРПУРИВОС относно определянето на възнаграждения на членовете на комисиите е в противоречие с нормативни актове от по-висока степен – КТ и ЗДСл.

През одитирания период рисковете/негативното влияние от това несъответствие/нарушение в наредбата не са се проявили, тъй като не са определяни и изплащани възнаграждения на служителите участвали в тръжните/конкурсните комисии.

1.6. С НРПУРИВОС не са определени:

а) редът за предоставяне под наем на имоти или части от тях - общинска собственост, предоставени за управление на училища, детски градини и обслужващи звена, в нарушение на чл. 8, ал. 3 от ЗОС[1734];

б) ред за обявяване на населението на стратегия за управление на общинската собственост, приета от общинския съвет за срока на мандата му по предложение на кмета на

[1732] Одитно доказателство № V-2
[1733] Одитно доказателство № V-2
[1734] Одитно доказателство № V-2

общината, планът за действие за общинските концесии и годишната програма за управление и разпореждане с имотите - общинска собственост, приета в изпълнение на стратегията, както и за обявяване на промените в тях, в нарушение на чл. 8, ал. 10 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 45 от 2012 г.)[1735].

През одитирания период рисковете/негативното влияние от това несъответствие/нарушение в наредбата не са се проявили, тъй като стратегия за управление на общинската собственост и годишната програма за управление и разпореждане с имотите - общинска собственост за 2017 г. и 2018 г. са публикувани на интернет страницата на общината[1736];

в) ред за предоставяне за безвъзмездно управление на имоти и вещи - общинска собственост на юридически лица и звена на общинска бюджетна издръжка и е нарушен чл. 12, ал. 4 от ЗОС[1737];

г) ред за продажба на имоти и вещи - частна общинска собственост между общината и държавата или между общини и е нарушен чл. 35, ал. 4 от ЗОС[1738];

д) ред за замяна на общински жилища с жилищни имоти на физически лица в изпълнение на социални програми, приети от общинския съвет, в нарушение на чл. 49, ал. 2 от ЗОС.

През одитирания период рисковете/негативното влияние от това несъответствие/нарушение в наредбата не са се проявили, но до отстраняването на установеното несъответствие, при възникването на основания за извършване на замени на общински жилища същите ще бъдат проявени;

е) ред за искане на справка от актовите книги за общинските имоти, в нарушение на чл. 62, ал. 2 от ЗОС[1739];

ж) ред и срок за съставяне и предоставяне на общинския съвет на отчети за състоянието на общинската собственост и резултатите от нейното управление по видове и категории обекти, в нарушение на чл. 66а от ЗОС. През одитирания период рисковете, породени от това несъответствие в наредбата са се проявили и установеното несъответствие е оказало негативно влияние, тъй като от кмета на общината не са съставени и предоставени на общинския съвет отчети за състоянието на общинската собственост и резултатите от нейното управление по видове и категории обекти (описано в Част трета, Раздел I, констатацията по т. 6 от доклада).

1.7. В Глава шестнадесета (обн. ДВ, бр. 79 от 13.10.2015 г., в сила от 01.01.2017 г.), Раздел II Имущество (чл. 302 – чл. 305) от Закона за предучилищното и училищното образование (ЗПУО) са уредени въпросите, свързани с държавните и общинските недвижими имоти, предоставени за управление на държавните и общинските училища, детски градини и центрове за подкрепа за личностно развитие. В чл. 45, ал. 2 от Указ № 883 от 24.04.1974 г. за прилагане на ЗНА е регламентирано, че актовете по прилагане на закон се приемат най-късно в шестмесечен срок от влизане на закона в сила.

НРПУРИВОИ не е допълнена в шестмесечен срок от влизането в сила на чл. 302 – чл. 305 от ЗПУО (обн. ДВ, бр. 79 от 13.10.2015 г., в сила от 01.01.2017 г.), в нарушение на чл. 45, ал. 2 от Указ № 883 от 24.04.1974 г.

НРПУРИВОС е в частично съответствие с нормативните актове от по-висока степен.

[1735] Одитно доказателство № V-2
[1736] http://www.chepelare.org/
[1737] Одитно доказателство № V-2
[1738] Одитно доказателство № V-2
[1739] Одитно доказателство № V-2

2. Наредба по чл. 45а от ЗОС - Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища (Наредба за общинските жилища)

Съгласно чл. 45а от ЗОС, общинският съвет приема наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди и за настаняване в жилищата под наем, в резервни и във ведомствени жилища.

С Решение № 279 от 31.03.2005 г. на общинския съвет е приета Наредба за общинските жилища[1740]. От приемането ѝ до края на одитирания период наредбата не е допълвана или изменяна.

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

2.1.Съгласно чл. 24, ал. 2 от Наредбата за общинските жилища, с решение на общински съвет в резервни жилища могат да се настанят и кметове, заместник-кметове и кметски наместници, които нямат жилище в съответното населено място, в което заемат длъжността – за времето на съответната длъжност.

Тази разпоредба на наредбата е в съществено противоречие и води до нарушение на разпоредбите на чл. 45, ал. 1 от ЗОС, в които относно настаняването в резервните жилища:

а) правоимащите лица са изчерпателно изброени - „...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.“;

б) срокът за настаняване е императивно и крайно определен - „...за срок не по-дълъг от две години...“.

Видно от текста на чл. 24, ал. 2 от Наредбата за общинските жилища, са нарушени изискванията на нормативен акт от по-висока степен - чл. 45, ал. 1 от ЗОС и в двете му хипотези - както по отношение на кръга на правоимащите лица, който е незаконосъобразно разширен така и по отношение на максимално допустимия срок за настаняване, който за лицата „кметове“ е незаконосъобразно удължен, във връзка с чл. 38, ал. 2 от ЗМСМА (ред. ДВ., бр. 9 от 2011 г.), съгласно който „Кметът на общината, както и кметовете на райони и кметства се избират пряко от населението за срок от 4 години...“.

Причината за констатираното несъответствие е, че при приемането на наредбата от общинския съвет на 31.03.2005 г., в ЗОС е била в сила разпоредбата на чл. 45, ал. 2 (ред. ДВ, бр. 101 от 2004 г., отм. ДВ., бр. 54 от 13.06.2008 г.) - „С решение на общинския съвет в резервни жилища могат да се настаняват и кметове, заместник-кметове и кметски наместници, които нямат жилище в съответното населено място - за времето, през което заемат съответната длъжност.“, която към този момент е била законовото основание за текста в Наредбата за общинските жилища. С изменението от 2008 г. разпоредбата на чл. 45, ал. 2 от ЗОС е отменена, поради което съгласно чл. 13, ал. 1 от ЗНА, във връзка с чл. 80 от АПК, след влизането в сила на изменението на ЗОС, няма законово основание за настаняването на тази група лица в резервни общински жилища.

В резултат, при прилагането на разпоредбата на чл. 24, ал. 2 от Наредбата за общинските жилища, във всички случаи, в които посочените длъжностни лица, не отговарят на изискванията по чл. 45, ал. 1, т. 1 и т. 2 от ЗОС, това би довело до незаконосъобразност на настаняването им в жилища от тази категория, независимо от срока за настаняването - в рамките на две или повече години, доколкото определящото за настаняването е лицето да

[1740] Одитно доказателство № V-3

отговаря на изискванията по чл. 45, ал. 1, т. 1 и т. 2 от ЗОС, едва след което следва да бъде спазен и указаният срок.

При приемането на текста от общинския съвет са нарушени изискванията на чл. 15, ал. 1, във връзка с чл. 8 от ЗНА и чл. 8, ал. 2 от ЗОС. Причината са установеното нарушение е липсата на писмено въведен ред с определяне на отговорните длъжностни лица за ежегоден преглед и актуализация на подзаконовата уредба и вътрешните актове на общината съобразно измененията на правната рамка (нормативните актове от по-висока степен).

През одитирания период не са отдавани под наем резервни жилища, поради което рисковете/негативното влияние от това несъответствие/нарушение в наредбата не са се проявили, но до отстраняването на установеното несъответствие, при възникването на основания за отдавани под наем резервни жилища същите ще бъдат проявени.

2.2. С Наредбата за общинските жилища не е определено:

а) 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 чл. 45 от ЗОС, могат да се отдават под наем по пазарни цени при условия и по ред, определени в наредбата по чл. 45а, ал. 1 от ЗОС.

В Наредбата за общинските жилища не се съдържат условия и ред за настаняване в свободни общински жилища, за настаняването в които няма нуждаещи се граждани, отговарящи на условията по чл. 43 и 45 от ЗОС. По този начин не са изпълнени изискванията на чл. 45а, ал. 3 от ЗОС, в резултат на което е нарушена правната рамка[1741].

През одитирания период не са отдавани под наем свободни общински жилища, за настаняването, в които няма нуждаещи се граждани, отговарящи на условията по чл. 43 и чл. 45 от ЗОС, поради което рисковете - резултат от посоченото несъответствие не са се проявили, но до определянето на условия и ред за настаняване в Наредбата, при възникването на основания за настаняване същите ще бъдат проявени;

б) 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 закона. Цената на правото на строеж се определя от общинския съвет.

В Наредбата за общинските жилища не са определени условия и ред за предоставяне право на строеж върху имоти - частна общинска собственост, отредени за изграждане на социални жилища, в нарушение на чл. 49а, ал. 1 от ЗОС[1742].

Посоченото несъответствие не е довело до неблагоприятни последици, тъй като условията и редът за предоставяне право на строеж върху имоти - частна общинска собственост, отредени за изграждане на социални жилища са определени в чл. 53, ал. 5 от НРПУРИВОС.

Действащата през одитирания период Наредбата за общинските жилища *е в частично съответствие с нормативните актове от по-висока степен.*

2.3. След одитирания период, с Решение № 67 от 01.03.2019 г. на Административния съд – Смолян, по протест на Окръжна прокуратура – Смолян, Наредбата за общинските жилища, приета с Решение 279 от 31.03.2005 г. на Общинския съвет - Чепеларе е отменена, поради противоречието на подзаконовия нормативен акт с разпоредбите на чл. 2а от ЗНА (ред.

[1741] Одитно доказателство № V-4
[1742] Одитно доказателство № V-4

ДВ, бр. 55 от 18.12.2003 г.), тъй като същият е приет, без да е извършено уведомяване чрез изпращане на проекта до представители на правителствени организации и публикуването чрез средствата на масово осведомяване. Решението от 01.03.2019 г. на Административния съд – Смолян е влязло в сила.

След одитирания период, с Решение № 35 от 30.01.2020 г. на общинския съвет е приета нова Наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и разпореждане с общински жилища. Установеното нарушение/несъответствие в т. 2.1 от одитния доклад е отстранено. Установените нарушения/несъответствия, посочени в констатацията по т. 2.2, букви „а“ и „б“ от одитния доклад не са отстранени.

3. Наредба по чл. 181, ал. 6 от ЗГ - Наредба за управление на горските територии на Община Чепеларе (НУГТ)

През одитирания период в изпълнение на изискванията на чл. 181, ал. 6 от ЗГ, редът за управление на горските територии - общинска собственост е определен с НУГТ, приета от общинския съвет през 2011 г.[1743]

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

3.1. В чл. 35, ал. 3 от ЗГ са изброени изричните хипотези, само при наличието, на които може да се извърши замяна на поземлени имоти в горски територии - частна държавна и общинска собственост. В чл. 35, ал. 3, т. 2 от ЗГ е предвидена възможност замяна да се извърши да се извърши само, в случай че тя е начин за изпълнение на задължения, произтичащи от международен договор.

В чл. 12, ал. 5, т. 2 от НУГТ е определено, че замяна на имоти в горски територии - частна общинска собственост, може да се извърши само, в случай че тя е начин за изпълнение на задължения, произтичащи от договор с държавата. Тази възможност е в противоречие с чл. 35, ал. 3 от ЗГ.

Отделно от това, в изброените с чл. 12, ал. 5 от НУГТ възможности за извършване на замени не е предвидена възможност за замяна на поземлени имоти в горски територии -частна общинска собственост, между общината и държавата или с други общини, каквато възможност има в чл. 35, ал. 3, т. 6 от ЗГ[1744].

През одитирания период не са извършвани замени на поземлени имоти в горски територии - общинска собственост, поради което рисковете/негативното влияние от това несъответствие/нарушение в наредбата не са се проявили, но до отстраняването на установеното несъответствие, при възникването на основания за извършване на замени на поземлени имоти в горски територии е възможно същите да бъдат проявени.

3.2. Съгласно чл. 116, ал. 1 от ЗГ, общините – собственици на гори, могат да сключват с търговци договори за срок до 15 години за: добив на дървесина; продажба на дървесина.

В чл. 23, ал. 1 от НУГТ е определено, че общината може да сключва с търговци дългосрочни договори за срок до 10 години за: добив на дървесина; продажба на дървесина[1745].

Посочената норма в НУГТ относно максималния срок на договорите е в несъответствие с чл. 116, ал. 1 от ЗГ.

[1743] Решение № 932 от 30.07.2011 г.
[1744] Одитно доказателство № V-5
[1745] Одитно доказателство № V-5

3.2. В НУГТ не определено:

а) ред за предоставянето под наем или под аренда на поземлени имоти в горски територии - общинска собственост. Нарушени са разпоредбите на чл. 51 от ЗГ.

През одитирания период не са предоставяни под наем или под аренда поземлени имоти в горски територии - общинска собственост, поради което рисковете - резултат от посоченото несъответствие не са се проявили, но до определянето на ред за извършване на посочения вид сделки, при възникването на основания за това същите ще бъдат проявени;

б) не е определена цена за учредяване право на строеж върху поземлени имоти в горски територии – собственост на Община Чепеларе и са нарушени разпоредбите на чл. 56, ал. 6 от ЗГ.

През одитирания период не са извършвани сделки за учредяване право на строеж върху поземлени имоти в горските територии – общинска собственост, поради което рисковете - резултат от посоченото несъответствие не са се проявили, но до определянето в Наредбата на цена за учредяване право на строеж върху поземлени имоти в горските територии - общинска собственост в посочените случаи, при възникването на основания за това същите ще бъдат проявени;

в) ред за продажбата на поземлени имоти в горските територии, чието предназначение е променено, в нарушение на чл. 79, ал. 2, т. 2 от ЗГ.

През одитирания период не са извършени разпоредителни сделки – продажби на поземлени имоти в горските територии - общинска собственост, поради което рисковете - резултат от посоченото несъответствие не са се проявили, но до определянето в Наредбата на условия и ред за продажба на поземлени имоти в горските територии - собственост на общината в посочените случаи, при възникването на основания за това същите ще бъдат проявени;

г) в чл. 73, ал. 1 от ЗГ са изброени изричните хипотези, само при наличието на които може да се извърши промяна на предназначението на поземлени имоти в горски територии.

В изрично изброените с чл. 14, ал. 1 от НУГТ възможности за извършване на промяна на предназначението на поземлени имоти в горски територии, не е предвидена възможност за промяна на предназначението на поземлени имоти в горски територии за изграждане на стълбове за лифтове и влекове, на основи на съоръжения от ветрогенератори и фотоволтаични паркове, както и изграждане на ски писти, каквато възможност има в чл. 73, ал. 1, т. 6 и т. 7 от ЗГ[1746].

През одитирания период не са извършвани промени на предназначението на поземлени имоти в горски територии, поради което рисковете - резултат от посоченото несъответствие не са се проявили, но до отстраняване на несъответствието в посочените случаи, при възникването на основания за това същите ще бъдат проявени.

Действащата през одитирания период НУГТ е в частично съответствие с нормативните актове от по-висока степен.

3.3. След одитирания период, НУГТ, приета с Решение № 932 от 28.07.2011 г. на общинския съвет е отменена с Решение № 194 от 27.05.2019 г. на Административния съд – Смолян, влязло в сила. Мотивите за отмяната са, че наредбата е приета при нарушение на реда за приемане на подзаконови нормативни актове, тъй като липсват доказателства, от които да е видно, че преди приемането на наредбата е: извършено обществено обсъждане; публикувана на интернет страницата на общинския съвет; изготвен доклад и предоставена възможност на заинтересованите страни най-малко в 14-дневен срок за предложения и становища.

[1746] Одитни доказателства №№ V-5, V-6 и V-7

Към края на 2021 г. от общинския съвет не е приета и в Община Чепеларе няма действаща наредба по чл. 181, ал. 6 от ЗГ за определяне на реда за управление на горските територии - общинска собственост.

4. Стратегия за управление на общинската собственост в Община Чепеларе за периода 2016-2019 г. и годишни програми

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.

С Решение № 53 от 26.01.2016 г. на общинския съвет е приета Стратегията за управление и разпореждане с общинска собственост за мандат 2016-2019 г., в съответствие със законовите изисквания. Стратегията включва основните цели, принципи и приоритети при управлението и разпореждането с общинската собственост, анализ на нейното състояние, конкретни политики, задачи и мерки за изпълнението им.

Съгласно чл. 8, ал. 9 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 45 от 2012 г., в сила от 1.01.2013 г.), 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 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.

С Решение № 299 от 30.01.2017 г. на общинския съвет е приета Годишна програма за придобиване, управление и разпореждане с имотите - общинска собственост през 2017 г. Бюджетът на Община Чепеларе за 2017 г. е приет с Решение № 295 от 30.01.2017 г. на общинския съвет.

Годишна програма за придобиване, управление и разпореждане с имотите - общинска собственост през 2018 г. е приета с Решение № 457 от 24.01.2018 г. на общинския съвет[1747]. Бюджетът за 2018 г. е приет с Решение № 487 от 20.03.2018 г. на общинския съвет.

Програмите съдържат прогноза за очакваните приходи и необходимите разходи, свързани с придобиването, управлението и разпореждането с имоти - общинска собственост; описание на имотите, които общината има намерение да предложи за предоставяне под наем, за продажба, за учредяване на ограничени вещни права и др.

4.2. Съгласно чл. 8, ал. 9, предложение първо от ЗОС (ред. ДВ, бр. 45 от 2012 г., в сила от 1.01.2013 г.), в изпълнение на стратегията по ал. 8 общинският съвет приема план за действие за общинските концесии в съответствие със ЗК и годишната програма за управление и разпореждане с имотите - общинска собственост, по предложение на кмета на общината.

За 2017 г. и 2018 г. от кмета на общината не е внесено предложение в общинския съвет и съответно от общинския съвет не е приет план за действие за общинските концесии, с което не са изпълнени разпоредбите на чл. 8, ал. 9 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 45 от 2012 г., в сила от 1.01.2013 г.).

Установеното не е оказало влияние, тъй като през одитирания период в Община Чепеларе не са налице действащи концесионни договори и имоти - общинска собственост не са предоставени на концесия[1748].

4.3. В съответствие с чл. 8, ал. 10 от ЗОС, всички актове на общинския съвет, във връзка с управлението и разпореждането с имоти - общинска собственост са обявени на населението

[1747] Одитни доказателства №№ V-8 ,V-9 и V-10
[1748] Одитно доказателство № V-11

чрез публикуване на интернет страница на Община Чепеларе[1749], с което е осигурена публичност на дейността на общинския съвет и общинската администрация в процеса.

5. Горскостопански планове и годишен план за ползване на дървесина

5.1. Съгласно чл. 13, ал. 1 от ЗГ, за горските територии - държавна и общинска собственост, се изработват горскостопански планове, с изключение на териториите, предоставени за нуждите на националната сигурност и отбраната. Според чл. 13, ал. 4, горскостопанските планове определят допустимия размер на ползване на горските ресурси и насоките за постигане на целите на управление на горските територии за срок 10 години. Съгласно чл. 13, ал. 8, т. 2 от ЗГ, горскостопанските планове са утвърждават със заповед от директора на съответната Регионална дирекция по горите (РДГ).

В съответствие с изискванията на чл. 13 от ЗГ, със заповед от 21.06.2017 г. на директора РДГ - гр. Смолян е утвърден Горскостопански план на гори собственост на Община Чепеларе[1750]. Горскостопанският план е изготвен през 2016 г. и с него са определени допустимия размер на ползване на горските ресурси и насоките за постигане на целите на управление на горските територии за срок 10 години.

5.2. В чл. 15, ал. 1 от ЗГ е регламентирано, че в общинските планове за развитие съгласно Закона за регионалното развитие (ЗРР) се разработва раздел за развитието на горските територии, който е съобразен със съответния областен план за развитие на горските територии.

В съответствие на изискванията на ЗРР, през 2014 г. по европейски проект е разработен Общински план за развитие на Община Чепеларе 2014-2020 г. В съответствие с чл. 15, ал. 1 от ЗГ, в общинския план е включен раздел „Горско стопанство“, в който е анализирано състоянието на горския фонд на територията на общината и възможностите за развитието на горските територии, който е съобразен с областния план за развитие на горските територии[1751].

5.3. Съгласно чл. 112, ал. 1 от ЗГ и чл. 5, ал. 1 от Наредбата по чл. 95 от ЗГ, ползването на дървесина от горските територии - държавна или общинска собственост, се осъществява по един от следните начини: чрез продажба на стояща дървесина на корен; чрез добив и продажба на добита дървесина. Съгласно чл. 5, ал. 3 от Наредбата по чл. 95 от ЗГ, ползването на дървесина от горските територии - общинска собственост се определя с решение на общинския съвет. Съгласно чл. 7, ал. 1 от Наредбата по чл. 95 от ЗГ, ползването на дървесина в горските територии - общинска собственост, се извършва въз основа на годишен план, изготвен от общината. Съгласно чл. 7, ал. 3 от Наредбата по чл. 95 от ЗГ, обемите на ползването на дървесина в горските територии - общинска собственост, се определят в съответствие с горскостопанския план на съответната община.

В съответствие посочените изисквания, с Решение № 384 от 31.07.2017 г., допълнено с Решение № 393 от 14.09.2017 г. на общинския съвет, е одобрен план за ползване на прогнозни количества дървесина от гори, собственост на общината за 2017 и 2018 г.[1752]. Планът включва предвидените количества за ползване на дървесина по категории, видове сечи, дървесни видове общо за общинския горски фонд. С решенията на общинския са определени начина на ползване на дървесина (продажба на стояща дървесина на корен) от горите и земите от общинския горски фонд и обема на ползване за посочения период в съответствие с горскостопанския план

[1749] http://www.chepelare.org/
[1750] Одитно доказателство № V-12
[1751] Одитно доказателство № V-13
[1752] Одитно доказателство № V-14

на общината. Приет е и ценоразпис за определяне на първоначалните цени при провеждане на процедури за продажба по тарифа на корен, в който са определени цени по клас и видове дървесина. Цените са определени след сравнителен анализ на цените при продажба на дървесина и недървесни горски продукти от други собственици на гори в района на дейност.

Съгласно чл. 7, ал. 4 от Наредбата по чл. 95 от ЗГ, годишният план за ползване на дървесина се одобрява с решение на общинския съвет по предложение на кмета на общината и се публикува на интернет страницата на съответната община в срок 15 дни от одобряването му.

При одита е установено, че плана за ползване на дървесина за 2017 г. и 2018 г. не е публикуван на интернет страницата на общината[1753], с което са нарушени разпоредбите на чл. 7, ал. 4 от Наредбата по чл. 95 от ЗГ. В резултат на това за местната общност не е осигурена необходимата публичност за планираното от общината ползване на дървесина от общинския горски фонд.

Причина за установените несъответствия е липсата на вътрешни правила в общината, които да регламентират дейностите в горските територии - общинска собственост и ползването на дървесина.

6. 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 ЗОС .

През одитирания период от кмета на общината не са съставени и предоставени на общинския съвет отчети за състоянието на общинската собственост и резултатите от нейното управление по видове и категории обекти, в т.ч. и за стопанисването и управлението на общинския горски фонд[1754]. Нарушен е чл. 66а от ЗОС, с което не е подпомогнато осъществяването на функциите на общинския съвет за общо ръководство и контрол, определени с чл. 8, ал. 1 от ЗОС. Нарушени са разпоредбите на чл. 66а от ЗОС.

Причината за установеното нарушение е, че в НРПУРИВОС не е определен ред, в т.ч. и срок за съставяне и предоставяне на общинския съвет на отчети за състоянието на общинската собственост и резултатите от нейното управление по видове и категории обекти (констатацията в Раздел I, т. 1 от одитния доклад).

7. Вътрешни актове

7.1. С УПОА[1755], утвърден от кмета на общината, в сила от 01.01.2014 г., са определени организацията, условията и редът за дейността, и функциите на персонала на общинска администрация и на нейните организационни структури и административни звена.

Общинската администрация е организирана като обща и специализирана, структурирана в пет дирекции, в състава на една от които са обособени два отдела. Със заповеди на кмета на общината[1756] е възложено на заместник-кмета на общината да изпълнява функциите на наблюдение и контрол върху дейности, изпълнявани от администрацията на дирекции в общинската администрация.

Съгласно УПОА, дейностите по управление и разпореждане с общинско имущество се извършват в дирекция „Общинска собственост, инвестиционна политика, търговия и туризъм“.

[1753] Одитно доказателство № V-15
[1754] Одитно доказателство № V-16
[1755] Одитно доказателство № V-17
[1756] Одитно доказателство № V-24

Към дирекцията е изградено звено за управление на общинския горски фонд. В състава на дирекцията са определени две експертни длъжности за изпълнение на функциите и задачите по управление и разпореждане с общинска собственост, в съответствие с чл. 10 от ЗОС.

Основните функции и дейности в процеса по управление и разпореждане с имоти - общинска собственост са определени с УПОА 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), управление на общинския горски фонд и др.

Управлението и разпореждането с имоти - общинска собственост е осъществявано под общото ръководство и контрол на общинския съвет.

7.2. В съответствие с чл. 13, ал. 3, т. 11 от ЗФУКПС (ред. ДВ, бр. 42 от 2009 г.), със заповед на кмета на общината[1757] е утвърден Етичен кодекс на служителите в Община Чепеларе[1758]. Етичният кодекс определя правилата за поведение на служителите в Община Чепеларе и има за цел да повиши общественото доверие в техния професионализъм и морал, както и да издигне престижа на общинското управление. Етичният кодекс е сведен до знанието на всички, като всеки служител е декларирал, че е съгласен с него и ще го спазва.

7.3. Съгласно чл. 7, ал. 1, т. 15 от ЗФУКПС (ред. ДВ, бр. 95 от 2016 г.), ръководителите на организациите от публичния сектор отговарят за въвеждането на вътрешни правила за финансово управление и контрол с административен акт или система от актове.

Със заповед от 17.12.2007 г. на кмета на общината[1759] са въведени Вътрешни правила за организация на СФУК в Община Чепеларе. Последното изменение, относимо към одитирания период, е извършено със Заповед № 11А от 15.01.2015 г. на кмета на общината[1760].

Вътрешни правила за организация на СФУК включват съвкупност от политики и процедури, утвърдени от кмета на общината с цел да се осигури разумна увереност, че целите на организацията за защита на публичните финансови интереси са постигнати чрез съответствие със законодателството, вътрешните актове и договорите, при спазване на принципите за: надеждност и всеобхватност на финансовата оперативна информация; ефективност, ефикасност и икономичност на дейностите; опазване на активите и информацията.

Част от Вътрешните правила за организация на СФУК са Вътрешни правила за системите за управление и контрол на общинската собственост, които включват: отдаване под наем на недвижими имоти, общинска собственост; настаняване под наем в общински жилища на граждани с установени жилищни нужди; настаняване под наем в общински жилища от резервния и ведомствен фонд; продажба на общински жилища; разпореждане с недвижими имоти; придобиване, надзор, актуване и отписване на имотите - общинска собственост.

С вътрешните правила са въведени контролни дейности, които да гарантират за законосъобразност при управлението и разпореждането с имоти - общинска собственост.

7.4. В съответствие с чл. 12, ал. 3 от ЗФУКПС (ред. ДВ, бр. 42 от 2009 г.), от кмета на общината е утвърдена Стратегия за управление на риска на Община Чепеларе за периода 2016-

[1757] Заповед № 556 от 14.12.2007 г.
[1758] Одитно доказателство № V-22
[1759] Заповед № 559 от 17.12.2007 г.
[1760] Одитно доказателство № V-18

2018 г. Стратегията определя етапите, през които преминава процесът по управление на риска, използвания подход, отговорните лица (структури) и основните изисквания към процеса.

За 2017 г. и 2018 г. от кмета на общината са утвърдени риск-регистри, в които са идентифицирани рискове, в т.ч. и свързаните с управлението и разпореждането с имоти - общинска собственост.

Със заповед на кмета на общината е създаден Комитет по управление на риска, чиято основна цел и роля е да гарантира постоянно наблюдение на процесите по управление на риска в рамките на общината. Конкретните функциите и правомощия на Комитета по управление на риска са определени в Стратегията за управление на риска[1761].

7.5. С вътрешни актове, писмено не са регламентирани, утвърдени и въведени процедури и инструкции за работа и контрол, които да определят последователността от действия и да обхващат различните етапи от възлагането на изпълнение на дейности в горските територии - общинска собственост, както и за ползването на дървесина[1762].

Актовете на общинския съвет (наредбите) и вътрешните актове за въвеждане на СФУК в процеса по управление и разпореждане с имоти - общинска собственост са в частично съответствие с нормативните актове от по-висока степен.

II. Управление на имоти - общинска собственост

1. Актуване на имоти - общинска собственост

Актуването на имотите - общинска собственост е регламентирано в чл. 56 – чл. 64 от ЗОС и Наредба № 8 от 17.12.2009 г.

През одитирания период са съставени 32 броя АОС (2017 г. - 18 бр.[1763] и 2018 г. - 14 бр.[1764])[1765].

При одита е извършена проверка за съответствие на съставените АОС с правната рамка. Одитните процедури са изпълнени върху нестатистически одитни извадки, чрез случаен подбор. Проверени са 20 бр. АОС (2017 г. - 10 бр. и 2017 г. - 10 бр.[1766] и е установено:

1.1. За имотите - общинска собственост са съставени АОС по образци, утвърдени от министъра на регионалното развитие и благоустройството и министъра на правосъдието в съответствие с чл. 56 , ал. 1 от ЗОС.

В съответствие с чл. 58 , ал. 1 от ЗОС, АОС са съставени в два екземпляра от длъжностно лице, определено от кмета на общината, като са подписани от съставителя, утвърдени са от кмета на общината и са вписани в АВп в 7-дневен срок от утвърждаването им.

Съставените през одитирания период актове за публична и частна общинска собственост съдържат разделите, определени в чл. 7, ал. 1 и ал. 2 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г.

1.2. Съгласно чл. 58, ал. 2, предложение второ от ЗОС, препис от акта се изпраща в 7-дневен срок от вписването му, на службата по геодезия, картография и кадастър, на областния управител и на лицата, на които е предоставен имотът.

[1761] Одитни доказателства №№ V-20, V-21 и V-23
[1762] Одитно доказателство № V-19
[1763] 7 бр. АПОС и 11 бр. АЧОС
[1764] 3 бр. АПОС и 11 бр. АЧОС
[1765] Одитно доказателство № V-25
[1766] Одитни доказателства №№ V-26 и V-27

При всички проверени 20 АОС[1767], съставени през 2017 г. и 2018 г., препис от актовете е изпратен на Службата по геодезия, картография и кадастър и на областния управител след законовоопределения седемдневен срок от вписването в имотния регистър[1768]. Нарушени са разпоредбите на чл. 58, ал. 2, предложение второ от ЗОС.

В процеса не са въведени достатъчно адекватни и ефективни контролни дейности и в резултат на това са нарушени законови изисквания.

1.3. В съответствие с чл. 59, ал. 1 и ал. 2 и чл. 60, ал. 1 от ЗОС, при настъпили промени (влизане в сила на нова кадастрална карта, подробни устройствени планове, промяна на характера на собствеността и др.), са съставени нови АОС, в които са посочени номерът и датата на предходно съставените актове. Номерът и датата на новосъставените АОС са отбелязани както в предходно съставените актове, така и в съответните регистри.

1.4. Създадени са 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, с което е изпълнено изискването на чл. 63, ал. 1 от ЗОС.

В главния регистър за публична общинска собственост и в главния регистър за частна общинска собственост са вписани нормативноопределените данните и обстоятелства, което е в съответствие с изискванията на чл. 63, ал. 3 от ЗОС, чл. 25 и чл. 26 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г.

В съответствие с чл. 54а от ЗОС и чл. 35 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г., регистрите се водят от упълномощено длъжностно лице - главен експерт „Общинска собственост и стопански дейности“. Задължението е определено в длъжностната характеристика на служителя.

АОС са вписани с последователни номера в регистрите, което е в съответствие с чл. 62, ал. 1 от ЗОС, подредени са в класьори и се съхраняват в дирекция „Общинска собственост, инвестиционна политика, търговия и туризъм“.

1.5. В АОС на имот, който е престанал да бъде собственост на общината е отбелязано, че е отписан и е посочено основанието за отписването му от актовите книги за общинска собственост, в съответствие с чл. 62, ал. 3 от ЗОС.

Имотите, за които е отпаднало основанието за актуване са отписани от актовите книги със заповед на кмета на общината, с което са изпълнени изискванията на чл. 64, ал. 1 от ЗОС. Същите са предадени на собственика на имота с протокол по образец, утвърден от министъра на регионалното развитие и благоустройството и министъра на правосъдието.

1.6. За отчуждените имоти по чл. 21 от ЗОС са съставени АОС, след влизане в сила на заповедта на кмета на общината за отчуждаване.

Актуването на имоти - общинска собственост е извършено в съответствие с изискванията на правната рамка, с изключение на спазването на срока за изпращане в

[1767] АПОС № 44 от 30.01.2017 г., АПОС № 45 от 31.01.2017 г., АПОС № 46 от 30.01.2017 г., АПОС № 49 от 27.10.2017 г., АЧОС № 486 от 15.02.2017 г., АЧОС № 487 от 15.02.2017 г., АЧОС № 488 от 27.03.2017 г., АЧОС № 490 от 13.06.2017 г., АЧОС № 495 от 09.11.2017 г., АЧОС № 496 от 11.12.2017 г., АПОС № 51 от 13.07.2018 г., АПОС № 52 от 13.07.2018 г., АПОС № 53 от 13.07.2018 г., АЧОС № 498 от 02.03.2018 г., АЧОС № 499 от 19.03.2018 г., АЧОС № 500 от 03.05.2018 г., АЧОС № 503 от 09.07.2018 г., АЧОС № 504 от 02.08.2018 г., АЧОС № 506 от 09.10.2018 г. и АЧОС № 507 от 10.10.2018 г.

[1768] Одитни доказателства №№ V-28 и V-29

Службата по геодезия, картография и кадастър и на областния управител на преписи от АОС.

2. Застраховане на имоти – публична/частна общинска собственост

2.1. За 2017 г. по бюджета на общината са планирани 41 250 лв. за застраховане. Извършените разходи за застраховане са в размер 40 264 лв., от които 2 100 лв. за застраховка „Имущество на юридически лица“, в т.ч. на четири имоти - общинска собственост.

За 2018 г. по бюджета на общината средствата за застраховане са в размер 28 921 лв., а извършените разходи - 25 369 лв., от които 2053 лв. за застраховка „Имущество на юридически лица“, в т.ч. на четири имоти - общинска собственост[1769].

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

2.1. В съответствие с чл. 9, ал. 1, предложение второ от ЗОС, застрахователните събития на застрахованите през одитирания период четири имота - общинска собственост включват „природни бедствия“ и „земетресение”.

2.2. Съгласно чл. 9, ал. 2 от ЗОС, общинският съвет 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 нарушение на разпоредбата на чл. 9, ал. 2 от ЗОС[1770].

2.3. Съгласно чл. 9, ал. 4, предложение първо от ЗОС (ред. ДВ бр. 45 от 2012 г., в сила от 1.01.2013 г.), застрахователните вноски за застраховане на имотите - общинска собственост се предвиждат по бюджетите на общината или на съответните организации и юридически лица на бюджетна издръжка, на които имотите са предоставени за управление.

За 38 от притежаваните 39 застроени имота - публична общинска собственост по за 2017 г. и 2018 г. не са предвидени средства за застраховане и тези имоти не са застраховани[1771]. Нарушени са разпоредбите на чл. 9, ал. 1 от ЗОС. Създаден е риск да не бъдат покрити щети върху имотите, настъпили в резултат на неблагоприятни събития.

2.4. 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 вноска от наемателя на имота.

За този период един от застрахованите общо четири имота (поликлиника) е отдаден под наем, като самостоятелни обекти (кабинети). Застрахователната вноска за този имот е в общ размер 1 427 лв. (за 2017 г. - 729,50 лв. и за 2018 г. - 697,82 лв..), която е платена от Община Чепеларе. Към момента на одита средствата не са възстановени на общината от наемателите

[1769] Одитно доказателство № V-30
[1770] Одитно доказателство № V-31
[1771] Одитно доказателство № V-31

на имота[1772]. Нарушени са разпоредбите на 9, ал. 4 от ЗОС (ред. ДВ бр. 45 от 2012 г., в сила от 1.01.2013 г.).

2.5. През одитирания период не е допуснато самоучастие при задължителното застраховане на имотите по ал.ал. 1 и 2 срещу рисковете „природни бедствия“ и „земетресение“, с което е спазено изискването на чл. 9, ал. 5 от ЗОС[1773].

Причините за установените несъответствия с правната рамка при задължителното застраховането на имоти - общинска собственост са: не са идентифицирани съществени рискове в процеса; не са въведени достатъчно адекватни и ефективни контролни дейности; не е определен ред и отговорни длъжностни лица, които да подготвят предложение за определяне на имотите - частна общинска собственост, които подлежат на задължително застраховане; не е осъществен ефективен контрол по отношение на изпълнението на договорите за наем. В резултат на това процесът по застраховане на имоти - общинска собственост през одитирания период е осъществен в частично съответствие с правната рамка.

Дейността, свързана със застраховането на имотите е осъществена в частично съответствие с правната рамка.

3. Отдаване под наем на нежилищни имоти - общинска собственост след провеждане на публичен търг/конкурс

Условията и редът за провеждане на търговете и конкурсите е определен в Глава пета от НРПУРИВОС.

През 2017 г. са проведени 11 търга за отдаване под наем на 13 нежилищни имоти - общинска собственост, в т.ч. осем търга за отдаване под наем на застроени имоти и три търга за отдаване под наем терени в урбанизирани територии. В резултат на проведените търгове са сключени 12 договора. Шест от договорите са за отдаване под наем на имоти - публична общинска собственост по реда на чл. 14, ал. 7 от ЗОС и шест са за отдаване под наем на имоти - частна общинска собственост по реда на чл. 14, ал. 2 от ЗОС.

През 2018 г. са проведени четири търга за отдаване под наем на седем нежилищни имоти - общинска собственост, в т.ч. два търга за отдаване под наем на застроени имоти и два търга за отдаване под наем терени в урбанизирани територии. В резултат на проведените търгове са сключени 6 договора. Два от договорите са за отдаване под наем на имоти - публична общинска собственост по реда на чл. 14, ал. 7 от ЗОС и четири са за отдаване под наем на имоти - частна общинска собственост по реда на чл. 14, ал. 2 от ЗОС.

Одитните процедури не са изпълнени върху одитни извадки. Проверени са всички 15 сделки за отдаване под наем на нежилищни имоти - общинска собственост, реализирани през одитирания период[1774].

При извършената проверка за съответствие на дейността с правната рамка и договорите е установено:

3.1. Десет (50 на сто) от имотите, предмет на отдаване под наем чрез търг[1775], не са включени в годишните програми за управление и разпореждане с имоти - общинска собственост за 2017 г. или съответно за 2018 г. като имоти, които общината има намерение да

[1772] Одитно доказателство № V-31
[1773] Одитно доказателство № V-31
[1774] Одитни доказателства №№ V-32, V-33 и V-34
[1775] Заповеди за търг №№ 142 от 31.03.2017 г., 187 от 02.05.2017 г., 193 от 12.05.2017 г.,316 от 28.08.2017 г., 231 от 05.06.2018 г., 416 15.10.2018 г. и 486 от 15.12.2018 г.

предложи за предоставяне под наем, в несъответствие с изискванията на чл. 8, ал. 9, т. 2 от ЗОС[1776].

Причините са свързани с прекратяването на договори от наематели или неизпълнение на договори, както и неправилно прогнозиране и планиране в годишна програма за управление и разпореждане с имотите - общинска собственост. От общинската администрация не са предприети действия за актуализиране на програмата.

3.2. За всички отдадени под наем имоти - публична общинска собственост (2017 г. - шест[1777] и 2018 г. - два[1778]) е взето решение на общинския съвет за отдаване под наем, с което е определен видът на процедурата за отдаване под наем, което е в съответствие с чл. 14, ал. 7 от ЗОС и чл. 11, ал. 2 от НРПУРИВОС.

Първоначалните тръжни цени са определени с решение на общинския съвет[1779], с което е приета Тарифа за определяне на началния размер на месечния наем за един кв.м., при предоставяне на помещения, терени и места общинска собственост за провеждане на търгове и конкурси[1780].

В съответствие с чл. 14, ал. 1 от НРПУРИВОС за отдадени под наем през 2017 г. два имота - частна общинска собственост, представляващи терени за търговска дейност е налице решение на общинския съвет за отдаване под наем на имота, с което е определена вида на процедурата за отдаване под наем на имота[1781].

3.3. Отдаването под наем на имоти и вещи - общинска собственост се извършва от кмета на общината чрез публичен търг или публично оповестен конкурс. С оглед на това, кметът на общината има правомощие по силата на закона да извършва отдаване под наем на имоти - общинска собственост. При изпълнение на своите правомощия, кметът издава заповеди (чл. 44, ал. 2 от ЗМСМА).

Търговете за отдаване под наем на имоти – общинска собственост са открити със заповед на кмета на общината, в съответствие с чл. 63, ал. 1 от НРПУРИВОС. Със заповедта е утвърдена тръжната документация, условията за оглед на обекта, крайният срок за приемане на заявления за участие, с което са изпълнени изискванията на чл. 63, ал. 2 от наредбата

Копие от заповедите на кмета на общината за провеждане на публичните търгове за отдаване под наем на имоти - общинска собственост са обявявани на информационното табло в сградата на общинската администрация и на интернет страница на общината в съответствие с чл. 64, ал. 2 от НРПУРИВОС[1782].

3.4. В деня на провеждане на търговете са издавани заповеди на кмета на общината за назначаване на комисии по провеждането им, които се състоят от три до пет члена, в т.ч. юрист и икономист[1783], в съответствие с чл. 63, ал. 3 НРПУРИВОС.

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

[1776] Одитни доказателства №№ V-33, V-34 и V-35

[1777] Заповеди № 46 от 07.02.2017 г., № 85 от 09.03.2017 г., № 187 от 02.05.2017 г., № 269 19.07.2017 г., № 351 от 28.09.2017 г. и №486 от 15.12.2017 г.

[1778] Заповеди №227 от 51.05.2018 г. и № 489 от 19.11.2018 г.

[1779] Решение № 111 от 31.05.2012 г., посл. доп. с Решение № 238 от 27.10.2016 г. на общинския съвет

[1780] Одитни доказателства №№ V-33 и V-34

[1781] Одитни доказателства №№ V-33 и V-34

[1782] Одитни доказателства №№ V-33 и V-34

[1783] Одитни доказателства №№ V-33 и V-34

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 извършената проверка е установено, че при провеждането на 8 публични търгове за отдаване под наем на застроени имоти и терени (44 на сто)[1784] са за имоти на територията на кметствата в общината. В съставите на определените със заповедите на кмета на общината комисии за провеждане на търговете, не са включени съответните кметове на кметства или определени от тях служители от даденото кметство[1785]. Нарушени са разпоредбите на чл. 8, ал. 7 от ЗОС.

В резултат на това, провеждането на търговете е незаконосъобразно, както и сключените въз основа на тях договори за отдаване под наем на имоти - общинска собственост, тъй като съставът на комисиите за проведените процедури не отговаря на императивните изисквания на ЗОС.

3.5. За резултатите от проведените през одитирания период търгове за отдаване под наем на застроени имоти и терени в урбанизирани територии - общинска собственост са съставени протоколи, които са подписани от всички членове на комисията, с което са изпълнени изискванията на чл. 75, ал. 4 от НРПУРИВОС[1786].

3.6. Съгласно чл. 76 от НРПУРИВОС, въз основа на резултата от търга кметът на общината издава заповед, с която обявява купувача (относимо и за наемателя), цената и условията на плащането. Следователно компетентният орган, който определя участника, спечелил търга е кметът на общината, който е длъжен да направи волеизявление в свой изричен индивидуален административен акт. Същият се съобщава на лицата участвали в процедура по реда на АПК, за да могат да упражнят своето право на защита.

Заповедта на кмета на общината представлява властническо волеизявление на действащ в условията на обвързана компетентност административен орган, насочено към създаване на съответните права за адресата на волеизявлението, поради което е с характеристиките на индивидуален административен акт по смисъла на чл. 21, ал. 1 от АПК (ред. ДВ, бр. 30 от 2006 г.). Предвид на това, по отношение на издадените заповеди от кмета на общината на основание чл. 76 от НРПУРИВОС са приложими изцяло регламентираните в АПК правила за индивидуалните административни актове.

Съгласно чл. 61, ал. 1 от АПК (ред. ДВ, бр. 27 от 25.03.2014 г.), административният акт се съобщава в тридневен срок от издаването му на всички заинтересовани лица, включително на тези, които не са участвали в производството, а съгласно чл. 90, ал. 1 от АПК, административните актове не се изпълняват, преди да са изтекли сроковете за тяхното оспорване, а при подадена жалба или протест - до решаването на спора от съответния орган.

В съответствие с чл. 76 от НРПУРИВОС, въз основа на резултатите от търга, от кмета на общината са издадени заповеди на кмета на общината, с които са обявени купувачът, цената и условията на плащането. Заповедите са издадени в седемдневен срок от провеждането на търга в съответствие с чл. 77 от НРПУРИВОС[1787]. За отдадените под наем имоти - общинска са сключени възмездни писмени договори, в които са включени клаузи за: сроковете за плащане на наемите, лихви при забава на плащанията и др.[1788]

[1784] Заповеди №№ 46 от 07.02.2017, 85 от 09.03.2017, 142 от 31.03.2017, 351 28.09.2017, 227 от 31.05.2018, 231 от 05.06.2018, 416 от 15.10.2018 и 489 от 19.11.2018

[1785] Одитни доказателства № V-33, V-34 и V-36

[1786] Одитни доказателства №№ V-33 и V-34

[1787] Одитни доказателства №№ V-33 и V-34

[1788] Одитни доказателства №№ V-33 и V-34

При всички публични търгове за отдаване под наем на имоти - общинска собственост, заповедта на кмета на общината за определяне на наемател е изпълнена, като е сключен договор, преди да е изтекъл срока за обжалване[1789]:

3.6.1. Договор от 24.02.2017 г., с предмет „Отдаване под наем на Терен № 1 , съгласно скица № 117 от 21.08.2007 г. и одобрена схема за монтаж от главния архитект на Община Чепеларе, находящ се в с. Забърдо, с площ 40 кв.м.“

Заповедта на кмета на общината за определяне на наемател е издадена на 22.02.2017 г. и е съобщена на единствения участник, спечелил търга на 23.02.2017 г. Срокът за обжалване на заповедта изтича на 08.03.2017 г. Договорът за отдаване под наем на имота е сключен на 24.02.2017 г.

3.6.2. Договор от 28.03.2017 г., с предмет „Отдаване на общински недвижим имот под наем –стоматологичен кабинет с площ 21 кв.м., находящ се на I-ви етаж, югоизточно изложение, в сградата на Здравен дом с. Павелско“.

Заповедта на кмета на общината за определяне на наемател е издадена на 27.03.2017 г. и е съобщена на единственият участник спечелил търга на 28.03.2017. Срокът за обжалване на заповедта изтича на 11.04.2017 г. Договорът за отдаване под наем на имота е сключен на 28.03.2017 г.

3.6.3. Договор от 30.08.2017 г. с предмет „Отдаване под наем на част от недвижим имот – публична общинска собственост, помещение с площ 78,87 кв. м., находящо се на I-ви етаж, югоизточно изложение, в сграда с идентификатор 80371.242.1981.1 по кадастралната карта на гр. Чепеларе.

Заповедта на кмета на общината за определяне на наемател е издадена на 14.08.2017 г., като на спечелилия участник в търга заповедта е връчена на 18.08.2017 г. На одитния екип не са предоставени доказателства за датата на съобщаване на заповедта на неспечелилия участник в търга. При тези обстоятелства срокът за обжалване на заповедта изтича на най-рано на 01.09.2017 г. Договорът за наем на имота е сключен на 30.08.2017 г.

3.6.4. Договор от 21.04.2017 г. с предмет „Отдаване на общински недвижим имот под наем – част от сграда с площ 13 кв.м. и терен с площ 10 кв.м., находящи се в УПИ VIII –за баня, в кв. 93 по плана на с. Павелско“.

Заповедта на кмета на общината за определяне на наемател е издадена на 18.04.2017 г. и е съобщена на единствения участник, спечелил търга на 21.04.2017 г. Срокът за обжалване на заповедта изтича на 05.05.2017 г. Договорът за отдаване под наем на имота е сключен на 21.04.2017 г.

3.6.5. Договор от 22.05.2017 г. с предмет „Отдаване на общински недвижим имот под наем – част от имот - публична общинска собственост, представляващ 15 кв.м. от имот с идентификатор 80371.241.1932 по кадастралната карта на гр. Чепеларе“.

Заповедта на кмета на общината за определяне на наемател е издадена на 17.05.2017 г. и е съобщена на единствения участник, спечелил търга на 22.05.2017 г. Срокът за обжалване на заповедта изтича на 05.06.2017 г. Договорът за отдаване под наем на имота е сключен на 22.05.2017 г.

[1789] Одитни доказателства № V-33, V-34 и V-37

3.6.6. Договор от 06.06.2017 г. с предмет „Отдаване на общински недвижим имот под наем – южната половина от имот с идентификатор 80371.241.776 с площ 1133 кв.м. по кадастралната карта на гр. Чепеларе, попадащ в УПИ XVI – Спортна площадка в кв. 26 по регулационния план на града".

Заповедта на кмета на общината за определяне на наемател е издадена на 29.05.2017 г., като на одитния екип не са предоставени доказателства за датата на съобщаване на заинтересованите страни, т.е. срокът за обжалване на заповедта изтича най-рано на 12.06.2017 г. Договорът за отдаване под наем на имота е сключен на 06.06.2017 г.

3.6.7. Договор от 08.06.2017 г. с предмет „Отдаване на общински недвижим имот под наем – Терен № 2 с площ 5 кв.м., находящ се в имот с идентификатор 80371.241.376 по одобрената кадастрална карта на гр. Чепеларе".

Заповедта на кмета на общината за определяне на наемател е издадена на 01.06.2017 г. и е съобщена на единствения участник спечелил търга на 05.06.2017 г. Срокът за обжалване на заповедта изтича на 19.06.2017 г. Договорът за отдаване под наем на имота е сключен на 08.06.2017 г.

3.6.8. Договор от 08.06.2017 г. от кмета на общината е сключен договор с предмет „Отдаване на общински недвижим имот под наем –Терен № 8 с площ 11 кв.м., находящ се в имот с идентификатор 80371.241.376 по одобрената кадастрална карта на гр. Чепеларе".

Заповедта на кмета на общината за определяне на наемател е издадена на 01.06.2017 г. и е съобщена на единствения участник, спечелил търга на 06.06.2017 г. Срокът за обжалване на заповедта изтича на 20.06.2017 г. Договорът за отдаване под наем на имота е сключен на 08.06.2017 г.

3.6.9. Договор от 14.09.2017 г. с предмет „Отдаване под наем на част от недвижим имот – частна общинска собственост, представляващ обособен самостоятелен обект с идентификатор 80371.241.409.1.9., с площ 15,30 кв.м., находящ се на втория етаж в сграда № 1 (поликлиника), разположен в имот с идентификатор 80371.241.409".

Заповедта на кмета на общината за определяне на наемател е издадена на 13.09.2017 г. и е съобщена на единствения участник спечелил търга на 14.09.2017 г. Срокът за обжалване на заповедта изтича на 28.09.2017 г. Договорът за отдаване под наем на имота е сключен на 14.09.2017 г.

3.6.10. Договор от 16.10.2017 г. с предмет „Отдаване под наем на част от недвижим имот – публична общинска собственост, представляващ помещение с площ 15 кв.м. разположено на първия етаж в западната част на сградата на Здравна служба с. Павелско в УПИ XI –Здравен дом, кв. 106 по плана на с. Павелско".

Заповедта на кмета на общината за определяне на наемател е издадена на 13.10.2017 г. и е съобщена на единствения участник, спечелил търга на 16.10.2017 г. Срокът за обжалване на заповедта изтича на 30.10.2017 г. Договорът за отдаване под наем на имота е сключен на 16.10.2017 г.

3.6.11. Договор от 26.10.2017 г. с предмет „Отдаване под наем на част от недвижим имот – частна общинска собственост с идентификатор 80371.241.376, представляващ Терен № 5 с площ 6 кв. м., който ще се използва за монтиране на павилион за извършване на търговска дейност и Терен № 6 с площ 6 кв. м., които ще се използват за монтиране на павилиони за извършване на търговска дейност.

Заповедта на кмета на общината за определяне на наемател е издадена на 25.10.2017 г. и е съобщена на участника на 27.10.2017 г., след подписване на договора. Срокът за обжалване

на заповедта изтича на 10.11.2017 г. Договорът за отдаване под наем на имота е сключен на 26.10.2017 г.

3.6.12. Договор от 15.01.2018 г. с предмет „Отдаване под наем на част от имот - публична общинска собственост, представляващ част от помещение с площ 15,11 кв. м., находящо се на I-ви етаж, югоизточно изложение в сграда с идентификатор 80371.242.1981.1 по кадастралната карта на гр. Чепеларе“.

Заповедта на кмета на общината за определяне на наемател е издадена на 11.01.2018 г. и е съобщена на участника на 15.01.2018 г. Срокът за обжалване на заповедта изтича на 29.01.2018 г. Договорът за отдаване под наем на имота е сключен на 15.01.2018 г.

3.6.13. Договор от 20.06.2018 г. с предмет „Отдаване под наем на част от недвижим имот - публична общинска собственост, представляващ помещение, стоматологичен кабинет с площ 14 кв. м., разположен на първия етаж в сградата на Здравна служба с. Хвойна в УПИ I – Здравна служба, кв. 57 по плана на с. Хвойна“.

Заповедта на кмета на общината за определяне на наемател е издадена на 19.06.2018 г. и е съобщена на участника на 20.06.2018 г. Срокът за обжалване на заповедта изтича на 04.07.2018 г. Договорът за отдаване под наем на имота е сключен на 20.06.2018 г.

3.6.14. Договор от 09.07.2018 г. с предмет „Отдаване под наем на имоти - частна общинска собственост – Петно № 3 и Петно № 4 с площ 21 кв. м., попадащи в общински недвижим имот - частна общинска собственост, представляващ УПИ XIII – за автобусна спирка в кв. 8 по плана на с. Малево, общ. Чепеларе, които ще се използват за монтиране на гаражни клетки, съгласно одобрената схема за монтаж от главния архитект на общината“.

Заповедта на кмета на общината за определяне на наемател е издадена на 28.06.2018 г. и е съобщена на участника на 29.06.2018 г. Срокът за обжалване на заповедта изтича на 13.07.2018 г. Договорът за отдаване под наем на имота е сключен на 09.07.2018 г.

3.6.15. Договор от 07.11.2018 г. с предмет „Отдаване под наем на имоти - частна общинска собственост, Петно № 2 с площ 21 кв. м., попадащи в общински недвижим имот - частна общинска собственост, представляващ УПИ XIII – за автобусна спирка в кв. 8 по плана на с. Малево, общ. Чепеларе, което ще се използва за монтиране на гаражна клетка, съгласно одобрената схема за монтаж от главния архитект на общината“.

Заповедта на кмета на общината за определяне на наемател е издадена на 29.10.2018 г. и е съобщена на участника на 07.11.2018 г. Срокът за обжалване на заповедта изтича на 21.11.2018 г. Договорът за отдаване под наем на имота е сключен на 07.11.2018 г.

3.6.16. Договор от 09.11.2018 г. с предмет „Отдаване под наем на имоти - частна общинска собственост, Петно № 5 с площ 21 кв. м., попадащи в общински недвижим имот - частна общинска собственост, представляващ УПИ XIII – за автобусна спирка в кв. 8 по плана на с. Малево, общ. Чепеларе, което ще се използва за монтиране на гаражни клетки, съгласно одобрената схема за монтаж от главния архитект на общината“.

Заповедта на кмета на общината за определяне на наемател е издадена на 05.11.2018 г. и е съобщена на участника на 09.11.2018 г. Срокът за обжалване на заповедта изтича на 23.11.2018 г. Договорът за отдаване под наем на имота е сключен на 09.11.2018 г.

3.6.17. Договор от 28.11.2018 г. с предмет „Отдаване под наем на имоти - частна общинска собственост, Петно № 1 с площ 21 кв. м., попадащи в общински недвижим имот - частна общинска собственост, представляващ УПИ XIII – за автобусна спирка в кв. 8 по плана

на с. Малево, общ. Чепеларе, което ще се използва за монтиране на гаражни клетки, съгласно одобрената схема за монтаж от гл. архитект на общината“.

Заповедта на кмета на общината за определяне на наемател е издадена на 05.11.2018 г. и е съобщена на участника на 28.11.2018 г. Срокът за обжалване на заповедта изтича на 12.12.2018 г. Договорът за отдаване под наем на имота е сключен на 28.11.2018 г.

3.6.18. Договор от 10.12.2018 г. с предмет „Отдаване под наем на част от недвижим имот - публична общинска собственост, представляващ помещение с площ 21 кв.м. разположено на първия етаж, югоизточно изложение в сградата на Здравен дом с. Павелско, в УПИ XI – Здравен дом, кв. 106 по плана на с. Павелско“.

Заповедта на кмета на общината за определяне на наемател е издадена на 06.12.2018 г. На одитния екип не са предоставени доказателства за датата на съобщаване на заповедта на спечелилия участник в търга. При тези обстоятелства срокът за обжалване на заповедта изтича най-рано на 20.12.2018 г. Договорът за отдаване под наем на имота е сключен на 10.12.2018 г.

Нарушен е чл. 90, ал. 1 от АПК. По този начин правоотношенията, които възникват въз основа на издаден, но невлязъл в сила индивидуален административен акт биха могли да бъдат засегнати неблагоприятно при евентуално оспорване пред съд и съответно отмяната му. Със сключването на договори за наем на имоти, преди да са изтекъл срока за оспорване на заповедта на кмета на общината за определяне на наемател, е допуснато предварително изпълнение на индивидуален административен акт, без да са налице основанията за това, определени в чл. 90, ал. 2 от АПК[1790].

3.7. Съгласно чл. 14, ал. 3 от ЗОС, срокът за отдаване под наем на имотите - частна общинска собственост се определя от общинския съвет в наредбата по чл. 8, ал. 2 и не може да бъде по-дълъг от 10 години. В чл. 11, ал. 1 от НРПУРОИ е определено срокът на договора за наем да е до 10 години. Съгласно чл. 14, ал. 7 от ЗОС, срокът за отдаване под наем на имоти или части от тях - публична общинска собственост е до 10 години.

При извършената проверка е установено, че всички сключени през одитирания период договори за наем на имоти - общинска собственост са сключени за срок до 10 години в съответствие със законовите изисквания[1791].

3.8. 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.

При извършената проверка е установено, че сключените през одитирания период осем договора[1792] за отдаване под наем на имоти - публична общинска собственост не са вписани в главния регистър за публична общинска собственост, в нарушение на изискванията, определени в чл. 25, т. 6 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г.[1793].

3.9. 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, в т.ч. и договорите за наем със срок на действие, по-дълъг от 3 години.

[1790] Одитно доказателство № V-38

[1791] Одитно доказателство №№ V-33 и V-34

[1792] Договори от 30.08.2017 г., 24.02.2017 г., 28.04.2017 г., 22.05.2017 г., 16.10.2017 г., 15.01.2017 г., 20.06.2018 г. и 10.12.2018 г.

[1793] Одитно доказателство № V-39

При извършената проверка е установено, че сключените пет договора[1794] за отдаване под наем на имоти - частна общинска собственост със срок на действие по-дълъг от 3 години, не са вписани в главния регистър за частна общинска собственост, в нарушение на изискванията на чл. 25, т. 7 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г.[1795].

3.10. Съгласно чл. 15, ал. 1, т. 1 от ЗОС, наемните правоотношения се прекратяват поради неплащане на наемната цена за повече от един месец или поради системното ѝ неплащане в срок.

Към 31.12. 2018 г. наемателят по Договор от 08.06.2017 г. с предмет „Отдаване под наем на общински недвижим имот –Терен № 2 с площ 5 кв.м., находящ се в имот с идентификатор 80371.241.376 по одобрената кадастрална карта на гр. Чепеларе“ дължи на наемодателя – Община Чепеларе 15 наемни вноски, с общ размер на задълженията 295, 35 лв., в т.ч.: главница - 270 лв. и лихви за забава - 25,35 лв.

От Община Чепеларе не са предприети действия за прекратяване на договора и събиране на вземанията по законовоустановения ред[1796]. Нарушени са разпоредбите на чл. 15, ал. 1, т. 1 от ЗОС. Причината е неосъществен контрол по изпълнението на договора в резултат на това съществува риск да изтече тригодишен давностен срок по чл. 111 от ЗЗД и вземанията да се погасят по давност.

За всички останали е установено, че в съответствие с изискванията на правната рамка и договорите дължимата наемна цена е внесена от наемателите, като за неплащане в срок на наемната цена е събрана законната лихва.

3.11. При одита е изследвано състоянието на вътрешния контрол при отдаването под наем на нежилищни имоти - общинска собственост след провеждане на публичен търг/конкурс, с цел установяване до каква степен въведените контролни дейности в процеса гарантират минимизирането на рисковете и предотвратяването на несъответствия.

Въведените контролни дейности: съгласуване за законосъобразност от юрист на заповедта за отдаване под наем на имот - общинска собственост (на политически партии), чрез полагане на подпис; съгласуване за законосъобразност от юрист на договора за наем на имот - общинска собственост; системата на двоен подпис при сключване на договор са изпълнявани и документирани съобразно ремонтирания в организацията ред, но не са достатъчни, адекватни и ефективни.

По отношение на констатираните несъответствия не са въведени ефективни контролни дейности, които да минимизират рисковете, свързани с тяхното проявление.

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

4. Отдаване под наем на земеделски земи - общинска собственост след провеждане на публичен търг/конкурс

Одитните процедури не са изпълнени върху одитни извадки. При одита са проверени седем търга/конкурса за отдадени под наем земеделски земи – ниви (за 2017 г. – пет и за 2018 г. – два), в резултат на които са сключени осем договора и два търга за отдаване под наем на земеделски земи – мери, пасища и ливади (за 2017 г. – един и за 2018 г. – един), в резултат

[1794] Договори от 21.04.2017 г., 09.07.2018 г., 07.11.2018 г., 09.11.2018 г. и 28.11.2018 г.
[1795] Одитно доказателство № V-39
[1796] Одитно доказателство № V-40

на които са сключени два договора[1797].

Условията и редът за провеждане на търговете и конкурсите е определен в Глава пета от НРПУРИВОС.

4.1. Отдаване под наем на земеделски земи – ниви след провеждане на публичен търг/конкурс

Съгласно чл. 24а, ал. 5 от ЗСПЗЗ, отдаването на земите от общинския поземлен фонд, с изключение на пасищата, мерите и ливадите по ал. 6, т. 4, под наем или аренда се извършва чрез търг или конкурс при условия и по ред, определени от общинския съвет. Въз основа на резултатите от проведения търг или конкурс се сключва договор за наем или аренда.

Условията и редът за провеждане на търговете и конкурсите е определен в Глава пета от НРПУРИВОС.

4.1.1. Всички 15 имота (ниви)[1798], предмет на отдаване под наем чрез търг[1799], не са включени в годишните програми за управление и разпореждане с имоти - общинска собственост за 2017 г. или съответно за 2018 г. като имоти, които общината има намерение да предложи за предоставяне под наем, в несъответствие с изискванията на чл. 8, ал. 9, т. 2 от ЗОС[1800].

Причината е неправилно прогнозиране и планиране в годишна програма за управление и разпореждане с имотите - общинска собственост. От общинската администрация не са предприети действия за актуализиране на програмата.

4.1.2. За провеждането на публичните търговете за отдаване под наем на имоти - общинска собственост (земеделски земи – ниви) са издадени заповеди на кмета на общината, с които е утвърдена тръжна документация, в съответствие с чл. 63, ал. 1 от НРПУРИВОС. Първоначалните тръжни цени са определени с решение на общинския съвет[1801], с което е приета Тарифа за определяне на началния размер на месечния наем за един дка., при предоставяне на земеделски земи - общинска собственост за провеждане на търгове и конкурси[1802].

В съответствие с изискването на чл. 64, ал. 2 от НРПУРИВОС, копие от заповедите на кмета на общината за провеждане на търговете за отдаване под наем на имоти - общинска собственост (земеделски земи – ниви) са обявени на информационното табло в сградата на общинска администрация и на интернет страница на общината.

4.1.3. В деня на провеждане на търговете са издадени заповеди за назначаване на комисии по провеждане, които се състои от 3 до 5 члена, в т.ч. юрист и икономист[1803] и са спазени изискванията на чл. 63, ал. 3 НРПУРИВОС.

[1797] Одитно доказателство № V-32

[1798] Имот № 018001 в землището на с. Павелско; Имот № 000045 в землището на с. Хвойна; Имот № № 005934, 012003, 012041 в землището на с. Хвойна; Имот № № 005934, 012003, 012041 в землището на с. Хвойна; Имот № № 189022, 189025 в землището на с. Малево; Имот № 19022 в землището на с. Павелско; Имот № 15284 в землището на с. Орехово; Имот № № 211055, 211062, 211139 в землището на с. Малево

[1799] Договор от 29.03.2017 г., Договор от 24.07.2017 г., Договор от 08.09.2017 г., Договор от 29.12.2017 г., Договор от 29.12.2017 г.; Договор от 25.06.2018 г., Договор от 25.06.2018 г., Договор от 21.09.2018 г.

[1800] Одитно доказателство № V-35

[1801] Решение № 111 от 31.05.2012 г., посл. доп. с Решение № 238 от 27.10.2016 г. на общинския съвет

[1802] Одитни доказателства № V-41 и V-42

[1803] Одитни доказателства № V-41 и V-42

При всички седем публични търгове за отдаване под наем на земеделски земи (ниви) - общинска собственост , кметове на кметства или определени от тях служители не са включени в съставите на комисиите за провеждането на търговете, определени със заповеди на кмета на общината[1804], в случаите, в които предоставянето под наем имотите на територията на кметството, в нарушение на чл. 8, ал. 7 от ЗОС[1805]. В резултат на това, че състава на комисията за провеждане на търга не отговаря на изискванията на ЗОС, е налице незаконосъобразност на проведената процедура и сключения договор за отдаване под наем на имот - общинска собственост.

4.1.4. Съгласно чл. 74, ал. 1 от НРПУРИВОС, комисията отбелязва върху всеки плик входящ номер на офертата на кандидата, името му, платежния документ за внесен депозит, предложената цена и другите обстоятелства по редовността на подадените документи. Съгласно чл.75, ал.1 от НРПУРИВОС председателят на комисията при отварянето на всеки плик проверява дали са спазени условията за участие в търга, обявява редовността на предложението и оповестява предложената цена. Съгласно чл. 75, ал. 2 от НРПУРИВОС предложенията се заверяват от членовете на комисията по търга и се подреждат според размера на предложените суми.

При проведените шест[1806] търга с тайно наддаване за отдаване под наем на земеделски земи – ниви, от комисията, назначена със заповед на кмета на общината[1807] не е отбелязано върху плика на предложението на кандидатите за участие в търга платежния документ за внесен депозит и предложената цена. Ценовото предложение за участие в търга не е заверено от комисията[1808]. Не е спазен реда и не са изпълнени изискванията на чл. 74, ал.1 и чл. 75, ал. 1 от НРПУРИВОС.

За резултатите от проведените търгове за отдаване под наем на земеделски земи – ниви са съставени протоколи, които са подписани от всички членове на комисията, с което са изпълнени изискванията на чл. 75, ал. 4 от НРПУРИВОС [1809].

4.1.5. Въз основа на резултатите от търговете, от кметът на общината са издадени заповеди, с които са обявявани наемателите, цената и условията на плащането, в съответствие с чл. 76 от НРПУРИВОС. Заповедите са издадени в седемдневен срок от провеждането на търга, с което е спазен срока, определен в чл. 77 от НРПУРИВОС. Заповедите на кмета на общината са връчени в тридневен срок на участниците в търга в съответствие с чл. 61, ал.1 от АПК ред. ДВ, бр. 27, 25.03.2014 г.)[1810].

Въз основа на заповедите на кмета на общината за обявяване на купувачите са сключени договори за наем.

4.1.6. При одита е извършена проверка за съответствие при спазването на срока за съобщаване на административния акт на кмета на общината на всички заинтересовани лица,

---

[1804] Заповед № 95 от 15.03.2017 г., № 250 от 05.07.2017 г., № 303 от 15.08.2017 г., № 473 от 08.12.2017 г., № 485 от 15.12.2017 г., № 221 от 25.05.2018 г. и № 377 от 14.09.2018 г.

[1805] Одитни доказателства № V-41, V-42 и V-36

[1806] Заповеди №№ 73 от 01.03.2017 г., 240 от 20.06.2017 г., 283 от 31.07.2017 г., 447 от 23.11.2017 г., 454 от 30.11.2017 г. и 359 от 31.08.2018 г.

[1807] Заповеди №95 от 15.03.2017 г., № 250 от 05.07.2017 г., № 303 от 15.08.2017 г., № 473 от 08.12.2017 г., № 485 от 15.12.2017 г. и № 377 от 14.09.2018 г.;

[1808] Одитни доказателства №№ V-41, V-42 и V-4

[1809] Одитни доказателства №№ V-41 и V-42

[1810] Одитни доказателства №№V-41 и V-42

включително на тези, които не са участвали в производството, изпълнението на заповедите на кмета на общината и сключването на договорите с разпоредбите на АПК и е установено:

4.1.6.1. Спазени са изискванията на чл. 61, ал. 1 от АПК (ред. ДВ, бр. 27 от 25.03.2014 г.) и административния акт на кмета на общината е съобщен в срок на всички заинтересовани лица.

4.1.6.2. При две[1811] (25 на сто) сделки за отдаване под наем на земеделски земи (ниви) чрез търг, заповедите на кмета на общината за определяне на наематели са изпълнени като са сключени договори, преди да е изтекъл срока за обжалване[1812]:

а) Договор от 29.12.2017 г. с предмет „Отдаване под наем на имоти - частна общинска собственост, представляващи земеделска земя – имот № 15284 с площ 15,794 дка. В землището на с. Орехово, община Чепеларе и имоти №№ 211055 с площ 3,665 дка., 211062 с площ 0,894 дка., 211139 с площ 5,800 дка. в землището на с. Малево, община Чепеларе“.

Заповедта на кмета на общината за определяне на спечелилия търга е издадена на 18.12.2017 г. и е съобщена на участника на 18.12.2017 г. Срокът за обжалване изтича на 01.01.2018 г. Договорът за отдаване под наем на имота е сключен на 29.12.2017 г.;

б) Договор от 21.09.2018 г. с предмет „Отдаване под наем на имоти - частна общинска собственост, представляващи земеделска земя – имот № 15284 с площ 15,794 дка. в землището на с. Орехово, община Чепеларе, имоти № № 211055 с площ 3,665 дка., 211062 с площ 0,894 дка., 211139 с площ 5,800 дка. в землището на с. Малево, община Чепеларе“.

Заповедта на кмета на общината за определяне на наемател е издадена на 17.09.2018 г. и е съобщена на участника на 26.09.2018 г. Срокът за обжалване изтича на 10.10.2018 г. Договорът за отдаване под наем на имотите е сключен на 21.09.2018 г., преди съобщаване на заповедта на спечелилия участник в търга.

Договорите са сключени преди заповедите на кмета на общината да са влезли в сила, не е изтекъл срокът за тяхното оспорване, а са изпълнени. По този начин правоотношенията, които възникват въз основа на издаден, но невлязъл в сила индивидуален административен акт биха могли да бъдат засегнати неблагоприятно при евентуално оспорване пред съд и съответно отмяната му. Нарушени са разпоредбите на чл. 90, ал. 1, във връзка с чл. 84, ал. 1 от АПК.

Със сключването на договора за наем на имота, преди да са изтекъл срока за оспорване на заповедта за определяне на наемател, от кмета на общината е допуснато предварително изпълнение на индивидуален административен акт, без да са налице основанията за това, посочени в разпоредбата на чл. 90, ал. 2 от АПК[1813].

4.1.7. Съгласно чл. 24а, ал. 5 от ЗСПЗЗ, срокът на договора за наем не може да бъде по-дълъг от 10 години. В чл. 32, ал. 2 от НРПУРИВОС е определено срокът на договора за наем да е до 5 години.

При извършената проверка е установено, че всички договори за наем на земеделски земи (ниви), сключени след провеждане на публичен търг са за срок до 5 години[1814].

4.1.8. Съгласно чл. 24а, ал. 9 от ЗСПЗЗ, при сключване на договори за наем или аренда по реда на ал. 1 или 5 за имоти, които изцяло или частично не попадат в актуалния към датата на подписване на договора специализиран слой по чл. 5, ал. 2 от Наредба № 2 от 17.02.2015 г. за критериите за допустимост на земеделските площи за подпомагане по схеми и мерки за плащане на площ (ред. ДВ, бр. 15 от 2015 г.), не се дължи заплащане на наемна цена, съответно арендно плащане за една стопанска година от сключването на договора.

[1811] Заповеди №№ 454 от 2017 г. и 359 от 31.08.2017 г.
[1812] Одитно доказателство № V-37
[1813] Одитни доказателства № V-38, V-41 и V-42
[1814] Одитни доказателства № № V-41 и V-42

При всички проверени сделки[1815] за отдаване под наем на земеделски земи – ниви, чрез публичен търг, наемът на имотите е определен за целия период на договора.

От одитния екип не е получена увереност, че земеделските земи (ниви), за които са сключени тези договори, изцяло или частично не попадат в актуалния към датата на подписване на договора специализиран слой и следва освобождаване от наем за една стопанка година, тъй като по време на одита не са предоставени доказателства за това[1816].

4.1.9. 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, в т.ч. и договорите за наем със срок на действие, по-дълъг от 3 години.

При извършената проверка е установено, че сключените шест[1817] договора за отдаване под наем на земеделски земи – ниви, със срок на действие, по-дълъг от 3 години, не са вписани в главния регистър за частна общинска собственост, в несъответствие с разпоредбите на чл. 25, т. 6 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г[1818].

4.1.10. Съгласно чл. 86, предложение първо от ЗЗД при неизпълнение на парично задължение длъжникът дължи обезщетение в размер на законната лихва от деня на забавата.

Сключен е договор[1819] от 24.07.2017 г., в сила от 01.10.2017 г., за отдаване под наем на земеделска земя – нива. Срокът за плащане на наемната цена за стопанската 2018/2019 г. е 01.04.2018 г. За стопанската 2018/2019 г. наемната цена е платена от наемателя по договора на 04.05.2018 г., със закъснение.

От общинската администрация не са предприети действия да прилагането на разпоредбите на чл. 86 от ЗЗД за определяне на обезщетение в размер на законната лихва от деня на забавата[1820]. Нарушени са разпоредбите на чл. 86 от ЗЗД, в резултат на което в общинския бюджет са постъпили по-малко приходи от законово дължимите.

Причините за установените при одита нарушения/несъответствия с правната рамка и договорите са, свързани с неидентифицирани съществени/значими рискове в процеса, не са въведени достатъчно адекватни и ефективни контролни дейности.

Отдаването под наем на земеделски земи – ниви след провеждане на публичен търг/конкурс е осъществено в частично съответствие с правната рамка и договорите.

4.2. Отдаване под наем на мери, пасища и ливади след провеждане на публичен търг/конкурс

Съгласно чл. 37и, ал. 13 от ЗСПЗЗ, останалите свободни пасища, мери и ливади от общинския поземлен фонд се отдават под наем чрез търг, в който се допускат до участие само

[1815] Договор от 29.03.2017 г., вх. № 198 от 31.03.2017 г. в Службата по вписванията, Договор от 24.07.2017 г., вх. № 492 от 24.07.2017 г. в Службата по вписванията, Договор от 08.09.2017 г., вх. № 614 от 15.09.2017 г. в Службата по вписванията, Договор от 29.12.2017 г., вх. № 20 от 15.01.2018 г. в Службата по вписванията, Договор от 29.12.2017 г. в Службата по вписванията, Договор от 25.06.2018 г., вх. № 382 от 29.06.2018 г в Службата по вписванията, Договор от 25.06.2018 г., вх. № 392 от 05.07.2018 г в Службата по вписванията и Договор от 21.09.2018 г.

[1816] Одитни доказателства № V-41, V-42 и V-44

[1817] Договор от 29.03.2017 г., Вх. № 198 от 31.03.2017 г. в Службата по вписванията, Договор от 24.07.2017 г., Вх. № 492 от 24.07.2017 г. в Службата по вписванията, Договор от 08.09.2017 г., Вх. № 614 от 15.09.2017 г. в Службата по вписванията, Договор от 29.12.2017 г., в Службата по вписванията Вх. № 20 от 15.01.2018 г., Договор от 25.06.2018 г., Вх. № 382 от 29.06.2018 г. в Службата по вписванията и Договор от 25.06.2018 г., Вх. № 392 от 05.07.2018 г. в Службата по вписванията

[1818] Одитно доказателство № V-39

[1819] Договор от 24.07.2017 г., Вх. № 492 от 24.07.2017 г. в Службата по вписванията

[1820] Одитно доказателство № V-45

собственици на пасищни селскостопански животни, регистрирани в Интегрираната информационна система на БАБХ. Търговете се провеждат от кмета на общината – за земите от общинския поземлен фонд.

Условията и редът за провеждане на търговете и конкурсите е определен в Глава пета от НРПУРИВОС.

4.2.1. С решение на общинския съвет[1821] са определени мерите, пасищата и ливадите за индивидуално ползване, с което са изпълнени изискванията на чл. 37о, ал. 4 от ЗСПЗЗ.

Първоначалните тръжни цени са определени с решение на общинския съвет[1822], с което е приета Тарифа за определяне на началния размер на месечния наем за един дка, при предоставяне на земеделски земи – мери, пасища и ливади общинска собственост за провеждане на търгове и конкурси[1823].

4.2.2. Със заповеди на кмета на общината са открити двата търга за отдаване под наем на мери, пасища и ливади) и са утвърдени тръжните документации, в съответствие с чл. 63, ал. 1 от НРПУРИВОС.

Копия от заповедите на кмета на общината за провеждане на търговете са обявени на информационното табло в сградата на общинска администрация и на интернет страницата на общината, с което са спазени изискванията на чл. 64, ал. 2 от НРПУРИВОС[1824].

4.2.3. В съответствие с реда, определен в чл. 63, ал. 3 НРПУРИВОС, в деня на провеждане на съответния търг е издадена заповед на кмета на общината за назначаване на комисия по провеждане на търга, която се състои от три до пет члена, в т.ч. юрист и икономист[1825].

Проведените два публични търга[1826] са за имоти на територията на кметствата в общината. В съставите на комисиите за провеждане на търговете с тайно наддаване, определени със заповед на кмета на общината[1827], не са включени съответните кметове на кметства или определени от тях служители от даденото кметство[1828]. Съставът на комисиите не отговаря на императивните изискванията на ЗОС, поради което е налице незаконосъобразност на проведената процедура и сключения договор за отдаване под наем на имот - общинска собственост. Нарушени са изискванията на чл. 8, ал. 7 от ЗОС.

4.2.4. При двата търга с тайно наддаване[1829] за отдаване под наем на мери, пасища и ливади, от комисията за провеждането им[1830] не е отбелязана върху плика на предложението на кандидатите за участие в търга платежния документ за внесен депозит и предложената цена. Ценовото предложение за участие в търга не е заверено от комисията[1831], с което не са изпълнени изискванията на чл. 74, ал. 1 и чл. 75, ал. 2 от НРПУРИВОС.

За резултатите от проведените търгове са съставени протоколи, които са подписани от

[1821] Одитно доказателство № V-46
[1822] Решение № 111 от 31.05.2012 г., посл. доп. с Решение № 238 от 27.10.2016 г. на общинския съвет
[1823] Одитно доказателство № V-47
[1824] Одитно доказателство № V-47
[1825] Одитно доказателство № V-47
[1826] Заповеди №512 от 2017 г. и № 444 от 2018 г.
[1827] Заповеди № 22 от 15.01.2018 г. и № 494 от 21.11.2018 г.
[1828] Одитни доказателства №№ V-36 и V-47
[1829] Заповед №№ 512 от 29.12.2017 г. и 444 от 30.10.2018 г.
[1830] Заповеди №№ 22 от 15.01.2018 г. и 494 от 21.11.2018 г.
[1831] Одитни доказателства №№ V-43 и V-47

всички членове на комисията, в съответствие с чл. 75, ал. 4 от НРПУРИВОС [1832].

4.2.5. Въз основа на резултатите от двата търга, от кмета на общината са издадени заповеди, с които са обявявани купувача, цената и условията на плащането, с което са спазени изискванията на чл. 76 от НРПУРИВОС. Заповедите на кмета на общината са издадени в седемдневен срок от провеждането на търга, определен в чл. 77 от НРПУРИВОС и са връчени в тридневен срок на участниците в търга, в съответствие с чл. 61, ал.1 от АПК (ред. ДВ, бр. 27 от 25.03.2014 г.)[1833].

4.2.6. При одита е извършена проверка за съответствие при спазването на срока за съобщаване на административния акт на кмета на общината на всички заинтересовани лица, включително на тези, изпълнението на заповедите на кмета на общината и сключването на договорите с разпоредбите на АПК и е установено:

а) Договор от 26.01.2018 г. с предмет „Отдаване под наем на пасища, мери общинска собственост – имот № 132087, с площ 2,722 дка. в землището на с. Орехово, общ. Чепеларе“.

Заповедта на кмета на общината за определяне на наемател е издадена на 16.01.2018 г. и е съобщена на участника на 26.01.2018 г. Срокът за обжалване на заповедта изтича на 09.02.2018 г. Договорът за отдаване под наем на имота е сключен на 26.01.2018 г., в деня на връчване на заповедта на кмета на общината;

б) Договор от 28.11.2018 г. с предмет „Отдаване на общински земеделски имоти под наем, представляващи ливади и пасище –имоти №№ 161017 с площ 3,572 дка., 014007 с площ 0,484 дка., 014008 с площ 0,533 дка., 014012 с площ 0,665 дка., 014013 с площ 0,610 дка., 211110 с площ 2,394 дка., 15210 с площ 5,349 дка., 145139 с площ 2,627 дка. в землището на с. Малево, общ. Чепеларе“.

Заповедта на кмета на общината за определяне на наемател е издадена на 22.11.2018 г., като на одитния екип не са предоставени доказателства за датата на съобщаване на заповедта на спечелилия участник в търга. Договорът за наем на имота е сключен на 28.11.2018 г.

При тези двата проведени търга, заповедите на кмета на общината за определяне на наемател са изпълнени като са сключени договори, преди да е изтекъл срокът за обжалване[1834]. Нарушени са разпоредбите на чл. 90, ал. 1, във връзка с чл. 84, ал. 1 от АПК.

Отдаването под наем е извършено преди влизането в сила на заповедите на кмета на общината, а са изпълнени, т.е. сключени са договори. По този начин правоотношенията, които възникват въз основа на издаден, но невлязъл в сила индивидуален административен акт биха могли да бъдат засегнати неблагоприятно при евентуално оспорване пред съд и съответно отмяната му. Със сключването на договора за наем на имота, преди да е изтекъл срокът за оспорване на заповедта за определяне на наемател, от кмета на общината е допуснато предварително изпълнение на индивидуален административен акт, без да са налице основанията за това, посочени в разпоредбата на чл. 90, ал. 2 от АПК[1835].

4.2.7. Съгласно чл. 37и, ал. 13 от ЗСПЗЗ, договорите се сключват за една стопанска година.

При извършената проверка е установено, че всички сключени през одитирания период договори за наем на мери, пасища и ливади, в резултат на проведен търг, са сключени за срок от една години в съответствие със законовите изисквания[1836].

[1832] Одитно доказателство № V-47
[1833] Одитно доказателство № V-47
[1834] Одитни доказателства №№ V-37 и V-47
[1835] Одитно доказателство № V-38
[1836] Одитно доказателство № V-47

4.2.8. Съгласно чл. 37и, ал. 15 от ЗСПЗЗ, 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.

При двете сделки[1837], сключени в резултат на отдаване под наем на земеделски земи – мери, пасища и ливади чрез търг, наемът на имотите е определен за целия период на договора. От одитния екип не е получена увереност, че земеделските земи[1838], за които са сключени тези договори, изцяло или частично не попадат в актуалния към датата на подписване на договора специализиран слой и следва освобождаване от наем за една стопанка година, тъй като по време на одита не са предоставени доказателства за това[1839].

През одитирания период не са идентифицирани рисковете в процеса по отдаване под наем или аренда на пасища, мери и ливади и не са въведени адекватни и ефективни контролни дейности. В резултат на това отдаването под наем мери, пасища и ливади е извършено в частично съответствие с правната рамка в някои съществени аспекти.

Отдаването под наем на земеделски земи – мери, пасища и ливади след провеждане на публичен търг/конкурс е осъществено в частично съответствие правната рамка и договорите.

4.3. Вътрешен контрол

При одита е изследвано състоянието на вътрешния контрол при отдаването под наем на земеделски земи (ниви), мери, пасища и ливади чрез провеждане на публичен търг, с цел установяване до каква степен въведените контролни дейности в процеса гарантират минимизирането на рисковете и предотвратяването на несъответствия.

Въведените контролни дейности: съгласуване за законосъобразност от юрист на заповедите на кмета на общината, свързани с отдаването под наем на ниви, мери, пасища и ливади, както и при сключването на договорите за наем, и системата на двоен подпис при сключване на договор за наем са изпълнявани непрекъснато и последователно, съобразно регламентирания в организацията ред, но не са достатъчни по съдържание, адекватни и ефективни.

По отношение на констатираните нарушения/несъответствия не са въведени ефективни контролни дейности, които да минимизират рисковете, свързани с тяхното проявление.

5. Отдаване под наем на нежилищни имоти - общинска собственост без провеждане на публичен търг/конкурс

Одитните процедури не са извършени върху одитни извадки. При одита са проверени сключените осем договора за отдаване под наем имоти - общинска собственост без търг/конкурс (за 2017 г. – четири и за 2018 г. – четири)[1840].

5.1. Извършена е проверка на четири[1841] процедури за отдаване под наем на имоти -

[1837] Договори от 26.01.2018 г. и от 28.11.2018 г.
[1838] Имот № 132087 в землището на с. Орехово и Имоти №№ 161017, 014007, 014008, 014012, 014013, 211110, 15210, 145139 в землището на с. Малево.
[1839] Одитни доказателства №№ V-44 и V-47
[1840] Одитно доказателство № V-48
[1841] Одитно доказателство № V-49

общинска собственост за нуждите на общинските ръководства на политически партии, без публичен търг или конкурс във връзка с чл. 14, ал. 4 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 44 от 21.05.1996 г.) и на изпълнението на сключените договори:

5.1.1. За всички проведени процедури за отдаване под наем на помещения (офиси) на политически партии е установено, че в съответствие с изискванията на правната рамка:

а) предоставените помещения са на политически партии, които имат парламентарна група и са получили над едно на сто от действително подадените гласове на последните парламентарни избори;

б) договорите за наем са сключени след получена писмена молба от политическата партия, като към нея е приложено копие от съдебна регистрация на партията;

в) за отдадените под наем имоти са сключени възмездни писмени договори за срок до края на мандата на четиридесет и четвъртото Народно събрание, в които са включени клаузи за: сроковете за плащане на наемите, лихви при забава на плащанията и др.[1842].

5.1.2. Съгласно чл. 19, ал. 2, т. 5 и т. 6 от НРПУРИВОС, искането за предоставяне на помещение под наем на политическа партия се извършва чрез молба до кмета на общината, към която се прилагат декларация, че местната структура на партията или организацията не притежава друго помещение за задоволяване на същите нужди и декларация за финансовото състояние на местната структура на партията или организацията, от която да е видно, че е възможно заплащането на наема и издръжката по договор на исканото помещение.

При три[1843] (75 на сто) от проверените четири договора за отдаване под наем на имот - общинска собственост на парламентарно представени политически партии, към искането за предоставяне на помещение не са приложени декларациите по чл. 19, ал. 2, т. 5 и т. 6 от НРПУРИВОС[1844].

5.1.3. Съгласно чл. 31, ал. 1 от ЗПП (ДВ, бр. 28 от 1.04.2005 г.), държавата и общините предоставят под наем на политическите партии, които имат парламентарна група или достатъчен брой народни представители да образуват такава, помещения за осъществяване на тяхната дейност. Съгласно чл. 32, ал. 1 от ЗПП (ред. ДВ, бр. 6 от 2009 г.), наемът на предоставените помещения е в размер на амортизационните отчисления, като към тях се добавят и експлоатационните разходи, ако има такива.

С договорите за отдаване под наем[1845] на общински имоти на четири парламентарно представени политически партии са офиси, с квадратура от 20 кв.м. Месечните амортизационни отчисления за помещение с тази квадратура в административна сграда с идентификатор 80371.242.1927.1 са 4,83 лв. За тези помещения през одитирания период не са извършвани експлоатационни разходи.

При всички проверени четири договора, определеният месечен наем на помещение е 50 лв. (без ДДС), вместо регламентирания в чл. 32, ал. 1 от ЗПП размер - 4,83 лв. (амортизационните отчисления и експлоатационните разходи, ако има такива)[1846].

Нарушени са разпоредбите на чл. 32, ал. 1 от ЗПП. В резултат на това са постъпили приходи по бюджета на общината общо 3 967 лв. в повече от законово дължимите.

5.1.4. Съгласно чл. 14, ал. 4 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 44 от 21.05.1996 г.), отдаването под

[1842] Одитно доказателство № V-49
[1843] Договори от 25.08.2017 г., от 28.07.2017 г. и от 08.01.2018 г.
[1844] Одитно доказателство № V-50
[1845] Договори от 25.08.2017 г., от 11.05.2017 г., от 28.07.2017 г. и от 08.01.2018 г.
[1846] Одитни доказателства №№ V-49 и V-51

наем на имоти 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 закона. Съгласно чл. 19, ал. 1 от НРПУРИВОС тези имоти се отдават под наем със заповед на кмета на общината без търг или конкурс.

Извършена е проверка за съответствие при сключването на договорите за отдаване под наем на имоти - общинска собственост по реда на чл. 14, ал. 4 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 44, 21.05.1996 г.) и е установено:

5.1.4.1. На 25.08.2017 г. от кмета на общината е сключен договор с политическа партия за отдаване под наем на имот с идентификатор 80371.242.1927.1 по кадастралната карта на гр. Чепеларе, с площ 20 кв. м., представляващ офис.

Заповедта на кмета на общината за предоставяне под наем на имота е издадена на 21.08.2017 г. и е съобщена на заинтересованото лице на 22.08.2017 г. Срокът за обжалване на заповедта изтича на 04.09.2017 г. Договорът за наем на имота е сключен на 25.08.2017 г.

5.1.4.2. На 11.05.2017 г. от кмета на общината е сключен договор с политическа партия за отдаване под наем на имот с идентификатор 80371.242.1927.1 по кадастралната карта на гр. Чепеларе, с площ 20 кв. м., представляващ офис.

Заповедта на кмета на общината за предоставяне под наем на имота е издадена на 11.05.2017 г. и е съобщена на заинтересованото лице на 05.06.2017 г., след изтичане на законоустановения срок. При тези обстоятелства срокът за обжалване на заповедта изтича на 19.06.2017 г. Договорът за наем на имота е сключен на 11.05.2017 г.

5.1.4.3. На 28.07.2017 г. от кмета на общината е сключен договор с политическа партия за отдаване под наем на имот с идентификатор 80371.242.1927.1 по кадастралната карта на гр. Чепеларе, с площ 20 кв. м., представляващ офис.

Заповедта на кмета на общината за предоставяне под наем на имота е издадена на 24.07.2017 г. и е съобщена на заинтересованото лица на 25.07.2017 г. Срокът за обжалване на заповедта изтича на 08.08.2017 г. Договорът за наем на имота е сключен на 28.07.2017 г.

5.1.4.4. Заповед на кмета на общината за определяне на наемател[1847] е съобщена на заинтересовано лице след изтичане на определения срок за съобщаване. Нарушени са разпоредбите на чл. 61, ал. 1 от АПК (ред. ДВ, бр. 27 от 25.03.2014 г.)[1848].

Останалите три[1849] заповеди на кмета на общината за определяне на наемател са изпълнени като са сключени договори, преди да е изтекъл срокът за обжалване. Нарушени са разпоредбите на чл. 90, ал. 1, във връзка с чл. 84, ал. 1 от АПК[1850]. Със сключването на договора за наем на имота преди да са изтекли сроковете за оспорване на заповедта за определяне на наемател, кметът на общината е допуснал предварително изпълнение на индивидуален административен акт, без да са налице основанията за това[1851]. Отдаването под наем на имотите - общинска собственост е извършено, преди да са изтекли императивно определените срокове за влизането в сила на заповедта на кмета на общината за определянето на наемател и условията на сделката.

5.1.5. 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, в т.ч. и договорите за наем със срок на действие, по-дълъг от 3 години.

[1847] Договор от 11.05.2017 г.
[1848] Одитно доказателство № V-55
[1849] Договори от 25.08.2017 г., от 11.05.2017 г. и от 28.07.2017 г.
[1850] Одитно доказателство № V-56
[1851] Одитни доказателства №№ V-49 и V-57

Сключените четири договора[1852] с политически партии за отдаване под наем на имоти - частна общинска собственост за срок по-дълъг от 3 години, не са вписани в главния регистър за частна общинска собственост[1853], в несъответствие с разпоредбите на чл. 26, т. 7 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г.

5.1.6. От всички наематели са платени дължимите наемни цени, а при неплащане на наемната цена в срок е събрана законната лихва, в съответствие с правната рамка и договорите.

5.2. Извършена е проверка на четири[1854] процедури за отдаване под наем на имоти - общинска собственост, без публичен търг или конкурс за здравни дейности и изпълнение на договорите, сключени във връзка с чл. 102 от Закона за лечебните заведения.

5.2.1. За всички проведени процедури за отдаване под наем на помещения (кабинети) за здравни дейности е установено:

а) всички имоти, отдадени за здрави дейности са включени в годишната програма за придобиване, управление и разпореждане с имоти - общинска собственост, в съответствие с чл. 8, ал. 9, т. 2 от ЗОС[1855];

б) в съответствие с чл. 14, ал. 6 от ЗОС и чл. 15, ал. 1 от НРПУРИВОС имотите са отдадени под наем, след подадено заявление с искане за отдаване под наем на имота от лице, осъществяващо дейност в полза на обществото[1856];

в) договорите за наем са сключени за срок от три години, в съответствие разпоредбата на с чл. 14, ал. 3 от ЗОС[1857];

г) в договорите за отдаване под наем на имотите не са включени клаузи за заплащане на данък върху недвижимите имоти и такса за битови отпадъци.[1858]

5.2.2. Съгласно чл. 14, ал. 6 от ЗОС, с решение на общинския съвет свободни нежилищни имоти - частна общинска собственост, които не са необходими за нуждите на органите на общината или на юридически лица на издръжка на общинския бюджет могат да се отдават под наем без търг или конкурс за здравни, образователни и социални дейности за задоволяване на съответните нужди на населението, както и на юридически лица с нестопанска цел, осъществяващи дейност в обществена полза, по ред, определен в наредбата по чл. 8, ал. 2 от закона. Въз основа на решението на общинския съвет се сключва договор за наем от кмета на общината или от оправомощено от него длъжностно лице.

Отдадени са под наем четири имота - частна общинска собственост[1859], представляващи самостоятелни обекти в сграда, с предназначение – за здравно заведение, без да е взето решение от Общинския съвет – Чепеларе[1860]. Нарушени са разпоредбите на чл. 14, ал. 6 от ЗОС. В резултат на това отдаването под наем на тези четири имота - общинска собственост са извършени, без да е изпълнено законовото изискване.

[1852] Договори от 25.08.2017 г., от 11.05.2017 г., от 28.07.2017 г. и от 08.01.2018 г.
[1853] Одитно доказателство № V-39
[1854] Одитно доказателство № V-52
[1855] Одитни доказателства №№ V-9 и V-10
[1856] Одитно доказателство № V-52
[1857] Одитно доказателство № V-52
[1858] Одитно доказателство № V-53
[1859] Договори от 06.07.2017 г., 23.04.2018 г., 20.07.2018 г. и 26.11.2018 г.
[1860] Одитно доказателство № V-54

5.2.3. При извършената проверка за съответствие при заплащането на наемните цени с правната рамка и договорите е установено:

а) с договор от 20.07.2017 г. под наем имот - частна общинска собственост е отдаден за здравни дейности. Съгласно т. 4 от Общите условия по договора, наемните вноски се изплащат за предходния месец не по-късно от 10 число на текущия месец.

От наемателя не е внесен дължимия наем за шест месеца, за периода от 11.07.2018 г. до 31.12.2018 г. От наемодателя – Община Чепеларе не са прекратени наемните отношения с наемателя по договора, въпреки наличие на основания за това[1861]. Нарушен е чл. 15, ал. 1, т. 1 от ЗОС.

От общинската администрация не са предприети действия по чл. 417, т. 2 от ГПК (ред. ДВ, бр. 59 от 2007 г.) и по съдебен ред не са потърсени вземанията по договора за наем, в общ размер 80,33 лв. (шест месечни наема по 75,51 лв. и лихви за забава общо 4,82 лв.)1862. Съществува риск да изтече тригодишния давностен срок по чл. 111, буква „в“ от ЗЗД и вземането да се погаси по давност, като в резултат на това ще бъдат пропуснати приходи по общинския бюджет;

б) от останалите трима наематели са платени дължимите наемни вноски, а при забава на плащането е събрана законната лихва, в съответствие с правната рамка и договорите.

Причината за установените несъответствия при отдаването под наем на помещения на политически партии и за здравни дейности е, че в процеса не са въведени достатъчно адекватни и ефективни контролни дейности. В резултат на това отдаването под наем на нежилищни имоти - общинска собственост на политически партии и за здравни дейности през одитирания период е извършено в частично съответствие с правната рамка в някои съществени аспекти.

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

6. Отдаване под наем на земеделски земи - общинска собственост без провеждане на публичен търг/конкурс

Одитните процедури не са изпълнени върху одитни извадки. При одита са проверени два договора за отдадени под наем земеделски земи (ниви) без провеждане на търг/конкурс (за 2017 г.) и девет договора за отдадени под наем мери, пасища и ливади (за 2017 г. – три и за 2018 г. – шест).

6.1. Отдаване под наем на земеделски земи – ниви без провеждане на публичен търг/конкурс

Съгласно чл. 24а, ал. 6, т. 2 от ЗСПЗЗ, земите от общинския поземлен фонд могат да се отдават под наем или аренда без търг или конкурс, когато не са били използвани две или повече стопански години.

При одита е извършена проверка за съответствие на сключените през одитирания период два договора за отдаване под наем на земи (ниви) от общинския поземлен фонд, без провеждане на публичен търг или конкурс и е установено:

а) отдаването под наем на земеделски земи - общинска собственост, без провеждане на публичен търг или конкурс са осъществени по реда на чл. 24а, ал. 6, т. 2 от ЗСПЗЗ;

б) от желаещите да сключат договори за наем на земеделски земи, които не са били използвани две или повече стопански години са подадени заявления за необходимата им площ.

[1861] Одитни доказателства №№ V-52 и V-58

[1862] Одитно доказателство № V-58

в) за отдадените под наем имоти са сключени възмездни писмени договори за срок от девет месеца (до края на стопанската година), в които са включени клаузи за: сроковете за плащане на наемите, лихви при забава на плащанията и др.;

г) цената по сключените договори е определена по Приложение № 4 към НОАМТЦУ, в сила до 31.12.2017 г. за отдаване под наем на орна земя;

д) наемната цена по сключените договори е внесена в приход на общинския бюджет, като при забава на плащанията са определени и внесени лихви[1863].

Отдаването под наем на земеделски земи - ниви без провеждане на публичен търг/конкурс е осъществено в съответствие с правната рамка и договорите.

6.2. Отдаване под наем на земеделски земи – мери, пасища и ливади без провеждане на публичен търг/конкурс

Извършена е проверка на сключените през одитирания период девет договора (2017 г. три. и 2018 г. - шест договора) за отдаване под наем на земеделски земи (мери, пасища и ливади) от общинския поземлен фонд без провеждане на публичен търг/конкурс. Четири от сделките са извършени след разпределение по реда на чл. 37и, ал. 1 - ал. 12 от ЗСПЗЗ, а пет са за отдаване под наем на пасища, мери и ливади от общинския поземлен фонд, останали свободни след разпределението по чл. 37и, ал. 1 – ал. 12 от ЗСПЗЗ.

6.2.1. При и извършената проверка за съответствие на четирите сделки[1864] (2017 г. – две и 2018 г. - две сделки) за отдаване под наем на мери пасища и ливади - общинска собственост, по реда на чл. 37и, ал. 1-ал. 12 от ЗСПЗЗ с правната рамка и договорите е установено:

6.2.1.1. С Решения № 77 от 25.02.2016 г., № 308 от 22.02.207 г. и № 475 от 02.03.2018 г. на общинския съвет са определени мерите, пасищата и ливадите за индивидуално ползване, в съответствие с чл. 37о, ал. 4 от ЗСПЗЗ[1865].

6.2.1.2. От желаещите да сключат договори за наем на мери, пасища и ливади са подадени заявление за необходимата им площ в срок до 10 март на съответната година. Всички заявители имат регистриран животновъден обект за пасищни селскостопански животни в съответното землище по служебна информация от МЗХ и са декларирали, че нямат данъчни задължения към общината, с което са спазени изискванията на чл. 37и, ал. 5 от ЗСПЗЗ.

6.2.1.3. Със заповеди на кмета на общината са назначени комисии[1866], които да определят необходимата за всеки кандидат площ по реда на чл. 37и, ал. 4 от ЗСПЗЗ и да разпредели имотите за всяко землище, с което е изпълнено изискването на чл. 37и, ал. 6 от ЗСПЗЗ.

Съгласно чл. 100, ал. 1, предложение второ от ППЗСПЗЗ, член на комисията не може да бъде лице, което е свързано лице по смисъла на Търговския закон с участник в процедурата или с членове на неговите управителни или контролни органи, за което се представя декларация на председателя на комисията.

Членовете на комисията не са представили декларации, за свързани лица по смисъла на Търговски закон с участник в процедурата или с членове на неговите управителни или контролни органи[1867]. Нарушени са разпоредбите на чл. 100, ал. 1, предложение второ от ППЗСПЗЗ.

[1863] Одитни доказателства №№ V-59 и V-60
[1864] Одитно доказателство № V-61
[1865] Одитно доказателство № V-62
[1866] Одитно доказателство № V-63
[1867] Одитно доказателство № V-64

За работата на комисиите е документиран в протоколи, които са утвърдени от кмета на общината и в съответствие с чл. 37и, ал. 8 от ЗСПЗЗ протоколът е публикуван на интернет страницата на общината.

Необходимата за всеки кандидат площ е определена в съответствие с чл. 37и, ал. 4 от ЗСПЗЗ и § 2в от ЗСПЗЗ.

6.2.1.4. Въз основа на протокола на комисията за отдадените под наем имоти са сключени възмездни писмени договори за срок от пет стопански години, в които са включени клаузи за: сроковете за плащане на наемите, лихви при забава на плащанията и др., което в съответствие с изискванията на чл. 37и, ал. 12 от ЗСПЗЗ. Цената по сключените договори е определена на пазарен принцип, на база средногодишно рентно плащане за ползване на мери пасища и ливади за съответния район. Сключените договори са вписани в АВп[1868].

6.2.1.5. 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 от 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.

В три[1869] (75 на сто) от проверените четири договора за наем, не е включена информация за пасища, мери и ливади, които изцяло или частично попадат в актуалния към датата на подписване на договора специализиран слой[1870]. Нарушени са разпоредбите на чл. 100, ал. 10 от ППЗСПЗЗ.

6.2.1.6. Съгласно чл. 37и, ал. 15 от ЗСПЗЗ, 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.

а) по една[1871] от проверените четири сделки, наемателят е освободен от заплащане на наем за една стопанска година (2016/2017 г.) за пасища, мери и ливади, които изцяло или частично не попадат в актуалния към датата на подписване на договора специализиран слой, вместо за две стопански години.

В резултат на това, наемателят е платил определения наем по договора за стопанската 2017/2018 г. в размер 720,64 лв., вместо законово дължимия 151,22 лв. По този начин в общинския бюджет са постъпили неоснователно 569,42 лв. от наем на пасища, мери и ливади[1872]. Нарушени са разпоредбите на чл. 37и, ал. 15 от ЗСПЗЗ;

[1868] Одитни доказателства №№ V-61, V-62 и V-63

[1869] Договор от 22.06.2017 г., Вх. № 423/29.06.17 г. в Службата по вписванията, Договор от 12.02.2018 г., Вх. № 82/12.02.2018 г. в Службата по вписванията и Договор от 12.02.2018 г., Вх. № 83/13.02.2018 г. в Службата по вписванията

[1870] Одитно доказателство № V-65

[1871] Договор от 09.02.2017 г., Вх. № 71/14.02.2017 г. в Службата по вписванията

[1872] Одитно доказателство № V-66

б) по три[1873] (75 на сто) от проверените сделки, наемът на имотите е определен за целия период на договора. От одитния екип не е получена увереност, че пасища, мери и ливади, за които са сключени тези договори, изцяло или частично попадат в актуалния към датата на подписване на договора специализиран слой и не следва освобождаване от наем за две стопански години, тъй като по време на одита не са предоставени доказателства за това[1874].

6.2.1.7. 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.

В четирите договора, сключени по реда на чл. 37и от ЗСПЗЗ не е предвидено увеличаване на наемната или арендната цена с официалния инфлационен индекс на потребителските цени, публикуван от НСИ и за одитирания период наемната цена не е увеличена[1875]. Нарушени са разпоредбите на чл. 37к, ал. 3 от ЗСПЗЗ. В резултат на това са пропуснати приходи по бюджета на общината.

6.2.1.8. 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.

При извършената проверка е установено, че сключените четири договора[1876] за отдаване под наем на мери, пасища и ливади не са вписани в главния регистър за публична общинска собственост, с което не са изпълнени изискванията на чл. 25, т. 6 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г.[1877].

6.2.2. Съгласно чл. 37и, ал. 13 от ЗСПЗЗ, останалите свободни (след разпределението по чл. 37и, ал. 1–12 от ЗСПЗЗ между правоимащите собственици на пасищни селскостопански животни пасища), мери и ливади от общинския и държавния 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. Търговете се провеждат от кмета на общината – за земите от общинския поземлен фонд. Договорите се сключват за една стопанска година.

При извършената проверка за съответствие на петте (2017 г. - една и 2018 г. - четири) сделки за отдаване под наем на пасища, мери и ливади от общинския поземлен фонд, останали свободни след разпределението по чл. 37и, ал. 1 – ал. 12 от ЗСПЗЗ с правната рамка и договорите е установено:

а) на 03.01.2017 г. е сключен договор за отдаване под наем на общински недвижим имот № 132087 (пасище, мера), с площ 2,722 дка, в землището на с. Орехово, с годишна наемна цена 27,22 лв. Имотът е отдаден под наем на собственик на пасищни селскостопански животни, регистриран в Интегрираната информационна система на БАБХ за стопанската 2016/2017 г.*;*

б) на 20.06.2018 г. е сключен договор за отдаване под наем на общински недвижим имот № 54133 (ливада), с площ 6,001 дка, в землището на с. Павелско, с годишна наемна цена 78,01 лв. Имотът е отдаден под наем на собственик на пасищни селскостопански животни, регистриран в Интегрираната информационна система на БАБХ за стопанската 2018/2019 г.;

[1873] Договор от 22.06.2017 г. Вх. № 423/29.06.17 г. в Службата по вписванията, Договор от 12.02.2018 г., Вх. № 82/12.02.2018 г. на Службата по вписванията и Договор от 12.02.2018 г., Вх. № 83/13.02.2018 г. на Службата по вписванията

[1874] Одитни доказателства №№ V-65 и V-67

[1875] Одитни доказателства №№ V-65 и V-66

[1876] Договор от 19.02.2017 г., Вх. № 71 от 14.02.2017 г. в Службата по вписванията, Договор от 22.06.2017 г., Вх. № 423 от 29.06.2017 г. в Службата по вписванията, Договор от 12.02.2018 г., Вх. № 82 от 12.02.2018 г. в Службата по вписванията и Договор от 12.02.2018 г., Вх. № 83 от 13.02.2018 г. в Службата по вписванията

[1877] Одитни доказателства №№ V-39 и V-61

в) на 13.07.2018 г. е сключен договор за отдаване под наем на общински недвижими имоти № № 209006, 240030, 240035 (пасище, мера, ливада), с обща площ 12,676 дка, в землището на с. Павелско, с годишна наемна цена 119,78 лв. Имотите са отдадени под наем на собственик на пасищни селскостопански животни, регистриран в Интегрираната информационна система на БАБХ за стопанската 2018/2019 г.;

г) на 13.07.2018 г. е сключен договор за отдаване под наем на общински недвижими имоти № № 209004, 209005 (пасище, мера, ливада), с обща площ 12,933 дка, в землището на с. Павелско, с годишна наемна цена 90,53 лв. Имотите са отдадени под наем на собственик на пасищни селскостопански животни, регистриран в Интегрираната информационна система на БАБХ за стопанската 2018/2019 г.;

д) на 19.07.2018 г. е сключен договор за отдаване под наем на общински недвижим имот № 132087 (пасище, мера), с площ 2,722 дка, в землището на с. Орехово, с годишна наемна цена 19,05 лв. Имотът е отдаден под наем на собственик на пасищни селскостопански животни, регистриран в Интегрираната информационна система на БАБХ за стопанската 2018/2019 г.

Общата стойност на петте договора е 334,59 лв. (2017 г. - 27,22 лв. и 2018 г. - 307,37 лв.)[1878].

Отдаване под наем на пасища, мери и ливади от общинския поземлен фонд, останали свободни след разпределението по чл. 37и, ал. 1 – ал. 12 от ЗСПЗЗ е извършено без провеждането на търг вместо да бъдат отдадени след провеждане на търг. Нарушени са разпоредбите на чл. 37и, ал. 13 от ЗСПЗЗ.

Сключените пет договора[1879] за отдаване под наем на имоти - публична общинска собственост не са вписани в главния регистър за публична общинска собственост[1880], с което не са изпълнени изискванията на чл. 25, т. 6 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г.

6.2.3. Съгласно чл. 86, предложение първо от ЗЗД, при неизпълнение на парично задължение длъжникът дължи обезщетение в размер на законната лихва от деня на забавата.

Съгласно т. 5 от договорите, наемната вноска се изплаща за първата стопанска година – в едномесечен срок от сключване на договора, а за всяка следваща стопанска година – от 01 март до 01 април на календарната година, в която започва съответната стопанска година.

При одита е установено:

а) сключен е договор от 19.02.2017 г., в сила от 01.10.2016 г., за отдаване под наем на пасища, мери и ливади - общинска собственост, вписан в Служба по вписванията - гр. Чепеларе, Вх. № 71 от 14.02.2017 г. за срок от пет стопански години. Наемната цена за стопанска 2017/2018 г. е платена от наемателя по договора на 11.05.2017 г., със закъснение[1881].;

б) сключен е договор от 12.02.2018 г., за отдаване под наем на пасища, мери и ливади - общинска собственост, вписан в Служба по вписванията - гр. Чепеларе, вх. № 82 от 12.02.2018 г. за срок от пет стопански години. Наемната цена за първата стопанска 2017/2018 г. е платена от наемателя по договора на 25.04.2018 г., със закъснение. За стопанската 2018 г./2019 г. наемната цена е платена от наемателя по договора на 15.11.2018 г., със закъснение[1882];

в) сключен е договор от 12.02.2018 г., за отдаване под наем на пасища, мери и ливади - общинска собственост, вписан в Служба по вписванията гр. Чепеларе, вх. № 83 от 13.02.2018 г. за срок от пет стопански години.

[1878] Одитни доказателства №№ V-68, V-69 и V-70

[1879] Договори от 03.01.2017 г., от 20.06.2018 г., от 13.07.2018 г. от 13.07.2018 г. и от 19.07.2018 г.

[1880] Одитно доказателство № V-39

[1881] Одитно доказателство № V-45

[1882] Одитно доказателство № V-45

Наемната цена за първата стопанска 2017/2018 г. е платена от наемателя по договора на 25.04.2018 г., със закъснение. За стопанската 2018/2019 г. наемната цена е платена от наемателя по договора на 15.11.2018 г., със закъснение[1883]..

За посочените закъснения при плащанията по договорите, не са приложени разпоредбите на чл. 86 от ЗЗД, за определяне на обезщетение в размер на законната лихва от деня на забавата Нарушени са разпоредбите на чл. 86 от ЗЗД, в резултат на което в общинския бюджет са постъпили по-малко приходи от законово дължимите.

6.2.4. През 2017 г. и 2018 г. от кмета на общината е назначена комисия, която да извърши проверки за спазване на условията по сключените договори. За работата на комисията са съставени протоколи с констатации и заключения. Изпълнени са изискванията на съответствие с чл. 37м о т ЗСПЗЗ (ред. ДВ, бр. 61 от 2015 г.). Протоколите, ведно с приложени данни от Интегрираната информационна система на БАБХ за всеки ползвател са изпратени с писма до областния управител на Област Смолян[1884].

Причините за установените при одита несъответствия с правната рамка при отдаването под наем на имоти - общинска собственост по реда на чл. 37и от ЗСПЗЗ са, че през одитирания период не са идентифицирани съществени/значими рискове в процеса, не са въведени достатъчни по съдържание, адекватни и ефективни контролни дейности. Контролната дейност, свързана със съгласуване от юрист на договорите за отдаване под наем на имоти - общинска собственост за законосъобразност не е изпълнявана непрекъснато и последователно е ефективна. От общинската администрация не е осъществяван ефективен контрол при извършването на плащанията по договорите.

Отдаването под наем на земеделски земи – мери, пасища и ливади без провеждане на публичен търг/конкурс е осъществено в частично съответствие с правната рамка и договорите.

7. Отдаване под наем на общински жилища

Одитните процедури не са извършени върху одитни извадки. При одита са проверени сключените два договора за отдадени под наем общински жилища (за 2017 г. – един и за 2018 г. – един)[1885].

При проверката за съответствие на дейността с правната рамка и договорите е установено:

7.1. 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.

С решение на общинския съвет[1886], са утвърдени отделните видове групи общински жилища, като е определен техният брой по населени места съобразно предназначението им. В съответствие с изискванията на чл. 42, ал. 1 от ЗОС от общинския съвет са определени три групи жилища - жилища за отдаване под наем, резервни жилища и ведомствени жилища.

7.2. 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.

[1883] Одитно доказателство № V-45
[1884] Одитно доказателство № V-71
[1885] Одитни доказателства №№ V-72 и V-73
[1886] Одитно доказателство № V-74

7.2.1. Със заповед на кмета на общината[1887] е назначена комисия за разглеждане на подадените молби, картотекиране на нуждаещите се граждани и определяне на степента на жилищна нужда на лицата. В заповедта са определени правилата за работа на комисията. Спазени са изискванията на чл. 6, ал. 1 от Наредбата за общинските жилища.

В съответствие с чл. 6, ал. 2 от Наредбата за общинските жилища, комисията, назначена със заповед на кмета на общината е разгледала подадените през одитирания период от едно лице молби за картотекиране (през 2016 г. и през 2017 г.). Лицето е картотекирано четвърта група на нуждаещите се от жилища лица и семейства – съответно през 2017 г. и 2018 г. През одитирания период не са установени други лица и семейства с жилищни нужди[1888].

Наемната цена на отдадения под наем през 2017 г. и 2018 г. жилищен имот е определена съгласно приетата с решение на общинския съвет базисна цена за квадратен метър полезна площ[1889], което е в съответствие с чл. 12, ал. 5, предложение второ от Наредбата за общинските жилища.

7.2.2. При одита е установено:

а) договор за отдаване под наем на общински жилищен имот – Апартамент № 50, ет. 10, блок „Скиор 5“, с обща площ 60 кв.м. е сключен на 17.02.2017 г.

Заповед № 50 от 13.02.2017 г. на кмета на общината за настаняване в жилищен имот - общинска собственост е съобщена на заинтересованата страна на 13.02.2017 г. Срокът за обжалване на заповедта изтича на 27.02.2017 г. ;

б) Договор за отдаване под наем на общински жилищен имот –Апартамент № 50, ет. 10, блок „Скиор 5“, с обща площ 60 кв.м. е сключен на 19.02.2018 г.

Заповед № 49 от 12.02.2018 г. на кмета на общината за настаняване в жилищен имот – общинска собственост е съобщена на заинтересованата страна на 12.02.2018 г. Срокът за обжалване на заповедта изтича на 26.02.2018 г.

В посочените случаи, заповедта на кмета на общината за настаняване е изпълнена, като е сключен договор, преди да е изтекъл срокът за обжалване[1890]. Нарушени са разпоредбите на чл. 90, ал. 1, във връзка с чл. 84, ал. 1 от АПК. Не са приложени разпоредбите на чл. 90, ал. 2, т. 1 и т. 2 от АПК, относно наличие на предварително изпълнение на заповедта на кмета на общината за настаняване, чрез писмени искания от страна на всички заинтересовани страни или с разпореждане по чл. 60 от АПК[1891].

Въведените контролни дейности за съгласуване на заповедта на кмета на общината и на договора за наем на имот - общинска собственост от юрист са изпълнени съобразно регламентирания в организацията ред, но не са ефективни и не е осъществен контрол за спазването на сроковете за сключване на договорите.

7.2.3. В сключените два договора[1892] за отдаване под наем на жилищни имоти - общинска собственост, не е включена клауза за плащане на такса за битови отпадъци от наемателя и съответно от него не е плащана такава[1893]. Наемните цени на общинските жилища са определени с решение на общинския съвет. При определянето на наемните цени заплащането на таксата за битови отпадъци не е вземано предвид, т.е. таксата не е включена в

[1887] Одитно доказателство № V-75
[1888] Одитни доказателства №№ V-75 и V-76
[1889] Одитно доказателство № V-77
[1890] Одитни доказателства №№ V-73 и V-78
[1891] Одитно доказателство № V-79
[1892] Договор от 17.02.2017 г. и Договор от 19.02.2018 г.
[1893] Одитно доказателство № V-80

наемната цена, в несъответствие с разпоредбата на чл. 11, ал. 1 от ЗОС относно дължимата грижа на добър стопанин при управлението на общинската собственост и 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.

7.2.4. Жилищният имот[1894], който е отдаден под наем[1895], не е включен в годишните програми за управление и разпореждане с имоти - общинска собственост за 2017 г. и съответно за 2018 г. като имот, които общината има намерение да предложи за предоставяне под наем, в несъответствие с изискванията на чл. 8, ал. 9, т. 2 от ЗОС[1896].

7.3. В чл. 46, ал. 1, т. 1 от ЗОС е регламентирано, че наемните правоотношения се прекратяват поради неплащане на наемната цена или на консумативните разноски за повече от три месеца.

При одита е установено, че договорите[1897] за наем на общински жилищни имоти са изпълнявани в съответствие с клаузите в тях. Към 31.12.2017 г., съответно към 31.12.2018 г. наемната цена по сключените договори е платена изцяло.

Причината за установените при одита несъответствия с правната рамка при отдаването под наем на жилищни имоти - общинска собственост е, че в процеса не са въведени достатъчно адекватни и ефективни контролни дейности. По отношение на констатираните несъответствия не са въведени ефективни контролни дейности, които да минимизират рисковете, свързани с тяхното проявление.

Отдаването под наем на общински жилища е осъществено в частично съответствие с правната рамка - заповедта на кмета на общината за настаняване е изпълнена, като е сключен договор, преди да е изтекъл срокът за обжалване в нарушение на АПК.

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

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., в сила от 1.01.2010 г.), таксата за битови отпадъци се заплаща от лицата по чл. 11 от закона – данъчно задължените лица, собственици на облагаеми с данък недвижими имоти.

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

За 119 (86 на сто) от общо 139 имота – частна общинска собственост, подлежащи на декларираме, от данъчно задълженото лице – Община Чепеларе не са подадени данъчни декларации по чл. 14, ал. 1 от ЗМДТ, въпреки наличие на основание за това.

В резултат на това през одитирания период не са определени и внесени данък върху недвижимите имоти и такса за битови отпадъци[1898]. Нарушени са разпоредбите на чл. 14, ал. 1 и чл. 64, ал. 1 от ЗМДТ (ред. ДВ, бр. 95 от 2009 г., в сила от 1.01.2010 г.).

[1894] Апартамент № 50, ет. 10, блок „Скиор 5“, с обща площ 60 кв.м.
[1895] Договор от 17.02.2017 г. и Договор от 19.02.2018 г.
[1896] Одитно доказателство № V-81
[1897] Договор от 17.02.2017 г. и Договор от 19.02.2018 г.
[1898] Одитно доказателство № V-82

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

За 61 (72 на сто) от общо 85 имота - публична общинска собственост, подлежащи на декларираме, от данъчно задълженото лице – Община Чепеларе не са подадени данъчни декларации по чл. 14, ал. 1 от ЗМДТ, въпреки наличие на основание за това.

През одитирания период не е определена и внесена такса за битови отпадъци[1899]. Нарушени са разпоредбите на чл. 14, ал. 1 от ЗМДТ (ред. ДВ, бр. 103 от 1999 г.) и чл. 64, ал. 1 от ЗМДТ (ред. ДВ, бр. 95 от 2009 г., в сила от 1.01.2010 г.).

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

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

Основанието за заплащането на таксата за битови отпадъци от страна на наемателите са договорните клаузи, т.е. задължението за наемателя възниква по силата на договора, а не по силата на чл. 11, ал. 1 от ЗМДТ, съгласно който данъчно задължено лице е собственикът на имота – Община Чепеларе и другите посочени в текста на чл. 11, ал. 3-5 (ползватели/концесионери и др.).

В договорите за наем на имоти – общинска собственост, сключени преди 01.01.2017 г. и действащи през одитирания период, както и в договорите, сключени през 2017 и 2018 г. (за които се дължи такса за битови отпадъци), не са включени клаузи за плащане на такса за битови отпадъци от наемателите и съответно от тях не е заплащана такава. При определянето на наемните цени заплащането на таксата за битови отпадъци не е вземано предвид, т.е. таксата не е включена в наемната цена, в несъответствие с разпоредбата на чл. 11, ал. 1 от ЗОС относно дължимата грижа на добър стопанин при управлението на общинската собственост и 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[1900].

Съгласно действащата през одитирания период правна рамка, не е налице законово основание по ЗМДТ за данъчно задължени лица да бъдат определяни наемателите и в тази връзка задължението - разходите трябва да бъдат поети от общината. Предвид измененията в Глава трета, Раздел I „Такса за битови отпадъци“ от ЗМДТ, в сила от 01.01.2019, публикувани ДВ, бр. 98 от 2018 г., съгласно които при определянето на размера на таксата трябва да бъде следван принципът прогласен в чл. 67, ал. 1 от закона, а именно „Размерът на таксата за битови отпадъци за всяко задължено лице се определя за календарна година при спазване на принципа за понасяне на разходите от причинителя или притежателя на отпадъците.“, е необходимо с оглед на бъдещето да бъде направен внимателен анализ за както за законосъобразността, така и за целесъобразността на договорните отношения с наемателите на имоти - общинска собственост, попадащи в обхвата на облагане с данък върху недвижимите имоти и такса за битови отпадъци.

8.4. Заплащане на данък върху недвижимите имоти за имотите - частна общинска собственост, които са отдадени под наем.

Във всички договори за наем, сключени преди 01.01.2017 г. и действащи през одитирания период, както и в сключените договори през 2017 г. и 2018 г. , за които се дължи данък върху недвижимите имоти, не са включени клаузи за плащане на данъка от наемателите

[1899] Одитно доказателство № V-83

[1900] Одитни доказателства №№ V-86, V-87 и V-53

и съответно от тях не е плащан такъв[1901], с което са нарушени изискванията на чл. 11, ал. 1 от ЗОС относно задължението да се управляват с грижата на добър стопанин, във връзка с чл. 232 от ЗЗД относно задълженията на наемателите за плащат разноските за ползването на имота, в т.ч. данък недвижими имоти.

Заплащане на данък върху недвижимите имоти и такса за битови отпадъци за имотите - общинска собственост е в частично съответствие с правната рамка.

9. Приходи от наеми по бюджета на общината и действия за събиране на просрочени вземания

9.1. В Годишната програма за управление и разпореждане с имоти - общинска собственост за 2017 г. са предвидени приходи от наеми в размер 50 000 лв. от имотите, които общината има намерение да предложи за предоставяне под наем. Към 31.12.2016 г. просрочените вземания от наеми са 8 517 лв.[1902] В бюджета за 2017 г. са планирани приходи от наеми на имущество и земя общо 135 822 лв., в която сума са включени прогнозните приходи по годишната програма за 2017 г. и просрочените вземания от наеми към 31.12.2016 г.

Към 31.12.2017 г. са събрани/реализирани приходи от наеми на имущество и земя общо 78 028 лв., които не са изпълнени с 43 на сто спрямо уточнения план по бюджета на общината за 2017 г.[1903].

Към 31.12.2017 г. са налице просрочени/несъбрани вземания от наеми за 11 907 лв. по 12 договора[1904].

9.2. В Годишната програма за управление и разпореждане с имоти - общинска собственост за 2018 г. са предвидените приходи от наеми са 55 000 лв. от имотите. Към 31.12.2017 г. просрочените вземания от наеми са 11 907 лв. В бюджета за 2018 г. са планирани приходи от наеми на имущество и земя общо 130 736 лв., в която сума са включени прогнозните приходи по годишната програма за 2018 г. и просрочените вземания от наеми към 31.12.2017 г. Към 31.12.2018 г. са събрани/реализирани приходи от наеми на имущество и земя общо 74 240 лв., които не са изпълнени с 43 на сто спрямо уточнения план по бюджета на общината за 2018 г.[1905] .

Към 31.12.2018 г. са налице просрочени/несъбрани вземания от наеми за 18 809 лв. по 16 договора[1906].

При извършената проверка на предприетите действия за събиране на просрочените вземания от наеми на имоти - общинска собственост по 28 договора[1907] (към 31.12.2017 г. - 12 бр. и към 31.12.2018 г. - 16 бр.) е установено:

9.3. Съгласно чл. 15, ал. 1, т. 1 от ЗОС, наемните правоотношения се прекратяват поради неплащане на наемната цена за повече от един месец или поради системното и неплащане в срок.

При извършената проверка за съответствие при плащането на наемните цени с правната рамка и договорите е установено:

[1901] Одитни доказателства №№ V-85, V-87 и V-53
[1902] Одитно доказателство № V- 88
[1903] Одитно доказателство № V- 89
[1904] Одитно доказателство № V- 90
[1905] Одитно доказателство № V- 91
[1906] Одитно доказателство № V- 92
[1907] Одитни доказателства №№ V-93 и V-94

9.3.1. По договор от 21.11.2016 г. до м. април 2017 г. наемателят дължи на наемодателят – Община Чепеларе - пет месечни наема. С писмо изх. № 26-00-254 от 21.04.2017 г. договорът е прекратен, считано от 01.05.2017 г.

9.3.2. По договор от 09.10.2014 г. наемателят дължи 14,5 месечни наема. През одитирания период, с писмо изх. № 26-00-830 (1) от 11.10.2016 г. договорът е прекратен, считано от 04.11.2016 г.

9.3.2. Към 31.12.2018 г. от 12 наематели са дължими на общината:

а) по договор от 16.06.2016 г. - 6,5 месечни наема;

б) по договор от 08.06.2017 г. - 15 месечни наема;

в) по договор от 15.06.2015 г. - 14 месечни наема;

г) по договор от 26.11.2015 г. - 15 месечни наема. По време на одита[1908], договорът е прекратен, считано от 25.07.2019 г.;

д) по договор от 13.10.2014 г. - 14 месечни наема. По време на одита[1909], договорът е прекратен, считано от 25.07.2019 г. ;

е) по договор от 22.05.2014 г. - 21 месечни наема;

ж) по договор от 12.02.2015 г. - 42 месечни наема;

з) по договор от 15.10.2013 г. повече 33,5 месечни наема, с общ размер на задължението (главница) 603,29 лв.;

и) по договор от 20.07.2018 г. - 6 месечни наема. По договора наемните правоотношения не са прекратени поради неплащане на наемната цена за повече от един месец или при системното и неплащане в срок.

й) по договор от 05.06.2017 г. - 3,3 месечни наема.

к) по договор от 26.08.2016 г. - 12 месечни наема.

л) по договор от 15.06.2015 г. - 12 месечни наема.

През одитирания период от наемодателя не са предприети действия за прекратяване на наемните правоотношения с 12 наематели на имоти - общинска собственост, поради неплащане на наемната цена за повече от един месец или поради системното ѝ неплащане в срок[1910]. Нарушени са разпоредбите на чл. 15, ал. 1, т. 1 от ЗОС.

9.4. В чл. 417 от ГПК е регламентирано, че заявителят може да поиска издаване на заповед за изпълнение на вземането. Съгласно чл. 111, буква „в“ от ЗЗД с изтичане на тригодишна давност се погасяват вземанията за наем, за лихви и за други периодични плащания.

През одитирания период за 16 договора[1911] с просрочени задължения от наеми на имоти - общинска собственост, задълженията са възникнали в периода от 2014 г. до 2018 г. и общия размер на главницата е 18 073 лв. От общинската администрация не са предприети действия за събиране на вземанията по реда но чл. 417 от ГПК.

[1908] писмо изх. № 26-00-356-001/27.06.2019 г.

[1909] писмо изх. № 26-00-350-001/24.06.2019 г.

[1910] Одитно доказателство V-95

[1911] Договори от 16.06.2016 г., 08.06.2017 г., 25.07.2016 г., 15.06.2015 г., 26.11.2015 г., 13.10.2014 г., 03.10.2016 г., 22.05.2014 г., 12.02.2015 г., 15.10.2013 г., 21.11.2016 г., 09.10.2014 г., 20.07.2018 г., 05.06.2017 г., 26.08.2016 г. и 15.06.2015 г.

В резултат на това по три договора[1912], задълженията, възникнали в периода 2014 г. – 2015 г., с общ размер на главницата 2 184 лв., е изтекъл 3-годишния давностен срок, определен в чл. 111, б. „в“ от ЗЗД и задълженията са погасени по давност[1913].

По време на одита, наемателите по три[1914] договора са издължили напълно задълженията си, а по други три[1915] – частично, като общата сума на постъпилите приходи от просрочени задължения е 3 293 лв.[1916].

Останалите несъбрани вземания са в общ размер 12 596 лв. създава риск да изтекат давностните срокове по ЗЗД без да бъдат събрани от наемателите на общински имоти просрочените публични вземания [1917].

Причините за установените при одита несъответствия с правната рамка при събирането на приходи от отдадените под наем имоти - общинска собственост: не са идентифицирани съществени/значими рискове в процеса, не са въведени адекватни и ефективни контролни дейности и не е осъществяван контрол по изпълнението на договорите за наем. В резултат на това събирането на приходи от отдадените под наем имоти - общинска собственост е извършено в частично съответствие с правната рамка в някои съществени аспекти.

***Обобщена оценка за съответствието в под-областта**:*

Дейностите, свързани с управлението на имоти - общинска собственост са осъществени са в частично съответствие с нормативните актове от по-висока степен.

За 38 от притежаваните 39 застроени имота - публична общинска собственост не са предвидени средства за застраховане по бюджета на общината и тези имоти не са застраховани; в действащите през одитирания период договори за отдаване под наем на застрахован имот - общинска собственост не е предвидена клауза за заплащане на застрахователната вноска от наемателя на имота; от бюджета на общината са извършени разходи за застраховка на отдаден под наем имот - общинска собственост общо 1 427 лв., като тези разходи не са възстановени от наемателите в полза на общината; нежилищни имоти, предмет на отдаване под наем, не са включени в годишната програма за управление и разпореждане с имоти - общинска собственост като имоти, които общината има намерение да предложи за предоставяне под наем; при провеждането на търговете/конкурсите за отдаване под наем на нежилищни имоти - общинска собственост в случаите, в които предоставяните под наем имоти са на територията на отделните кметства на общината, в съставите на определените комисии за провеждане на търговете или конкурсите, не са включени съответните кметове на кметства или определени от тях служители от даденото кметство; договори за отдаване под наем на имоти са сключени преди влизането в сила на заповедта на кмета на общината за определяне на наемател; 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 системност и неплащане в срок; процедурни нарушения свързани с работата на комисията при провеждане на търг с тайно наддаване; в договори за отдаване под наем на земеделски земи не са посочени земите, които изцяло или частично непопадат в актуалния към датата

[1912] Договори от 12.02.2015 г., 15.10.2013 г. и 09.10.2014 г.
[1913] Одитно доказателство № V-96
[1914] Договори от 03.10.2016 г., 26.08.2016 г. и 15.06.2015 г.
[1915] Договори от 16.06.2016 г., 26.11.2015 г. и 13.10.2016 г.
[1916] Одитни доказателства №№ V-96 и V-97
[1917] Одитно доказателство № V-96

на подписване на договора „специализиран слой“; за навнасяне на наемната цена в определеният с договора срок не е определена и съответно не е внесена лихва за забава; при отдаване под наем на помещения - общинска собственост за нуждите на политическа парния не са приложени всички изискуеми се документи по НРПУРИВОС; определяне на по-висок наем от нормативноопределения със ЗПП; сделки за отдаване под наем на имоти - частна общинска собственост са извършени, без да е налице императивно изискуемо решение на общинския съвет; непредприемане на действия за събиране на просрочени вземания от наеми; от членовете на комисии не са представени декларации за свързани лица, във връзка с определяне на необходимата за всеки кандидат – собственик на пасищни селскостопански животни, площ за индивидуално ползване; наемател на земеделска земя е освободен от заплащане на наем за една стопанска година, вместо за две стопански години за наетите пасища, мери и ливади, които изцяло или частично не попадат в актуалния към датата на подписване на договора „специализиран слой“, като е събран в повече от законово дължимия наем; в договори за отдаване под наем на мери, пасища и ливади не е предвидено увеличение на наемната цена с официалния инфлационен индекс на потребителските цени и съответно наемната цена не е увеличена; отдаване под наем на мери пасища и ливади (останали свободни след разпределението между правоимащите собственици на пасищни селскостопански животни), без провеждане на търг; 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; жилищен имот, предмет на отдаване под наем, не е включен в годишната програма за управление и разпореждане с имоти - общинска собственост като имот, които общината има намерение да предложи за предоставяне под наем; заповеди на кмета на общината за настаняване в общинско жилище са изпълнени като са сключени договори, преди да е изтекъл срокът за обжалване и влизането им в сила; за 119 (86 на сто) от общо 139 имота - частна общинска собственост и за 61 (72 на сто) от общо 85 имота - публична общинска собственост, подлежащи на декларирание, не са подадени данъчни декларации и съответно не е определен и внесен данък върху недвижимите имоти и такса за битови отпадъци; в сключените преди и през одитирания период договори за отдаване под наем на имоти - общинска собственост (за които се дължи такса за битови отпадъци) не са включени клаузи за плащане на такса за битови отпадъци от наемателя; договори с просрочени задължения от наеми не са прекратени, въпреки наличие на основание за това; не са предприети действия за събиране просрочени вземания от наеми им по реда на ГПК, поради което тези вземания са погасени по давност и са пропуснати приходи по общинския бюджет.

Установените несъответствия с правната рамка и договорите в тази под-област, които са количествено измерими са в общ размер 21 077,59 лв. (извършени разходи за застраховка на отдаден под наем имот - общинска собственост без същите да са възстановени от наемателите в полза на общината - 1 427 лв.; определен и внесен без правно основание наем на имоти, предоставени на политически партии - 3 967 лв.; определен и внесен наем на земеделска земя – мери пасища и ливади без правно основание - 569 лв.; сключени пет договора за отдаване под наем на мери пасища и ливади (останали свободни след разпределението между правоимащите собственици на пасищни селскостопански животни), без провеждане на търг – 334,59 лв.; погасени по давност просрочени вземания от наеми, за които не са предприети действия за събирането им по реда на ГПК - 2 184 лв., несъбрани просрочени вземания от наеми – 12 596 лв.) и са съществени по стойност по естество (характер) и смисъл (контекст). Останалите установени нарушения/несъответствия с правната рамка и договорите са съществени по естество (характер) и по смисъл (контекст). СФУК не е достатъчно ефективна.

III. Разпореждане с имоти - общинска собственост

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

През одитирания период са проведени четири търга за разпореждане с нежилищни имоти - общинска собственост, в резултат на които са сключени шест договора[1918]. Три от търговете са за продажба на имоти - общинска собственост, по реда на чл. 35, ал. 1 от ЗОС и един е за учредяване право на строеж върху имот - общинска собственост, по реда на чл. 37, ал. 1 от ЗОС.

По време на одита са проверени всички сделки за разпореждане с имоти - общинска собственост след провеждане на публичен търг/конкурс.

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

Условията и редът за провеждането на търговете и конкурсите при разпореждане с имоти - общинска собственост в Община Чепеларе, съгласно чл. 8, ал. 4 от ЗОС, са определени в Глава Пета от НРПУРИВОС.

През одитирания период са проверени три публични търга за продажба на имоти - общинска собственост, по реда на чл. 35, ал. 1 от ЗОС (2017 г. – два и 2018 – един), които са проверени при одита[1919].

1.1.1. В съответствие с чл. 35, ал. 1 от ЗОС, сделките са извършени след решение на общинския съвет за продажба на имоти - общинска собственост, с което са определени видът на търга и началната тръжна цена.

Имотите, предмет на продажба са включени в годишните програми за управление и разпореждане с имоти - общинска собственост за 2017 г. и за 2018 г., в съответствие с чл. 8, ал. 9, т. 2 от ЗОС.

1.1.2. Процедурите по продажба на имотите са открити със заповед на кмета на общината, с която е утвърдена тръжна документация и която по съдържание отговаря на определеното с НРПУРИВОС. Търговете са проведени чрез явно наддаване в съответствие с предвидената възможност в НРПУРИВОС.

Контролната дейност, свързана със съгласуването на заповедите на кмета на общината за откриване на публичен търг за продажба на имот - общинска собственост от юрист не е прилагана непрекъснато и последователно през одитирания период. В резултат на това при два (67 на сто) от три търга, заповедите на кмета на общината не са съгласувани за законосъобразност с юрист[1920].

Разпоредителните сделки са извършени по пазарни цени, не по-ниски от данъчните оценки на имотите, с което са спазени изискванията на чл. 41, ал. 2 от ЗОС. Началните цени при провеждане на търговете са определени от общинския съвет на база пазарни оценки, изготвени от оценител на имоти.

1.1.3. Съгласно чл. 64, ал. 1 от НРПУРИВОС, условията на търга по отношение на обекта, начална цена, специалните изисквания към участниците и срока за подаване на

[1918] Одитни доказателства № V-98
[1919] Одитни доказателства №№ V-99, V-100 и V-101
[1920] Одитни доказателства №№ V-99 и V-101

заявленията за участие се обнародват поне в един местен ежедневник най-малко 15 дни преди крайният срок за подаване на заявленията за участие.

При извършения одит е установено, че при един[1921] от проведените три търга за продажба на имоти - общинска собственост, условията на търга по отношение на обекта, начална цена, специалните изисквания към участниците и срока за подаване на заявленията за участие не са публикувани в местен ежедневник[1922].

Нарушени са разпоредбите на чл. 64, ал. 1 от НРПУРИВОС и са нарушени принципите за публичност и прозрачност на тръжната процедура.

1.1.4. В деня на провеждане на търговете са издадени заповеди за назначаване на комисии, които се състоят от три до пет члена, в т.ч. юрист и икономист и са определени двама резервни членове, което е в съответствие с чл. 63, ал. 3 и ал. 4 от НРПУРИВОС.

При извършената проверка е установено, че два от четирите имота - частна общинска собственост, предмет на разпоредителни сделки чрез публичен търг са на територията на кметствата в общината. За тях в съставите на определените комисии за провеждане на търговете, не са включени съответните кметове на кметства или определени от тях служители от даденото кметство[1923].

Нарушени са разпоредбите на чл. 8, ал. 7 от ЗОС. В резултат на това, че съставите на комисиите за провеждане на търговете не отговарят на изискванията на ЗОС, е налице незаконосъобразност на проведените процедури и сключени договори за разпореждане с имоти - общинска собственост.

1.1.5. За резултатите от работата на комисиите при провеждането на търговете за продажба на имотите - общинска собственост са съставени протоколи, подписани от всичките им членове.

1.1.6. В съответствие с чл. 76 от НРПУРИВОС, въз основа на резултатите от търга, от кмета на общината са издадени заповеди, с които са обявени купувачът, цената и условията на плащането. Заповедите са издадени в седемдневен срок от провеждането на търга в съответствие с чл. 77 от НРПУРИВОС. Заповедите на кмета на общината са съобщени на всички заинтересовани лица, в тридневен срок от издаването им, с което са изпълнени изискванията на чл. 61, ал. 1 от АПК (ред. ДВ, бр. 27 от 25.03.2014 г.).

Контролната дейност, свързана със съгласуването за законосъобразност от юрист на заповедите за класиране на участниците и определяне на купувач е изпълнявана непрекъснато и последователно, съобразно регламентирания в организацията ред.

1.1.7. Въз основа на влезлите в сила заповеди на смета на общината за определяне на купувач, са сключени договори за продажба на имотите - общинска собственост. Договорите са сключени след заплащане на достигнатите на търговете цени на имотите, определените разноски и дължимите данъци и такси.

Контролната дейност, свързана със съгласуването на договорите за разпореждане с имоти - общинска собственост за законосъобразност с юрист не е прилагана непрекъснато и последователно. В резултат на това при две (50 на сто) от четирите сделки, договорите за продажба на имоти - общинска собственост не са съгласувани за законосъобразност с

[1921] Договор от 22.01.2018 г. с предмет „Продажба на Поземлен имот с идентификатор 80371.0.168, гр. Чепеларе, местност „Бундова лочка“

[1922] Одитно доказателства № V-102

[1923] Одитни доказателства №№ V-103 и V-104

юрист[1924]. Въведената контролната дейност, свързана със системата на двоен подпис при сключване на договор за продажба на имот - общинска собственост е изпълнявана непрекъснато и последователно, съобразно регламентирания в организацията ред.

1.1.8. Съгласно чл. 45, ал. 5 от НРПУРИВОС, при разпоредителна сделка с общински недвижим имот, физическите и юридическите лица заплащат на общината режийни разноски в размер на две на сто от стойността на имота, предмет на продажба. По същността си режийните разноски са разходите, които общинската администрацията извършва, за да предостави съответната услуга или право.

Разпоредбата на чл. 45, ал. 5 от НРПУРИВОС относно заплащането на режийни разноски е в противоречие с 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 извършените продажби на имоти - общинска собственост, неправомерно са определени и платени режийни разноски общо в размер на размер на 530 лв., представляващи две на сто от стойността на договорите[1925].

Причината за установените при одита несъответствия с правната рамка при продажба на имоти - общинска собственост след провеждане на публичен търг е, че в процеса не са въведени достатъчно адекватни и ефективни контролни дейности, които да минимизират рисковете, свързани с тяхното проявление. В резултат е нарушена правната рамка, което е довело до надвзети приходи и ощетяване на купувачите по договорите.

Продажба на имоти - общинска собственост след провеждане на публичен търг през одитирания период е извършено в частично съответствие с правната рамка в някои съществени аспекти.

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

През одитирания период е проведен един публичен търг за учредяване на право на строеж върху имот - частна общинска собственост, по реда на чл. 37, ал. 1 от ЗОС, който е проверен при одита[1926].

1.2.1. В съответствие с чл. 37, ал. 1 от ЗОС, сделката е извършена след решение на общинския съвет за учредяване на право на строеж върху имота - общинска собственост, с което са определени видът на търга и началната тръжна цена.

След проведен публичен търг, на 17.02.2017 г. е сключен договор с предмет: Учредяване право на строеж върху поземлен имот с идентификатор 80371.209.37, гр. Чепеларе, местност „Ски-писта мечи чал”; Учредяване право на строеж върху поземлен имот с идентификатор 80371.240.10, гр. Чепеларе.

Тези два имота, за които са учредени вещни права на строеж по реда на чл. 37, ал. 1 от ЗОС, не са включени в годишните програми за управление и разпореждане с имоти - общинска собственост за 2016 г. или съответно за 2017 г., като имоти, които общината има намерение да предложи за разпореждане, с което са изпълнени изискванията на чл. 8, ал. 9, т. 2 от ЗОС[1927].

1.2.2. Процедурата по учредяване на право на строеж върху имот - общинска

[1924] Одитни доказателства №№ V-99 и V-100
[1925] Одитни доказателства №№ V-98 , V- 99, V-100 и V- 101
[1926] Одитно доказателство № V-105
[1927] Одитни доказателства № V-106

собственост е открит със заповед на кмета на общината, с която е утвърдена тръжна документация и която по съдържание отговаря на определеното с НРПУРИВОС. Търгът е проведен чрез явно наддаване в съответствие с предвидената възможност в НРПУРИВОС.

В съответствие с чл. 41, ал. 2 от ЗОС, разпоредителната сделка е извършена по пазарна цена, не по-ниска от данъчната оценка на вещното право. Началната цена при провеждане на търга е определена от общинския съвет на база пазарна оценка, изготвена от оценител на имоти.

1.2.3. Условията на търга по отношение на обекта, начална цена, специалните изисквания към участниците и срока за подаване на заявленията за участие са публикувани в един местен ежедневник най-малко 15 дни преди крайния срок за подаване на заявленията за участие, с което са изпълнени изискванията на чл. 64, ал. 1 от НРПУРИВОС.

1.2.4. В съответствие с чл. 63, ал. 3 и ал. 4 от НРПУРИВОС, в деня на провеждане на търга е издадена заповед за назначаване на комисия, която се състои пет члена, в т.ч. юрист и икономист и са определени двама резервни членове.

За резултатите от работата на комисията при провеждането на търга за учредяване на право на строеж върху имот - частна общинска собственост са съставени протоколи, подписани от всичките им членове.

1.2.5. В съответствие с чл. 76 от НРПУРИВОС, въз основа на резултатите от търга, от кметът на общината са издадени заповеди, с които са обявени купувача, цената и условията на плащането. Заповедите на кмета на общината е издадени в седемдневен срок от провеждането на търга, което в съответствие с чл. 77 от НРПУРИВОС. В съответствие с чл. 61, ал. 1 от АПК (ред. ДВ, бр. 27 от 25.03.2014 г.), заповедите на кмета на общината са съобщени на всички заинтересовани лица, в тридневен срок от издаването им.

1.2.6. Въз основа на влязлата в сила заповед на кмета на общината за определяне на купувач са сключени договори за учредяване на право на строеж върху имот - частна общинска собственост. Договорите е сключен след заплащане на достигнатата на търга цена на вещното право, определените разноски и дължимите данъци и такси.

При сключването на договорите за учредяването на право на строеж върху имот - собственост не е приложена системата на двоен подпис, в нарушение на чл. 13, ал. 3, т. 1 от ЗФУКПС (ред. ДВ, бр. 42 от 2009 г.) и определения в организацията ред[1928].

1.2.7. Съгласно чл. 45, ал. 5 от НРПУРИВОС, при разпоредителна сделка с общински недвижим имот, физическите и юридическите лица заплащат на общината режийни разноски в размер на 2 на сто от стойността на имота, предмет на продажба. По същността си режийните разноски са разходите, които общинската администрацията извършва, за да предостави съответната услуга, или право.

Разпоредбата на чл. 45, ал. 5 от НРПУРИВОС относно заплащането на режийни разноски е в противоречие с 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.“

[1928] Одитно доказателство № V-105

По извършените разпоредителни сделки с имоти - общинска собственост, незаконосъобразно са определени и платени режийни разноски общо в размер 123 лв., представляващи 2 на сто от стойността на договорите[1929].

Въведените контролни дейности, свързани със съгласуването за законосъобразност от юрист на заповедите на кмета на общината за откриване на публичен търг/публично оповестен конкурс за разпореждане с имот - общинска собственост, заповедите за класиране на участниците и определяне на купувач и съгласуване на договорите са и изпълнявани, съобразно регламентирания в организацията ред[1930].

Причината за установените несъответствия с правната рамка при учредяване на право на строеж върху имот - общинска собственост след провеждане на публичен търг е, че в процеса не са въведени достатъчно адекватни и ефективни контролни дейности. В резултат на това учредяването на право на строеж върху имот - частна общинска собственост след провеждане на публичен търг през одитирания период е извършено в частично съответствие с правната рамка.

2. Разпореждане с имоти - общинска собственост без провеждане на публичен търг/конкурс.

През одитирания период са извършени разпоредителни сделки без търг или конкурс с девет нежилищни имота - общинска собственост[1931]: два 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; три 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; един договор за учредяване на безвъзмездно право на строеж и право на пристрояване върху имот - общинска собственост, по реда на чл. 37, ал. 6 и чл. 38, ал. 3 от ЗОС; два договора за учредяване на безвъзмездно право на ползване върху имот - общинска собственост, по реда на чл. 39, ал. 4 от ЗОС; една замяна на имот - общинска собственост.

По време на одита са проверени всички сделки за разпореждане с имоти - общинска собственост без провеждане на публичен търг/конкурс.

2.1. Продажба на земя - частна общинска собственост на собственика на законно построена върху нея сграда по реда на чл. 35, ал. 3 от ЗОС

През одитирания период са извършени две сделки за продажба на земя - частна общинска собственост на собственика на законно построена върху нея сграда, по реда на чл. 35, ал. 3 от ЗОС, които са проверени при одита[1932].

Сделките са реализирани по инициатива на купувачите, като е отправено заявление от заинтересованите лица до кмета на общината за придобиване на собственост върху земята, върху която е построена сграда собственост на лицето, построена по силата на отстъпено 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 база изготвена пазарна оценка от оценител на имоти, която е по-висока от данъчната оценка, което е в съответствие с чл. 41, ал. 2 от ЗОС. Имотите са продадени по определената от общинския съвет цена. След плащане на определената цена и представяне на платежните

[1929] Одитни доказателства №№ V-98 и V-105
[1930] Одитно доказателство № V-105
[1931] Одитни доказателства № V-107
[1932] Одитни доказателства №№ V-108 и V-109

документи, от кмета на общината са сключени писмен договори за продажба на имотите с правоимащите лице.

При извършената проверка на осъществените сделки са констатирани следните несъответствия с правната рамка:

2.1.1. Имотите, които са продадени през одитирания период по реда на чл. 35, ал. 3 от ЗОС, не са включен в годишните програми за управление и разпореждане с имоти - общинска собственост за 2017 г. или съответно за 2018 г., като имоти, които общината има намерение да предложи за продажба, в несъответствие с разпоредбите на чл. 8, ал. 9, т. 2 от ЗОС[1933].

2.1.2. Съгласно чл. 45, ал. 5 от НРПУРИВОС, при разпоредителна сделка с общински недвижим имот, физическите и юридическите лица заплащат на общината режийни разноски в размер на 2 на сто от стойността на имота, предмет на продажба. По същността си режийните разноски са разходите, които общинската администрацията извършва, за да предостави съответната услуга, или право.

Разпоредбата на чл. 45, ал. 5 от НРПУРИВОС относно заплащането на режийни разноски е в противоречие с 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 извършените разпоредителни сделки с имоти – общинска собственост по реда на чл. 35, ал. 3 от ЗОС, незаконосъобразно от купувачите са платени режийни разноски, в размер 138 лв., представляващи две на сто от стойността на договора[1934].

2.1.3. По реда на чл. 35, ал. 3 от ЗОС, е сключен договор от 21.02.2018 г., с предмет „Продажба на Урегулиран поземлен имот УПИ XVIII-73 в кв. 50, с. Орехово“.

Заповедта на кмета на общината за определяне на купувач е издадена на 14.02.2019 г. и е съобщена на определения за купувач на 19.02.2016 г., т.е. срокът за обжалване изтича на 05.03.2018 г. Договорът за продажба на имота е сключен на 21.02.2018 г.[1935].

Заповедта на кмета на общината за определяне на купувач е изпълнена като е сключен договор, преди да са изтекли сроковете за обжалване и съответно влизането на заповедта в сила. Нарушени са разпоредбите на чл. 90, ал. 1, във връзка с чл. 84, ал. 1 от АПК. Със сключването на договора за разпореждане с имота преди да са изтекли сроковете за оспорване на заповедта за определяне на купувач, кметът на общината е допуснал предварително изпълнение на индивидуален административен акт, без да са налице основанията по чл. 90, ал. 2 от АПК[1936]. В резултат разпоредителните сделки с имоти - общинска собственост са извършени, преди да са изтекли императивно определените срокове за влизането в сила на заповедите на кмета на общината за определянето на купувач и условията на сделката.

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

През одитирания период са извършени три сделки 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, които са проверени при одита[1937].

[1933] Одитни доказателства №№ V-110 и V-111
[1934] Одитни доказателства №№ V-107, V-108 и V-109
[1935] Одитно доказателство №№ V-112 и V-113
[1936] Одитно доказателство № V-114
[1937] Одитно доказателство №№ V-115, V-116 и V-117

Сделките са реализирани като продажбата на имоти - общинска собственост без търг или конкурс, когато лицата, на които може да се извърши продажба, са определени в закон. Поради наличие на проекти за изменение на подробния устройствен план, с които се променят граници на урегулирани 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 измененията на подробния устройствен план 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 изготвена пазарна оценка от оценител на имоти, която е по-висока от данъчната оценка. Имотите са продадени по определената от общинския съвет цена.

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

При извършената проверка на осъществените сделки са констатирани следните несъответствия с правната рамка:

2.2.1. Имотите, които са продадени през одитирания период по реда на чл. 35, ал. 4, т. 2 от ЗОС, не са включени в годишните програми за управление и разпореждане с имоти - общинска собственост за 2017 г. или съответно за 2018 г., като имоти, които общината има намерение да предложи за продажба, в несъответствие с разпоредбите на чл. 8, ал. 9, т. 2 от ЗОС[1938].

2.2.2. По извършените разпоредителни сделки с имоти - общинска собственост по реда на чл. 35, ал. 4, т. 2 от ЗОС, незаконосъобразно са определени и платени режийни разноски в размер 504 лв., представляващи 2 на сто от стойността на договора[1939].

2.2.3. По реда на чл. 35, ал. 4, т. 2 от ЗОС и на основание чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от ЗУТ, на 31.05.2018 г. е сключен договор с предмет „Продажба на 300/480 идеални части от УПИ XIII-за база за отдих в кв. 23, с. Орехово, Община Чепеларе“.

Съгласно чл. 48, ал. 6 от НРПУРИВОС, окончателният договор (при наличие на предварителен договор по чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от ЗУТ) се сключва в срок от един месец след влизане в сила на изменението на подробния устройствен план.

Изменението на подробния устройствен план е влязло в сила на 16.04.2018 г. Окончателният договор за продажба на имота е сключен на 31.05.2018 г.[1940]

Нарушени са разпоредбите на чл. 48, ал. 6 от НРПУРИВОС, тъй като окончателният договор не е сключен в срок от един месец след влизане в сила на изменението на подробния устройствен план.

2.2.4. По реда на чл. 35, ал. 4, т. 2 от ЗОС и на основание чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от ЗУТ, на 09.07.2018 г. е сключен договор с предмет „Продажба на проектен имот с идентификатор 80371.244.1223, к.к. Пампорово, Община Чепеларе“.

Съгласно чл. 15, ал. 5 от ЗУТ и чл. 48, ал. 1 от НРПУРИВОС, предварителният и окончателният договор по чл. 15, ал. 5 от ЗУТ, се сключват по пазарни цени от кмета на общината. Съгласно чл. 48, ал. 4 от НРПУРИВОС, в случай, че изменението на подробния устройствен план не влезе в сила шест месеца след сключването на предварителния договор,

---

[1938] Одитно доказателство №№ V-118, V-119 и V-120

[1939] Одитни доказателства №№ V- 107, V-115, V-116 и V-117

[1940] Одитни доказателства №№ V-121 и V-122

се извършва нова оценка на частта на имота - общинска собственост за създаване на урегулирания поземлен имот, въз основа на която се сключва окончателният договор.

Предварителният договор за продажба на имота е сключен на 08.12.2017 г.[1941], въз основа на определена пазарна цена с общинския съвет на 06.11.2017 г.[1942], на базата на пазарна оценка, изготвена от оценител на 01.06.2017 г.[1943] Изменението на подробния устройствен план е влязло в сила на 14.06.2018 г.[1944], т.е. повече от шест месеца от сключването на предварителния договор. Окончателният договор за продажба на имота - общинска собственост е сключен на 09.07.2018 г. въз основа на пазарната оценка, изготвена на 01.06.2017 г.[1945]

Нарушени са разпоредбите на чл. 48, ал. 4 от НРПУРИВОС, във връзка с чл. 15, ал. 5 от ЗУТ и чл. 48, ал. 1 от НРПУРИВОС, тъй като поради невлизането в сила на изменението на подробния устройствен план шест месеца след сключването на предварителния договор, за сключването на окончателния договор не е изготвена нова пазарна оценка на имота[1946].

В резултат на установеното при одита липсва увереност, че имотът - общинска собственост е продаден по пазарна цена.

2.3. Учредяване на безвъзмездно право на строеж и право на пристрояване върху имот – общинска собственост по реда на чл. 37, ал. 6 и чл. 38, ал. 3 от ЗОС.

През одитирания период е извършена една сделка за учредяване на безвъзмездно право на строеж и право на пристрояване върху имот - общинска собственост на юридическо лице на бюджетна издръжка – Министерство на здравеопазването, по реда на чл. 37, ал. 6 и чл. 38, ал. 3 от ЗОС[1947].

В съответствие с изискванията на чл. 37, ал. 6 и чл. 38, ал. 3 от ЗОС, безвъзмездното право на строеж и пристрояване е учредено без търг или конкурс след решение на общинския съвет, прието с мнозинство повече от половината от общия брой на съветниците. На основание на решението на общинския съвет от кмета на общината е издадена заповед и сключен писмен договор за учредяване безвъзмездно право на строеж и пристрояване върху имот - общинска собственост.

Имотът, за който е учредено вещно право по реда на чл. 37, ал. 6 и чл. 38, ал. 3 от ЗОС, не е включен в годишните програми за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост за 2017 г. или съответно за 2018 г., като имот, които общината има намерение да предложи за разпореждане, в несъответствие с разпоредбите на чл. 8, ал. 9, т. 2 от ЗОС[1948].

2.4. Учредяване на безвъзмездно право на ползване върху имот - общинска собственост по реда на чл. 39, ал. 4 от ЗОС

През одитирания период са извършени две сделки за учредяване на безвъзмездно право на ползване върху имоти - общинска собственост по реда на чл. 39, ал. 4 от ЗОС, които са проверени при одита[1949].

Сделките са реализирани на основание чл. 39, ал. 4 от ЗОС, като е учредено безвъзмездно право на ползване върху имоти - частна общинска собственост за срок от 5 години на юридически лица с нестопанска цел - спортни клубове.

[1941] Одитни доказателства № V-123
[1942] Одитни доказателства № V-124
[1943] Одитни доказателства № V-125
[1944] Одитни доказателства № V-126
[1945] Одитни доказателства № V-127
[1946] Одитни доказателства № V-128
[1947] Одитно доказателство № V-129
[1948] Одитни доказателства № V-130
[1949] Одитно доказателство № V-131 и V-132

В съответствие с изискванията на чл. 39, ал. 4 от ЗОС, безвъзмездното право на ползване е учредено без търг или конкурс след решения на общинския съвет, приети с мнозинство повече от две трети от общия брой на съветниците. Въз основа на решенията на общинския съвет от кмета на общината са сключени писмени договори за учредяване безвъзмездно право на ползване върху имотите.

При извършената проверка на осъществената сделка са констатирани следните несъответствия с правната рамка:

2.4.1. Имотите, за които през одитирания период е учредено вещно право на ползване по реда на чл. 39, ал. 4 от ЗОС, не са включени в годишните програми за управление и разпореждане с имоти - общинска собственост за 2017 г. или съответно за 2018 г., като имоти, които общината има намерение да предложи за разпореждане, в несъответствие с разпоредбите на чл. 8, ал. 9, т. 2 от ЗОС[1950].

2.4.2. Съгласно чл. 39, ал. 4 от ЗОС, безвъзмездно право на ползване се учредява без търг или конкурс, след решение на общинския съвет, прието с мнозинство две трети от общия брой на съветниците. Съгласно чл. 39, ал. 6 от ЗОС, въз основа на резултатите от търга или конкурса, съответно - на решението на общинския съвет, кметът на общината издава заповед и сключва договор.

При одита е установено, че от кмета на общината не са издадени заповеди за извършване на разпоредителните сделки, а директно въз основа на решенията на общинския съвет са сключени договори за учредяване право на ползване върху имоти - общинска собственост[1951]. Нарушени са разпоредбите на чл. 39, ал. 6 от ЗОС.

По този начин незаконосъобразно е елиминирана процедурата по оспорване от заинтересуваните страни по реда на чл. 90 от АПК на индивидуален административен акт, каквато би била заповедта на кмета на общината за извършване на разпоредителна сделка с имот - общинска собственост по смисъла на чл. 21 ал. 1 от АПК (ред. ДВ, бр. 30 от 2006 г.).

2.4.3. Съгласно чл. 34, ал. 7 от ЗОС, договорите за разпореждане с имоти - общинска собственост, се сключват в писмена форма от кмета на общината и се вписват по разпореждане на съдията по вписванията по местонахождението на имота.

Договорите за извършените разпоредителни сделки – учредяване право на ползване върху имоти - общинска собственост, не са вписвани по разпореждане на съдията по вписванията по местонахождението на имотите[1952], с което са нарушени разпоредбите чл. 34, ал. 7 от ЗОС.

2.5. Замяна на имот - общинска собственост

През одитирания период е извършена една сделка за замяна на имот - общинска собственост, която е проверена при одита[1953].

На 12.01.2017 г. е сключен договор за замяна на недвижим имот - общинска собственост с предмет: „Община Чепеларе прехвърля на търговско дружество самостоятелен обект в сграда с идентификатор 80371.241.409.1.23 с площ 78 кв. м. срещу, което получава от търговското дружество безсрочно и без ограничения правото на ползване, както и право на строеж,

[1950] Одитни доказателства № V-133
[1951] Одитни доказателства № V-134
[1952] Одитни доказателства № V-135
[1953] Одитно доказателство № V-136

пристрояване и надстрояване върху ¼ ид.ч. от 577 кв. м. от имот с идентификатор 80371.241.409, гр. Чепеларе …“[1954].

Посоченото основание, на което е сключен договорът за замяна е чл. 40, ал. 2, т. 1 от ЗОС - за изпълнение на задължения, произтичащи от международен договор. Впоследствие, с договор от 22.12.2017 г. Община Чепеларе предоставя получените вследствие на замяната вещни права на Министерство на здравеопазването за реализирането на инвестиционни намерения по Оперативна програма „Региони в растеж“ 2014-2020 г., по която министерството е бенефициент.

С разпоредбата на чл. 40, ал. 1 от ЗОС е въведена императивна забрана да се извършва замяна на имот-частна общинска собственост, на право на строеж върху имот - частна общинска собственост, или на учредено в полза на общината право на строеж с имот или с право на строеж-собственост на физически лица или на юридически лица, освен в случаите, посочени в закона. Случаите, посочени в закона, при които се допуска извършване на замяна, са уредени в чл. 21, ал. 4 от ЗОС (при принудително отчуждаване за задоволяване на общински нужди), чл. 36, ал. 1, т. 4 от ЗОС (при прекратяване на съсобственост), чл. 49, ал. 2 от ЗОС (замяна на общински жилища с жилищни имоти на физически лица в изпълнение на социални програми, приети от общинския съвет), както и в случаите, предвидени в чл. 40, ал. 2 от ЗОС, а именно: за изпълнение на задължения, произтичащи от международен договор; между общината и друга община или между общината и държавата; в други случаи - при условия и по ред, определени в закон. Решенията за извършване на замяна се приемат от общинския съвет при условията на чл. 40, ал. 8 от ЗОС, въз основа на което кметът на общината издава заповед и сключва договор за замяна.

С Решение № 292 от 09.01.2017 г. на общинския съвет[1955] е дадено съгласие да бъде заменен поземлен имот, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 80371.241.409.1.23 с площ 78.04 кв.м., срещу придобиване право на строеж и пристрояване върху ¼ идеална част от недвижим имот с идентификатор 80371.241.409, собственост на търговско дружество. Решението е взето на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА и чл. 34, ал. 4, чл. 40 ал. 2, т. 1, чл. 37, ал. 6, т. 1 във връзка с чл. 38, ал. 3 от ЗОС. Въз основа на решението на общинския съвет, от кмета на общината е издадена Заповед № 12 от 10.01.2017 г.[1956] и на 12.01.2017 г. е сключен договор за замяна на недвижим имот частна общинска собственост.

Предвид посочените правни норми, за да се приеме, че е налице приложимост на разпоредбата на чл. 40, ал. 2, т. 1 от ЗОС, допускаща извършване на замяна, следва същата да е в изпълнение на задължения, произтичащи от международен договор. Видно от изложеното, извършената замяна на имот - общинска собственост, не попада в хипотезите на чл. 40, ал. 2, т. 1 от ЗОС - за изпълнение на задължения, произтичащи от международен договор. Извършената замяна на имот - частна общинска собственост с вещно право - собственост на юридическото лице не попада и в нито една от останалите хипотези, регламентирани в закона, допускащи извършване на замяна, поради което за конкретния случай е приложима предвидената в чл. 40, ал.1 от ЗОС забрана за извършване на замяна. Следователно с Решение № 292 от 09.01.2017 г. на общинския съвет е дадено съгласие да бъде извършена замяна, която е забранена от закона и е незаконосъобразно.

Нарушени са разпоредбите на чл. 40, ал. 1 от ЗОС, в който изрично се забранява да се извършва замяна на имот - частна общинска собственост, на право на строеж върху имот-частна общинска собственост, или на учредено в полза на общината право на строеж с имот или с право на строеж-собственост на физически лица или на юридически лица.

[1954] Одитно доказателство № V-137
[1955] Одитно доказателство № V-138
[1956] Одитно доказателство № V-139

Съгласно чл. 40, ал. 8 от ЗОС, въз основа на прието решение на общинския съвет, кметът на общината издава заповед и сключва договор за замяна. Липсата на валидно волеизявление на общинския съвет за извършване на замяна, прави неоснователни и недопустими сключените въз основа на него договори. Поради това имотът незаконосъобразно е прехвърлен на дружеството, без да са налице фактическите и правните основания за това, в несъответствие с изискванията на ЗОС.

Разпореждането с имоти и вещи - частна общинска собственост се извършва по начините определени в чл. 34, ал. 4 от ЗОС - продажба, замяна, дарение, делба, възмездно или безвъзмездно учредяване на ограничени вещни права и др. По своя характер извършената замяна на имот - общинска собственост представлява действие на разпореждане с имот - частна общинска собственост.

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. С оглед на това компетентният орган, който определя цените на имотите или вещни права върху имоти - общинска собственост, с които се извършват разпоредителни сделки, е общинският съвет. Разпоредителните сделки следва да се извършват по цени на имотите - общинска собственост или на вещни права върху тях, определени на база изготвена оценка от оценител за съответния имот, въз основа на която с решение общинският съвет определя пазарната цена, която не може да бъде по-ниска от данъчната оценка на имота.

Нарушени са разпоредбите на чл. 41, ал 2 от ЗОС, тъй като от общинския съвет не е определена пазарна цена на имота и вещните права, предмет на замяната[1957]. За имотите и вещните права, предмет на замяната не са изготвяни оценки от оценители на имоти. Разпоредителната сделка е извършена въз основа на данъчните оценки[1958] на имотите и вещните права, като в договора за замяна е посочено, че въпреки разликата в данъчните оценки на имотите страните не дължат допълнителни престации.

Извършената замяна на имот - частна общинска собственост, с вещни права на юридическо лице е незаконосъобразна и в несъответствие с правната рамка.

Причините за установените нарушения на правната рамка при разпореждането с имоти - общинска собственост без провеждане на публичен търг/конкурс е, че не са идентифицирани съществени рискове и не са въведени адекватни и ефективни контролни дейности, които да минимизират рисковете. Контролната дейност, свързана със съгласуването на договорите за разпореждане с имоти - общинска собственост за законосъобразност с юрист не е прилагана непрекъснато и последователно през одитирания период. В резултат на това при три (33 на сто) от девет сделки, договорите за разпореждане с имоти - общинска собственост не са съгласувани за законосъобразност с юрист[1959].

В резултат на това разпореждането с имоти - общинска собственост без провеждане на публичен търг/конкурс през одитирания период е извършено в частично съответствие с правната рамка в някои съществени аспекти.

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

Планирането на приходите от продажба на имоти - общинска собственост (приходи от продажба на сгради и приходи от продажба на земя) по бюджета на общината за 2017 г. и 2018 г.

[1957] Одитно доказателство № V-140
[1958] Одитно доказателство № V-141
[1959] Одитни доказателства №№ V-109, V-129 и V-136

следва да се извършва въз основа утвърдените от общинския съвет Програми за управление и разпореждане с имотите - общинска собственост на Община Чепеларе за 2017 г. и 2018 г. Програмите съдържат подробна информация за очакваните постъпления от продажба на имоти – общинска собственост[1960].

През 2017 г. в годишната програма са планирани да постъпят приходи от продажба на девет имота - общинска собственост на обща стойност 250 000 лв. Планираните приходи от продажба на имоти - общинска собственост по бюджета на общината за 2017 г. са 134 000 лв. и не съответстват на утвърдената годишна програма, като от общината не бе предоставена информация за причините за това[1961]. Отчетените към 31.12.2017 г. приходи от продажба на имоти - общинска собственост са 38 446 лв., като изпълнението е 29 на сто спрямо планираните[1962]. През 2017 г. са обявени търгове за продажба на шест имота, като от тях са продадени пет имота[1963]. За три от имотите, включени в годишната програмата не са обявявани търгове или конкурси за продажбата им[1964].

В годишната програма за 2018 г. са планирани да постъпят приходи от продажба на 11 имота - общинска собственост на обща стойност 450 000 лв. Планираните приходи от продажба на имоти - общинска собственост по бюджета на общината за 2018 г. са 450 000 лв. и съответстват на утвърдената годишна програма[1965]. Отчетените към 31.12.2017 г. приходи от продажба на имоти - общинска собственост са 40 600 лв., като изпълнението е девет на сто спрямо планираните[1966]. През 2018 г. са обявени търгове за продажба на два имота, като от тях е продаден един имот[1967]. За девет от имотите, включени в годишната програмата не са обявявани търгове или конкурси за продажбата им[1968].

По информация от одитираната организация[1969], 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, като през 2018 г. не се е реализирала сделка на значителна стойност, след предварително заявен интерес от потенциален инвеститор. Независимо от това по отчетни данни през 2018 г. се наблюдава тенденция на повишаване на реализираните приходи от продажба на земя спрямо предходната година.

Основната причина за неизпълнението на планираните приходи от продажба на имоти - общинска собственост е липсата на адекватни и ефективни действия относно реализирането им, като от кмета на общината не са внесени предложения и от общинския съвет не са приемани решения за обявяване на търгове за продажба на значителна част от включените в годишните програми имоти - общинска собственост.

В резултат на това по бюджета на общината за 2017 г. са планирани, но не са постъпили приходи в общ размер 211 554 лв., а за 2018 г. – 409 400 лв., което е довело до ограничаване на възможностите за финансиране на планирани местни дейности по разходната част на бюджета на общината.

[1960] Одитни доказателства №№ V-9 и V-10
[1961] Одитно доказателство № V- 89
[1962] Одитно доказателство № V- 89
[1963] Одитно доказателство № V-98
[1964] Одитно доказателство № V-142
[1965] Одитно доказателство № V-91
[1966] Одитно доказателство № V-91
[1967] Одитни доказателства № V-98
[1968] Одитно доказателство № V-142
[1969] Одитно доказателство № V-143

4. Отписване/отразяване на имотите, обект на разпоредителни сделки в АОС и в регистрите, в т.ч. счетоводните регистри

4.1. Върху АОС на имотите, с който са извършени сделки по продажба през одитирания период, т.е. са престанали да бъдат собственост на общината е отбелязано, че са отписани като е посочено основанието за отписването им от актовите книги за общинска собственост – извършената продажба на имота, с което са изпълнени с изискванията на чл. 62, ал. 3 от ЗОС,

Съгласно чл. 18 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г., в акта за частна общинска собственост се вписват разпоредителните действия с имота.

При извършения одит е установено, че извършената през одитирания период разпоредителна сделка за учредяване право на строеж и пристрояване върху имот - общинска собственост по реда на чл. 37, ал. 6 и чл. 38, ал. 3 от ЗОС, както и извършените две разпоредителни сделки за учредяване право на ползване върху имоти - общинска собственост по реда на чл. чл. 39, ал. 4 от ЗОС, не са отразени в актовете за общинска собственост[1970], в несъответствие с изискванията на чл. 18 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г.

4.2. 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.

Извършената през одитирания период разпоредителна сделка за учредяване право на строеж и пристрояване върху имот - общинска собственост по реда на чл. 37, ал. 6 и чл. 38, ал. 3 от ЗОС, както и извършените две разпоредителни сделки за учредяване право на ползване върху имоти - общинска собственост по реда на чл. чл. 39, ал. 4 от ЗОС, не са вписани в главния регистър за частна общинска собственост[1971], в несъответствие с изискванията на чл. 26, т. 7 от Наредба № 8 от17.12.2009 г.

4.3. Съгласно чл. 41, ал. 4 от ЗОС, в общината се създава и поддържа публичен регистър за разпоредителните сделки с имоти - общинска собственост. В регистъра се вписват данни за имотите предмет на извършени разпоредителни сделки. Целта на това изискване е осигуряване на публичност и прозрачност на действията свързани с разпореждането с общинско имущество.

При извършания одит е установено, че в Община Чепеларе не създаден и съответно не се поддържа публичен регистър за разпоредителните сделки с имоти - общинска собственост[1972]. Нарушени са разпоредбите на чл. 41, ал. 4 от ЗОС. В резултат са нарушени принципите за публичност и прозрачност при разпореждане с имоти – общинска собственост.

4.4. В чл. 26, ал. 1, т. 4 от Закона за счетоводството е регламентирано, че 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 посочените изисквания, имотите, които са продадени през одитирания период са отписани своевременно от счетоводните регистри, като сделките са отразени във финансовия отчет за периода, през който са извършени[1973].

[1970] Одитни доказателства № V-144 и V-145
[1971] Одитни доказателства № V-145 и V-146
[1972] Одитни доказателства № V-147
[1973] Одитни доказателства № V-148

Отразяването на имотите, обект на разпоредителни сделки в АОС и в регистрите е извършено в частично съответствие с правната рамка в някои съществени аспекти.

Обобщена оценка за съответствието в под-областта:

Дейностите, свързани с разпореждането с имоти - общинска собственост са осъществени в частично съответствие с нормативните актове от по-висока степен.

Установени са несъответствия с правната рамка и договорите по следните съществени аспекти: имоти, с които са извършени разпоредителни действия, не са включени в годишните програми за управление и разпореждане с имоти - общинска собственост като имоти, които общината има намерение да предложи за разпореждане; при провеждането на търговете за разпореждане с имоти - общинска собственост в случаите, в които имоти, предмет на разпореждане са на територията на отделните кметства на общината, в съставите на определените комисии за провеждане на търговете, не са включени съответните кметове на кметства или определени от тях служители от даденото кметство; при разпореждането с имоти -общинска собственост неправомерно са определени и платени режийни разноски, представляващи две на сто от стойността на договорите; при проведен търг за продажба на имот - общинска собственост, условията на търга по отношение на обекта, начална цена, специалните изисквания към участниците и срока за подаване на заявленията за участие не са публикувани в местен ежедневник; сключване на договори за продажба на имоти - общинска собственост при неспазване на нормативно определен срок и преди влизането в сила на заповедта на кмета на общината за определяне на купувач; сключен е договор за разпореждане с имот - общинска собственост въз основа на неактуална пазарна оценка на имота; сключени са договори за разпореждане с имоти - общинска собственост без от кмета на общината да са издадени заповеди за извършване на разпоредителните сделки, като е елиминирана процедурата по оспорване от заинтересуваните страни по реда на АПК на индивидуален административен акт; извършена е незаконосъобразна замяна на имот - частна общинска собственост с вещни права на юридическо лице без наличие на фактически и правни основания за това; договори за извършени разпоредителни сделки с имоти - общинска собственост, не са вписвани по разпореждане на съдията по вписванията по местонахождението на имотите; разпоредителни сделки с имоти - общинска собственост не са отразени в актовете и регистрите за общинска собственост; в общината не е създаден и не се поддържа публичен регистър за разпоредителните сделки с имоти - общинска собственост.

Установените несъответствия с правната рамка в тази под-област, които са количествено измерими са в общ размер 1 295 лв. (неправомерно определени и платени режийни разноски) и са съществени по стойност по естество (характер) и смисъл (контекст). Останалите установени нарушения/несъответствия с правната рамка и договорите са съществени по естество (характер) и по смисъл (контекст). СФУК не е достатъчно ефективна.

IV. Възлагане и изпълнение на дейности в горските територии и ползване на дървесина

Съгласно чл. 181, ал. 1 от ЗГ, управлението на горските територии - общинска собственост, се осъществява: а) от общинска горска структура, организирана в една от следните форми: структурно звено в администрацията на общината; търговско дружество, в което общината е едноличен собственик на капитала; общинско предприятие по смисъла на ЗОС; б) от държавните горски стопанства и държавните ловни стопанства въз основа на договор; в) от физически лица или търговци, вписани в публичните регистри по чл. 235 и 241

от ЗГ, въз основа на договор. Съгласно чл. 181, ал. 2 от ЗГ, изборът на формата на управление на горските територии - общинска собственост, както и на лицата, които да ги управляват се определя с решение на общинския съвет.

С Решение № 281 от 23.12.2016 г. на общинския съвет е определена формата на управление на горските територии - общинска собственост, като е създадено структурно звено в общинската администрация, отговорно за управлението на общинските гори, което е в съответствие с чл. 181, ал. 1 и ал. 2 от ЗГ[1974]. Звеното се състои от инженер-лесовъд и двама лесовъди. Служителите от звеното са включени в състава на дирекция „Общинска собственост, инвестиционна политика, търговия и туризъм“ и са на пряко подчинение на директора на дирекцията.

При извършената проверка е установено, че не е определен ръководител на звеното, който да отговаря на изискванията на чл. 181, ал. 5 от ЗГ, а именно: за ръководител на общинска горска структура се назначава лице, което отговаря на изискванията за директор на държавно горско стопанство и е вписано в публичния регистър за упражняване на лесовъдска практика[1975]. Включеният в състава на звеното инженер-лесовъд, назначен на длъжност „главен експерт лесовъд“, отговаря на изискванията на чл. 181, ал. 5 от ЗГ, но не е определен за ръководител на звеното.

Съгласно чл. 181, ал. 4 от ЗГ, в едномесечен срок от избора на формата на управление на горските територии - общинска собственост, кметът на общината писмено уведомява за това регионалната дирекция по горите. Формата на управление на горските територии - общинска собственост е определена с решение на общинския съвет от 23.12.2016 г., а Регионалната дирекция по горите – Смолян е уведомена за това от общината на 07.02.2017 г. Нарушени са разпоредбите на чл. 181, ал. 4 от ЗГ, тъй като не е спазен определения едномесечен срок за уведомяване[1976].

В съответствие с изискванията на чл. 9, ал. 1, т. 3 от Наредбата по чл. 95 от ЗГ (ред. ДВ, бр. 90 от 2012 г.) и в изпълнение на приетия от общинския съвет план за ползване на дървесина в горските територии - общинска собственост на територията на Община Чепеларе за 2017 г. и за 2018 г., от кмета на общината са утвърдени Графици за ползване на дървесина от горските територии - общинска собственост за 2017 г. и за 2018 г.[1977]

Въз основа на графиците, утвърдени от кмета на общината, са проведени съответните процедури за продажба на дървесина. Сключени са възмездни писмени договори за покупко-продажба на прогнозни количества стояща дървесина на корен.

1. Възлагане на дейности в горските територии

Съгласно чл. 10, ал. 1, т. 18 от Наредбата по чл. 95 от ЗГ, по реда на наредбата се възлага дейността: маркиране на насаждения и дървета за сеч. Съгласно чл. 10, ал. 8 от Наредбата по чл. 95 от ЗГ, тази дейност, когато не се извършва от вписани в публичния регистър по чл. 235 от ЗГ служители на държавните горски стопанства, държавните ловни стопанства, УОГС и на общините, се извършва чрез възлагане. Съгласно чл. 12, ал. 1 от Наредбата по чл. 95 от ЗГ (ред. ДВ, бр. 96 от 2011 г.), дейностите в горските територии - държавна и общинска собственост, се възлагат чрез провеждане на открит конкурс. Съгласно чл. 12, ал. 2 от Наредбата по чл. 95 от ЗГ, възложителите могат да не провеждат открит конкурс, а да възложат изпълнението на дейността чрез договаряне - в случаите по наредбата.

[1974] Одитно доказателство № V-149
[1975] Одитно доказателство № V-150
[1976] Одитно доказателство № V-151
[1977] Одитно доказателство № V-152

Съгласно чл. 25, ал. 1, т.1 и т. 2 от Наредбата по чл. 95 от ЗГ (ред. ДВ, бр. 96 от 2016 г.), възложителите могат да не провеждат открит конкурс, а да проведат договаряне, само когато: за обекти, за които няма определен изпълнител след провеждане на една процедура; при прекратяване на сключен договор за възлагане на дейности по чл. 10, ал. 1, т. 4 - 7, 9, 10, 13 и 14 от Наредбата по чл. 95 от ЗГ с изключение на прекратяване на дългосрочни договори.

Съгласно чл. 27, ал. 1, т.т. 1-4 от Наредбата по чл. 95 от ЗГ (ред. ДВ, бр. 96 от 2016 г.), възложителите могат да сключват договор с изпълнител, без да провеждат открит конкурс или договаряне, когато е необходимо: спешно ограничаване на възникнали пожари, природни бедствия и производствени аварии; спешно отстраняване на последици от пожари, природни бедствия и производствени аварии по преценка на съответния компетентен орган и дейността следва да се извърши в едномесечен срок; извършване на неотложни дейности по предписание на лесозащитна станция или съответната регионална дирекция по горите (РДГ), които следва да се извършат в едномесечен срок; дейностите, включени в обекта, да са свързани с научни цели и експерименти и да бъдат извършени от или с участието на ръководителя на научната задача или експеримента.

През одитирания период са сключени два договора (чрез свободно възлагане) за възлагане на дейности в горските територии, като основната част от предмета им е маркиране на насаждения и дървета за сеч – дейност по чл. 10, ал. 1, т. 18 от Наредбата по чл. 95 от ЗГ[1978].

Лицата, с които са сключени договорите отговарят на изискванията на чл. 10, ал. 8 от Наредбата по чл. 95 от ЗГ - маркиране на насаждения и дървета за сеч, когато не се извършва от вписани в публичния регистър по чл. 235 ЗГ, служители на държавните горски стопанства, държавните ловни стопанства, УОГС и на общините, се извършва чрез възлагане[1979]:

а) Договор от 01.01.2017 г. с предмет „Изготвяне на план-извлечение; Маркиране на лесосечния фонд и изготвяне на необходимите за целта документи – сортиментна ведомост, карнет опис и технологичен план; издаване на позволително за сеч и извоз, извършване на контрол по чл. 108 от ЗГ и съставяне на протокол за освидетелстване на сечището“[1980];

б) Договор от 01.09.2018 г. с предмет „Маркиране на предвидени за извеждане на сечи насаждения и издаване на необходимите документи, свързани с изпълнението на лесовъдските работи, съгласно ЗГ и другите подзаконови нормативни документи“[1981].

За сключването на тези два договора не са налице основанията предвидени в чл. 25 от Наредбата по чл. 95 от ЗГ за провеждане на договаряне или основанията на чл. 27 от Наредбата по чл. 95 от ЗГ (ред. ДВ, бр. 96 от 2016 г.) за свободно възлагане[1982].

При одита е установено, че двата договора са възложени напълно свободно, без да са проведена процедура - открит конкурс, определена в чл. 12, ал. 1 от Наредбата по чл. 95 от ЗГ (ред. ДВ, бр. 96 от 2011 г.), при наличие на задължителни основания за това.

Нарушени са разпоредбите на чл. 12, ал. 1 във връзка с чл. 10, ал. 1, т. 18 и ал. 8 от Наредбата по чл. 95 от ЗГ.

Причината за установените при одита несъответствия с правната рамка при възлагането на дейности в горските територии е, че в процеса с вътрешни актове на общината писмено не са въведени правила/процедури и е са въведени контролни дейности. В резултат на това възлагането на дейности в горските територии през одитирания период е извършено в несъответствие с правната рамка.

[1978] Одитно доказателство № V-153
[1979] Одитно доказателство № V-154
[1980] Одитно доказателство № V-155
[1981] Одитно доказателство № V-156
[1982] Одитно доказателство № V-154

2. Изпълнение на договорите за възложени дейности в горските територии

През одитирания период са сключени два договора за възлагане на дейности в горските територии[1983].

2.1. Договор от 01.01.2017 г. с предмет „Извършване на следните дейности в общинските гори: изготвяне на план-извлечение; маркиране на лесосечния фонд и изготвяне на необходимите за целта документи – сортиментна ведомост, карнет опис и технологичен план; издаване на позволително за сеч и извоз, извършване на контрол по чл. 108 от ЗГ и съставяне на протокол за освидетелстване на сечището; трасиране на временни камионни пътища“

а) срокът на действие на договора е до 31.12.2017 г., считано от датата на подписването му. Към 31.12.2017 г. изпълнението му е приключило;

б) стойността на договора следва да се определя на база единични цени на отделните дейности заложени в него. Договорът не съдържа обща прогнозна стойност или количества на предвидените дейности;

в) при изпълнението на договора е възложена и извършена само една от предвидените дейности – издаване на позволително за сеч от гори и съставяне на протокол за освидетелстване на сечището;

г) при изпълнението на договора е изготвен двустранно подписан между страните приемо-предавателен протокол на извършената дейност по договора. Общата стойност на приетата и извършена дейност по договора е в размер 338 лв.

Фактурираните количества съответстват на дейностите, отразени в установителния протокол. Единичната цена, на която е фактурирана и платена извършената дейност съответства на договорираната. По договора няма неразплатени задължения. Всички извършени и фактурирани дейности са изплатени от общината.

Изпълнението на договора за възлагане на дейности в горските територии е в съответствие с правната рамка и клаузите на договора[1984].

2.2. Договор от 01.09.2018 г. с предмет „Маркиране на предвидени за извеждане на сечи насаждения и издаване на необходимите документи, свързани с изпълнението на лесовъдските работи, съгласно ЗГ и другите подзаконови нормативни документи“

а) срокът на действие на договора е до 20.10.2019 г., считано от датата на подписването му. До края на одитирания период (31.12.2018 г.) изпълнението на договора не е приключило;

б) стойността на договора следва да се определя на база единична цена на заложената в него дейност. Договорът не съдържа обща прогнозна стойност или количества на предвидената дейност;

в) при изпълнението на договора през одитирания период са маркирани на насаждения от общинския горски фонд и са издавани на лесовъдски документи (карнет описи и сортиментни ведомости) за 1 578 м³.

За установяване на извършените дейности по договора е изготвен двустранно подписан между страните приемо-предавателен протокол за извършената дейност по договора. Към 31.12.2018 г. общата стойност на приетата и извършена дейност по договора е в размер 3 787 лв. (с ДДС).

[1983] Одитно доказателство № V-153

[1984] Одитно доказателство № V-157

Фактурираните количества съответстват на дейностите, отразени в установителния протокол. Единичната цена, на която е фактурирана и платена извършената дейност съответства на договорираната. По договора няма неразплатени задължения към 312018 г. Всички извършени и фактурирани дейности през одитирания период са изплатени от общината през 2019 г.

Изпълнението на договора за възлагане на дейности в горските територии и изпълнението на договорите за възложени дейности в горските територии са в съответствие с правната рамка и клаузите на договорите[1985].

3. Възлагане на ползване на дървесина

Съгласно чл. 5, ал. 1 от Наредбата по чл. 95 от ЗГ, ползването на дървесина се осъществява: 1) чрез продажба на стояща дървесина на корен; 2) чрез добив и продажба на добита дървесина. Съгласно чл. 49 от Наредбата по чл. 95 от ЗГ (ред. ДВ, бр. 96 от 2016 г.), продажбата на стояща дървесина на корен се осъществява по един от следните начини: 1) търг с явно наддаване; 2) търг с тайно наддаване; 3) конкурс; 4) по ценоразпис; 5) чрез електронен търг.

На основание чл. 4, ал. 2 от Наредбата по чл. 95 от ЗГ (ред. ДВ, бр. 96 от 2016 г.) процедурите за продажба на дървесина и недървесни горски продукти за горските територии - общинска собственост, се извършват от общината - лице по чл. 3, ал. 1, т. 1 от наредбата.

През одитирания период в Община Чепеларе са проведени шест възлагания за ползване на дървесина, чрез продажба на прогнозни количества стояща дървесина на корен, както следва: четири чрез процедура на търг с тайно наддаване, по реда на чл. 49, ал. 1, т. 2 от Наредба по чл. 95 от ЗГ; едно чрез процедура на договаряне, по реда на чл. 25 от Наредбата по чл. 95 от ЗГ; едно чрез свободно възлагане по реда на чл. 27 от Наредбата по чл. 95 от ЗГ.

В резултат на проведените процедури и възлагания са сключени девет възмездни писмени договора за ползване на дървесина от общинския горски фонд[1986]. По време на одита са проверени всички шест възлагания на ползване на дървесина, реализирани през одитирания период[1987].

3.1. Търгове с тайно наддаване за продажба на стояща дървесина на корен

За извършените сделки за продажба на стояща дървесина на корен, проведени чрез търгове с тайно наддаване е установено съответствие с изискванията на правната рамка по отношение на[1988]:

а) тръжните процедури за ползване на дървесина от горските територии - общинска собственост са проведени в съответствие с график, утвърден от кмета на общината, в съответствие с изискванията на Наредбата по чл. 95 от ЗГ;

б) процедурите по продажба на стояща дървесина на корен са открити със заповеди на кмета на общината, с които са утвърдени тръжна документация, и които по съдържание отговарят на определеното с Наредбата по чл. 95 от ЗГ. Търговете са проведени чрез тайно наддаване в съответствие с предвидената възможност в Наредбата по чл. 95 от ЗГ;

в) определената начална цена по асортименти на предлаганата дървесина за продажба съответства на Ценоразписа на първоначални цени при обявяване на процедури за продажба на дървесина по тарифа на корен, приет от общинския съвет;

[1985] Одитно доказателство № V-158
[1986] Одитно доказателство № V-159
[1987] Одитни доказателства №№ V-160 – V-165
[1988] Одитни доказателства №№ V-160 – V-163

г) определените от възложителя размери и форми на гаранцията за участие и изпълнение, отговарят на нормативно определените с Наредбата по чл. 95 от ЗГ;

д) за провеждането на търговете са назначени комисии. За работата на комисиите са съставени протоколи, подписани от всички членове и утвърдени от кмета на общината. Въз основа на протоколите на комисиите за резултатите от проведените търгове, със заповеди на кмета на общината са определени купувачи на прогнозните количества стояща дървесина на корен и с тях са сключени възмездени писмени договори. В сключените договори са включени всички предложения на кандидатите в хода на проведените търгове, въз основа на които са определени за изпълнители.

3.2. При извършената проверка на проведените търгове с тайно наддаване за продажба на стояща дървесина на корен са установени следните несъответствия с действащата правна рамка:

3.1.1. Търг с тайно наддаване с предмет *„Продажба на прогнозни количества стояща дървесина на корен от Обект № 1706, отдел 145 „ж“ в землището на с. Павелско“*:

а) общите условия на приложения проект на договор, както и на сключения впоследствие окончателен договор, в частта на права и задължения на двете страни – продавач и купувач, санкции и неустойки, прекратяване на договора, не съответстват на утвърдените от министъра на земеделието и храните общи условия на договорите за възлагане на дейности и за продажба на дървесина[1989]. Нарушени са разпоредбите на чл. 16, ал. 1, т. 7, във връзка с чл. 9г от Наредбата по чл. 95 от ЗГ, тъй като общите условия на проекта на договор, както и на сключения впоследствие окончателен договор не съответстват на утвърдените от министъра на земеделието и храните общи условия;

б) в сключения договор за продажба на стояща дървесина на корен е включена клауза за заплащане авансово на 50 на сто от прогнозната стойност на договора[1990]. Нарушени са разпоредбите на чл. 47, ал. 5 от Наредбата по чл. 95 от ЗГ, тъй като е предвидена и платена при сключването на договора авансова вноска от 28 112 лв. (с ДДС) е в размер, многократно надвишаващ нормативно допустимия.

В резултат на това, общината неправомерно се е кредитирала с размера на превишението от 16 867 лв. над нормативно допустимия размер на предоставения аванс до момента на усвояването му.

В останалата си част процедурата по продажба на стояща дървесина на корен, чрез търг с тайно наддаване е извършена в съответствие с изискванията на правната рамка[1991].

3.1.2. Търг с тайно наддаване с предмет *„Продажба на прогнозни количества стояща дървесина на корен от Обект № 1707, отдел 145 „а“ и отдел 153 „в“ в землището на с. Павелско“*:

а) общите условия на приложения проект на договор, както и на сключения впоследствие окончателен договор, в частта на права и задължения на двете страни – продавач и купувач, санкции и неустойки, прекратяване на договора, не съответстват на утвърдените от министъра на земеделието и храните общи условия на договорите за възлагане на дейности и за продажба на дървесина[1992].

[1989] Одитни доказателства №№ V-166 – V-168
[1990] Одитни доказателства №№ V-167 и V-169
[1991] Одитно доказателство № V-161
[1992] Одитни доказателства №№ V-166, V-168 и V-170

Нарушени са разпоредбите на чл. 16, ал. 1, т. 7, във връзка с чл. 9г от Наредбата по чл. 95 от ЗГ, тъй като общите условия на проекта на договор, както и на сключения впоследствие окончателен договор не съответстват на утвърдените от министъра на земеделието и храните общи условия;

б) сключеният договор за продажба на стояща дървесина на корен са включени клаузи за заплащане авансово на 50 на сто от прогнозната стойност на договора[1993].

Нарушени са разпоредбите на чл. 47, ал. 5 от Наредбата по чл. 95 от ЗГ, тъй като е предвидена и платена при сключването на договора авансова вноска от 32 511 лв. (с ДДС) е в размер, многократно надвишаващ нормативно допустимия.

В резултат на това, общината неправомерно се е кредитирала с размера на превишението от 19 507 лв. над нормативно допустимия размер на предоставения аванс до момента на усвояването му.

в) съгласно чл. 9б, ал. 1, т. 4 от Наредбата по чл. 95 от ЗГ (ред. ДВ, бр. 96 от 2016 г.), възложителите, съответно продавачите на дървесина или недървесни горски продукти, са длъжни да публикуват на своите интернет страници под формата на електронни документи: протоколите на комисиите за провеждане на процедурите.

Протоколът на комисията за провеждане на тръжната процедура, не е публикуван на интернет страницата на общината[1994]. Нарушени са разпоредбите на чл. 9б, ал. 1, т. 4 от Наредбата по чл. 95 от ЗГ, тъй като не е публикувана изискуема информация на страницата на общината;

г) договорът за продажба на дървесина на корен, не е публикуван на интернет страницата на общината[1995]. Нарушени са разпоредбите на чл. 9б, ал. 1, т. 5 от Наредбата по чл. 95 от ЗГ, тъй като не е публикувана изискуема информация на страницата на общината. В резултат са нарушени принципите за публичност и прозрачност при продажбата на прогнозни количества стояща дървесина на корен;

д) на 20.12.2017 г. е сключено допълнително споразумение за изменение на основния договор, което не е публикувано на интернет страницата на общината[1996]. Нарушени са разпоредбите на чл. 9б, ал. 1, т. 6 от Наредбата по чл. 95 от ЗГ (ред. ДВ, бр. 96 от 2016 г.), тъй като не е публикувана изискуема информация на страницата на общината. В резултат са нарушени принципите за публичност и прозрачност при продажбата на прогнозни количества стояща дървесина на корен.

В останалата си част процедурата по продажба на стояща дървесина на корен, чрез търг с тайно наддаване е извършена в съответствие с изискванията на правната рамка[1997].

3.1.3. Търг с тайно наддаване с предмет: „*Продажба на прогнозни количества стояща дървесина на корен от Обект № 1801, подотдел 1032 „ц“ в землището на гр. Чепеларе“; „Продажба на прогнозни количества стояща дървесина на корен от Обект № 1802, подотдел 44 „ж“ в землището на с. Малево, Община Чепеларе“; „Продажба на прогнозни количества стояща дървесина на корен от Обект № 1803, подотдел 43 „у“ в землището на с. Малево, Община Чепеларе“*:

а) предметът на търга е за продажба на стояща дървесина на корен от три обекта, като впоследствие са сключени отделни договори за всеки от обектите. В заповедта на кмета на

[1993] Одитни доказателства №№ V-169 и V-170
[1994] Одитни доказателства №№ V-171 и V-172
[1995] Одитни доказателства №№ V-170 и V-171
[1996] Одитни доказателства №№ № V-171 и V-173
[1997] Одитно доказателство № V-162

общината за откриване на търга не е посочена възможност кандидатите да подават оферти само за един, за всички или за повече от един обект от предмета на процедурата[1998].

Нарушени са разпоредбите чл. 15, ал. 4, т. 10 от Наредбата по чл. 95 от ЗГ (ред. ДВ, бр. 96 от 2016 г.), тъй като заповедта за откриване на търга не съдържа нормативно изискуемата информация;

б) общите условия на приложения проект на договор, както и на сключения впоследствие окончателен договор, в частта на права и задължения на двете страни – продавач и купувач, санкции и неустойки, прекратяване на договора, не съответстват на утвърдените от министъра на земеделието и храните общи условия на договорите за възлагане на дейности и за продажба на дървесина[1999].

Нарушени са разпоредбите на чл. 16, ал. 1, т. 7, във връзка с чл. 9г от Наредбата по чл. 95 от ЗГ, тъй като общите условия на проекта на договор, както и на сключения впоследствие окончателен договор не съответстват на утвърдените от министъра на земеделието и храните общи условия;

в) в трите сключени договора по отделни обекти за продажба на стояща дървесина на корен са включени клаузи за заплащане авансово на 50 на сто от прогнозната стойност на съответния договор[2000].

Нарушени са разпоредбите на чл. 47, ал. 5 от Наредбата по чл. 95 от ЗГ, тъй като са предвидени и платени при сключването на договорите авансови вноски от 69 903 лв. с ДДС) в размер, многократно надвишаващ нормативно допустимия.

В резултат на това, общината неправомерно се е кредитирала с размера на превишението от 41 942 лв. над нормативно допустимия размер на предоставените аванси до момента на усвояването им;

г) на 31.12.2018 г. е сключено допълнително споразумение за изменение на един от трите договора[2001] по търга, което не е публикувано на интернет страницата на общината[2002].

Нарушени са разпоредбите на чл. 9б, ал. 1, т. 6 от Наредбата по чл. 95 от ЗГ, тъй като не е публикувана изискуема информация на страницата на общината. В резултат са нарушени принципите за публичност и прозрачност при продажбата на прогнозни количества стояща дървесина на корен.

В останалата си част процедурата по продажба на стояща дървесина на корен, чрез търг с тайно наддаване е извършена в съответствие с изискванията на правната рамка[2003].

3.1.4. Търг с тайно наддаване с предмет *„Продажба на прогнозни количества стояща дървесина на корен от Обект № 1804, подотдели 145 „в“ и 145 „д“ в землището на с. Павелско, Община Чепеларе“*:

а) определеният краен срок за подаване на офертите е 21.11.2018 г., а заповедта за откриване на търга е публикувана на електронната страница на общината на 08.11.2018 г.[2004].

Нарушени са разпоредбите на чл. 53, ал. 1 във връзка с чл. 65, ал. 1 от Наредбата по чл. 95 от ЗГ, тъй като не е спазен регламентираният 15-дневен срок за оповестяване на търга/конкурса на електронната страница на общината;

[1998] Одитни доказателства №№ V-174 и V-175
[1999] Одитни доказателства №№ V-166, V-176 – V-178
[2000] Одитни доказателства №№ V-169, V-176 – V-178
[2001] Договор от 22.06.2018 г. с предмет „Продажба на прогнозни количества стояща дървесина на корен от Обект № 1802, подотдел 44 „ж“ в землището на с. Малево, Община Чепеларе“
[2002] Одитни доказателства №№ V-179 и V-180
[2003] Одитно доказателство № V-160
[2004] Одитно доказателство № V-181

б) определеният краен срок за подаване на офертите е 21.11.2018 г., а документацията за участие в търга е публикувана на електронната страница на общината на 08.11.2018 г.[2005].

Нарушени са разпоредбите на чл. 16, ал. 7 във връзка с чл. 53, ал. 2 и чл. 65, ал. 1 от Наредбата по чл. 95 от ЗГ, тъй като не е спазен регламентираният 15-дневен срок за публикуване на документацията за участие на електронната страница на общината;

в) съгласно чл. 21, ал. 4 от Наредбата по чл. 95 от ЗГ, възложителят определя срок за приключване работата на комисията, който трябва да е съобразен със спецификата на дейностите. Този срок не може да е по-дълъг от три работни дни.

В деня на провеждането на търга за продажба на стояща дървесина на корен, със Заповед № 496 от 22.11.2018 г. на кмета на общината е назначена комисия за провеждане на тръжната процедура, като е определен срок за приключване на работата ѝ 28.11.2018 г.[2006].

Нарушени са разпоредбите на чл. 21, ал. 4 от Наредбата по чл. 95 от ЗГ, тъй като определеният срок за приключване работата на комисията е по-дълъг от нормативно допустимия;

г) общите условия на приложения проект на договор, както и на сключения впоследствие окончателен договор, в частта на права и задължения на двете страни – продавач и купувач, санкции и неустойки, прекратяване на договора, не съответстват на утвърдените от министъра на земеделието и храните общи условия на договорите за възлагане на дейности и за продажба на дървесина[2007].

Нарушени са разпоредбите на чл. 16, ал. 1, т. 7, във връзка с чл. 9г от Наредбата по чл. 95 от ЗГ, тъй като общите условия на проекта на договор, както и на сключения впоследствие окончателен договор не съответстват на утвърдените от министъра на земеделието и храните общи условия;

д) в сключения договор за продажба на стояща дървесина на корен е включена клауза за заплащане авансово на 50 на сто от прогнозната стойност на договора[2008].

Нарушени са разпоредбите на чл. 47, ал. 5 от Наредбата по чл. 95 от ЗГ, тъй като е предвидена и платена при сключването на договора авансова вноска (20 600 лв.) в размер, многократно надвишаващ нормативно допустимия.

В резултат на това, общината неправомерно се е кредитирала с размера на превишението от 12 360 лв. над нормативно допустимия размер на предоставения аванс до момента на усвояването му.

В останалата си част процедурата по продажба на стояща дървесина на корен, чрез търг с тайно наддаване е извършена в съответствие с изискванията на правната рамка[2009].

Причината за установените при одита нарушения/несъответствия с правната рамка при провеждането на търгове за продажба на стояща дървесина на корен е, че в процеса с вътрешни актове на общината писмено не са въведени правила/процедури и контролни дейности. В резултат на това провеждането на търгове през одитирания период е извършено в частично съответствие с правната рамка в някои съществени аспекти.

3.2. Процедура на договаряне, по реда на чл. 25 от Наредбата по чл. 95 от ЗГ (ред. ДВ, бр. 96 от 2016 г.) за продажба на стояща дървесина на корен

Съгласно чл. 65, ал. 1, във връзка с чл. 53, ал. 2 от Наредбата по чл. 95 от ЗГ, търг с тайно наддаване за продажба на стояща дървесина на корен се провежда при условията и по реда на конкурса за продажба на стояща дървесина на корен (чл. 15 – 24 и чл. 29 – 33 от Наредбата по

[2005] Одитно доказателство № V-181
[2006] Одитно доказателство № V-182
[2007] Одитни доказателства №№ V-166 и V-183
[2008] Одитни доказателства №№ V-169 и V-183
[2009] Одитно доказателство № V-163

чл. 95 от ЗГ), като офертите се класират по критерия най-висока предложена цена. Съгласно чл. 25, ал. 1 от Наредбата по чл. 95 от ЗГ, възложителите могат да не провеждат конкурс, а да проведат договаряне за обекти, за които няма определен изпълнител след провеждане на конкурс.

В съответствие с посочените норми е проведена процедура на договаряне по реда на чл. 25 от Наредбата по чл. 95 от ЗГ и на 01.09.2017 г. е сключен договор с предмет *„Продажба на прогнозни количества стояща дървесина на корен от Обект № 1703, отдел 1010 „ш“, отдел 1010 „ю“, отдел 1010 „в1“, отдел 1010 „д1“ в землището на с. Богутево и отдел 1027 „в“ в землището на гр. Чепеларе“*.

За отделите от обекта със Заповеди № 274 от 24.07.2017 г. и № 275 от 24.07.2017 г. на кмета на общината са прекратени обявените търгове с тайно наддаване, поради липсата на кандидати[2010].

При проверката на проведената процедура на договаряне за продажба на стояща дървесина на корен са установени следните несъответствия с действащата правна рамка:

а) съгласно чл. 25, ал. 7 от Наредбата по чл. 95 от ЗГ, при провеждането на процедура на договаряне, възложителят назначава комисия за провеждане на договарянето в състав от трима членове.

Със заповед на кмета на общината е назначена комисия за провеждане на договарянето, състояща се от шест члена[2011]. Нарушени са разпоредбите на чл. 25, ал. 7 от Наредбата по чл. 95 от ЗГ, тъй като числеността на комисията за провеждане на процедурата не отговаря на нормативно определената;

б) съгласно чл. 26, ал. 4 от Наредбата по чл. 95 от ЗГ, в деня на провеждане на договарянето комисията съставя протокол за работата си, който се предава на възложителя за утвърждаване заедно с цялата документация, събрана в хода на провеждане на договарянето. Направените предложения и постигнатите договорености с всеки кандидат се описват в отделен протокол, който се подписва от членовете на комисията и от кандидата.

Съставеният протокол за постигнатите договорености с единствения кандидат в процедурата не е подписан от кандидата, с което са нарушени са разпоредбите на чл. 26, ал. 4 от Наредбата по чл. 95 от ЗГ[2012];

в) в сключения договор за продажба на стояща дървесина на корен са включени клаузи за заплащане авансово на 50 на сто от прогнозната стойност на договора[2013]. Нарушени са разпоредбите на чл. 47, ал. 5 от Наредбата по чл. 95 от ЗГ, тъй като е предвидена и платена при сключването на договора авансова вноска от 14 509 лв., в размер многократно надвишаващ нормативно допустимия. В резултат на това, общината неправомерно се е кредитирала с размера на превишението от 8 706 лв. над нормативно допустимия размер на предоставения аванс до момента на усвояването му;

г) съгласно чл. 9б, ал. 1, т. 4 от Наредбата по чл. 95 от ЗГ(ред. ДВ, бр. 96 от 2016 г.), възложителите, съответно продавачите на дървесина или недървесни горски продукти, са длъжни да публикуват на своите интернет страници под формата на електронни документи: протоколите на комисиите за провеждане на процедурите.

Протоколът на комисията за провеждане на процедура, не е публикуван на интернет страницата на общината[2014]. Нарушени са разпоредбите на чл. 9б, ал. 1, т. 4 от Наредбата по чл. 95 от ЗГ, тъй като не е публикувана изискуема информация на страницата на общината. В резултат

[2010] Одитно доказателство № V-164
[2011] Одитно доказателство № V-184
[2012] Одитни доказателства №№ V-185 и V-186
[2013] Одитни доказателства №№ V-169 и V-187
[2014] Одитни доказателства №№ V-186 и V-188

са нарушени принципите за публичност и прозрачност при продажбата на прогнозни количества стояща дървесина на корен;

д) съгласно чл. 9б, ал. 1, т. 5 от Наредбата по чл. 95 от ЗГ, възложителите, съответно продавачите на дървесина или недървесни горски продукти, са длъжни да публикуват на своите интернет страници под формата на електронни документи: договорите за възлагане на дейности или продажба на дървесина и недървесни горски продукти.

Договорът за продажба на дървесина на корен, не е публикуван на интернет страницата на общината[2015]. Нарушени са разпоредбите на чл. 9б, ал. 1, т. 5 от Наредбата по чл. 95 от ЗГ, тъй като не е публикувана изискуема информация на страницата на общината. В резултат са нарушени принципите за публичност и прозрачност при продажбата на прогнозни количества стояща дървесина на корен;

е) съгласно чл. 9б, ал. 1, т. 6 от Наредбата по чл. 95 от ЗГ(ред. ДВ, бр. 96 от 2016 г.), възложителите, съответно продавачите на дървесина или недървесни горски продукти, са длъжни да публикуват на своите интернет страници под формата на електронни документи: допълнителните споразумения за изменения на договорите за възлагане на дейности или продажба на дървесина.

На 01.11.2017 г., на 20.12.2017 г. и на 30.06.2018 г. са сключени три допълнителните споразумения за изменения на основния договор, които не са публикувани на интернет страницата на общината[2016]. Нарушени са разпоредбите на чл. 9б, ал. 1, т. 6 от Наредбата по чл. 95 от ЗГ, тъй като не е публикувана изискуема информация на страницата на общината. В резултат са нарушени принципите за публичност и прозрачност при продажбата на прогнозни количества стояща дървесина на корен.

В останалата си част процедурата по продажба на стояща дървесина на корен, чрез договаряне е извършена в съответствие с изискванията на правната рамка[2017].

Причината за установените при одита несъответствия с правната рамка при провеждането на процедурата на договаряне за продажба на стояща дървесина на корен е, че в процеса с вътрешни актове на общината писмено не са въведени правила/процедури и контролни дейности. В резултат на това провеждането на процедурата на договаряне е извършено в частично съответствие с правната рамка в някои съществени аспекти.

3.3. Свободно възлагане по реда на чл. 27 от Наредбата по чл. 95 от ЗГ за продажба на стояща дървесина на корен

Съгласно чл. 34, ал. 1 и ал. 2 от Наредба № 8 от 5.08.2011 г. за сечите в горите, санитарни сечи се провеждат при наличие на повреди, причинени от биотични въздействия. В този случай дърветата се отсичат с цел подобряване на здравословното състояние на насажденията и предотвратяване на опасността от каламитети. Санитарните сечи се провеждат, ако са предвидени в горскостопанските планове или с одобрено план-извлечение по искане от собственика или от лицата, на които е предоставено управлението на горските територии, както и с предписание по чл. 106 от Закона за горите.

Съгласно чл. 27, ал. 1, т. 3 от Наредбата по чл. 95 от ЗГ (ред. ДВ, бр. 96 от 2016 г.), възложителите могат да сключват договор с изпълнител, без да провеждат открит конкурс или договаряне, когато е необходимо: извършване на неотложни дейности по предписание на лесозащитна станция или съответната регионална дирекция по горите (РДГ), които следва да се извършат в едномесечен срок.

[2015] Одитни доказателства №№ V-187 и V-188

[2016] Одитни доказателства №№ V-188 и V-189

[2017] Одитно доказателство № V-164

В съответствие с посочените норми, без провеждане на конкурс или договаряне е проведено свободно възлагане по реда на чл. 27 от Наредбата по чл. 95 от ЗГ и на 10.10.2017 г. са сключени два договора с предмет *„Добив и продажба на прогнозни количества стояща дървесина на корен от Обект № 1704, подотдел 308 и подотдел 312а в землището на Община Чепеларе“ и с предмет „Добив и продажба на прогнозни количества стояща дървесина на корен от Обект № 1705, подотдел 314“д“ и подотдел 312“и“ в землището на Община Чепеларе“*.

По искане на общината, за отделите от обектите, на 07.09.2017 г. е одобрено План-извлечение от РДГ – Смолян за извършване на неотложни дейности, поради биотични (корояди) и абиотични фактори[2018].

При проверката на проведеното свободно възлагане за добив и продажба на стояща дървесина на корен са установени следните несъответствия с действащата правна рамка:

3.3.1. Съгласно чл. 27, ал. 1, т. 3 от Наредбата по чл. 95 от ЗГ (ред. ДВ, бр. 96 от 2016 г.), възложителите могат да сключват договор с изпълнител, без да провеждат открит конкурс или договаряне, когато е необходимо: извършване на неотложни дейности по предписание на лесозащитна станция или съответната регионална дирекция по горите (РДГ), които следва да се извършат в едномесечен срок.

В чл. 4 от двата договора от 10.10.2017 г., сключени по реда на чл. 27, ал. 1, т. 3 от Наредбата по чл. 95 от ЗГ, е определен срок на действие от сключването им до освидетелстването на сечите, но не по късно от 15.12.2017 г. Впоследствие към всеки от договорите са сключени по два анекса за удължаване на срока до 15.12.2018 г. [2019]

Нарушени са разпоредбите на чл. 27, ал. 1, т. 3 от Наредбата по чл. 95 от ЗГ (ред. ДВ, бр. 96 от 2016 г.), тъй като в договорите, а и впоследствие в сключените анекси определеният срок за извършване на неотложните дейности е значително по-голям от нормативно допустимия едномесечен срок.

При одита не е получена увереност относно неотложността на дейностите, както и свързаното с това свободното възлагане на договорите – без конкурс или договаряне, тъй като със сключените анекси, срокът на договорите е удължен с една година.

3.3.2. Договорите за продажба на дървесина на корен, не са публикувани на интернет страницата на общината[2020]. Нарушени са разпоредбите на чл. 9б, ал. 1, т. 5 от Наредбата по чл. 95 от ЗГ, тъй като не е публикувана изискуемата информация на страницата на общината. В резултат са нарушени принципите за публичност и прозрачност при добива и продажбата на прогнозни количества стояща дървесина на корен.

3.3.3. На 15.12.2017 г. и на 15.06.2018 г. са сключени по два анекса към всеки един от основните два договора, които не са публикувани на интернет страницата на общината[2021]. Нарушени са разпоредбите на чл. 9б, ал. 1, т. 6 от Наредбата по чл. 95 от ЗГ (ред. ДВ, бр. 96 от 2016 г.), тъй като не е публикувана изискуема информация на страницата на общината. В резултат са нарушени принципите за публичност и прозрачност при добива и продажбата на прогнозни количества стояща дървесина на корен.

В останалата си част продажбата на стояща дървесина на корен, чрез свободно възлагане е извършена в съответствие с изискванията на правната рамка[2022].

[2018] Одитно доказателство № V-165
[2019] Одитно доказателство № V-190 – V-194
[2020] Одитно доказателство № V-191, V-193 и V-195
[2021] Одитно доказателство № V-192, V-194 и V-195
[2022] Одитно доказателство № V-165

Причината за установените при одита несъответствия с правната рамка при възлагането на ползване на дървесина е, че в процеса с вътрешни актове на общината писмено не са въведени контролни дейности. В резултат на това възлагането е извършено в частично съответствие с правната рамка в някои съществени аспекти.

4. Изпълнение на договорите за възлагане ползване на дървесина

В резултат на проведените възлагания за ползване на дървесина през одитирания период в Община Чепеларе са сключени девет договора за продажба на прогнозни количества стояща дървесина на корен, с обща прогнозна стойност 371 100 лв. (с ДДС)[2023].

При изпълнението на договорите за възлагане ползване на дървесина е установено съответствие с изискванията на правната рамка и договорите по отношение на: цените, на които са фактурирани и продадени количествата дървесина съответстват на договорираните; по договорите няма неразплатени задължения; всички предадени и фактурирани количества дървесина са изплатени.

При изпълнението на всички договори е осъществяван контрол от длъжностни лица - главен експерт „лесовъд“ и двама специалисти „лесовъд“. За добитите количества дървесина при изпълнението на договорите са изготвяни разрешителни за сеч, превозни билети, двустранно подписани между представители на продавача и купувача приемо-предавателни протоколи на добитата дървесина.

4.1. Договор от 31.10.2017 г. с предмет *„Продажба на прогнозни количества стояща дървесина на корен от Обект № 1706, отдел 145 „ж“ в землището на с. Павелско“*

а) за добива на дървесината по договора са издадени позволителни за сеч от 31.10.2017 г. и от 04.01.2018 г. за отделите от обекта, което е в съответствие с чл. 45, ал. 2, т. 2 и чл. 52, ал. 1, от Наредба № 8 за сечите в горите, във връзка с чл. 106 от ЗГ. Определените в позволителното за сеч срокове за сеч и извоз са съобразени с определените в договора и сключения анекс към него;

б) на 04.01.2017 г. е съставен протокол за освидетелстване на сечището, поради това че до края на календарната година сечта в насаждението не е приключила и изпълнението на договора продължава, в съответствие с чл. 109, ал. 3 от ЗГ. С Анекс от 20.12.2017 г. срокът на договора е удължен до 20.06.2018 г., с мотиви, свързани с влошената горска транспортна мрежа, замръзването на терена, допълнително повредена дървесина и предписание на РДГ – Смолян за усвояването й.

Изпълнението на договора е приключило в договорения срок. С двустранен протокол от 12.02.2018 г. са предадени и извозени последните количества дървесина по договора;

в) прогнозна стойност на сключения договор е 56 224 лв. (с ДДС), определена на база единичните цени на прогнозните количества стояща дървесина на корен по отделни асортименти. Реализираните приходи от продажба на дървесина на корен по договора са в размер на 59 509 лв. (с ДДС);

г) при сключването на договора е предвидена и платена авансова вноска от купувача в размер на 50 на сто от прогнозната стойност на договора, която е в размер, многократно надвишаващ нормативно допустимия (констатацията в Раздел IV, т. 3.1.1 от одитния доклад);

д) съгласно чл. 33, ал. 1 от Наредбата по чл. 95 от ЗГ, гаранцията за изпълнение при добив на дървесина се освобождава в срок от 10 работни дни след съставяне на констативни протоколи за освидетелстване на всички сечища в обекта, като при неспазване на посочения срок възложителят дължи лихва в размер на законната лихва за всеки ден просрочие. Съгласно

[2023] Одитно доказателство № V-159

сключения договор, гаранцията за изпълнение на договора се освобождава след освидетелстване на всички сечища в обекта, заплащането на всички дължими суми по договора и след окончателното транспортиране на цялото количество действително добита дървесина.

Освидетелстването на последните сечищата в обекта след извозването на дървесината е извършено с протокол, издаден на 24.07.2018 г. Последната добита дървесина е платена от купувача на 20.02.2018 г. Гаранцията за изпълнение на договора е освободена на 22.08.2018 г.[2024]

Нарушени са разпоредбите на чл. 33, ал. 1 от Наредбата по чл. 95 от ЗГ, тъй като гаранцията за изпълнението на договора не е освободена в регламентирания срок от 10 работни дни след освидетелстване на сечището.

В останалата си част изпълнението на договора за продажба на стояща дървесина на корен е в съответствие с правната рамка и клаузите на договора[2025].

4.2. Договор от 15.11.2017 г. с предмет *„Продажба на прогнозни количества стояща дървесина на корен от Обект № 1707, отдел 145 „а“ и отдел 153 „в“ в землището на с. Павелско“*

а) в съответствие с чл. 45, ал. 2, т. 2 и чл. 52, ал. 1, от Наредба № 8 за сечите в горите, във връзка с чл. 106 от ЗГ, за добива на дървесината по договора са издадени позволителни за сеч от датите 15.11.2017 г., 28.12.2017 г. и 15.05.2018 г. за отделите от обекта. Определените в позволителното за сеч срокове за сеч и извоз са съобразени с определените в договора и сключения анекс към него;

б) съставен е протокол от 28.12.2017 г. за освидетелстване на сечището, поради това че до края на календарната година сечта в насаждението не е приключила и изпълнението на договора продължава, което е в съответствие с чл. 109, ал. 3 от ЗГ,

Крайният срок на действие на договора е до 20.12.2017 г. С анекс от 20.12.2017 г. срокът на договора е удължен до 20.06.2018 г., с мотиви влошената горска транспортна мрежа, замръзването на терена, допълнително повредена дървесина и предписание на РДГ – Смолян за усвояването й;

в) изпълнението на договора не е приключило в договорения срок. Изпълнението на договора е приключило на 31.07.2018 г., когато с двустранен протокол са предадени и са извозени последните количества дървесина по договора на стойност 317 лв. (с ДДС). В резултат от страна на купувача са нарушени/не са спазени клаузите на сключения договор, относно сроковете за добив и извоз на дървесината и съответно изпълнението на договора[2026].

В т. 8.4. от договора е предвидено, че в случаите когато договорът е прекратен поради изтичане на срока му и купувачът не е транспортирал изцяло дървесината от обекта, същият дължи неустойка на общината в размер на 20 на сто от сумата, останала неизпълнена по договора. За забавеното изпълнение на договора от купувача, не са начислени и изплатени предвидените с договора неустойки в размер на 63 лв.[2027].

г) прогнозната стойност на сключения договор е 65 022 лв. (с ДДС), определена на база единичните цени на прогнозните количества стояща дървесина на корен по отделни асортименти. Реализираните приходи от продажба на дървесина на корен по договора са в размер на 64 224 лв. (с ДДС);

[2024] Одитно доказателство № V-196 и V-197
[2025] Одитно доказателство № V-198
[2026] Одитно доказателство № V-199 и V-200
[2027] Одитно доказателство № V-199 и V-170

д) при сключването на договора е предвидена и платена авансова вноска от купувача в размер на 50 на сто от прогнозната стойност на договора, която е в размер, многократно надвишаващ нормативно допустимия (констатацията в Раздел IV, т. 3.1.2 от одитния доклад);

В останалата си част изпълнението на договора за продажба на стояща дървесина на корен е в съответствие с правната рамка и клаузите на договора[2028].

4.3. Договор от 19.06.2018 г. с предмет **„***Продажба на прогнозни количества стояща дървесина на корен от Обект № 1801, подотдел 1032 „ц“ в землището на гр. Чепеларе“*

а) в съответствие с чл. 45, ал. 2, т. 2 и чл. 52, ал. 1, от Наредба № 8 за сечите в горите, във връзка с чл. 106 от ЗГ, за добива на дървесината по договора са издадени позволителни за сеч от 19.06.2018 г. за отделите от обекта. Определените в позволителното за сеч срокове за сеч и извоз са съобразени с определените в договора;

б) в съответствие с чл. 109, ал. 1 от ЗГ, в срок до 30 дни от приключване на сечта на 02.01.2019 г. е съставен протокол за освидетелстване на сечището. Протоколът е издаден от лицето, издало позволителното за сеч и е подписан от представител на лицето, на което е издадено позволителното за сеч;

в) прогнозна стойност на сключения договор е 21 122 лв. (с ДДС), определена на база единичните цени на прогнозните количества стояща дървесина на корен по отделни асортименти. Реализираните приходи от продажба на дървесина на корен по договора са в размер на 28 881 лв. (с ДДС);

г) при сключването на договора е предвидена и платена авансова вноска от купувача в размер на 50 на сто от прогнозната стойност на договора, която е в размер, многократно надвишаващ нормативно допустимия (констатацията в Раздел IV, т. 3.1.3 от одитния доклад);

д) гаранцията за изпълнение на договора е освободена в срок от 10 работни дни след съставяне на протоколи за освидетелстване на всички сечища в обекта, което е в съответствие с изискванията на чл. 33, ал. 1 от Наредбата по чл. 95 от ЗГ,

Изпълнението на договора за продажба на стояща дървесина на корен е в съответствие с клаузите на договора[2029].

4.4. Договор от 22.06.2018 г. с предмет *„Продажба на прогнозни количества стояща дървесина на корен от Обект № 1802, подотдел 44 „ж“ в землището на с. Малево, Община Чепеларе“*

В съответствие с чл. 45, ал. 2, т. 2 и чл. 52, ал. 1, от Наредба № 8 за сечите в горите, във връзка с чл. 106 от ЗГ, за добива на дървесината по договора са издадени позволителни за сеч от 25.06.2018 г. за отделите от обекта. Определените в позволителното за сеч срокове за сеч и извоз са съобразени с определените в договора и анекса към него.

В съответствие с чл. 109, ал. 3 от ЗГ, на 04.01.2019 г. е съставен протокол за освидетелстване на сечището, поради това че до края на календарната година сечта в насаждението не е приключила и изпълнението на договора продължава.

Към края на одитирания период изпълнението на договора не е приключило. С Анекс от 31.12.2018 г. срокът на договора е удължен до 30.12.2019 г. Мотивите за удължаване действието на договора са свързани с влошената горска транспортна мрежа, замръзването на терена, допълнително повредена дървесина и предписание на РДГ – Смолян за усвояването й.

Прогнозна стойност на сключения договор е 70 680 лв. (с ДДС), определена на база единичните цени на прогнозните количества стояща дървесина на корен по отделни

[2028] Одитно доказателство № V-200
[2029] Одитно доказателство № V-201

асортименти. Реализираните през одитирания период приходи от продажба на дървесина на корен по договора са в размер на 47 150 лв. (с ДДС).

При сключването на договора е предвидена и платена авансова вноска от купувача в размер на 50 % от прогнозната стойност на договора, която е в размер, многократно надвишаващ нормативно допустимия (констатацията в Раздел IV, т. 3.1.3.3. от одитния доклад).

Изпълнението на договора за продажба на стояща дървесина на корен е в съответствие с клаузите на договора[2030].

4.5. Договор от 22.06.2018 г. с предмет *„Продажба на прогнозни количества стояща дървесина на корен от Обект № 1803, подотдел 43 „у“ в землището на с. Малево, Община Чепеларе“*

а) в съответствие с чл. 45, ал. 2, т. 2 и чл. 52, ал. 1, от Наредба № 8 за сечите в горите, във връзка с чл. 106 от ЗГ, за добива на дървесината по договора са издадени позволителни за сеч от 29.06.2018 г. за отделите от обекта. Определените в позволителното за сеч срокове за сеч и извоз са съобразени с определените в договора;

б) в съответствие с чл. 109, ал. 1 от ЗГ, в срок до 30 дни от приключване на сечта на 04.01.2019 г. е съставен протокол за освидетелстване на сечището. Протоколът е издаден от лицето, издало позволителното за сеч и е подписан от представител на лицето, на което е издадено позволителното за сечи

в) прогнозна стойност на сключения договор е 48 000 лв. (с ДДС), определена на база единичните цени на прогнозните количества стояща дървесина на корен по отделни асортименти. Реализираните приходи от продажба на дървесина на корен по договора са в размер на 50 163 лв. (с ДДС), от които през одитирания период са 44 817 лв.;

г) при сключването на договора е предвидена и платена авансова вноска от купувача в размер на 50 на сто от прогнозната стойност на договора, която е в размер многократно надвишаващ нормативно допустимия (констатацията в Раздел IV, т. 3.1.3 от одитния доклад).

д) съгласно чл. 33, ал. 1 от Наредбата по чл. 95 от ЗГ, гаранцията за изпълнение при добив на дървесина се освобождава в срок от 10 работни дни след съставяне на констативни протоколи за освидетелстване на всички сечища в обекта, като при неспазване на посочения срок възложителят дължи лихва в размер на законната лихва за всеки ден просрочие. Съгласно сключения договор, гаранцията за изпълнение на договора се освобождава след освидетелстване на всички сечища в обекта, заплащането на всички дължими суми по договора и след окончателното транспортиране на цялото количество действително добита дървесина.

Освидетелстването на всички сечищата в обекта след извозването на дървесината е извършено с протокол, издаден на 04.01.2019 г. Последната добита дървесина е платена от купувача на 10.01.2019 г. Гаранцията за изпълнение на договора е освободена на 26.02.2019 г.[2031]. Нарушени са разпоредбите на чл. 33, ал. 1 от Наредбата по чл. 95 от ЗГ, тъй като гаранцията за изпълнението на договора не е освободена в регламентирания срок от 10 работни дни след освидетелстване на сечището.

В останалата си част изпълнението на договора за продажба на стояща дървесина на корен е в съответствие с правната рамка и клаузите на договора[2032].

[2030] Одитно доказателство № V-202

[2031] Одитно доказателство № V-196 и V-203

[2032] Одитно доказателство № V-204

4.6. Договор от 12.12.2018 г. с предмет *„Продажба на прогнозни количества стояща дървесина на корен от Обект № 1804, подотдели 145 „в“ и 145 „д“ в землището на с. Павелско, Община Чепеларе“*

Договорът е сключен на 12.12.2018 г., със срока е до 20.12.2019 г. Към края 31.12.2018 г. изпълнението на договора не е започнало. Поради тежките зимни условия позволително за сеч на обекта е издадено от общината на 05.02.2019 г. [2033]

При сключването на договора е предвидена и платена авансова вноска от купувача в размер на 50 на сто от прогнозната стойност на договора, която е в размер, многократно надвишаващ нормативно допустимия (констатацията в Раздел IV, т. 3.1.4 от одитния доклад).

4.7. Договор от 01.09.2017 г. с предмет *„Продажба на прогнозни количества стояща дървесина на корен от Обект № 1703, отдел 1010 „ш“, отдел 1010 „ю“, отдел 1010 „в1“, отдел 1010 „д1“ в землището на с. Богутево и отдел 1027 „в“ в землището на гр. Чепеларе“*

а) в съответствие с чл. 45, ал. 2, т. 2 и чл. 52, ал. 1, от Наредба № 8 за сечите в горите, във връзка с чл. 106 от ЗГ, за добива на дървесината по договора са издадени позволителни за сеч от 01.09.2017 г., 04.09.2017 г., 18.09.2017 и 11.01.2018 г. (презаверено на 29.06.2018 г.) за отделите от обекта. Определените в позволителните за сеч срокове за сеч и извоз са съобразени с определените в договора и сключените анекси към него;

б) в съответствие с чл. 109, ал. 3 от ЗГ, на 28.12.2017 г. и на 04.01.2018 г. са съставени протоколи за освидетелстване на сечището, поради това че до края на календарната година сечта в насаждението не е приключила и изпълнението на договора продължава.

С анекси от 01.11.2017 г., 20.12.2017 г. и 30.06.2018 г. срокът на договора е удължен до 20.12.2018 г. Мотивите за удължаване действието на договора са свързани с наличие на нови короядни петна, недостъпни райони и лоша метеорологична обстановка;

в) изпълнението на договора е приключило в договорения срок - 26.10.2018 г., когато са извозени последните количества дървесина по договора.

г) прогнозна стойност на сключения договор е 29 018 лв. (с ДДС), определена на база единичните цени на прогнозните количества стояща дървесина на корен по отделни асортименти. Реализираните приходи от продажба на дървесина на корен по договора са в размер на 22 862 лв. (с ДДС);

д) при сключването на договора е предвидена и платена авансова вноска от купувача в размер на 50 на сто от прогнозната стойност на договора, която е в размер многократно надвишаващ нормативно допустимия (констатацията в Раздел IV, т. 3.2.3. от одитния доклад)

е) освидетелстването на последните сечищата в обекта след извозването на дървесината е извършено с протокол от 07.01.2019 г. Последната добита дървесина е платена от купувача на 11.01.2019 г. Гаранцията за изпълнение на договора е освободена на 26.02.2019 г. [2034]

Нарушени са разпоредбите на чл. 33, ал. 1 от Наредбата по чл. 95 от ЗГ, тъй като гаранцията за изпълнението на договора не е освободена в регламентирания срок от 10 работни дни след освидетелстване на сечището.

В останалата си част изпълнението на договора за продажба на стояща дървесина на корен е в съответствие с правната рамка и клаузите на договора[2035].

4.8. Договор от 10.10.2017 г. с предмет *„Добив и продажба на прогнозни количества стояща дървесина на корен от Обект № 1704, подотдел 308 и подотдел 312а в землището на Община Чепеларе“*

[2033] Одитно доказателство № V-205

[2034] Одитно доказателство № V-196 и V-206

[2035] Одитно доказателство № V-207

а) за добива на дървесината по договора са издадени позволителни за сеч от 25.10.2017 г., 04.01.2018 г. и 08.01.2018 г., (презаверено на 29.06.2018 г.) за отделите от обекта, в съответствие с чл. 45, ал. 2, т. 2 и чл. 52, ал. 1, от Наредба № 8 за сечите в горите, във връзка с чл. 106 от ЗГ. Определените в позволителните за сеч срокове за сеч и извоз са в съответствие с определените в договора и сключените анекси към него;

б) в съответствие с чл. 109, ал. 3 от ЗГ, на 04.01.2018 г. са съставени протоколи за освидетелстване на сечищата, поради това че до края на календарната година сечта в насаждението не е приключила и изпълнението на договора продължава;

в) в срок до 30 дни от приключване на сечта на 04.01.2019 г. е съставен протокол за освидетелстване на сечището, което е в съответствие с чл. 109, ал. 1 от ЗГ. Протоколът е издаден от лицето, издало позволителното за сеч и е подписан от представител на лицето, на което е издадено позволителното за сеч;

г) прогнозна стойност на сключения договор е 20 585 лв. (с ДДС), определена на база единичните цени на прогнозните количества стояща дървесина на корен по отделни асортименти. Реализираните приходи от продажба на дървесина на корен по договора са в размер на 17 257 лв. (с ДДС).

д) с анекси от 15.12.2017 г. и 15.06.2018 г. срокът на договора е удължен до 15.12.2018 г., с мотивите, свързани с влошената горска транспортна мрежа, замръзването на терена, силни валежи, нанесли щети по горските пътища, допълнително повредена дървесина и предписание на РДГ – Смолян за усвояването й.

Определеният срок на действие на сключения договор, както и последващото му удължаване със сключените анекси, е значително по-голям от нормативно допустимия едномесечен срок (констатацията в Раздел IV, т. 3.3.1. от одитния доклад).

В резултат на това, липсва разумна увереност относно законосъобразността на сключените анекси за удължаване срока на договора и мотивите за това.

Изпълнението на договора не е приключило в договорения срок. Изпълнението на договора е приключило на 04.01.2019 г., когато с двустранен протокол са предадени и са извозени последните количества дървесина по договора. Стойността на добитата и извозена дървесина след изтичането на срока на договора е 1 592 лв. (с ДДС). В резултат от страна на купувача са нарушени/не са спазени клаузите на сключения договор, относно сроковете за добив и извоз на дървесината и съответно изпълнението на договора[2036].

В чл. 21 от договора е предвидено, че в случаите когато договорът е прекратен поради изтичане на срока му и купувачът не е транспортирал изцяло дървесината от обекта, същият дължи неустойка на общината в размер на 20 % от сумата, останала неизпълнена по договора. За забавеното изпълнение на договора от купувача, не са начислени и изплатени предвидените с договора неустойки в размер на 318 лв.[2037]

В останалата си част изпълнението на договора за продажба на стояща дървесина на корен е в съответствие с правната рамка и клаузите на договора[2038].

4.9. Договор от 10.10.2017 г. с предмет *„Добив и продажба на прогнозни количества стояща дървесина на корен от Обект № 1705, подотдел 314“д“ и подотдел 312“и“ в землището на Община Чепеларе“*

а) в съответствие с чл. 45, ал. 2, т. 2 и чл. 52, ал. 1, от Наредба № 8 за сечите в горите, във връзка с чл. 106 от ЗГ, за добива на дървесината по договора са издадени позволителни за сеч от 26.10.2017 г., и 08.01.2018 г., (презаверено на 29.06.2018 г.) за отделите от обекта.

[2036] Одитно доказателство № V-199 и V-208
[2037] Одитно доказателство № V-199 и V-191
[2038] Одитно доказателство № V-208

Определените в позволителните за сеч срокове за сеч и извоз са съобразени с определените в договора и сключените анекси към него;

б) на 04.01.2018 г. са съставени протоколи за освидетелстване на сечищата, поради това че до края на календарната година сечта в насаждението не е приключила и изпълнението на договора продължава, което е в съответствие с чл. 109, ал. 3 от ЗГ;

в) в срок до 30 дни от приключване на сечта на 04.01.2019 г. е съставен протокол за освидетелстване на сечището, в съответствие с чл. 109, ал. 1 от ЗГ. Протоколът е издаден от лицето, издало позволителното за сеч и е подписан от представител на лицето, на което е издадено позволителното за сеч;

г) прогнозна стойност на сключения договор е 11 005 лв. (с ДДС), определена на база единичните цени на прогнозните количества стояща дървесина на корен по отделни асортименти. Реализираните приходи от продажба на дървесина на корен по договора са в размер на 6 330 лв. (с ДДС). По информация на одитирания обект, значителната разликата между прогнозните и действително добити количества дървесина се дължи на невъзможност за достъп до дървесината поради лоши горски пътища, както и липса на такива;

д) с анекси от 15.12.2017 г. и 15.06.2018 г. срокът на договора е удължен до 15.12.2018 г., поради влошена горска транспортна мрежа, замръзването на терена, силни валежи, нанесли щети по горските пътища, допълнително повредена дървесина и предписание на РДГ – Смолян за усвояването й.

При извършения одит е установено, че определения срок на действие на сключения договор, както и последващото му удължаване със сключените анекси е значително по-голям от нормативно допустимия едномесечен срок (констатацията в Раздел IV, т. 3.3.1. от одитния доклад).

При одита не е получена разумна увереност относно законосъобразността на сключените анекси за удължаване срока на договора и мотивите за това;

е) изпълнението на договора не е приключило в договорения срок. Изпълнението на договора е приключило на 28.12.2018 г., когато са извозени последните количества дървесина по договора. Стойността на добитата и извозена дървесина след изтичането на срока на договора е 1899 лв. (с ДДС). В резултат от страна на купувача са нарушени/не са спазени клаузите на сключения договор, относно сроковете за добив и извоз на дървесината и съответно изпълнението на договора[2039];

ж) в чл. 21 от договора е уговореното, че в случаите когато договорът е прекратен поради изтичане на срока му и купувачът не е транспортирал изцяло дървесината от обекта, същият дължи неустойка на общината в размер на 20 на сто от сумата, останала неизпълнена по договора. За забавеното изпълнение на договора от купувача, не са начислени и изплатени предвидените с договора неустойки в размер на 380 лв.[2040]

В останалата си част изпълнението на договора за продажба на стояща дървесина на корен е в съответствие с правната рамка и клаузите на договора[2041].

Причините за установените при одита нарушения/несъответствия с правната рамка и договорите при изпълнението на договорите за възлагане ползване на дървесина са: с вътрешен акт на общината не са регламентирани и въведени процедури и инструкции за работа и контрол, които да описват последователността от действия и отговорните длъжностни лица за контрол, и да обхващат различните етапи от възлагането и изпълнението на дейности в горските територии и ползването на дървесина, с цел гарантиране законосъобразното

[2039] Одитно доказателство № V-199 и V-209
[2040] Одитно доказателство № V-193 и V-199
[2041] Одитно доказателство № V-209

осъществяване на дейността; не са идентифицирани рисковете, свързана с изпълнението на договорите и писмено не са въведени адекватни и ефективни контролни дейности. В резултат на това изпълнението на договорите през одитирания период е извършено в частично съответствие с правната рамка и договорите в някои съществени аспекти.

Обобщена оценка за съответствието в под-областта:

Дейностите, свързани с възлагането и изпълнението на дейности в горските територии и ползването на дървесина са осъществени в частично съответствие с нормативните актове от по-висока степен и договорите.

Установени са несъответствия с правната рамка и договорите по следните съществени аспекти: предвидена възможност в НУГТ за замяна на имоти в горски територии - частна общинска собственост в противоречие със ЗГ; определен в НУГТ максимален срок на дългосрочни договори за добив и продажба на дървесина в несъответствие със ЗГ; в несъответствие със ЗГ, в НУГТ или в друга наредба на общинския съвет не е определен ред за предоставянето под наем или под аренда на поземлени имоти в горски територии - общинска собственост; в несъответствие със ЗГ, в НУГТ или в друга наредба на общинския съвет не е определена цена за учредяване право на строеж върху поземлени имоти в горски територии – собственост; в несъответствие с ЗГ, в НУГТ не е определен ред за продажбата на поземлени имоти в горските територии, чието предназначение е променено; в НУГТ не е предвидена възможност за промяна на предназначението на поземлени имоти в горски територии за изграждане на стълбове за лифтове и влекове, на основи на съоръжения от ветрогенератори и фотоволтаични паркове, както и изграждане на ски писти, каквато възможност има предвидена в ЗГ; в несъответствие с Наредбата по чл. 95 от ЗГ, планът за ползване на дървесина за 2017 г. и 2018 г. не е публикуван на интернет страницата на общината; определена е форма на управление на горските територии - общинска собственост, като е създадено структурно звено в общинската администрация, отговорно за управлението на общинските гори, но не е определен ръководител на звеното, който да отговаря на изискванията на ЗГ; неспазване на регламентирания срок за уведомяване на Регионалната дирекция по горите за избора на формата на управление на горските територии - общинска собственост; сключване на договори за възлагане на дейности в горските територии, без да са проведени конкурсни процедури, при наличие на задължителни основания за това; общите условия на договори за продажба на стояща дървесина на корен не съответстват на утвърдените от министъра на земеделието и храните общи условия; в договори за продажба на стояща дървесина на корен са предвидени и платени при сключването им авансови вноски в размери многократно надвишаващи нормативно допустимия; протоколи на комисиите за провеждане на тръжни процедури, договори за продажба на стояща дървесина на корен и сключени допълнителни споразумения за изменение на договори не са публикувани на интернет страницата на общината; заповед за откриване на търг не съдържа всичко нормативно изискуемо, като не е посочена възможност кандидатите да подават оферти само за един, за всички или за повече от един обект от предмета на процедурата; при провеждане на търг за продажба на стояща дървесина на корен, не е спазен регламентиран срок за оповестяване на търга на електронната страница на общината; при провеждане на търг за продажба на стояща дървесина на корен, определения срок за приключване работата на тръжната комисията е по-дълъг от нормативно допустимия, както и е определена численост на тръжна комисия неотговаряща на нормативно определената; протокол за постигнатите договорености с кандидат в процедурата на договаряне за продажба на стояща дървесина не е подписан от кандидат; в договори за добив и продажба на дървесина и в сключените допълнителни споразумения към тях е определен срок за извършване на неотложните дейности по

договорите, който е значително по-голям от нормативно допустимия едномесечен срок; гаранции за изпълнението на договори не са освободени в регламентирания срок след освидетелстване на сечищата; изпълнение на договори за продажба на стояща дървесина на корен не е приключило в определения срок, като от купувачите не са спазени сроковете за добив и извоз на дървесината, като за забавеното изпълнение на договорите не са начислени и изплатени предвидените с тях неустойки за забава.

Установените несъответствия с правната рамка в тази под-област, които са количествено измерими са в общ размер 100 143 лв. (определяне и предоставяне на аванси за изпълнение на договори за продажба на дървесина, превишаващи нормативно допустимия размер – 99 382 лв.; не са начислени и изплатени предвидени в договорите неустойки за забава на изпълнението им – 761 лв.) и са съществени по стойност по естество (характер) и смисъл (контекст). Останалите установени нарушения/несъответствия с правната рамка и договорите са съществени по естество (характер) и по смисъл (контекст). СФУК не е достатъчно ефективна. СФУК не е ефективна.

Част четвърта

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Въз основа на резултатите от извършения Одит за съответствие при управлението и разпореждането с имоти - общинска собственост в общините Елхово, Разлог, Свиленград, Царево и Чепеларе за периода от 01.01.2017 г. до 31.12.2018 г., представени в одитния доклад и събраните одитни доказателства са налице основания за изразяване на следното заключение:

I. Област на изследване „Управление и разпореждане с имоти - общинска собственост в Община Елхово“

1. Актове на общинския съвет и вътрешни актове

Актовете на общинския съвет (Наредбата по чл. 8, ал. 2 от ЗОС, Наредбата по чл. 45а от ЗОС и Наредбата по чл. 181, ал. 6 от ЗГ) са в частично съответствие с нормативните актове от по-висока степен.

През 2018 г. в общинския съвет не е внесен годишен доклад за изпълнението на договорите за концесии за 2017 г.

Вътрешните актове за въвеждане на СФУК в процеса по управление и разпореждане с имоти - общинска собственост са в частично съответствие с нормативните актове от по-висока степен**.**

2. 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.

В дейността по актуването на имоти - общинска собственост: не е неспазен срокът за изпращане на препис на съставените актове за общинска собственост на службата по геодезия, картография и кадастър и на областния управител; за част от имотите не са съставени нови АОС по кадастралната карта на с. Трънково и по влязъл в сила на подробен устройствен план в с. Добрич.

При актуването на имотите – общинска собственост е установено: имот - публична общинска собственост е актуван като частна общинска собственост; преписи на АОС не са изпратени или са изпратени на службата по геодезия, картография и кадастър и на областния

управител след нормативноопределения срок; от 154 общински имота, вписани по кадастралната карта и кадастралните регистри за землището на с. Годлево само за 11 са съставени АОС.

При застраховането на имотите – общинска собственост е установено: не са застраховани застроени имоти - публична общинска собственост; в застрахователните полици е включена клауза самоучастие на общината за имоти - публична общинска собственост; застраховани са 12 имота - частна общинска собственост, без да е взето решение на общинския съвет; за сметка на общината са застраховани са отдадени под наем 14 имота - публична общинска собственост и 53 имота - частна общинска собственост, които са предоставени за безвъзмездно ползване и управление.

При управлението на имотите - общинска собственост е установено: при провеждането на три публично оповестени конкурса, не е определена цена и не са поставени специфични изисквания към предмета на сделката и определени условия; в четири договора съществуват различия между доклада на комисията, заповедта на кмета за определяне на спечелилия публично оповестения конкурс и договора, сключен с наемателя; определеният наем по договори, сключени с три политически партии е в несъответствие със ЗПП; отдаването под наем на маломерни поземлени имоти-ниви, мери, пасища и ливади е извършено въз основа на пазарни оценки с изтекъл срок; за отдаването под наем на маломерни поземлени имоти-ниви - общинска собственост, без провеждане на търг/конкурс, не е назначена комисия, която да разгледа заявленията от лицата, желаещи да наемат маломерни поземлени имоти; не са извършвани ежегодни проверки за спазване условията по сключените договори за наем или аренда на пасища, мери и ливади от държавния и общинския поземлен фонд; сключен е договор за отдаване под наем на земеделска земя без да бъде проведен търг/конкурс; по два договора за отдаване под наем на гаражи са занижени наемните цени.

При управлението на общинските жилища е установено, че са отдадени под наем шест общински жилища, за които няма решение на общинския съвет; две лица са включени в годишния списък за настаняване под наем в общинско жилище, преди картотекирането им; образците на заявление и декларация за картотекирането на нуждаещите се от жилище граждани не са утвърдени от кмета на общината; настанени са в общински жилища граждани и техните семейства, от които не са представени документи, доказващи декларираните данни; от комисиите за картотекиране на нуждаещите се граждани не са извършвани проверки на кандидатите за настаняване в жилища, че не са се самонастанявали в общински жилища; преди сключването на 11 анекса за удължаване срока на договорите за наем на жилища, от наемателите не са представени документи удостоверяващи, че отговарят на условията за настаняване под наем в общинско жилище; наемната цена на жилище, на един наемател, не е определена съгласно нормите за жилищно задоволяване; три лица са кандидатствали и са настанени в свободни общински жилища, без да са отговаряли на условията на Наредбата по чл. 45а от ЗОС; отдадени са под наем свободни общински жилища по пазарни цени, без да е взето решение от общинския съвет; сключен е договор за наем на жилище преди изтичането на срока за обжалване на заповедта за настаняване; искане за предварително изпълнение на заповедта за настаняване не е регистрирано в деловодството на общината; сключен е анекс, преди лицето да е подало заявление за удължаване на срока на договора за наем; определената наемна цена, която не следва да се заплаща от шестима наематели на свободни общински жилища е по-висока от стойността на одобрените довършителни ремонтни дейности, отразена в количествено-стойностната сметка.

През одитирания период не е водена отчетност, която дава информация за плащането на местните данъци и таксата за битови отпадъци по видове общинска собственост - частна/публична; за 16 имота - публична общинска собственост, отдадени под наем не са подадени данъчни декларации и таксата за битови отпадъци не е платена; незаконосъобразно

от наемателите на 45 имота - частна общинска собственост, отдадени под наем, са подадени данъчни декларации по чл. 14 от ЗМДТ.

Значителен е размерът на просрочените вземания от наеми от 12 наематели не са предприети действия законовоопределените действия за събирането им.

Установените несъответствия с правната рамка в тази под-област, които са количествено измерими са в общ размер 47 433,47 лв. (сключен договор за наем на земеделска земя без проведен търг вместо да бъде отдаден чрез търг, неправилно определени, несъбрани наеми, застраховки и такса за битови отпадъци) и са съществени по стойност, по естество (характер) и смисъл (контекст). Останалите установени нарушения/несъответствия с правната рамка и договорите са съществени по естество (характер) и по смисъл (контекст).

3. 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.

При продажба на имот чрез провеждане на публичен търг е въведено ограничение на кръга на лицата, които могат да участват в процедурата. Поради липсата на пълна правна регламентация в НРПУРОИ на процедурните действия при участието на един кандидат в търг с явно наддаване, за 20 имота са сключени договори на начална тръжна цена.

Установените нарушения/несъответствия с правната рамка в тази под-област, които са количествено измерими са в общ размер 7 893 лв. и са съществени по стойност, по естество (характер) и смисъл (контекст). Останалите установени нарушения/несъответствия с правната рамка и договорите са съществени по естество (характер) и по смисъл (контекст).

4. Възлагане на концесия за ползване на обекти - публична общинска собственост и изпълнение на договорите

Дейностите, свързани с възлагане на концесия за ползване на обекти, публична общинска собственост и изпълнение на договорите не са в съответствие по един и повече съществени аспекти с изискванията на правната рамка и договорите.

Част от сключените договори не съответстват на проекта на договор по отношение на срока за плащане на еднократното и на годишното концесионното възнаграждение. Гаранциите за участие са върнати след законоустановения срок. Не са застраховани обекти на концесия в полза на концедента. Не е изпратено уведомление до Комисията за защита на конкуренцията за сключените концесионни договори. При текущия контрол не са събрани достатъчно доказателства за изпълнение на инвестиционните ангажименти по концесионните договори.

Установените несъответствия с правната рамка и договорите са съществени по естество (характер) и по смисъл (контекст).

5. Възлагане и изпълнение на дейности в горските територии и за ползване на дървесина

Дейностите, свързани с възлагане и изпълнение на дейности в горските територии и за ползване на дървесина не са в съответствие по един и повече съществени аспекти с изискванията на правната рамка и договорите.

В заповеди на кмета на общината за откриване на конкурси/търгове незаконосъобразно е намален срокът за подаване на оферти. Незаконосъобразно са поставени изисквания за задължително закупуване на документация и за внасяне на такса за участие в търг. На интернет страницата на общината не е публикувана задължителната информация за проведените процедури. Гаранцията за участие на кандидат е освободена след нормативно определения

срок, а на друг - преди сключване на договора. В един случай договорената цена не съответства на предложената в офертата на изпълнителя. Гаранция за изпълнение е възстановена преди нормативно определения срок. В заповедите за откриване на търгове за покупко-продажба на прогнозни количества дървесина незаконосъобразно е предвидена възможност за участие на подизпълнители и в тях не се съдържат условия за плащане на цената на дървесината. Договор за продажба на дървесина е сключен преди влизане в сила на заповедта за определяне на изпълнител.

Установените несъответствия с правната рамка в тази под-област, които са количествено измерими са в общ размер 528,64 лв. (незаконосъобразно събрана такса, договорена цена в по-малък размер от офертата. и договорена цена в по-голям размер от офертата) не са съществени по стойност, но са съществени по естество (характер) и по смисъл (контекст). Останалите установени нарушения/несъответствия с правната рамка и договорите са съществени по естество (характер) и по смисъл (контекст).

През одитирания период СФУК в Община Елхово не е ефективна.

II. Област на изследване „Управление и разпореждане с имоти - общинска собственост в Община Разлог

1. Актове на общинския съвет и вътрешни актове

Актовете на общинския съвет (Наредбата по чл. 8, ал. 2 от ЗОС, Наредбата по чл. 45а от ЗОС и Наредбата по чл. 181, ал. 6 от ЗГ) 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 нормативните актове от по-висока степен**.**

2. 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.

При актуването на имотите – общинска собственост е установено: имот - публична общинска собственост е актуван като частна общинска собственост; преписи на актове за общинска собственост (АОС) не са изпратени или са изпратени на службата по геодезия, картография и кадастър и на областния управител след нормативноопределения срок; от 154 общински имота, вписани по кадастралната карта и кадастралните регистри за землището на с. Годлево само за 11 са съставени АОС.

При застраховането на имотите – общинска собственост е установено: не са застраховани застроени имоти - публична общинска собственост; в застрахователните полици е включена клауза самоучастие на общината за имоти - публична общинска собственост; застраховани са 12 имота - частна общинска собственост, без да е взето решение на общинския съвет; за сметка на общината са застраховани са отдадени под наем 14 имота - публична общинска собственост и 53 имота - частна общинска собственост, които са предоставени за безвъзмездно ползване и управление.

При управлението на имотите - общинска собственост е установено: при провеждането на три публично оповестени конкурса, не е определена цена и не са поставени специфични изисквания към предмета на сделката и определени условия; в четири договора съществуват различия между доклада на комисията, заповедта на кмета за определяне на спечелилия публично оповестения конкурс и договора, сключен с наемателя; определеният наем по договори, сключени с три политически партии е в несъответствие със ЗПП; отдаването под

наем на маломерни поземлени имоти-ниви, мери, пасища и ливади е извършено въз основа на пазарни оценки с изтекъл срок; за отдаването под наем на маломерни поземлени имоти-ниви - общинска собственост, без провеждане на търг/конкурс, не е назначена комисия, която да разгледа заявленията от лицата, желаещи да наемат маломерни поземлени имоти; не са извършвани ежегодни проверки за спазване условията по сключените договори за наем или аренда на пасища, мери и ливади от държавния и общинския поземлен фонд; сключен е договор за отдаване под наем на земеделска земя без да бъде проведен търг/конкурс; по два договора за отдаване под наем на гаражи са занижени наемните цени; .

При управлението на общинските жилища е установено, че са отдадени под наем шест общински жилища, за които няма решение на общинския съвет; две лица са включени в годишния списък за настаняване под наем в общинско жилище, преди картотекирането им; образците на заявление и декларация за картотекирането на нуждаещите се от жилище граждани не са утвърдени от кмета на общината; настанени са в общински жилища граждани и техните семейства, от които не са представени документи, доказващи декларираните данни; от комисиите за картотекиране на нуждаещите се граждани не са извършвани проверки на кандидатите за настаняване в жилища, че не са се самонастанявали в общински жилища; преди сключването на 11 анекса за удължаване срока на договорите за наем на жилища, от наемателите не са представени документи удостоверяващи, че отговарят на условията за настаняване под наем в общинско жилище; наемната цена на жилище, на един наемател, не е определена съгласно нормите за жилищно задоволяване; три лица са кандидатствали и са настанени в свободни общински жилища, без да са отговаряли на условията на наредбата на общинския съвет; отдадени са под наем свободни общински жилища по пазарни цени, без да е взето решение от общинския съвет; сключен е договор за наем на жилище преди изтичането на срока за обжалване на заповедта за настаняване; искане за предварително изпълнение на заповедта за настаняване не е регистрирано в деловодството на общината; сключен е анекс, преди лицето да е подало заявление за удължаване на срока на договора за наем; определената наемна цена, която не следва да се заплаща от шестима наематели на свободни общински жилища е по-висока от стойността на одобрените довършителни ремонтни дейности, отразена в количествено-стойностната сметка.

През одитирания период не е водена отчетност, която дава информация за плащанията на местните данъци и таксата за битови отпадъци по видове общинска собственост - частна/публична; за 16 имота - публична общинска собственост, отдадени под наем не са подадени данъчни декларации и таксата за битови отпадъци не е платена; незаконосъобразно от наемателите на 45 имота - частна общинска собственост, отдадени под наем, са подадени данъчни декларации по чл. 14 от ЗМДТ.

Значителен е размерът на просрочените вземания от наеми от 12 наематели не са предприети действия законовоопределените действия за събирането им.

Установените нарушения/несъответствия, които са количествено измерими са в общ размер 48 815,83лв., които са съществени по стойност, по естество (характер) и по смисъл (контекст). по естество (характер) и по смисъл (контекст). Останалите установени нарушения/несъответствия с правната рамка и договорите са съществени по естество (характер) и по смисъл (контекст).

3. 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.

Докладите на комисиите за резултатите от проведения търг/конкурс не са подписани от част от членовете на комисиите; сключените договори след проведените публично оповестени

конкурси не отговарят на проектодоговорите и в тях не са включени предложените от кандидатите инвестиции; една разпоредителна сделка е извършена без валидна пазарна оценка; при три разпоредителни сделки са сключени договори, преди да е изтекъл срокът за обжалване; планираните приходи по бюджета на общината не отговарят на заложените приходи в годишните програми.

При разпореждане с общинска собственост без провеждане на търг или конкурс е установено: в един случай е извършена продажба на общинско жилище на наемател, който не отговаря на условията, определени в наредбата на общинския съвет. Без правно основание са събрани режийни разноски от купувачите на имоти.

Установените несъответствия с правната рамка в тази под-област, които са количествено измерими са в общ размер 34 381,15 лв., които са съществени по стойност, по естество (характер) и по смисъл (контекст). Останалите установени нарушения/несъответствие са съществени по естество (характер) и по смисъл (контекст).

4. Възлагане на концесия за ползване на обекти - публична общинска собственост и изпълнение на договорите

Дейностите, свързани с възлагане на концесия за ползване на обекти - публична общинска собственост и изпълнение на договорите не са в съответствие по един и повече съществени аспекти с изискванията на правната рамка и договорите.

Не е изпратена в срок информация до НКР, ДВ и ОВ на ЕС; не е публикувано решение за откриване на процедурата за концесия; липсва минимално изискуемата информация във входящия регистър; посочени са неясни изисквания в методиката за оценка на офертите; не е спазен срокът за назначаване на комисия за оценка; не са изискани допълнителни документи от комисията за оценка; липсват документи, удостоверяващи наличието/липсата на свързани лица и конфликт на интереси от страна на участниците в процедурата; оценена е оферта, която не отговаря на обявените условия за допустимост и участникът е избран за концесионер; КЗК не е уведомена за сключването на концесионния договор; не е изготвен доклад до комисията за контрол; липсват правила за работа на комисията за контрол по договора; липсва годишен доклад за изпълнението на концесионните договори; не е внесена гаранция за изпълнение на договора; не е осъществен мониторинг, контрол и одит на договорите.

Установеното несъответствие с правната рамка по един от договорите, което е количествено измеримо е в общ размер 800 лв., което не е съществено по стойност, но е съществено по естество (характер) и по смисъл (контекст). Останалите установени нарушения са съществени по естество (характер) и по смисъл (контекст).

През одитирания период СФУК в Община Разлог не е ефективна.

III. Област на изследване „Управление и разпореждане с имоти - общинска собственост в Община Свиленград“

1. Актове на общинския съвет и вътрешни актове

Актовете на общинския съвет (Наредбата по чл. 8, ал. 2 от ЗОС и Наредбата по чл. 45а от ЗОС) 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 нормативните актове от по-висока степен**.**

2. 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.

Преписи от актове за общинска собственост не са изпратени в срок на областния управител; в главния регистър за имоти - публична общинска собственост не е вписана информация за действащите концесионни договори.

В годишните програми за управление и разпореждане с имоти - общинска собственост не са включени имоти - общинска собственост, отдадени под наем чрез публични търгове.

При отдаване под наем на имоти - общинска собственост: заповед за изменение на заповед за обявяване на публичен търг не е публикувана по определения ред; договори за наем/аренда са сключени преди влизане в сила на заповедта на кмета на общината за определяне на наемател/арендатор; договор за наем на недвижим имот не е прекратен, въпреки наличието на основания за това; седем договора за отдаване под наем на имоти - общинска собственост не са вписани в Службата по вписванията; от наематели по шест договора за отдаване под наем на недвижими имоти не са събрани дължимите такси за битови отпадъци; по 26 договора за отдаване под наем на общински имоти и по 8 прекратени такива не са предприети ефективни действия за събиране на просрочени вземания от наем на общински имоти.

Установените несъответствие с правната рамка, които са количествено измерими са в размер 30 991,85 лв., които са съществени по стойност, естество (характер) и смисъл (контекст). Останалите установените несъответствия с правната рамка в тази под-област, са съществени по естество (характер) и по смисъл (контекст).

3. 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.

Незаконосъобразна продажба на свободно общинско жилище чрез търг на лице, извън кръга на правоимащите, определени със ЗОС; към участниците в публични търгове и конкурси е поставено ограничително условие за представяне на удостоверение за липса на финансови задължения към общината; във всички проведени търгове стъпката на наддаване на началната тръжна цена е определена незаконосъобразно от комисията; един договор с купувач е сключен преди влизане в сила на заповедта за определяне на спечелилия участник; незаконосъобразно са платени режийни разноски при разпоредителни сделки; заповеди на кмета за определяне на купувач на общински имот не са съобщени на част от заинтересованите лица; по договор за прекратяване на съсобственост между общината и юридическо лице, частта на общината е отписана от актовите книги, преди да бъде заплатена изцяло определената цена; информация за три разпоредителните сделки не е представена достоверно в регистъра на разпоредителните сделки с имоти - общинска собственост.

Установените несъответствия с правната рамка в тази под-област, които са количествено измерими са в общ размер 41 703,67 лв., които са съществени по стойност по естество (характер) и смисъл (контекст). Останалите установени нарушения/несъответствия с правната рамка и договорите са съществени по естество (характер) и по смисъл (контекст).

4. Възлагане на концесия за ползване на обекти - публична общинска собственост и изпълнение на договорите

Дейностите, свързани възлагане на концесия за ползване на обекти - публична общинска собственост и изпълнение на договорите не са в съответствие по един и повече съществени аспекти с изискванията на правната рамка и договорите.

Застраховани са имоти в полза на концесионера, вместо на концедента; два обекта, предоставени на концесия не са застраховани; по четири договора не са реализирани инвестиции по инвестиционната програма.

Установените несъответствия с правната рамка, които са количествено измерими са в размер 10 800 лв., които са съществени по стойност по естество (характер) и смисъл (контекст).Останалите установените нарушения/несъответствия с правната рамка и договорите са съществени по естество (характер) и по смисъл (контекст).

През одитирания период СФУК в Община Свиленград не е ефективна.

IV. Област на изследване „Управление и разпореждане с имоти - общинска собственост в Община Царево“

1. Актове на общинския съвет и вътрешни актове

Актовете на общинския съвет (Наредбата по чл. 8, ал. 2 от ЗОС, Наредбата по чл. 45а от ЗОС и Наредбата по чл. 181, ал. 6 от ЗГ) са в частично съответствие с нормативните актове от по-висока степен.

Годишната програма за 2018 г. и Стратегията за управление на общинската собственост за периода 2016 г. - 2019 г. не са публикувани на електронната страница на общината.

В отчетите за състоянието на общинската собственост и резултатите от нейното управление и за двете години не се съдържа информация за част от разпоредителните сделки и за отдадените под наем жилищни имоти.

Вътрешните актове за въвеждане на СФУК в процеса по управление и разпореждане с имоти - общинска собственост са в частично съответствие с нормативните актове от по-висока степен**.**

2. 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.

В регистъра на търговските дружества с общинско участие не са вписани пълна инормация; част от застроените имоти - публична общинска собственост и от имоти - частна общинска собственост не са застраховани; невъзстановени на общината застрахователни вноски от наематели и ползватели; нарушен реда по АПК за съобщаване и обжалване на административните актове при провеждане на търгове/конкурси за отдаване под наем на нежилищни имоти и на земеделски земи; поставени са ограничителни условия към участниците за липса на задължения към общината и заплащане на такса за оглед на имотите; недекларирани обстоятелства от членовете на комисиите по АПК и ЗПУКИ (отм.)/ЗПКОНПИ; необективирани факти и обстоятелства в протоколи на комисиите при провеждане на търгове; неприложен ред за удължаване срока на конкурс при липса на участници; приложено предварително изпълнение на две заповеди за резултати от проведени търгове, без доказано правно основание; невъзстановени депозити на участници в търгове; наемателите по четири договора за отдаване под наем/аренда не са освободени от заплащане за една стопанска година, тъй като имотите изцяло/частично не попадат в специализирания слой; наличие на незаконно

строителство в отдаден под аренда имот; ползвани два имота без проведен търг/конкурс и без решение на общинския съвет до провеждане на нов търг.

При проведените процедури за отдаване под наем на нежилищни имоти и под наем/аренда на земеделски земи, без търг/конкурс са установени несъответствия по отношение на: незаконосъобразно определен наем в по-малко и в повече на две отдадени помещения на политически партии и заплатена сума за електрическа енергия от общината вместо от наемателя; издадени са заповеди за отдаване под наем/аренда на земеделски земи преди влизане в сила на решението на общинския съвет; неправилно определени наемни цени за маломерни имоти и арендни цени за земеделски земи; невнесени лихви и обезщетения за забава по договори за наем и за аренда; неоповестени списъци на имотите за индивидуално ползване на пасища, мери и ливади и за двете стопански години; неподписани декларации от членовете на комисиите, че не са „свързани лица“ с участник в процедурата по смисъла на Търговския закон; неосвободени наематели от заплащане на наем за две стопански години за имоти, които изцяло/частично не попадат в специализирания слой; липса на клаузи за увеличаване на наемната цена с официалния инфлационен индекс на потребителските цени в сключените договори за отдаване под наем на пасища, мери и ливади; неизвършена проверка за наличие на съответствие на броя на притежаваните пасищни животни с размера на предоставените под наем пасища, мери и ливади.

По пет договора с изтекъл срок на действие са подписани анекси за продължаване на наемните правоотношения на наематели на общински жилища. От наематели на общински имоти не са възстановени на общината разходи за такса за битови отпадъци.

Установените нарушения/несъответствия с правната рамка, които са количествено измерими са в общ размер 96 499 лв., които са съществени по стойност, по естество (характер) и смисъл (контекст). Останалите установено нарушения/несъответствия са съществени по естество (характер) и по смисъл (контекст).

3. 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.

При провеждане на публични търгове за продажби е поставено ограничително условие към участниците да нямат задължения към общината; при повторно обявяване на търг не е постигната увереност, че пазарната оценка на имота е актуална; неудостоверяване писмено за липса на обстоятелства от членовете на комисиите по АПК и ЗПУКИ (отм.)/ЗПКОНПИ; приложено е предварително изпълнение на заповеди за резултати от проведени търгове без доказано правно основание; продадени са два имота без решение на общинския съвет; при продажби на земя на собствениците на законно построена сграда заповеди на кмета на общината не са връчени на част от заинтересовани лица; административни актове (решения на общинския съвет и заповеди на кмета на общината) при разпореждане с имоти - общинска собственост са изпълнени преди да са изтекли сроковете за тяхното обжалване и преди влизането им в сила; извършени са две продажби на земя на собственици на законно построена сграда без решение на общинския съвет; цената на учредяване на правото на ползване за устройване на пчелини не е определена въз основа на пазарна оценка; без правно основание са събрани нотариални такси; при забава на плащанията по три договора за право на ползване не е начислена законната лихва; не е застрахован в полза на общината имот с учредено право на ползване; не е възстановен депозит за участие в публичен търг.

Установените нарушения/несъответствия с правната рамка, които са количествено измерими, са в общ размер 87 644 лв., които са съществени по стойност, по естество (характер) и смисъл (контекст). Останалите установено нарушения/несъответствия са съществени по

естество (характер) и по смисъл (контекст). През одитирания период СФУК в Община Царево не е ефективна.

V. Област на изследване „Управление и разпореждане с имоти - общинска собственост в Община Чепеларе“

1. Актове на общинския съвет и вътрешни актове

Актовете на общинския съвет (Наредбата по чл. 8, ал. 2 от ЗОС, Наредбата по чл. 45а от ЗОС и Наредбата по чл. 181, ал. 6 от ЗГ) са в частично съответствие с нормативните актове от по-висока степен.

От кмета на общината не е внесен в общинския съвет и съответно от общинския съвет не е приет план за действие за общинските концесии.

Вътрешните актове за въвеждане на СФУК в процеса по управление и разпореждане с имоти - общинска собственост са в частично съответствие с нормативните актове от по-висока степен**.**

2. 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.

За 97 на сто от застроените имоти - публична общинска собственост, през одитирания период не са предвидени средства за застраховане по бюджета на общината и тези имоти не са застраховани. В действащите през одитирания период договори за отдаване под наем на имоти не е предвидена клауза за заплащане на застрахователната вноска от наемателите и не са възстановени такива разходи в бюджета на общината.

Нежилищни имоти, предмет на отдаване под наем, не са включени в годишната програма за управление и разпореждане с имоти - общинска собственост.

При провеждането на търговете за отдаване под наем на нежилищни имоти - общинска собственост, които са на територията на отделните кметства на общината, в съставите на комисиите за провеждане на търговете, не са включени съответните кметове на кметства. Сключени са договори за отдаване под наем на имоти преди влизането в сила на заповедта на кмета на общината за определяне на наемател. Установени са процедурни нарушения, свързани с работата на комисията при провеждане на търгове с тайно наддаване. Договори за отдадени под наем нежилищни имоти - публична и частна общинска собственост не са вписани в съответните главни регистри. В договори за отдаване под наем на земеделски земи не са посочени земите, които изцяло или частично не попадат в актуалния към датата на подписване на договора „специализиран слой“. Наемните отношения с наематели не са прекратени при наличие на правно основание. За невнесена наемна цена в определения с договора срок не е определена и съответно не е внесена лихва за забава.

При отдаване под наем на помещения - общинска собственост за нуждите на политическа парния не са приложени изискуеми документи. Определен е по-висок наем от нормативноопределения със ЗПП.

Сделки за отдаване под наем на имоти - частна общинска собственост са извършени без да е налице императивно изискуемото решение на общинския съвет.

От членовете на общинската комисия за разпределяне на пасищата и мери за индивидуално ползване не са представени декларации за свързани лица.

Наемател на земеделска земя е освободен от заплащане на наем за една стопанска година, вместо за две стопански години за наетите пасища, мери и ливади, които изцяло или частично не попадат в актуалния към датата на подписване на договора „специализиран слой“.

В договори за отдаване под наем на мери, пасища и ливади не е предвидено увеличение на наемната цена с официалния инфлационен индекс на потребителските цени и съответно наемната цена не е увеличена. Отдадени са под наем мери пасища и ливади, останали свободни след разпределението между правоимащите собственици на пасищни селскостопански животни, без да е проведен публичен търг.

Отдаден под наем жилищен имот не е включен в годишната програма за управление и разпореждане с имоти - общинска собственост. Договори за настаняване в общинско жилище са сключени преди да е влязла в сила заповедта на кмета на общината.

Не са декларирани 86 на сто от имотите - частна общинска собственост и 72 на сто от имотите - публична общинска собственост и за тях не са платени данък върху недвижимите имоти и такса за битови отпадъци. Във сключените преди и през одитирания период договори за отдаване под наем на имоти - общинска собственост (за които се дължи такса за битови отпадъци) не са включени клаузи за плащане на такса за битови отпадъци и от наемателите не са възстановени на общината разходи.

Договори с просрочени задължения от наеми не са прекратени, въпреки наличие на основание за това. За просрочени вземания от наеми не са предприети действия за събирането им по реда на ГПК, поради което тези вземания са погасени по давност и са пропуснати приходи по общинския бюджет.

Установените несъответствия с правната рамка и договорите в тази под-област, които са количествено измерими са в общ размер 21 077,59 лв., които са съществени по стойност по естество (характер) и смисъл (контекст). Останалите установени нарушения/несъответствия с правната рамка и договорите са съществени по естество (характер) и по смисъл (контекст).

3. 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.

Имоти, с които са извършени разпоредителни действия, не са включени в годишните програми за управление и разпореждане с имоти - общинска собственост.

В съставите на комисиите за провеждане на търговете за разпореждане с имоти - общинска собственост, които са на територията на отделните кметства на общината, не са включени съответните кметове на кметства. При разпореждането с имоти - общинска собственост неправомерно са определени и платени режийни разноски от стойността на договорите.

Сключени са договори за продажба на имоти - общинска собственост преди влизането в сила на заповедта на кмета на общината за определяне на купувач. Сключен е договор за разпореждане с имот - общинска собственост въз основа на неактуална пазарна оценка на имота.

Извършена е незаконосъобразна замяна на имот - частна общинска собственост с вещни права на юридическо лице без наличие на фактически и правни основания за това.

Договори за извършени разпоредителни сделки с имоти - общинска собственост не са вписвани по разпореждане на съдията по вписванията по местонахождението на имотите.

Разпоредителни сделки с имоти - общинска собственост не са отразени в актовете и регистрите за общинска собственост. В Община Чепеларе не е създаден и не се поддържа публичен регистър за разпоредителните сделки с имоти - общинска собственост.

Установените несъответствия с правната рамка в тази под-област, които са количествено измерими са в общ размер 1 295 лв. (неправомерно определени и платени режийни разноски) и са съществени по стойност по естество (характер) и смисъл (контекст).

Останалите установени нарушения/несъответствия с правната рамка и договорите са съществени по естество (характер) и по смисъл (контекст).

4. Възлагане и изпълнение на дейности в горските територии и ползване на дървесина

Дейностите, свързани с възлагането и изпълнението на дейности в горските територии и ползването на дървесина не са в съответствие по един и повече съществени аспекти с изискванията на правната рамка и договорите.

Сключени са договори за възлагане на дейности в горските територии, без да са проведени конкурсни процедури, при наличие на задължителни основания за това.

В договори за продажба на стояща дървесина на корен са предвидени и платени при сключването им авансови вноски в размери, надвишаващи нормативно допустимите.

Планът за ползване на дървесина от общинския горски фонд за 2017 г. и 2018 г. не е публикуван на интернет страницата на общината. Протоколи на комисиите за провеждане на тръжни процедури, договори за продажба на стояща дървесина на корен и сключени допълнителни споразумения за изменение на договори не са публикувани на интернет страницата на общината.

Заповед за откриване на търг не съдържа нормативно изискуемата информация, като не е посочена възможност кандидатите да подават оферти само за един, за всички или за повече от един обект от предмета на процедурата.

При провеждане на търг за продажба на стояща дървесина на корен: не е спазен регламентиран срок за оповестяване на търга на електронната страница на общината; определеният срок за приключване работата на тръжната комисията е по-дълъг от нормативно допустимия; числеността на тръжна комисия не отговаря на нормативно определената.

В договори за добив и продажба на дървесина и в сключените допълнителни споразумения към тях е определен срок за извършване на неотложните дейности по договорите, който е значително по-голям от нормативно допустимия.

Изпълнение на договори за продажба на стояща дървесина на корен не е приключило в определения срок и не са събрани предвидените с тях неустойки за забава. Гаранции за изпълнението на договори не са освободени в регламентирания срок след освидетелстване на сечищата.

Установените несъответствия с правната рамка в тази под-област, които са количествено измерими са в общ размер 100 143 лв. (определяне и предоставяне на аванси за изпълнение на договори за продажба на дървесина, превишаващи нормативно допустимия размер, не са начислени и изплатени предвидени в договорите неустойки за забава на изпълнението им) и са съществени по стойност по естество (характер) и смисъл (контекст). Останалите установени нарушения/несъответствия с правната рамка и договорите са съществени по естество (характер) и по смисъл (контекст). СФУК не е достатъчно ефективна.

През одитирания период СФУК в Община Чепеларе не е ефективна.

Част пета

ПРЕПОРЪКИ

I. В резултат на извършения одит на кмета на Община Елхово и на Общинския съвет Елхово се дават следните препоръки:

1. На кмета на общината:

1.1. Да внесе предложение в общинския съвет за актуализиране на Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество за привеждането ѝ в съответствие с нормативните актове от по-висока степен.[2042]

1.2. Да внесе предложение в общинския съвет за актуализиране на Наредба № 11 за реда за управление и разпореждане с общински жилища за привеждането ѝ в съответствие с нормативните актове от по-висока степен.[2043]

1.3. Да внесе предложение в общинския съвет за актуализиране на Наредбата за управление на общинските горски територии собственост на Община Елхово за привеждането ѝ в съответствие с нормативните актове от по-висока степен.[2044]

1.4. Да извърши анализ на пазарните цени и да внесе предложение в общинския съвет за актуализиране на наемните цени при отдаване под наем на общинските жилища и нежилищни имоти, определени в Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, при наличие на основания за това.[2045]

1.5. Да се направи преглед на вътрешните актове за въвеждане на системата за финансово управление и контрол в общината с цел правилата/процедурите да се актуализират в съответствие с измененията в Закона за финансовото управление и контрол в публичния сектор и методическите насоки на министъра на финансите от 2019 г. и 2020 г.[2046]

1.6. Да се идентифицират и оценят рисковете, свързани с управлението и разпореждането с имоти - общинска собственост, общинските концесии и възлагане ползването на дървесина и да се въведат адекватни и ефективни контролни дейности, които да гарантират законосъобразното осъществяване на дейностите.[2047]

1.7. Съставянето на актове за общинска собственост за имотите - общинска собственост, за които не са съставени актове по кадастралната карта на с. Трънково, да се приведе в съответствие с изискванията на правната рамка.[2048]

[2042] Част трета, Глава първа, Раздел I, т. 1
[2043] Част трета, Глава първа, Раздел I, т. 2
[2044] Част трета, Глава първа, Раздел I, т. 3
[2045] Част трета, Глава първа, Раздел I, т. 1
[2046] Част трета, Глава първа, Раздел I, т. 7
[2047] Част трета, Глава първа, Раздел I – Раздел V
[2048] Част трета, Глава първа, Раздел II, т. 1

1.8. Да предприеме действия събирането/възстановяването на разходите за застраховки и такса за битови отпадъци за имотите – общинска собственост, които са отдадени под наем, да се приведе в съответствие с изискванията на правната рамка.[2049]

1.9. С вътрешен акт да определени конкретно длъжностно лице, отговорно за изпращането на информация за изпълнението на концесионните договори до Националния концесионен регистър.[2050]

2. На общинския съвет:

2.1. Да се актуализира Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество за привеждането ѝ в съответствие с нормативните актове от по-висока степен.[2051]

2.2. Да се актуализира Наредба № 11 за реда за управление и разпореждане с общински жилища за привеждането ѝ в съответствие с нормативните актове от по-висока степен.[2052]

2.3. Да се актуализира Наредбата за управление на общинските горски територии собственост на Община Елхово за привеждането ѝ в съответствие с нормативните актове от по-висока степен.[2053]

2.4. Да се актуализират наемните цени при отдаването под наем на общинските жилища и нежилищни имоти, определени в Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, при наличие на основания за това.[2054]

II. В резултат на извършения одит на кмета на Община Разлог и на Общинския съвет Разлог се дават следните препоръки:

1. На кмета на общината:

1.1. Да внесе предложение в общинския съвет за актуализиране на Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост за привеждането ѝ в съответствие с нормативните актове от по-висока степен.[2055]

1.2. Да внесе предложение в общинския съвет за актуализиране на Наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем и продажба на общински жилища за привеждането ѝ в съответствие с нормативните актове от по-висока степен.[2056]

1.3. Да се направи преглед на вътрешните актове за въвеждане на системата за финансово управление и контрол в общината с цел правилата/процедурите да се актуализират в съответствие с измененията в Закона за финансовото управление и контрол в публичния сектор и методическите насоки на министъра на финансите от 2019 г. и 2020 г.[2057]

[2049] Част трета, Глава първа, Раздел II, т. 2 и т. 7
[2050] Част трета, Глава първа, Раздел I, т. 6
[2051] Част трета, Глава първа, Раздел I, т. 1
[2052] Част трета, Глава първа, Раздел I, т. 2
[2053] Част трета, Глава първа, Раздел I, т. 3
[2054] Част трета, Глава първа, Раздел I, т. 1
[2055] Част трета, Глава втора, Раздел I, т.1
[2056] Част трета, Глава втора, Раздел I, т. 2
[2057] Част трета, Глава втора, Раздел I, т. 6

1.4. С вътрешен акт да се въведат писмени процедури/правила за управлението и разпореждането с имоти - общинска собственост, в т.ч. описание на процесите, конкретните отговорности на служителите, сроковете, реда/начина за обмен на информация между структурните звена в общинската администрация и за осъществяването на контрол в отделните процеси.[2058]

1.5. Да се идентифицират и оценят рисковете, свързани с управлението и разпореждането с имоти - общинска собственост, възлагането и изпълнението на концесии, и да се въведат адекватни и ефективни контролни дейности, които да гарантират законосъобразното осъществяване на дейностите.[2059]

1.6. С вътрешен акт да се определят ред, срок и конкретно длъжностно лице, отговорно за изготвянето на годишните отчети за изпълнението на включените в съответния план за действие проекти и концесионни договори.[2060]

2. На общинския съвет:

2.1. Да се актуализира Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост за привеждането ѝ в съответствие с нормативните актове от по-висока степен.[2061]

2.2. Да се актуализира Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем и продажба на общински жилища за привеждането ѝ в съответствие с нормативните актове от по-висока степен.[2062]

III. В резултат на извършения одит на кмета на Община Свиленград и на Общинския съвет Свиленград се дават следните препоръки:

1. На кмета на общината:

1.1. Да внесе предложение в общинския съвет за актуализиране на Наредбата за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество за привеждането ѝ в съответствие с нормативните актове от по-висока степен.[2063]

1.2. Да внесе предложение в общинския съвет за актуализиране на Наредба № 7 от 2005 г. за условията и реда за управление и разпореждане с общинския жилищен фонд за привеждането ѝ в съответствие с нормативните актове от по-висока степен.[2064]

1.3. Да приведе дейността по застраховане на имотите - общинска собственост, в съответствие с изискванията на правната рамка.[2065]

[2058] Част трета, Глава втора, Раздел II, т. 1, т. 2 и т. 9
[2059] Част трета, Глава втора, Раздел III, т. 1, т. 2 и т. 3
[2060] Част трета, Глава втора, Раздел I, т. 5
[2061] Част трета, Глава втора, Раздел I, т.1
[2062] Част трета, Глава втора, Раздел I, т. 2
[2063] Част трета, Глава трета, Раздел I, т. 1
[2064] Част трета, Глава трета, Раздел I, т. 2
[2065] Част трета, Глава трета, Раздел II, т. 2

1.4. Съставянето на актове за общинска собственост за земеделските земи (пасища, мери и ливади), останали след възстановяване правата на собствениците по чл. 19, ал. 1 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, да се приведе в съответствие с изискванията на правната рамка.[2066]

1.5. Да се идентифицират и оценят рисковете, свързани с управлението и разпореждането с имоти - общинска собственост и да се въведат адекватни и ефективни контролни дейности, които да гарантират законосъобразното осъществяване на дейностите.[2067]

1.6. Да се направи преглед на вътрешните актове за въвеждане на системата за финансово управление и контрол в общината с цел правилата/процедурите да се актуализират в съответствие с измененията в Закона за финансовото управление и контрол в публичния сектор и методическите насоки на министъра на финансите от 2019 г. и 2020 г.[2068]

2. На общинския съвет:

2.1. Да се актуализира Наредбата за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество за привеждането ѝ в съответствие с нормативните актове от по-висока степен.[2069]

2.2. Да се актуализира Наредба № 7 от 2005 г. за условията и реда за управление и разпореждане с общинския жилищен фонд за привеждането ѝ в съответствие с нормативните актове от по-висока степен.[2070]

IV. В резултат на извършения одит на кмета на Община Царево и на Общинския съвет Царево се дават следните препоръки:

1. На кмета на общината:

1.1. Да внесе предложение в общинския съвет за актуализиране на Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с имоти и вещи - общинска собственост в Община Царево за привеждането ѝ в съответствие с нормативните актове от по-висока степен.[2071]

1.2. Да внесе предложение в общинския съвет за актуализиране на Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем в общински жилища в Община Царево за привеждането ѝ в съответствие с нормативните актове от по-висока степен.[2072]

1.3. Да се направи преглед на вътрешните актове за въвеждане на СФУК в общината с цел правилата/процедурите да се актуализират в съответствие с измененията в Закона за финансовото управление и контрол в публичния сектор и методическите насоки на министъра на финансите от 2019 г. и 2020 г.[2073]

[2066] Част трета, Глава трета, Раздел II, т. 1.6
[2067] Част трета, Глава трета, Раздел I - Раздел IV
[2068] Част трета, Глава трета, Раздел I, т. 5
[2069] Част трета, Глава трета, Раздел I, т. 1
[2070] Част трета, Глава трета, Раздел I, т. 2
[2071] Част трета, Глава четвърта, Раздел I, т. 1
[2072] Част трета, Глава четвърта, Раздел I, т. 2
[2073] Част трета, Глава четвърта, Раздел I, т. 5

1.4. Да извърши преглед за имотите - общинска собственост, които не са декларирани от Община Царево, в качеството ѝ на данъчно задължено лице по Закона за местните данъци и такси, и дейността по декларирането им да се приведе в съответствие с изискванията на правната рамка.[2074]

1.5. Да се идентифицират и оценят рисковете, свързани с управлението и разпореждането с имоти - общинска собственост и да се въведат адекватни и ефективни контролни дейности, които да гарантират законосъобразното осъществяване на дейностите.[2075]

2. На общинския съвет:

2.1. Да се актуализира Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с имоти и вещи - общинска собственост в Община Царево за привеждането ѝ в съответствие с нормативните актове от по-висока степен.[2076]

2.2. Да се актуализира Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем в общински жилища в Община Царево за привеждането ѝ в съответствие с нормативните актове от по-висока степен.[2077]

V. В резултат на извършения одит на кмета на Община Чепеларе и на Общинския съвет Чепеларе се дават следните препоръки:

1. На кмета на общината:

1.1. Да внесе предложение в общинския съвет за актуализиране на Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с имоти и вещи - общинска собственост за привеждането ѝ в съответствие с нормативните актове от по-висока степен.[2078]

1.2. Да внесе предложение в общинския съвет за актуализиране на Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища за привеждането ѝ в съответствие с нормативните актове от по-висока степен.[2079]

1.3. Да внесе предложение в общинския съвет за приемане на Наредбата за управление на горските територии на Община Чепеларе за осигуряване на съответствие с изискванията на нормативните актове от по-висока степен.[2080]

1.4. Да се направи преглед на вътрешните актове за въвеждане на системата за финансово управление и контрол в общината с цел правилата/процедурите да се актуализират в съответствие с измененията в Закона за финансовото управление и контрол в публичния сектор и методическите насоки на министъра на финансите от 2019 г. и 2020 г.[2081]

[2074] Част трета, Глава четвърта, Раздел II, т. 8
[2075] Част трета, Глава четвърта, Раздел I - Раздел III
[2076] Част трета, Глава четвърта, Раздел I, т. 1
[2077] Част трета, Глава четвърта, Раздел I, т. 2
[2078] Част трета, Глава пета, Раздел I, т. 1
[2079] Част трета, Глава пета, Раздел I, т. 2
[2080] Част трета, Глава пета, Раздел I, т. 3
[2081] Част трета, Глава пета, Раздел I, т. 7

1.5. Да приведе дейността по застраховане на имотите - общинска собственост, в съответствие с изискванията на правната рамка.[2082]

1.6. Да се идентифицират и оценят рисковете, свързани с управлението на имоти - общинска собственост и да се въведат адекватни и ефективни контролни дейности, които да гарантират законосъобразното осъществяване на дейностите.[2083]

1.7. С вътрешен акт да определи ред и отговорно длъжностно лице за съставяне и поддържане на публичен регистър за разпоредителните сделки с имоти - общинска собственост в Община Чепеларе.[2084]

1.8. С вътрешен акт да се въведат правила/процедури за работа и контрол, с които да се определи последователността на действията, отговорните длъжностни лица, реда и начина за осъществяване на контрол на различните етапи от възлагането и изпълнението на дейности в горските територии и ползването на дървесина, с цел гарантиране законосъобразното осъществяване на дейността.[2085]

2. На общинския съвет:

2.1. Да се актуализира Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с имоти и вещи - общинска собственост за привеждането ѝ в съответствие с нормативните актове от по-висока степен.[2086]

2.2. Да се актуализира Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища за привеждането ѝ в съответствие с нормативните актове от по-висока степен.[2087]

2.3. Да приеме Наредба за управление на горските територии на Община Чепеларе за осигуряване на съответствие с изискванията на нормативните актове от по-висока степен.[2088]

Част шеста

ОТГОВОРИ НА ОДИТИРАНАТА ОРГАНИЗАЦИЯ

Фактите и обстоятелствата, установени при одита, са съгласувани с Общините Елхово, Разлог, Свиленград, Царево и Чепеларе. При проведеното обсъждане от представителите на одитираните обекти е изразено съгласие по установените факти и обстоятелства и проекта на препоръки, като не са представени допълнителни доказателства[2089].

В подкрепа на констатациите от одитния доклад са събрани 1 212 броя одитни доказателства, които заедно с работните документи, отразяващи отделните етапи на одитния процес, се намират в Сметната палата.

[2082] Част трета, Глава пета, Раздел II, т. 2
[2083] Част трета, Глава пета, Раздел I – Раздел IV
[2084] Част трета, Глава пета, Раздел III, т. 4
[2085] Част трета, Глава пета, Раздел I, т. 7, Раздел IV, т. 1, т. 3 и т. 4
[2086] Част трета, Глава пета, Раздел I, т. 1
[2087] Част трета, Глава пета, Раздел I, т. 2
[2088] Част трета, Глава пета, Раздел I, т. 3
[2089] Одитни доказателства №№ I-163, II-312, III-290, IV-237 и V-210

На основание чл. 50, ал. 2 от Закона за Сметната палата, в срок до 31.01.2024 г., кметовете на Общините Елхово, Разлог, Свиленград, Царево и Чепеларе и председателите на Общинските съвети Елхово, Разлог, Свиленград, Царево и Чепеларе 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 № 252 от 02.08.2023 г. на Сметната палата.

ОПИС НА ОДИТНИТЕ ДОКАЗАТЕЛСТВА КЪМ ОДИТЕН ДОКЛАД № 0500300819

№	Одитни доказателства	Брой стр.
	Община Елхово	
I-1	Справка изх. № 92-00-131/17.07.2019 г. за ръководните длъжностни лица в Община Елхово за периода 01.01.2017 г. до 31.12.2018 г.	1
I-2	Справка изх. № 92-00-118/25.06.2019 г. за съставените актове за общинска собственост за периода от 01.01.2017 г. до 31.12.2018 г.	8
I-3	Справка изх. № 92-00-116/25.06.2019 г. за общинските имоти с променено предназначение в община Елхово за периода от 01.01.2017 г. до 31.12.2018 г.	1
I-4	Справка изх. № 92-00-172/20.09.2019 г. за застраховане на застроени имоти – общинска собственост за периода от 01.01.2017 г. до 31.12.2018 г.	15
I-5	Справка изх. № 92-00-113/25.06.2019 г. за отдадените под наем нежилищни имоти общинска собственост след проведен публичен търг или публично оповестен конкурс в Община Елхово за периода от 01.01.2017 г. до 31.12.2018 г.	10
I-6	Справка изх. № 92-00-114/25.06.2019 г. за отдадени под наем имоти - общинска собственост без търг или конкурс в Община Елхово за периода от 01.01.2017 г. до 31.12.2018 г.	23
I-7	Справка изх. № 92-00-115/25.06.2019 г. за отдадените под наем общински жилища за периода от 01.01.2017 г. до 31.12.2018 г.	3
I-8	Справка изх. № 92-00-111/25.06.2019 г. за разпореждане (продажба, право на строеж, право на ползване, надстрояване и/или пристрояване) с имоти и вещи, общинска собственост чрез търг или конкурс в Община Елхово за периода от 01.01.2017 г. до 31.12.2018 г.	3
I-9	Справка изх. № 92-00-112/25.06.2019 г. за разпореждане (продажба, право на строеж, прекратяване на съсобственост, право на ползване, надстрояване и/или пристрояване, замяна, дарение) с имоти, общинска собственост без търг или конкурс в Община Елхово за периода от 01.01.2017 г. до 31.12.2018 г.	4
I-10	Справка изх. № 92-00-110/25.06.2019 г. за проведените процедури и сключените договори за концесия на имоти - общинска собственост в Община Елхово за периода от 01.01.2017 г. до 31.12.2018 г.	3
I-11	Справка изх. № 92-00-108/25.06.2019 г. за проведените процедури за възлагане на дейности в горски територии собственост в Община Елхово за периода от 01.01.2017 г. до 31.12.2018 г.	2
I-12	Справка изх. № 92-00-109/25.06.2019 г. за проведените процедури за възлагане за покупко - продажба на прогнозни количества дървесина в Община Елхово за периода от 01.01.2017 г. до 31.12.2018 г.	2
I-13	Наредба № 5 за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, в сила от 01.05.2005 г., изм. с Решение № 507/26.03.2015 г.; Наредба № 5 за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, изм. с Решение № 310/25.01.2018 г. и Решение № 18/19.01.2018 г. на Административен съд – Ямбол	52
I-14	Наредба № 11 за реда за управление и разпореждане с общински жилища, приета с решение по Протокол № 19/20.06.2005 г.; Наредба № 11 за реда за управление и разпореждане с общински жилища, изм. с Решение № 76/27.03.2018 г. на Административен съд – Ямбол и Решение № 76/27.03.2018 г. на Административен съд – Ямбол; Наредба № 11 за реда за управление и разпореждане с общински жилища, изм. с Решение № 71/11.04.2019 г. на Административен съд – Ямбол и Решение № 71/11.04.2019 г. на Административен съд – Ямбол	64
I-15	Наредбата за управление на общинските горски територии собственост на Община Елхово, приета с Решение № 15/22.12.2011 г. на общинския съвет; Наредбата за управление на общинските горски територии собственост на Община Елхово, изм. с Решение № 104/15.05.2019 г. на Административен съд – Ямбол	43

№	Одитни доказателства	Брой стр.
I-16	Годишна програма за управление и разпореждане с имоти - общинска собственост за 2017 г.; Годишна програма за управление и разпореждане с имоти - общинска собственост за 2018 г.	102
I-17	Решение № 455/28-02.2019 г. на общинския съвет; План за действие за общинските концесии	4
I-18	Заповед № РД – 5/02.01.2019 г. за определяне на длъжностно лице, което да изпраща информация в НКР	1
I-19	Решение № 114/28.07.2016 г. на общинския съвет; Решение № 322/25.01.2018 г. на общинския съвет; Решение № 347/22.03.2018 г. на общинския съвет; Годишен план за ползване на дървесна през 2017 г.; Годишен план за ползване на дървесна през 2018 г.; График на процедурите за ползване на дървесина за 2017 г.; График на процедурите за ползване на дървесина за 2018 г.	18
I-20	Интегрирана система за управление и контрол на Община; Декларация за идентичност на информацията	2CD 1
I-21	Констативен протокол за актовете на общинския съвет и вътрешните актове на кмета на общината по управление и разпореждане с имоти – общинска собственост; Протоколи за преглед на СФУК през 2018 г.	15
I-22	Констативен протокол за Наредбата за управление на общинските горски територии собственост на Община Елхово	2
I-23	Констативен протокол за вътрешните актове за общински концесии	2
I-24	АЧОС № 4000/27.02.2017 г. за ПИ 27382.500.934; писмо изх. № 24-00-36/02.03.2017 г. до АВп; писмо изх. № 92-00-48/03.04.2019 г. до СГКК; писмо изх. № 06-00-26/03.04.2019 г. до Областен управител; извлечение от регистър; стар АОС № 187/1999 г.; досие на имота	9
I-25	АЧОС № 4006/28.03.2017 г. за Самостоятелен обект в сграда с идентификатор ПИ 27382.500.9703.1.6 със ЗП 212 кв.м., гр. Елхово, улица „Търговска“ № 63, ет.3; писмо изх. № 24-00-55/05.04.2017 г. до АВп; писмо изх. № 92-00-48/03.04.2019 г. до СГКК; писмо изх. № 06-00-26/03.04.2019 г. до Областен управител; извлечение от главен регистър; досие на имота	7
I-26	АЧОС № 4013/05.04.2017 г. за Нива с площ 0,489 дка, ПИ 031147, землище село Лалково, местност „Гьола“; писмо изх. № 24-00-62/06.04.2017 г. до АВп; писмо изх. № 92-00-48/03.04.2019 г. до СГКК; писмо изх. № 06-00-26/03.04.2019 г. до Областен управител; извлечение от главен регистър; досие на имота	7
I-27	АПОС № 4023/07.04.2017 г. за Пасище, мера с площ 18,689 дка, ПИ 000422, землище село Гранитово; писмо изх. № 24-00-76/13.04.2017 г. до АВп; писмо изх. № 92-00-48/03.04.2019 г. до СГКК; писмо изх. № 06-00-26/03.04.2019 г. до Областен управител; извлечение от регистър; досие на имота	7
I-28	АПОС № 4048/21.04.2017 г. за пасище, мера с площ 37,885 дка, ПИ 000188, землище село Мелница; писмо изх. № 24-00-127/02.05.2017 г. до АВп; писмо изх. № 92-00-48/03.04.2019 г. до СГКК; писмо изх. № 06-00-26/03.04.2019 г. до Областен управител; извлечение от регистър; досие на имота	7
I-29	АПОС № 4069/04.05.2017 г. за Пасище, мера с площ 0,655 дка, ПИ 049022, землище село Голям Дервент, местност „Дебела кория“; писмо изх. № 24-00-152/22.05.2017 г. до АВп; писмо изх. № 92-00-48/03.04.2019 г. до СГКК; писмо изх. № 06-00-26/03.04.2019 г. до Областен управител; извлечение от регистър; досие на имота	7
I-30	АЧОС № 4080/30.05.2017 г. за 447/1 467 кв.м. ид.ч. от дворно място, ПИ VIII – 39, кв.6 по плана на село Бояново; писмо изх. № 24-00-176/30.05.2017 г. до АВп; писмо изх. № 92-00-48/03.04.2019 г. до СГКК; писмо изх. № 06-00-26/03.04.2019 г. до Областен управител; извлечение от регистър; досие на имота	7
I-31	АПОС № 4085/03.07.2017 г. за Дворно място с площ 1 345 кв.м., заедно с построените в имота сгради: двуетажна масивна сграда – библиотека; двуетажна масивна сграда – киносалон; второстепенни постройки, ПИ XII-203, кв.22 по плана на село Гранитово; писмо изх. № 24-	7

№	Одитни доказателства	Брой стр.
	00-219/04.07.2017 г. до АВп; писмо изх. № 92-00-48/03.04.2019 г. до СГКК; писмо изх. № 06-00-26/03.04.2019 г. до Областен управител; извлечение от регистър; досие на имота	
I-32	АЧОС № 4094/31.10.2017 г. за ПИ 27382.500.682 с площ от 244 кв.м., гр. Елхово, улица "Янчо Бакалов" № 4; писмо изх. № 24-00-337/02.11.2017 г. до АВп; писмо изх. № 92-00-48/03.04.2019 г. до СГКК; писмо изх. № 06-00-26/03.04.2019 г. до Областен управител; извлечение от регистър; досие на имота	7
I-33	АЧОС № 4096/05.12.2017 г. за 220/700 кв.м. ид.ч. от дворно място, съставляващо ПИ 224 в кв.19 по плана на село Пчела; писмо изх. № Д-94-01-865/07.12.2017 г. АВп; писмо изх. № 92-00-48/03.04.2019 г. до СГКК; писмо изх. № 06-00-26/03.04.2019 г. до Областен управител; извлечение от регистър; досие на имота	7
I-34	АЧОС № 4103/26.03.2018 г. за 63/2 455 кв.м. ид.ч. от дворно място, ПИ I-305 в кв.40 по плана на село Кирилово; писмо изх. № 24-00-135/30.03.2018 г. до АВп; писмо изх. № 92-00-48/03.04.2019 г. до СГКК; писмо изх. № 06-00-26/03.04.2019 г. до Областен управител; извлечение от регистър; досие на имота	7
I-35	АПОС № 4109/04.04.2018 г. за Пасище, мера с площ 46,534 дка, ПИ 000007, землище село Гранитово; писмо изх. № 24-00-144/04.04.2018 г. до АВп; писмо изх. № 92-00-48/03.04.2019 г. до СГКК; писмо изх. № 06-00-26/03.04.2019 г. до Областен управител; извлечение от регистър; досие на имота	7
I-36	АПОС № 4115/04.04.2018 г. за Пасище, мера с площ 71,208 дка, ПИ 015026, землище село Раздел, местност „Арнаутски гроб"; писмо изх. № 24-00-154/13.04.2018 г. до АВп; писмо изх. № 92-00-48/03.04.2019 г. до СГКК; писмо изх. № 06-00-26/03.04.2019 г. до Областен управител; извлечение от регистър; досие на имота	7
I-37	АПОС № 4120/04.04.2018 г. за Пасище, мера с площ 34,399 дка, ПИ 043016, землище село Раздел, местност „Азмак байр"; писмо изх. № 24-00-158/13.04.2018 г. до АВп; писмо изх. № 92-00-48/03.04.2019 г. до СГКК; писмо изх. № 06-00-26/03.04.2019 г. до Областен управител; извлечение от регистър; досие на имота	7
I-38	АЧОС № 4129/16.05.2018 г. за 1 660/13 940 кв.м. ид.ч. от дворно място, ПИ 27382.500.583, гр. Елхово; писмо изх. № 24-00-234/22.05.2018 г. до АВп; писмо изх. № 92-00-48/03.04.2019 г. до СГКК; писмо изх. № 06-00-26/03.04.2019 г. до Областен управител; извлечение от регистър; досие на имота	7
I-39	АЧОС № 4137/09.07.2018 г. за 310/1 890 кв.м. ид.ч. от дворно място, ПИ V-296, кв.53 по плана на село Маломирово; писмо изх. № 24-00-310/09.07.2018 г. до АВп; писмо изх. № 92-00-48/03.04.2019 г. до СГКК; писмо изх. № 06-00-26/03.04.2019 г. до Областен управител; извлечение от регистър; досие на имота	7
I-40	АЧОС № 4142/15.11.2018 г. за 187/1 550 кв.м. ид.ч. от дворно място, ПИ 323, кв.12 по плана на село Пчела; писмо изх. № 24-00-405/19.11.2018 г. до АВп; писмо изх. № 92-00-48/03.04.2019 г. до СГКК; писмо изх. № 06-00-26/03.04.2019 г. до Областен управител; извлечение от регистър; досие на имота	7
I-41	АПОС № 4146/05.12.2018 г. за Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 27382.500.1754.1.22 със ЗП 31.16 кв.м., гр. Елхово, улица „Индже войвода" № 2, ет. 3; писмо изх. № 24-00-430/27.12.2018 г. до АВп; писмо изх. № 92-00-48/03.04.2019 г. до СГКК; писмо изх. № 06-00-26/03.04.2019 г. до Областен управител; извлечение от регистър; досие на имота	7
I-42	АПОС № 4151/05.12.2018 г. за Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 27382.500.1754.1.27 със ЗП 14.14 кв.м., гр. Елхово, улица „Индже войвода" № 2, ет. 3; писмо изх. № 24-00-435/27.12.2018 г. до АВп; писмо изх. № 92-00-48/03.04.2019 г. до СГКК; писмо изх. № 06-00-26/03.04.2019 г. до Областен управител; извлечение от регистър; досие на имота	7
I-43	АПОС № 4155/05.12.2018 г. за Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 27382.500.1754.1.31 със ЗП 14.66 кв.м., гр. Елхово, улица „Индже войвода" № 2, ет. 3;	7

№	Одитни доказателства	Брой стр.
	писмо изх. № 24-00-439/27.12.2018 г. до АВп; писмо изх. № 92-00-48/03.04.2019 г. до СГКК; писмо изх. № 06-00-26/03.04.2019 г. до Областен управител; извлечение от регистър; досие на имота	
I-44	Длъжностна характеристика на главен експерт в отдел „СУОСЕ“	3
I-45	Заповед № РД-222/12.04.2011 г. за водене и поддържане на регистри по ЗОС; Заповед № РД-262/24.02.2017 г. за водене и поддържане на регистри по ЗОС;	4
I-46	Решение № 321//25.01.2018 г. на общинския съвет; АПОС № 4099/09.02.2018 г. със скица; Писмо изх. № 24-00-76/12.02.2018 г. до АВп; Писмо изх. № 92-00-48/03.04.2019 г. до СГКК, гр. Ямбол; Писмо изх. № 06-00-26/03.04.2018 г. до областен управител; Стар АЧОС № 767/2003 г.; Стар АПОС № 768/2003 г.; Извлечение от Регистър за публична общинска собственост	16
I-47	Справка изх. № 92-00-169/17.09.2019 г. за влезли в сила ПУП за имоти - общинска собственост и съставени актове за общинска собственост в Община Елхово за периода от 01.01.2017 г. до 31.12.2018 г.; Заповед № ТСУ-10/21.06.2018 г. за влязъл в сила ПУП в с. Добрич; Заповед № ТСУ-15/30.08.2018 г. за влязъл в сила ПУП в с. Гранитово; АПОС № 4162/11.02.2019 г. за УПИ XIII – за озеленяване (вкл. стар АЧОС № 3291/2013 г. и извадка от Регистъра за публична общинска собственост); АЧОС № 4163/11.02.2019 г. за УПИ IV – за обществено обслужване (вкл. стар АЧОС № 3291/2013 г. и извадка от Регистъра за частна общинска собственост); АПОС № 4365/09.08.2019 г. за ПИ с идентификатор 21542.69.11 – за компостираща и сепарираща инсталация (вкл. стар АЧОС № 3901/2016 г. и извадка от Регистъра за публична общинска собственост)	21
I-48	Констативен протокол за съставени АОС по кадастрална карта на с. Трънково	5
I-49	Договор № 48-03/21.03.2017 г. за застраховане; застрахователни полици - 8 бр.	32
I-50	Договор № 55-03/21.03.2018 г. за застраховане; застрахователни полици - 8 бр.	29
I-51	Констативен протокол застраховки	4
I-52	Досие търг - Решение № 175/26.01.2017 г. на общински съвет; Заповед № РД-85/09.02.2017 г. за търг с явно наддаване за ПИ № 27382.500.454.1.50	46
I-53	Досие търг - Решение № 191/23.02.2017 г. на общински съвет; Решение № 192/23.02.2017 г. на общински съвет; Решение № 206/23.02.2017 г. на общински съвет; Заповед № РД-244/11.04.2017 г. за търг с явно наддаване за три ПИ (№ 27382.500.933, № 27382.500.9568, № 27382.500.9524)	108
I-54	Досие търг - Решение № 189/23.02.2017 г. на общински съвет; Решение № 274/26.10.2017 г. на общински съвет; Заповед № РД-150/13.03.2018 г. за търг с явно наддаване за три ПИ (№ 27382.500.2615.1.29, № 27382.500.577.1)	66
I-55	Досие търг - Решение № 289/23.11.2018 г. на общински съвет; Заповед № РД-18/09.01.2018 г. за търг с явно наддаване за ПИ № 27382.500.1391.1	52
I-56	Досие търг - Решение № 342/22.03.2018 г. на общински съвет; Заповед № РД-271/24.04.2018 г. за търг с явно наддаване за ПИ № 27382.500.9705.7	50
I-57	Досие търг - Решение № 376/28.06.2018 г. на общински съвет; Решение № 377/28.06.2018 г. на общински съвет; Заповед № РД-492/18.07.2018 г. за търг с явно наддаване за ПИ с идентификатор (№ 27382.500.1589.2 и № 27382.500.715.2)	84
I-58	Досие търг - Решение № 343/22.03.2018 г. на общински съвет; Заповед № РД-271/24.04.2018 г. за търг с явно наддаване за ПИ с идентификатор (№ 27382.500.9765, № 27382.500.9766, № 27382.500.9767, № 27382.500.97678, № 27382.500.9769, № 27382.500.9770, № 27382.500.9771, № 27382.500.9772, № 27382.500.9773)	195
I-59	Констативен протокол за отдадените под наем нежилищни имоти след проведен публичен търг	5
I-60	Досие търг - Решение №182/23.02.2017 г. за отдаване под наем на обработваеми земи, чрез търг с явно наддаване; Заповед №145/09.03.2017 г.	205

№	Одитни доказателства	Брой стр.
I-61	Досие търг - Решение № 182/23.02.2017 г. за отдаване под наем на обработваеми земи, чрез търг с явно наддаване; Заповед № 380/06.06.2017 г.	66
I-62	Досие търг - Решение № 205/27.03.2017 г. за отдаване под наем на обработваеми земи, чрез търг с явно наддаване; Заповед № 243/11.04.2017 г.	63
I-63	Досие търг - Решение № 320/25.01.2018 г. за отдаване под наем на обработваеми земи, чрез търг с явно наддаване; Заповед № 106/19.02.2018 г.	231
I-64	Констативен протокол за отдадени под наем земеделски земи – ниви след провеждане на публичен търг	4
I-65	Протокол от 15.08.2016 г. на Областна дирекция „Земеделие“ гр. Ямбол за Средно рентно плащане за стопанската 2016/2017 г.; Протокол от 16.08.2017 г. на Областна дирекция „Земеделие“ гр. Ямбол за Средно рентно плащане за стопанската 2017/2018 г.; Заповед № РД-07-2559-146/26.09.2017 г. на ОД „Земеделие“; Протокол от 31.01.2018 г. на Областна дирекция „Земеделие“ гр. Ямбол за Средно рентно плащане за стопанската 2018/2019 г.;	14
I-66	Решение №174/26.01.2017 г. за отдаване под наем на мери, пасища и ливади; Решение №330/22.02.2017 г. за отдаване под наем на мери, пасища и ливади	62
I-67	Досие търг - Заповед № 418/29.06.2017 г. на кмета на общината	243
I-68	Досие търг - Заповед №412/17.06.2018 г. на кмета на общината	235
I-69	Досие търг - Заповед № 486/18.07.2018 г. на кмета на общината	54
I-70	Констативен протокол за отдадени под наем останали пасища и мери след провеждане на публичен търг	7
I-71	Обяснение	5
I-72	Договор № 2/07.12.2017 за наем на земеделска земя по чл. 37в, ал. 10 от ЗСПЗЗ; Протокол № 25/23.11.2017 г. на общинския съвет; Заповед № РД-775/07.12.2017 г.; Извлечение от интернет страницата на общината; Заявление от 17.11.2017 г.; Договор № 60/02.07.2015 г.; Заповед № РД-233/05.04.2017 г. на кмета и Споразумение от 07.04.2017 г. за прекратяване на договор № 60/2015; Заповед № РД-07-062/01.02.2018 г. на ОД „Земеделие“; Извлечение от Кадастралния регистър; Писмо изх. № РД-16-3228/03.11.2018 г. на ОД „Земеделие“; Извлечение от програмния продукт	24
I-73	Искане от директора на ОД „Земеделие“ Ямбол за разглеждане на заседание на общинския съвет за предоставяне на полски пътища под наем за стопанската 2016/2017 г. – 5 бр.; Решение № 173/26.01.2017 г. на общинския съвет за отдаване под наем на полски пътища за 2016/2017 стопанска година; Заповед № РД-84/08.02.2017 г. за отдаване под наем на полски пътища за стопанската 2016/2017 г. и досие	101
I-74	Искане от директора на ОД „Земеделие“ Ямбол за разглеждане на заседание на общинския съвет за предоставяне на полски пътища под наем за стопанската 2017/2018 г. – 3 бр.; Решение № 319/25.01.2018 г. на общинския съвет за отдаване под наем на полски пътища за 2017/2018 стопанска година; Решение № 329/22.02.2018 г. на общинския съвет за отдаване под наем на полски пътища за 2017/2018 стопанска година; Заповед № РД-100/16.02.2018 г. за отдаване под наем на полски пътища за стопанската 2017/2018 г. и извлечение от интернет страницата за публикуването ѝ; Заповед № РД-153/14.03.2018 г. за отдаване под наем на полски пътища за стопанската 2017/2018 г. и извлечение от интернет страницата за публикуването ѝ; Договор № 6/16.03.2018 г.; Договор № 45/14.04.2018 г.; Договор № 174/14.04.2018 г.; Договор № 113/14.04.2018 г.; Договор № 68/14.04.2018 г.; Договор № 34/14.04.2018 г.; Договор № 40/14.04.2018 г.; Договор № 76/14.04.2018 г.; приходни квитанции; извлечения от програмния продукт	138
I-75	Констативен протокол за отдаване под наем на земеделска земя по чл. 37в, ал. 10 от ЗСПЗЗ	1
I-76	Решение № 174/26.01.2017 г. и Решение № 330/22.02.2018 г. на общинския съвет за определяне на пасища, мери и ливади за индивидуално ползване	92
I-77	Извлечение от интернет страницата на общината за публикуване на списък с мерите, пасищата и ливадите за 2017 г. и за 2018 г.	2

№	Одитни доказателства	Брой стр.
I-78	Заповед № РД-64/26.2017 г. и Заповед № РД-62/01.02.2018 г. за назначаване на комисия за разпределение на мери и пасища	2
I-79	Писмо изх. № РД-09-341/28.04.2017 г. на ОД „Земеделие“ Ямбол за имоти, попадащи в актуалния специализиран слой; Писмо изх. № РД-09-378/13.04.2018 г. на ОД „Земеделие“ Ямбол за имоти, попадащи в актуалния специализиран слой; Писмо изх. № РД-09-370/04.04.2017 г. на ОД „Земеделие“ Ямбол за имоти, попадащи в актуалния специализиран слой;	7
I-80	Извлечение от интернет страницата на общината за публикуването на протоколите за разпределение на мерите и пасищата за 2017 г. и за 2018 г.	2
I-81	Договор № 235/03.07.2017 г., Удостоверения за липса на задължения – 3 бр., Приходни квитанции Заявление и декларация; Справка за наличните животни към 13.03.2017 г. ; Протокол от 10.04.2017 г. на комисията за разпределение; Справка за определяне на пазарна оценка на арендното плащане; Таблица за изчисляване на животинските единици	35
I-82	Договор № 219/03.07.2017 г. за отдаване под наем на мери и пасища; Удостоверения за липса на задължения – 3 бр.; Приходни квитанции; Заявление и декларация; Справка за наличните животни към 09.04.2017 г.; Протокол от 10.04.2017 г. на комисията за разпределение; Справка за определяне на пазарна оценка на арендното плащане;Таблица за изчисляване на животинските единици	25
I-83	Договор № 232/10.07.2017 г. за отдаване под наем на мери и пасища; Удостоверения за липса на задължения – 3 бр.; Приходни квитанции; Заявление и декларация; Справка за наличните животни към 10.03.2017 г.; Протокол от 10.04.2017 г. на комисията за разпределение; Справка за определяне на пазарна оценка на арендното плащане; Таблица за изчисляване на животинските единици	25
I-84	Договор № 214/03.07.2017 г. за отдаване под наем на мери и пасища; Удостоверения за липса на задължения – 3 бр.; Приходни квитанции; Заявление и декларация; Справка за наличните животни към 09.04.2017 г.; Протокол от 10.04.2017 г. на комисията за разпределение; Справка за определяне на пазарна оценка на арендното плащане; Таблица за изчисляване на животинските единици	26
I-85	Договор № 160/18.06.2018 г. за отдаване под наем на мери и пасища; Удостоверения за липса на задължения – 3 бр.; Приходни квитанции; Заявление и декларация; Справка за наличните животни към 15.02.2018 г.; Протокол от 03.04.2018 г. на комисията за разпределение; Пазарна оценка на арендното плащане; Таблица за изчисляване на животинските единици	52
I-86	Договор № 165/18.06.2018 г. за отдаване под наем на мери и пасища; Удостоверения за липса на задължения – 3 бр.; Приходни квитанции; Заявление и декларация; Справка за наличните животни към 14.02.2018 г.; Протокол от 03.04.2018 г. на комисията за разпределение; Пазарна оценка на арендното плащане; Таблица за изчисляване на животинските единици	26
I-87	Протокол от 16.02.2018 г. за извършена проверка по чл. 37м от ЗСПЗЗ и анекси към договорите	16
I-88	Решение 204/27.03.2017 г. на общинския съвет за приемане на Списък за броя, вида и местонахождението на общинските жилища по предназначение за 2017 г.; Решение339/22.03.2018 г. на общинския съвет за приемане на Списък за броя, вида и местонахождението на общинските жилища по предназначение за 2018 г.	11
I-89	Заповед № РД-02-14-2021/14.08.2012 г. на МРРБ за категоризация на населените места	3
I-90	Договор № 24/10.10.2017 г. за отдадено под наем общинско жилище; Молба - декларация вх. № 94-01-611/14.09.2017 г.; Заповед № 623/10.10.2017 г. за настаняване в общинско жилище; Документи за платен наем за 2017 г.; Справка за адресна регистрация от ЕСГРОАН; Удостоверение за местни данъци и такси	30
I-91	Договор № 23/10.10.2017 г. за отдадено под наем общинско жилище; Молба - декларация вх. № 94-01-684/11.10.2017 г.; Заповед № 622/10.10.2017 г. за настаняване в общинско жилище; Документи за платен наем за 2017 г.; Справка за адресна регистрация от ЕСГРОАН; Удостоверение за местни данъци и такси	26

№	Одитни доказателства	Брой стр.
I-92	Договор № 6/01.03.2018 г. за отдадено под наем общинско жилище; Молба - декларация вх. № 94-01-127/19.02.2018 г.; Заповед № 115/23.02.2018 г. за настаняване в общинско жилище; Документи за платен наем за 2018 г.; Справка за адресна регистрация от ЕСГРОАН; Удостоверение за местни данъци и такси	27
I-93	Договор № 8/01.03.2018 г. за отдадено под наем общинско жилище; Молба - декларация вх. № 94-01-884/18.12.2017 г.; Заповед № 125/26.02.2018 г. за настаняване в общинско жилище; Документи за платен наем за 2018 г.; Справка за адресна регистрация от ЕСГРОАН; Удостоверение за местни данъци и такси	24
I-94	Договор № 10/13.03.2018 г. за отдадено под наем общинско жилище; Молба - декларация вх. № 94-01-154/08.03.2018 г.; Заповед № 151/13.03.2018 г. за настаняване в общинско жилище; Документи за платен наем за 2018 г.; Справка за адресна регистрация от ЕСГРОАН; Удостоверение за местни данъци и такси	24
I-95	Договор № 71/01.03.2018 г. за отдадено под наем общинско жилище; Молба - декларация вх. № 94-01-880/10.12.2017 г.; Заповед № 124/26.02.2018 г. за настаняване в общинско жилище; Документи за платен наем за 2018 г.; Справка за адресна регистрация от ЕСГРОАН; Удостоверение за местни данъци и такси	24
I-96	Договор № 16/31.08.2018 г. за отдадено под наем общинско жилище; Молба - декларация вх. № 94-01-187/06.08.2018 г.; Заповед № 580/03.09.2018 г. за настаняване в общинско жилище; Документи за платен наем за 2018 г.; Справка за адресна регистрация от ЕСГРОАН; Удостоверение за местни данъци и такси	24
I-97	Договор № 1/09.01.2017 г. за отдадено под наем общинско жилище; Молба - декларация вх. № 94-М-211/27.12.2016 г.; Заповед № 15/06.01.2017 г. за настаняване в общинско жилище; Документи за платен наем за 2017 г.; Справка за адресна регистрация от ЕСГРОАН; Удостоверение за местни данъци и такси	33
I-98	Договор № 13/01.08.2018 г. за отдадено под наем общинско жилище; Молба - декларация вх. № 94-01-172/11.07.2018 г.; Заповед № 519/26.07.2018 г. за настаняване в общинско жилище; Документи за платен наем за 2018 г.; Справка за адресна регистрация от ЕСГРОАН; Удостоверение за местни данъци и такси	27
I-99	Длъжностна характеристика на главен експерт в общинска собственост	4
I-100	Констативен протокол за общински жилища	8
I-101	Справка изх. № 08-02-88/09.10.2019 г. за платени ДНИ и ТБО за имоти – частна общинска собственост за 2017 г.; Справка изх. № 08-02-90/09.10.2019 г. за платени ДНИ и ТБО за имоти – частна общинска собственост за 2018 г.	63
I-102	Справка изх. № 08-02-87/09.10.2019 г. за платени ТБО за имоти – публична общинска собственост за 2017 г.; Справка изх. № 08-02-89/09.10.2019 г. за платени ТБО за имоти – публична общинска собственост за 2018 г.	25
I-103	Платежно нареждане за платен ДНИ е ТБО за 2017 г. – 6 броя; Платежно нареждане за платен ДНИ е ТБО за 2018 г. – 2 бр.	8
I-104	Справка изх. № 92-00-175/27.09.2019 г. за платена ТБО за отдадените под наем имоти през 2017 г. и през 2018 г.	4
I-105	Справка изх. № 92-00-176/27.09.2019 г. за платена ТБО за отдадените под наем имоти преди 01.01.2017 г.	6
I-106	Констативен протокол за платена ТБО за отдадените под наем имоти	7
I-107	Извлечение от отчета за касовото изпълнение на бюджета за 2017 г.; Извлечение от отчета за касовото изпълнение на бюджета за 2018 г.	3
I-108	Извлечение за просрочени вземания за 2016 г.; Извлечение за просрочени вземания за 2017 г.; Извлечение за просрочени вземания за 2018 г.	3
I-109	Констативен протокол за просрочените вземания от наеми	4
I-110	Изпълнителен лист от 31.10.2011 г.; Изпълнителен лист от 08.01.2013 г.; Изпълнителен лист от 01.04.2014 г.; Удостоверение от 25.09.2019 г. на ЧСИ	4

№	Одитни доказателства	Брой стр.
I-111	Изпълнителен лист от 19.06.2009 г.	2
I-112	Изпълнителен лист от 13.03.2017 г.; Постановление на ДСИ от 28.08.2019 г. за прекратяване на изпълнителното производство	3
I-113	Приходна квитанция от 18.06.2018 г. за платен наем	1
I-114	Изпълнителен лист от 08.04.2013 г.; Приходна квитанция от 18.06.2018 г. за платен наем	3
I-115	Приходна квитанция от 29.05.2018 г. за платен наем	1
I-116	Приходна квитанция от 18.06.2018 г. за платен наем	1
I-117	Приходна квитанция от 06.02.2018 г. за платен наем	1
I-118	Изпълнителен лист от 17.01.2013 г.; Удостоверение от 25.09.2019 г. на ДСИ за образувано изпълнително дело	2
I-119	Изпълнителен лист от 17.05.2010 г.	2
I-120	Изпълнителен лист от 18.05.2010 г.	2
I-121	Изпълнителен лист от 14.03.2018 г.; Удостоверение от 25.09.2019 г. на ДСИ за образувано изпълнително дело; Заповед № 604/27.09.2017 г. за прекратяване на договора за наем с обратна разписка	5
I-122	Приходна квитанция от 02.05.2019 г. за платен наем	1
I-123	Изпълнителен лист от 22.10.2018 г.; Удостоверение от 25.09.2019 г. на ДСИ за образувано изпълнително дело; Заповед № 766/04.12.2017 г. за прекратяване на договора за наем с обратна разписка	5
I-124	Приходна квитанция от 21.01.2019 г. за платен наем – 2 броя	2
I-125	Приходна квитанция от 16.01.2019 г. за платен наем	1
I-126	Извлечение за задължения по договор № 23/2011 г.	1
I-127	Досие търг - Решение № 187/23.02.2017 г.; Решение № 223/27.04.2017 г. на общинския съвет за продажба чрез търг; Заповед № РД-531/17.08.2017 г.	63
I-128	Досие търг - Решение № 184/23.02.2017 г., Решение № 185/23.02.2017 г.; Решение № 258/04.09.2017 г.; Решение № 278/26.10.2017 г. на общинския съвет за продажба чрез търг; Заповед № РД-154/15.03.2018 г. на кмета на общината	368
I-129	Досие търг - Решение № 185/23.02.2017 г., Решение № 278/26.10.2017 г., Решение № 345/22.03.2018 г., Решение № 359/26.04.2017 г., Решение № 346/22.03.2018 г. на общинския съвет за продажба чрез търг; Заповед № РД-495/18.07.2018 г. на кмета на общината	182
I-130	Досие търг - Решение № 279/26.10.2017 г. на общинския съвет за учредяване право на ползване чрез търг; Заповед № РД-155/15.03.2018 г. на кмета на общината	130
I-131	Решение № 369/23.05.2018 г. за продажба и Решение № 386/26.07.2018 г. за определяне на пазарна цена; АЧОС № 3387/07.08.2014 г. за имот № 27382.500.2802 и молба от 31.05.2018 г.; Заповед № ТСУ-41/03.12.1999 г. за частично изменение на дворищна регулация; Пазарна и данъчна оценка за имот № 27382.500.2802; Заповед № РД-556/20.08.2018 г. за продажба на имота; Договор от 28.09.2018 г. за продажба на имот № 27382.500.2802 и приходни квитанции от 07.09.2018 г.; Извлечения от Регистър на разпоредителните сделки за имот № 27382.500.2802; МО 10/21 от м. септември 2018ре г. за отписване от счетоводните регистри на имот № 27382.500.2802	36
I-132	Решение № 188/23.02.2017 г. за продажба и Решение № 223/27.04.2017 г. за определяне на пазарна цена; АЧОС № 3997/10.02.2017 г. за имот № 27382.500.1806; Пазарна и данъчна оценка за имот № 27382.500.1806; Заповед № РД-391/19.06.2017 г. за продажба на частта от имота; Договор от 18.07.2017 г. за продажба на имот № 27382.500.1806 и приходни квитанции от 05.07.2017 г.; Извлечения от Регистър на разпоредителните сделки за имот № 27382.500.1806; МО 10/1 от м. август 2017 г. за отписване от счетоводните регистри на имот № 27382.500.1806	29
I-133	Решение № 183/23.02.2017 г. за продажба и Решение № 223/27.04.2017 г. за определяне на пазарна цена; АЧОС № 3891/30.08.2016 г.; Пазарна и данъчна оценка за имот № ПИ I-355 кв. 52; Заповед № РД-471/13.07.2017 г. за продажба на частта от имота; Договор от 16.08.2017 г.	29

№	Одитни доказателства	Брой стр.
	за продажба на имот № ПИ I-355 кв. 52 и приходни квитанции от 09.08.2017 г.; Извлечения от Регистър на разпоредителните сделки за имот № ПИ I-355 кв. 52; МО 10/21 от м. август 2017 г. за отписване от счетоводните регистри на имот № ПИ I-355 кв. 52	
I-134	Решение № 186/23.02.2017 г. за продажба и Решение № 34/25.05.2017 г. за определяне на пазарна цена; АЧОС № 3579/09.06.2015 г. за имот № ПИ IV-582 кв. 78 с. Гранитово Пазарна и данъчна оценка за имот № ПИ IV-582 кв. 78; Заповед № РД-472/13.07.2017 г. за продажба на частта от имота; Договор от 23.08.2017 г. за продажба на имот № ПИ IV-582 кв. 78 и приходни квитанции от 11.08.2017 г.; Извлечения от Регистър на азпоредителните сделки за имот № ПИ IV-582 кв. 78; МО 10/41 от м. септември 2017 г. за отписване от счетоводните регистри на имот № ПИ IV-582 кв. 78	28
I-135	Решение № 259/04.09.2017 г. за продажба и Решение № 80/26.10.2017 г. за определяне на пазарна цена; АЧОС № 4081/09.06.2015 г. за имот № 27382.500.269; Пазарна и данъчна оценка за имот № 27382.500.269; Заповед № РД-739/17.11.2017 г. за продажба на частта от имота; Договор от 15.12.2017 г. за продажба на имот № 382.500.269 и приходни квитанции от 06.12.2017 г.; Извлечения от Регистър на разпоредителните сделки за имот № 27382.500.269; МО 10/3 от м. декември 2017 г. за отписване от счетоводните регистри на имот № 27382.500.269	37
I-136	Решение № 277/26.10.2017 г. и Решение № 90/23.11.2017 г. за определяне на пазарна цена; АЧОС № 4080/30.05.2017 г. за имот № ПИ VIII-39 кв. 6 с. Бояново; Пазарна и данъчна оценка за имот № ПИ VIII-39 кв. 6; Заповед № РД-828/29.12.20 17 г. за продажба на частта от имота; Договор от 24.01.2018 г. за продажба на имот № ПИ VIII-39 кв. 6 и приходни квитанции от 17.01.2018 г.; Извлечения от Регистър на разпоредителните сделки за имот № ПИ VIII-39 кв. 6; МО 10/12 от м. януари 2018 г. за отписване от счетоводните регистри на имот № ПИ VIII-39 кв. 6	37
I-137	Решение № 368/23.05.2018 г. за продажба и Решение № 86/26.07.2018 г. за определяне на пазарна цена; АЧОС № 4105/26.03.2018 г. за имот № УПИ IX-190 кв. 22 с. Добрич; Пазарна и данъчна оценка за имот № УПИ IX-190 кв. 22; Заповед № РД-554/20.08.2018 г. за продажба на частта от имота; Договор от 28.09.2018 г. за продажба на имот № УПИ IX-190 кв. 22 и приходни квитанции от 10.09.2018 г.; Извлечения от Регистър на разпоредителните сделки за имот № УПИ IX-190 кв. 22; МО 10/1 от м. септември 2018 г. за отписване от счетоводните регистри на имот № УПИ IX-190 кв. 22	30
I-138	РМС № 771/21.10.2011 г. за национален енергиен обект; Заповед № РД-02-15-66/ 17.07.2017 г. на МРРБ за окончателен ПУП-ПП; Решение № 443/11.09.2014 г. на общинския съвет за даване на предварително съгласие за преминаване на трасе; Писмо/искане от 07.06.2017 г. от ЕСО ЕАД за учредяване ОПС и сервитут; Решение № 395/27.09.2018 г. на общинския съвет за учредяване възмездно право на строеж и сервитут и определяне на пазарната цена; АЧОС № 643/10.04.2001 г.; АЧОС № 1191/15.07.2005 г.; АЧОС № 4136/ 18.06.2018 г.; АЧОС № 4077/22.05.2017 г.; АЧОС № 4134/18.06.2018 г.; АЧОС № 4135/ 18.06.2018 г.; Пазарни и данъчни оценки за ОПС и сервитут – 6 бр.; Протокол от 15.10.2017 г. на комисия за определяне на оценки на сервитути; Заповед № РД-49-1/ 02.01.2018 г. на МЗХГ за цени на компенсационно залесяване; Заповед № РД-694/18.10.2018 г. за учредяване ОПС и сервитути; Договор от 18.12.2018 г. за учредяване на ОПС и сервитути и банково извлечение от 22.11.2018 г.; Извлечения от Регистър на разпоредителните сделки	182
I-139	Извлечение от Главен регистър за частна общинска собственост; Извлечение от Главен регистър за публична общинска собственост	19
I-140	Декларация за идентичност на информацията; Договор № 12-03/30.01.2017 г. за разработване на концесионни анализи, обосновка, проекти на доклад и на решение на общинския съвет.	5 2DVD
I-141	Досие концесия - Решение № 233/25.05.2017 г. на общинския съвет за откриване на процедура за предоставяне на концесия за услуга на язовир, представляващ имот с № 000012, с площ от 134,487 дка, находящ се в землището на с. Стройно, местността „Черния мост“	2DVD

№	Одитни доказателства	Брой стр.
I-142	Досие концесия - Решение № 229/25.05.2017 г. на общинския съвет за откриване на процедура за предоставяне на концесия за услуга на язовир, представляващ имот с № 000067, с площ от 23,460 дка, находящ се в землището на с. Мелница, местността „Комсаля“	2DVD
I-143	Досие концесия - Решение № 232/25.05.2017 г. на общинския съвет за откриване на процедура за предоставяне на концесия за услуга на язовир, представляващ имот с № 000292, с площ от 20,817 дка, находящ се в землището на с. Гранитово, местността „Червен бряг“	2DVD
I-144	Досие концесия - Решение № 228/25.05.2017 г. на общинския съвет за откриване на процедура за предоставяне на концесия за услуга на язовир, представляващ имот с № 000207, с площ от 16,984 дка, находящ се в землището на с. Мелница, местността „Кюмюрлюците“	2DVD
I-145	Досие концесия - Решение № 264/04.09.2017 г. на общинския съвет за откриване на процедура за предоставяне на концесия за услуга на язовир, представляващ имот с № 000066, с площ от 183,308 дка, находящ се в землището на с. Бояново, местността „Пладнището“	2DVD
I-146	Досие концесия - Решение № 265/04.09.2017 г. на общинския съвет за откриване на процедура за предоставяне на концесия за услуга на водоем, представляващ имот с № 27382.14.15. с площ от 19,589 дка, находящ се в землището на гр. Елхово, местността „Горно кюше“	2DVD
I-147	Констативен протокол за концесии	2
I-148	Досие открит конкурс - Заповед № РД-17/09.01.2017 г. за открит конкурс с предмет „Възлагане на добив, транспортиране, товарене и разтоварване на дървесина от горските територии - собственост на Община Елхово за 2017 г.; Декларация за идентичност на информацията	4 2CD
I-149	Досие открит конкурс - Заповед № РД-215/12.04.2018 г. за откриване на процедура открит конкурс с предмет „Възлагане на маркиране на насаждения, предвидени за сеч на територията на Община Елхово за 2018 г.“	2CD
I-150	Досие открит конкурс - Заповед № РД-522/31.07.2018 г. за откриване на процедура открит конкурс с предмет „Възлагане на почвоподготовка, залесяване и попълване на горски култури есен 2018 г. в горски територии - общинска собственост на Община Елхово“	2CD
I-151	Досие открит конкурс - Заповед № РД-587/05.09.2018 г. за откриване на процедура открит конкурс с предмет „Възлагане на товарене, транспортиране и разтоварване на дървесина на територията на Община Елхово за 2018 г.“	2CD
I-152	Досие открит конкурс - Заповед № РД-16/09.01.2017 г. за откриване на конкурс с предмет „Добив на дървесина от горски територии, собственост на Община Елхово за 2017 г.“	2CD
I-153	Досие открит конкурс - Заповед № РД-323/14.05.2018 г. за откриване на конкурс с предмет „Добив на дървесина от горски територии, собственост на Община Елхово за 2018 г.“	2CD
I-154	Искане за извършване на разход - 22 броя по Договор № 22-03/10.02.2017 г. с предмет „Добив на дървесина от горски територии, собственост на Община Елхово за 2017 г.“; Протокол за освидетелстване на сечище - 15 броя; Искане за възстановяване на депозит, платежно нареждане и дневно извлечение от обслужваща банка за възстановена гаранция за изпълнение от 15.12.2017 г.	2CD
I-155	Искане за извършване на разход - 15 броя по Договор № 89-03/19.06.2018 г. с предмет „Добив на дървесина от горски територии, собственост на Община Елхово за 2018 г.“ Протокол за освидетелстване на сечище - 25 броя; Искане за възстановяване на депозит, платежно нареждане и дневно извлечение от обслужваща банка за възстановена гаранция за изпълнение от 17.01.2019 г.	2CD
I-156	Досие търг за покупко-продажба на прогнозни количества дървесина - Заповед № РД-114/22.02.2017 г. за откриване на търг за покупко-продажба на прогнозни количества дървесина, включена в годишния план за ползване за 2017 г. от обект № 6 в териториалния обхват на Община Елхово	2CD
I-157	Досие търг за покупко-продажба на прогнозни количества дървесина - Заповед № РД-115/22.02.2017 г. за откриване на търг за покупко - продажба на прогнозни количества	2CD

№	Одитни доказателства	Брой стр.
	дървесина, включена в годишния план за ползване за 2017 г. от обект № 7 в териториалния обхват на Община Елхово	
I-158	Досие търг за покупко-продажба на прогнозни количества дървесина - Заповед № РД-377/28.05.2018 г. за откриване на търг за покупко-продажба на прогнозни количества дървесина, включена в годишния план за ползване за 2018 г. от обект № 1801 в териториалния обхват на Община Елхово	2CD
I-159	Извлечение от ПП ИМЕОН за постъпили плащания от продажба на дървесина	2
I-160	Констативен протокол за възлагане на дейностите в горските територии и за ползване на дървесина	4
I-161	Длъжностна характеристика на главен лесничей; Длъжностна характеристика на горски стражар	5
I-162	Поименно щатно разписание на Община Елхово за 2017 г.; Поименно щатно разписание на Община Елхово за 2018 г.	16
I-163	Финално обсъждане с одитирания обект	24
	Община Разлог	
II-1	Справка за отговорните длъжностни лица	3
II-2	НРПУРОИ (посл. изм. и доп. с Решение № 165 от 29.06.2016 г.)	39
II-3	НРПУРОИ (посл. изм. с Решение № 1205 от 17.07.2017 г. на Административен съд – Благоевград, в сила от 09.08.2017 г.)	40
II-4	НРПУРОИ (посл. Решение № 50 от 15.01.2018г. на АС-Благоевград, в сила от 03.02.2018г.)	39
II-5	Констативен протокол - НРПУРОИ	3
II-6	УПОА, утвърден със Заповед № РД-15-1041/27.12.2013 г. на кмета на Община Разлог; УПОА, утвърден със Заповед № РД-15-367/13.04.2018 г. на кмета на Община Разлог; вътрешни актове СФУК, с декларация за идентичност на данните	CD 1
II-7	Длъжностна характеристика на главен юрисконсулт от 04.10.2016 г., главен експерт в отдел „Общинска собственост и транспорт“ от 03.07.2017 г., главен специалист в отдел „ Общинска собственост и транспорт“ от 06.07.2012 г.	12
II-8	Наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем и продажба на общински жилища (посл. изм. и доп. с Решение № 211 от 14.09.2015 г.)	5
II-9	Наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем и продажба на общински жилища (посл. изм. и доп. с Решение № 186 от 27.09.2018 г.)	24
II-10	Констативен протокол за установени факти и обстоятелства при извършената проверка на Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем и продажба на общински жилища	3
II-11	Наредба за управление и разпореждане със земи от общинския поземлен фонд (приета с Решение № 178 от 08.09.2017 г.)	17
II-12	Стратегия за управление на общинската собственост за периода 2015-2019 г. и Решение № 44 от 22.12.2015 г. за приемането ѝ	19
II-13	Годишна програма за управление и разпореждане с имотите - общинска собственост за 2017 г. и Решение № 7 от 26.01.2017 г. на общинския съвет за приемането ѝ	13
II-14	Годишна програма за управление и разпореждане с имотите - общинска собственост за 2018 г., план за действие на общинските концесии и Решение № 9 от 31.01.2018 г. на общинския съвет за приемането им	14
II-15	Констативен протокол – вътрешни актове	3
II-16	Протокол за проведено интервю с началник отдел „Общинска собственост и транспорт“	5
II-17	**Print screen** от сайта на общината от 10.09.2019 г. – за обявяване проекта и стратегията за управление и разпореждане с имоти - общинска собственост на сайта на Общинна Разлог	4
II-18	**Print screen** от сайта на общината от 10.09.2019 г. – за обявяване на проекта годишна програма за управление и разпореждане с имоти общинска собственост за 2017 г. на сайта на Общинна Разлог	3

№	Одитни доказателства	Брой стр.
II-19	P**rint screen** от сайта на общината от 10.09.2019 г. - за обявяване на годишна програма за управление и разпореждане с имоти общинска собственост за 2018 г. на сайта на Община Разлог	3
II-20.	P**rint screen** от сайта на общината от 10.09.2019 г. за обявяване на актуализирана годишна програма за управление и разпореждане с имоти общинска собственост за 2018 г. на сайта на Община Разлог	2
II-21	Решение № 8 от 31.01.2018 г. и отчет за състоянието на общинската собственост за 2017 г.	3
II-22	Решение № 4 от 30.01.2019 г. и отчет за състоянието на общинската собственост за 2018 г.	3
II-23	Заповед № РД-15-700А от 14.09.2016 г. на кмета на общината за утвърждаване на СФУК в Община Разлог и съдържание на системата	5
II-24	Заповед № РД-15-956/29.12.2014 г. за утвърждаване на стратегия за управление на риска	2
II-25	Риск-регистър за 2017 г. и 2018 г.	6
II-26	Решение № 68 от 29.03.2012 г. за приемане структурата на Общинска администрация – Разлог	2
II-27	Заповеди за приемане и изменение на устройствения правилник на общинска администрация	9
II-28	Длъжностна характеристика на директор на дирекция „Административно обслужване и финанси“	4
II-29	Досиетата на съставени 20 акта за общинска собственост №№ 3096/14.02.2017 г., 3106/22.02.2017 г., 3116/04.05.2017г., 3126/20.06.2017 г., 3136/03.07.2017 г., 3146/ 06.07.2017 г., 3156/12.07.2017 г., 3166/17.07.2017 г., 3176/19.07.2017 г., 3186/19.07.2017 г., 3340/16.02.2018 г., 3350/27.02.2018 г., 3360/28.02.2018 г., 3370/26.03.2018 г., 3380/23.04.2018 г., 3390/23.04.2018 г., 3400/17.05.2018 г., 3410/27.07.2018 г., 3420/27.08.2018 г. и 3430/13.11.2018 г., с декларация за идентичност на данните от 20.09.2019 г.	CD 1
II-30	Заповед № РД-15-780/05.10.2016 г.	1
II-31	Заповед № РД-15-532/03.07.2017 г.	1
II-32	Справка № 3 за извършена проверка на 10 бр. актове за общинска собственост, съставени от Община Разлог в периода от 01.01.2017 г. до 31.12.2017 г.	6
II-33	Справка №3.1 за извършена проверка на 10 бр. актове за общинска собственост, съставени от Община Разлог в периода от 01.01.2018 г. до 31.12.2018 г.	5
II-34	Акт за частна общинска собственост №3370/26.03.2018 г.	1
II-35	Скица за поземлен имот №15-146214-09.03.2018г.	1
II-36	Констативен протокол от 11.09.2019 г.	2
II-37	Въпроси вх. №0300-69/13.08.2019 г. и Отговори на въпроси изх.№ 03.00-69/28.08.2019г.	4
II-38	Акт за публична общинска собственост №3533/13.09.2019г.	1
II-39	Писмо изх. №5800-289/04.09.2017 г.	2
II-40	Писмо изх. № 5800-183/02.07.2018 г.	1
II-41	Писмо изх. № 0600-42/20.03.2017 г.	1
II-42	Писмо изх.№ 0600-66/05.06.2017 г.	1
II-43	Писмо изх. № 0600-101/04.09.2017 г.	1
II-44	Писмо изх. № 0600-43/23.04.2018 г.	1
II-45	Писмо изх. № 0600-75/02.07.2018 г.	1
II-46	Писмо изх. № 0600-147/13.12.2018 г.	1
II-47	Писмо изх. № 0600-5/21.01.2019 г.	1
II-48	Въпроси вх. №0300-82/18.09.2019 г. и отговор изх. №03 00-82(1)/18.09.2019 г.	2
II-49	Заповед № РД-18-33/15.05.2006г. на изпълнителния директор на АГКК	1
II-50	Заповед № РД-18-335/13.09.2017 г. на изпълнителния. директор на АГКК	1
II-51	Заповед № РД-18-1326/24.07.2018 г. на изпълнителния директор на АГКК	1
II-52	Заповед № РД-18-1327/24.07.2018 г на изпълнителния директор на АГКК	1
II-53	Заповед № РД-18-1328/24.07.2018 г. на изпълнителния директор на АГКК	1
II-54	Заповед № РД-18-1329/24.07.2018 г. на изпълнителния директор на АГКК	1
II-55	Заповед № РД-18-1330/24.07.2018 г. на изпълнителния директор на АГКК	1

№	Одитни доказателства	Брой стр.
II-56	Справка изх.№03.00-68(1)/27.09.2019г.	4
II-57	Застрахователна полица № 2200161440R00299/29.06.2016г. с Опис на застрахованите имоти.	12
II-58	Застрахователна полица № 2200171440R00311/ 29.06.2017г. с Опис на застрахованите имоти.	8
II-59	Застрахователна полица № 2200181440R00315/28.06.2018г. с Опис на застрахованите имоти.	6
II-60	Справка за незастрахованите през 2017 г. застроени имоти публична общинска собственост на Община Разлог.	4
II-61	Констативен протокол от 27.09.2019г., относно застраховането на имотите - общинска собственост	2
II-62	Справка за незастрахованите през 2018 г. застроени имоти публична общинска собственост на Община Разлог.	3
II-63	АЧОС №№1150/27.07.2011 г, 828/12.10.2008 г., 3282/13.11.2017 г., 791/07.07.2008 г., 794/07.07.2008 г., 795/07.07.2008 г., 796/07.07.2008 г., 797/07.07.2008 г., 819/25.09.2008 г., 953/07.07.2009 г., 1051/16.08.2010 г. и 1052/16.08.2010 г.	15
II-64	Справка изх. №0300-59/(2)/16.09.2019 г.	12
II-65	Въпроси вх. №0300-59/12.07.2019 г. и Отговори на въпроси изх. № 0300-59(1)/31.07.2019 г.	2
II-66	Решения на Общински съвет - Разлог за предоставяне на имоти общинска собственост за безвъзмездно ползване и управление и договори за наем на имоти собственост на Община Разлог и Декларация за идентичност на данните от 27.09.2019 г.	CD 1
II-67	Сканирани документи от проверените публично оповестени конкурси, политически партии, юридически лица с нестопанска цел, лекари, гаражи и Декларация за идентичност на данните	CD 1
II-68	Протоколи за поставени на информационното табло на заповеди на кмета за обявяване на публично оповестените конкурси и за определяне на спечелилия конкурса	26
II-69	Договор № 065/23.01.2018 с „Тодор-82“ ЕООД, заповед за определяне на наемател, доклад на комисията, заповед за провеждане на публично оповестен конкурс, Решение на Общинския съвет (относно различия между доклад на комисията, заповед на кмета и договора)	25
II-70	Договор № 338/15.08.2018 със Сдружение с обществено полезна дейност „МАИР-Разлог“ заповед за определяне на наемател, доклад на комисията, заповед за провеждане на публично оповестен конкурс, Решение на Общинския съвет (относно различия между доклад на комисията, заповед на кмета и договора)	20
II-71	Договор № 444/04.12.2018 с ЕТ „Марин Костов-92“, заповед за определяне на наемател, доклад на комисията, заповед за провеждане на публично оповестен конкурс, Решение на Общинския съвет (относно различия между доклад на комисията, заповед на кмета и договора)	20
II-72	Договор № 285/20.07.2018 със „СЛАЙС 2017“ ЕООД заповед за определяне на наемател, доклад на комисията, заповед за провеждане на публично оповестен конкурс, Решение на Общинския съвет (относно различия между доклад на комисията, заповед на кмета и договора)	23
II-73	Извлечения от програмен продукт „Акстър“- наеми за плащания по договорите и приемо-предавателни протоколи	42
II-74	Протокол от 03.11.2011 г. на общинския съвет; Протокол № 5 от 29.05.2014 г. на общинския съвет, Решения №№ 150 и 151/29.05.2014 г. на общинския съвет, Приложение № 2 – Свободни земеделски земи – ниви от общинския поземлен фонд	32
II-75	Заповед № РД-15-611/22.08.2014 г. за определяне на участника, спечелил търга	1
II-76	Договор № 437/30.09.2014 г. за наем на земеделска земя	3
II-77	Жалба и Заповед на областния управител № ОА-АК-495/21.10.2014 г.	3
II-78	Договор № 399/05.09.2017 г. за отдаване под наем на земеделска земя	3
II-79	Отговори от мл. експерт от отдел „Общинска собственост и транспорт“ относно Договор № 437/30.09.2014 г. и Договор № 399/05.09.2017 г.	4

№	Одитни доказателства	Брой стр.
II-80	Извлечение от програмен продукт „Акстър“ относно наеми - Плащане от 10.07.2019 г. в размер 320,00 лв. за стопанска 2017 г./2018 г. по договор № 399/05.09.2017 г.	4
II-81	Справка за годишните амортизационни отчисления на помещенията подавани под наем на политическите партии	2
II-82	Справка относно изчисляване на наемната цена на отчисления	1
II-83	Счетоводен амортизационен план по активи	1
II-84	Счетоводен амортизационен план по активи	1
II-85	Счетоводен амортизационен план по активи	1
II-86	Извлечение от „Акстър“ каса - Справка за платен наем	2
II-87	Извлечение от „Акстър“ каса - Справка за платен наем	2
II-88	Извлечение от „Акстър“ каса - Справка за платен наем	4
II-89	Извлечение от „Акстър“ наеми – плащане на наем Сдружение международни инициативи за сътрудничество	3
II-90	Извлечение от „Акстър“ наеми – плащане на наем Сдружение международни инициативи за сътрудничество	3
II-91	Извлечение от „Акстър“ наеми – плащане на наем Сдружение международни инициативи за сътрудничество	3
II-92	Протокол за приемане програмата за управление и разпореждане с имоти - общинска собственост – 2010 г. и Списък на гаражите за отдаване под наем, приета с Решение № 2/ 28.01.2010 г. на общинския съвет	11
II-93	Протоколи за поставяне на информационно табло на заповеди на кмета за настаняване под наем в общински гараж	6
II-94	Извлечение от „Акстър“ наем- плащане наем на гаражи	7
II-95	Решение № 7/26.01.2017 г. за приемане на Годишната програма за управление и разпореждане с имоти - общинска собственост за 2017 г. и Годишната програма за 2017 г.	11
II-96	Решение № 9/231.01.2018 г. за приемане на Годишната програма за управление и разпореждане с имоти - общинска собственост за 2018 г. и Годишната програма за 2018 г.	16
II-97	Решение № 123/25.05.2017 г. и Решение № 153 от 27.07.2017 г. за допълване на раздел II от Годишната програма за управление и разпореждане с имоти - общинска собственост за 2017 г.	19
II-98	Решение № 154 от 27.07.2017 г. за допълване на раздел II от Годишната програма за управление и разпореждане с имоти-общинска собственост за 2017 г., на имот за 10 г.	2
II-99	Констативен протокол за извършена проверка на отдаване на поземлени имоти за срок от 1 година и 10 години	2
II-100	Договори (41 бр.) – ниви, мери, пасища и ливади с декларация за идентичност на данните	CD 1
II-101	Решение № 71/29.03.2018 г. за допълване на Раздел II от Годишната програма за управление и разпореждане с имоти - общинска собственост за 2018 г.	5
II-102	Копия на заявления за наемане на поземлен имот	4
II-103	Решение № 201/28.07.2016 г. за приемане изготвена начална годишна пазарна наемна цена и Доклад за оценка на земеделски земи от общинския поземлен фонд	21
II-104	Приемо-предавателни протоколи – поземлени имоти - ниви	24
II-105	Протоколи, удостоверяващи поставяне на информационното табло на Годишната програма за управление и разпореждане с имоти общинска собственост за 2017 г. и 2018 г. и допълването им	5
II-106	Справки № 1 и 2 за платени наеми на земеделски земи-ниви, 2017 г.	8
II-107	Справка № 1 за платени наеми на земеделски земи-ниви, 2018 г., извлечения за извършени плащания по Договор № 610/21.11.2017 г. и Договор № 398/05.09.2017 г.	9
II-108	Решение на Общински съвет Разлог № 31/26.01.2017 г. за определяне на пасища, мери и ливади от общинския поземлен фонд за общо и индивидуално ползване, съгласно приложен списък	7

№	Одитни доказателства	Брой стр.
II-109	Решение № 67/30.03.2017 г. на общинския съвет за приемане годишен план за паша за 2017 г. и съгласие за предоставяне на пасища, мери и ливади от общинския поземлен фонд за общо и индивидуално ползване; задължения на общината и на ползвателите за поддържането на мерите, пасищата и ливадите; списък на пасищата и мерите за 2017 г.	11
II-110	Решение № 66/29.03.2018 г. на общинския съвет за размера и местоположението на мерите и пасищата за индивидуално и общо ползване –правила за ползване на мерите и пасищата на територията на общината; годишен план за паша за 2018 г. и съгласие за предоставяне на пасища, мери и ливади от общинския поземлен фонд за общо и индивидуално ползване; задълженията на общината и на ползвателите за поддържането на мерите, пасищата и ливадите; списък на пасищата и мерите от общинския поземлен фонд за общо и индивидуално ползване за 2018 г.	14
II-111	Протокол от 14.02.2017 г. за поставяне на информационното табло на общината списък на мери, пасища и ливади от общинския поземлен фонд за индивидуално ползване за 2017 г.	1
II-112	Извлечение интернет страница на общината -14.02.2017 г. за публикуван списък на мери, пасища и ливади от общинския поземлен фонд за 2017 г.	3
II-113	Констативен протокол от 12.02.2018 г. за поставяне на информационното табло на общината списък на мери, пасища и ливади от общинския поземлен фонд за индивидуално ползване за 2018 г	1
II-114	Извлечение интернет страница на общината -12.02.2018 г. за публикуван списък на мери, пасища и ливади от общинския поземлен фонд за индивидуално ползване за 2018 г.	1
II-115	Заповед № РД-15-384/18.04.2018 г. за назначаване на комисия (за 2018 г.), която да определя необходимата за всеки кандидат площ по реда на чл. 37и, ал. 4 и разпределя имотите за всяко землище	1
II-116	Протокол на комисията от 20.04.2017 г. за разпределяне на пасища, мери и ливади от общинския поземлен фонд за 2017 г.	8
II-117	Протокол на комисията от 19.05.2017 г. за окончателно разпределение на пасища, мери и ливади от общинския поземлен фонд за 2017 г.	3
II-118	Протокол на комисията от 23.04.2018 г. за разпределение на пасища, мери и ливади от общинския поземлен фонд за 2018 г.	6
II-119	Протокол на комисията (окончателен) от 23.05.2018 г. за разпределение на пасища, мери и ливади от общинския поземлен фонд – 2018 г.	4
II-120	Протокол от 22.04.2017 г. за обявяване на информационно табло на Протокол за разпределение на пасища, мери и ливади от общинския поземлен фонд за 2017 г.	1
II-121	Извлечение от интернет страницата на общината - Протокол от 27.04.2017 г. за обявяване на информационно табло на разпределение на пасища, мери и ливади от общинския поземлен фонд за 2017 г.	2
II-122	Протокол от 22.05.2017 г. за обявяване на информационно табло на окончателен Протокол за разпределение на пасища, мери и ливади от общинския поземлен фонд за 2017 г.	1
II-123	Извлечение интернет страница на общината – окончателен Протокол относно разпределение на пасища, мери и ливади от общинския поземлен фонд за 2017 г. от 22.05.2017 г.	2
II-124	Протоколи от 23.04.2018 г. за разпределение и протокол от 23.05.2018 г. за окончателно разпределение на пасища, мери и ливади от общинския поземлен фонд за 2018 г.	8
II-125	Извлечение от интернет страницата на общината - Протокол от 23.04.2018 г. за обявяване на информационно табло на разпределение на пасища, мери и ливади от общинския поземлен фонд за 2018 г.	1
II-126	Извлечение интернет страница на общината – окончателен Протокол относно разпределение на пасища, мери и ливади от общинския поземлен фонд за 2018 г. от 30.05.2018 г.	1
II-127	Отговор от гл. специалист от отдел „Екология, чистота, земеделие“ относно извършване на проверки по сключените договори за наем	8

№	Одитни доказателства	Брой стр.
II-128	Справка № 2 (частично) № 3, 4 и 5 за 2017 г. за проверка на отдадени под наем пасища, мери и ливади от общинския поземлен фонд - 2017 г. - плащания	15
II-129	Справка № 2 и № 3 за 2018 г. за проверка на отдадени под наем пасища, мери и ливади от общинския поземлен фонд - 2018 г. - плащания	6
II-130	Разпечатки/приложения към справките за платени/неплатени наеми на земеделски земи – по отделени партиди	60
II-131	Решение № 133/27.10.2005 г., Решение №178/25.09.2008 г., Решение № 185/22.12.2010 г., Решение № 60/28.03.2013г., Решение № 310/22.12.2016 г. и Решение № 97/26.04.2018г. на общинския съвет	7
II-132	Протокол уведомление от 20.01.2017 г.	1
II-133	Протокол уведомление от 19.01.2018 г.	1
II-134	Заповед № РД-15-087/03.02.2017 г.	1
II-135	Протокол от 06.02.2017 г. на комисията, назначена със Заповед №РД-15-087/03.02.2017 г.	1
II-136	Протокол от 07.03.2017 г. на комисията, назначена със Заповед №РД-15-087/03.02.2017 г.	2
II-137	Протокол от 22.05.2017 г. на комисията, назначена със Заповед №РД-15-087/03.02.2017 г.	2
II-138	Протокол от 06.12.2017 г. на комисията, назначена със Заповед №РД-15-087/03.02.2017 г.	2
II-139	Заповед № РД-15-931/27.11.2017 г.	1
II-140	Протоколи от 16.01.2018 г. на комисията, назначена със Заповед №РД-15-931/27.11.2017 г.	1
II-141	Протоколи от 22.02.2018 г. на комисията, назначена със Заповед №РД-15-931/27.11.2017 г.	1
II-142	Протокол от 10.04.2018 г. на комисията, назначена със Заповед №РД-15-931/27.11.2017 г.	1
II-143	Протокол от 08.05.2018 г. на комисията, назначена със Заповед №РД-15-931/27.11.2017 г.	2
II-144	Протокол от 09.07.2018 г. на комисията, назначена със Заповед №РД-15-931/27.11.2017 г.	1
II-145	Заповед № РД-15-037А/06.02.2017 г.	1
II-146	Протокол - уведомление от 06.02.2017 г.	1
II-147	Годишен списък на гражданите, които ще бъдат настанени под наем в общински жилища през 2017 г.	1
II-148	Заповед № РД-15-147А/13.02.2018 г.	1
II-149	Протокол - уведомление от 13.02.2018 г.	1
II-150	Годишен списък на гражданите, които ще бъдат настанени под наем в общински жилища през 2018 г.	1
II-151	Констативен протокол от 27.09.2019г., относно отдаването под наем на общински жилища	7
II-152	Въпроси вх. № 03 00-46/12.07.2019 г. и Отговори изх. № 03 00-46(1)/22.07.2019 г.	2
II-153	Справка относно: Извършена проверка на сключените договори и анекси за отдадени под наем на общински жилища в Община Разлог от 01.01.2017 г. до 31.12.2017 г.	6
II-154	Справка №2.1 относно: Извършена проверка на сключените договори и анекси за отдадени под наем на общински жилища в Община Разлог от 01.01.2018 г. до 31.12.2018 г.	8
II-155	Справка № 2.2 относно: Извършена проверка на сключените договори и анекси за отдадени под наем на общински жилища в Община Разлог от 01.01.2018 г. до 31.12.2018 г.	8
II-156	Заявление вх. № 94.00-546/24.02.2017г. и Декларация от 24.02.2017 г.	6
II-157	Декларация от 20.03.2018 г. и Заявление вх.№94.00-756/20.03.2017 г.	6
II-158	Заповед № РД-15-506/09.05.2018 г.	1
II-159	Заповед № РД-15-225/ 01.03.2018 г.	1
II-160	Заповед № РД-15-726/ 11.07.2018 г.	1
II-161	Въпроси вх. № 0300-45/08.07.2019 г. Отговори на въпроси изх. № 0300-45(1)/19.07.2019 г. с приложения	22
II-162	Договор № 223/06.06.2018г. за наем на жилище	3
II-163	Справка за съответствие на определените суми за наем на общински жилища от граждани и дължимите такива, съгласно чл. 7 от НУРУЖНННОЖ	1
II-164	Анекс № 375/18.09.2019 г. към Договор за наем на жилище № 223/06.06.2018 г.	1
II-165	Приходен касов ордер № 46089/08.10.2019 г.	1

№	Одитни доказателства	Брой стр.
II-166	Договор № 436/ 11.10.2012 г. за наем на жилище	3
II-167	Договор № 281/ 21.06.2013 г. за наем на жилище	2
II-168	Договор № 284/21.06.2013 г. за наем на жилище;	2
II-169	Досиетата на 21 общински жилища, отдадени под наем, с Декларация за идентичност от 20.09.2019 г.	CD 1
II-170	Заповед № 900А/08.11.2016г.	1
II-171	Заповед № 554/22.05.2018 г.	1
II-172	Протокол от 09.11.2016 г. съгласно Заповед № 900А/08.11.2016 г.	1
II-173	Протокол от 22.05.2018 г. съгласно Заповед № 554/22.05.2018 г.	1
II-174	Наредба за вътрешния оборот на електронни документи и документи на хартиен носител в Община Разлог	6
II-175	Заявление вх. № 9400-335/31.01.2017 г., Декларацията от 31.013.2017 г., Служебна бележка изх. № 171/14.02.2017 г., Служебна бележка изх. № 172/14.02.2017 г., Служебна бележка изх. № 1/20.01.2017 г., Служебна бележка изх. № 75/24.01.2017 г. и Служебна бележка изх. № 5/29.12.2016 г.	10
II-176	Заявление вх. № 9400-393/07.02.2017 г., Декларацията от 07.02.2017г. и Декларация от 02.03.2017г.	8
II-177	Заявление по чл.25а, ал.4 от НУРУЖНННОЖ към Заявление вх.№ 94.00-2052/ 24.07.2017 г., Декларация от 24.07.2018 г. и Удостоверение изх. № 29-00-488/12.07.2017 г.;	9
II-178	Договор за наем на жилище № 075/16.02.2017 г.	1
II-179	Договор за наем на жилище № 146/25.04.2017 г.	2
II-180	Договор за наем на жилище № 191/03.05.2018 г.	2
II-181	Заповед РД-15-096/06.02.2017 г.	1
II-182	Анекс 012А/10.01.2017 г.	1
II-183	Заявление вх. № 9400-202/24.01.2017 г.	1
II-184	Договор за наем на жилище № 017/12.01.2012 г.	3
II-185	Договор за наем на жилище № 260/07.06.2013г. Протокол за предаване на имот от 07.06.2013г.Декларация от 07.06.2013г., Количествено-стойностна сметка	6
II-186	Договор за наем на жилище № 205/29.04.2013 г., Протокол за предаване на имот от 29.04.2013г.Декларация от 29.04.2013г., Количествено-стойностна сметка	6
II-187	Договор за наем на жилище №247/30.05.2013 г., Протокол за предаване на имот от 30.05.2013г.Декларация от 08.05.2013г., Количествено-стойностна сметка	6
II-188	Договор за наем на жилище №275/21.06.2013 г., Протокол за предаване на имот от 21.06.2013г.Декларация от 21.06.2013г., Количествено-стойностна сметка	6
II-189	Договор за наем на жилище №276/21.06.2013 г., Протокол за предаване на имот от 21.06.2013г.Декларация от 21.06.2013г., Количествено-стойностна сметка	6
II-190	Договор за наем на жилище №277/21.06.2013 г., Протокол за предаване на имот от 21.06.2013г.Декларация от 21.06.2013г., Количествено-стойностна сметка	6
II-191	Договор за наем на жилище №278/21.06.2013 г., Протокол за предаване на имот от 21.06.2013г.Декларация от 21.06.2013г., Количествено-стойностна сметка	6
II-192	Протокол – уведомление от 26.01.2017 г.	1
II-193	Протокол – уведомление от 06.02.2017 г.	1
II-194	Протокол – уведомление от 28.03.2017 г.	1
II-195	Протокол – уведомление от 04.04.2017 г.	1
II-196	Протокол – уведомление от 07.11.2018 г.	1
II-197	Протокол – уведомление от 01.03.2018 г.	1
II-198	Протокол – уведомление от 13.04.2018 г.	1
II-199	Протокол – уведомление от 09.05.2018 г .	1
II-200	Протокол – уведомление от 23.05.2018 г.	1
II-201	Протокол – уведомление от 11.07.2018 г.	1

№	Одитни доказателства	Брой стр.
II-202	Писма изх. №№94.00-1068/19.04.2017 г., 94.00-3527/28.11.2017 г. и 94.00-3752/17.12.2018 г. до наемателя	3
II-203	Писмо изх. № 94.00-3526/28.11.2017 г. до наемателя	1
II-204	Справка относно дължимите суми за наем на общински жилища към 31.12.2018 г. от наематели по договори за наем и анекси за продължаване на договорите за наем на общински жилища, сключени в периода от 01.01.2017 г. до 31.12.2018 г.	1
II-205	Извлечения от счетоводната програма за платени суми от наемателите	7
II-206	Справки относно: Представени разходооправдателни документи от наемателите	4
II-207	Справки относно: Представени разходооправдателни документи от наемателите	7
II-208	Фактури №№ 68145/19.02.2014 г., 9400007533/25.06.2013 г., 723/30.11.2013 г., 67811/27.11.2013 г., 1000014707/03.06.2013 г., 14400/07.11.2017 г., 13662/06.09.2013 г., 430019135/12.07.2013 г., 3187/20.05.2014 г., 6840/20.05.2014 г., 29937/30.09.2013 г., 450035518/12.07.2013 г., 6759/14.10.2013 г., 620/25.08.2013 г., 619/24.08.2013 г., 351/07.11.2013 г., 1274/02.11.2013 г., 769/25.02.2014 г., 68237/25.03.2014 г., 1468/30.06.2014 г., 761/13.02.2014 г., 2000005595/25.08.2014 г., 2014000182/07.08.2014 г., , 851/23.10.2014 г., 56411/28.05.2016 г., 991/27.05.2016 г., 8008253/29.10.2013 г., 689/30.10.2013 г., Договор № 150/16.12.2016 г., Стокова разписка № 3163/10.09.2016 г. и Приемо-предавателен протокол от 15.07.2013 г., Бележка № 128220/16.08.2014 г.	33
II-209	Фактури №№ 16323/11.11.2016 г., 18007/24.08.2017 г. и 18012/03.11.2017 г.	3
II-210	Фактури №№4899/16.07.2013 г., 4949/20.07.2013 г., 3162/24.04.2014 г., 1000015208/24.09.2013 г., 1000015273/02.10.2013 г., 1000014707/03.06.2013 г., 100091732/08.07.2013 г., 1000015414/30.10.2013 г., 12843/31.10.2013 г., 27369/22.05.2013 г., 113019/30.04.2013 г., 12844/31.10.2013 г., 1000015436/31.10.2013 г., 1000005132/10.06.2013 г., 1000000597/22.05.2013 г., 27358/22.05.2013 г., 27353/21.05.2013 г., 14400/07.11.2017 г. и 11734/27.02.2014 г.	16
II-211	Справка от отдел „Финансово-счетоводни дейности“ за платен данък върху недвижими имоти и такса за битови отпадъци за имотите общинска собственост за 2017 г.	6
II-212	Справка от отдел „Финансово-счетоводни дейности“ за платен данък върху недвижими имоти и такса за битови отпадъци за имотите - общинска собственост за 2018 г.	6
II-213	Справка 1 от дирекция „Приходи“ и отдел „Общинска собственост и транспорт“ – платен данък върху недвижими имоти и такса за битови отпадъци за имотите частна общинска собственост за 2017 г. и 2018 г. (1-ва стр.)	18
II-214	Справка 1 от дирекция „Приходи“ и отдел „Общинска собственост и транспорт“ – платена такса за битови отпадъци за имотите публична общинска собственост за 2017 г. и 2018 г. (2 стр.)	3
II-215	Справка 2 от Дирекция „Приходи“ и отдел „Общинска собственост и транспорт“ – Справка за отдадените под наем имоти – частна общинска собственост, подадени данъчни декларации и платени данък върху недвижими имоти и такса за битови отпадъци за 2017 г. и 2018 г. (1 стр.)	5
II-216	Справка 2 от Дирекция „Приходи“ и отдел „Общинска собственост и транспорт“ – Справка за отдадени под наем имоти – публична общинска собственост, подадени декларации и платена такса за битови отпадъци за 2017 г. и 2018 г. (2 стр.)	3
II-217	Справка 3 за имотите частна общинска собственост- отдадени под наем, за които са подадени декларации от наемателите и са платени данък върху недвижими имоти и такса за битови отпадъци за 2017 г. и 2018 г.	2
II-218	Копие на 3 бр. данъчни декларации по чл. 14 от ЗМДТ подадени от наематели на общински имоти	45
II-219	Копие на разпечатки за платен данък върху недвижими имоти и такса за битови отпадъци от наематели на общински имоти	6
II-220	Справка за просрочени вземания и задължения към 31.12.2016 г.	1

№	Одитни доказателства	Брой стр.
II-221	Отчет за касово изпълнение на бюджета към 31.12.2017 г.	5
II-222	Справка за просрочени вземания и задължения към 31.12.2017 г.	4
II-223	Справка за просрочени вземания и задължения към 31.12.2018 г.	4
II-224	Отчет за касово изпълнение на бюджета към 31.12.2018 г.	6
II-225	Докладна от специалист в отдел „Общинска собственост и транспорт“ до кмета на общината във връзка с прекратени договори поради неплащане на наемната цена	2
II-226	Справка за извършена проверка на просрочени вземания от наеми към 31.12.2017 г. с извлечения от „Акстър“ наеми	19
II-227	Справка за извършена проверка на просрочени вземания от наеми към 31.12.2018 г. с извлечения от „Акстър“ наеми	44
II-228	Справка - за извършени разпоредителни сделки – продажба на имоти частна общинска собственост след провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс по реда на чл. 35 от ЗОС и сключените в резултат на тях договори за продажба на имоти – общинска собственост по реда на глава седма и глава осма от НРПУРОИ за периода от 01.01.2017 г. до 31.12.2018 г. от Община Разлог	8
II-229	Извършени разпоредителни сделки след провеждане на търг/конкурс (12 продажби и 5 сделки за учредяване право на строеж)	CD 1
II-230	Констативен протокол – продажба на имоти общинска собственост след провеждане на търг/конкурс	7
II-231	Копия на документи за проведен публичен търг: договор № 445 от 03.10.2017 г.; Решение № 60 по Протокол № 2 от 25.02.2016 г.; Доклад за оценка; Заповед № РД-15-654 от 15.08.2017 г. за откриване на публичен търг; Публикация във вестник „Топ Преса“, бр. 30, от 18.08 – 24.08.2017 г.; Декларация на член от комисията (кмет на населено място); декларация – председател на комисия; доклад на комисията от 05.09.2017 г.; Заповед № РД-15-719 от 08.09.2017 г. за определяне на купувач на имота; извлечение от счетоводната програма за възстановен депозит	30
II-232	Копия на документи за проведен публично оповестен конкурс: Договор № 035 от 05.01.2018 г.; Заповед № РД-15-944 от 04.12.2017 г. за откриване на публично оповестен конкурс; Конкурсна документация; доклад на комисията от 22.12.2017 г.; декларация от участника за съгласие с проектодоговора; предложение за инвестиции; Заповед № РД-15-001 от 02.01.2018 г. за определяне на купувач на имота; протокол за поставяне на заповедта на информационното табло и разписка; Заповед № РД-15-001 от 02.01.2018 г. за определяне на купувач на имота, с текст за предварително изпълнение	20
II-233	Копия на документи за проведен публично оповестен конкурс: договор № 217 от 04.06.2018 г.; Заповед № РД-15-372 от 13.04.2018 г. за откриване на публично оповестен конкурс; конкурсна документация; доклад на комисията от 04.05.2018 г.; декларация от участника за съгласие с проектодоговора; предложение за инвестиции; Заповед № РД-15-505 от 09.05.2018 г. за определяне на купувач на имота	17
II-234	Копия на документи за проведен публично оповестен конкурс: Договор № 331 от 22.08.2018 г.; Решение № 109 по Протокол № 5 от 31.05.2018 г.; Заповед № РД-15-669 от 27.06.2018 г. за откриване на публично оповестен конкурс; Конкурсна документация; доклад на комисията от 20.07.2018 г.; становище по проектодоговора, съгласие с клаузите; предложение за инвестиции; Заповед № РД-15-763 от 24.07.2018 г. за определяне на купувач на имота	23
II-235	Копия на документи за проведен публично оповестен конкурс: Договор № 347 от 22.08.2018 г.; Заповед № РД-15-666 от 27.06.2018 г. за откриване на публично оповестен конкурс; Конкурсна документация; доклад на комисията от 20.07.2018 г.; становище от участника за съгласие с проектодоговора; предложение за инвестиции; Заповед № РД-15-766 от 24.07.2018 г. за определяне на купувач на имота	15
II-236	Копия на документи за проведен публично оповестен конкурс: Договор № 349 от 22.08.2018 г.; Заповед № РД-15-668 от 27.06.2018 г. за откриване на публично оповестен конкурс;	19

№	Одитни доказателства	Брой стр.
	Конкурсна документация; доклад на комисията от 20.07.2018 г.; становище от участника за съгласие с проектодоговора; предложение за инвестиции; Заповед № РД-15-764/24.07.2018 г. за определяне на купувач на имота; платежни нареждания от 20.08.2018 г. и 18.09.2018 г.; протокол за предаване на имота	
II-237	Копия на документи за проведен публично оповестен конкурс: Договор № 350 от 22.08.2018 г.; Заповед № РД-15-667 от 27.06.2018 г. за откриване на публично оповестен конкурс; Конкурсна документация; доклад на комисията от 20.07.2018 г.; становище от участника за съгласие с проектодоговора; предложение за инвестиции; Заповед № РД-15-765 от 24.07.2018 г. за определяне на купувач на имота	20
II-38	Копия на документи за проведен публично оповестен конкурс: Договор № 379 от 25.09.2018 г.; Заповед № РД-15-790 от 27.07.2018 г. за откриване на публично оповестен конкурс; Конкурсна документация; доклад на комисията от 17.08.2018 г.; становище от участника за съгласие с проектодоговора; предложение за инвестиции; Заповед № РД-15-861 от 20.08.2018 г. за определяне на купувач на имота	15
II-239	Копия на документи за проведен публично оповестен конкурс: Договор № 380 от 25.09.2018 г.; Заповед № РД-15-789 от 27.07.2018 г. за откриване на публично оповестен конкурс; Конкурсна документация; доклад на комисията от 17.08.2018 г.; становище от участника за съгласие с проектодоговора; предложение за инвестиции; Заповед № РД-15-860 от 20.08.2018 г. за определяне на купувач на имота	15
II-240	Копия на документи за проведен публично оповестен конкурс: Договор № 399 от 16.10.2018 г.; Заповед № РД-15-870 от 21.08.2018 г. за откриване на публично оповестен конкурс; Конкурсна документация; обявление във вестник „Топ Преса“ бр. 29 от 24.08 до 30.08.2018 г.; доклад на комисията от 20.09.2018 г.; становище от участника за съгласие с проектодоговора; предложение за инвестиции; Заповед № РД-15-941 от 25.09.2018 г. за определяне на купувач на имота; Протокол за предаване на имота	19
II-241	Копия на документи за проведен публично оповестен конкурс: Договор № 400 от 16.10.2018 г.; Заповед № РД-15-871 от 21.08.2018 г. за откриване на публично оповестен конкурс; Конкурсна документация; обявление във вестник „Топ Преса“ бр. 29 от 24.08 до 30.08.2018 г.; доклад на комисията от 20.09.2018 г.; становище от участника за съгласие с проектодоговора; предложение за инвестиции; Заповед № РД-15-940 от 25.09.2018 г. за определяне на купувач на имота; Протокол за предаване на имота	19
II-242	Копия на документи за проведен публично оповестен конкурс: Договор № 473 от 14.12.2018 г.; Заповед № РД-15-990 от 11.10.2018 г. за откриване на публично оповестен конкурс; Конкурсна документация; доклад на комисията от 31.10.2018 г.; становище от участника за съгласие с проектодоговора; предложение за инвестиции; Заповед № РД-15-1099 от 02.11.2018 г. за определяне на купувач на имота; Протокол за предаване на имота	32
II-243	Отговори на въпроси от главен експерт в отдел „Общинска собственост и транспорт“	12
II-244	Справка - за извършени разпоредителни сделки – продажба на имоти частна общинска собственост след провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс по реда на чл. 37 от ЗОС и сключените в резултат на тях договори за продажба на имоти - общинска собственост по реда на глава седма и глава осма от НРПУРОИ за периода от 01.01.2017 г. до 31.12.2018 г. от Община Разлог	3
II-245	Констативен протокол – учредяване право на строеж върху имоти общинска собственост след провеждане на търг/конкурс	3
II-246	Копия на документи за проведен публичен търг: Договор № 418 от 21.09.2017 г.; Заповед № РД-15-620 от 01.08.2017 г. за откриване на публичен търг; конкурсна документация; декларация – председател на комисия; доклад на комисията от 23.08.2017 г.; становище от участника за съгласие с проектодоговора; предложение за инвестиции; Заповед № РД-15-682 от 25.08.2017 г. за определяне на купувач на имота	18
II-247	Копия на документи за проведен публичен търг: Договор № 420 от 27.09.2017 г.; Заповед № РД-15-619 от 01.08.2017 г. за откриване на публичен търг; конкурсна документация;	18

№	Одитни доказателства	Брой стр.
	декларация – председател на комисия; доклад на комисията от 23.08.2017 г.; становище от участника за съгласие с проектодоговора; предложение за инвестиции; Заповед № РД-15-683 от 25.08.2017 г. за определяне на купувач на имота;	
II-248	Копия на документи за проведен публичен търг: Договор № 100 от 07.03.2018 г.; Заповед № РД-15-098 от 30.01.2018 г. за откриване на публичен търг; конкурсна документация; доклад на комисията от 16.02.2018 г.; становище от участника за съгласие с проектодоговора; предложение за инвестиции; Заповед № РД-15-182 от 21.02.2018 г. за определяне на купувач на имота; разписка за получаване на заповедта; протокол за обявяване на заповедта на информационното табло	19
II-249	Копия на документи за проведен публичен търг: Договор № 387 от 11.10.2018 г.; Заповед № РД-15-872 от 21.08.2018 г. за откриване на публичен търг; публикация във вестник „Топ Преса“, бр. 29 от 24.08.2018 г. до 30.08.2018 г.; конкурсна документация; доклад на комисията от 20.08.2018 г.; становище от участника за съгласие с проектодоговора; предложение за инвестиции; Заповед № РД-15-939 от 25.09.2018 г. за определяне на купувач на имота; разписка за получаване на заповедта; протокол за обявяване на заповедта на информационното табло;	20
II-250	Копия на документи за проведен публичен търг: Договор № 471 от 14.12.2018 г.; Заповед № РД-15-1042 от 23.10.2018 г. за откриване на публичен търг; конкурсна документация; доклад на комисията от 14.11.2018 г.; становище от участника за съгласие с проектодоговора; предложение за инвестиции; Заповед № РД-15-1146 от 19.11.2018 г. за определяне на купувач на имота; разписка за получаване на заповедта;	17
II-251	Досиета с документи (5 бр.) за продажба на земя без търг на собственици -4 физически лица и ПК “ПИРИН“ Разлог	CD 1
II-252	Констативен протокол за извършена проверка на разпоредителни сделки без търг	31
II-253	Протоколи за обявяване на заповеди Заповед № 577/14.07.2017г.; Заповед № 578/ 14.07.2017г.; Заповед № 504/09.05.2018г.; Заповед №180/21.02.2018г.; Заповед № 650/ 14.08.2017 г.	4
II-254	Заверени копия на документи и договор № 414/18.09.2017г. за продажба на общинско жилище без търг на наемател Е.П.	18
II-255	Заверени копия на Протоколи за обявяване на заповеди за прекратяване на съсобственост - заповед № 069/26.01.2017 г.; № 342/25.04.2017 г.; № 699/03.07.2018 г.; № 679/27.06.2018 г.; № 116/01.02.2018 г.	5
II-256	Заверено копие на Решение № 152 от 27.07.2017 г. на общинския съвет, с приложения.	14
II-257	Решение № 518/30.11.2016 г. и Решение № 93/27.06.2007 г. с приложен списък, заповеди на кмета, протоколи на комисия	25
II-258	Договор № 391/28.08.2017г. за учредяване на право на строеж без търг	4
II-259	Договор № 615/28.11.2017г.за учредяване на право на строеж без търг	4
II-260	Договор № 449/09.10.2017 з учредяване на право на строеж без търг	4
II-261	Заверени копия на Протоколи за обявяване на 35 бр. заповеди за учредено право на строеж без търг	11
II-262	Отговори на въпроси от кмета на общината, относно учредяване право на строеж на социални жилища	26
II-263	Справка за начислени и събрани суми от 2% режийни разходи върху приходи от разпоредителни сделки с общинска собственост без провеждане на търг или конкурс.	3
II-264	Заверени копия на договор № 437/29.09.2017г. и копие на банково нареждане 02.10.2017 г. и копие договор на № 438/29.09.2017г. и копие на банково нареждане 02.10.2017г.	6
II-265	Протокол за проведено интервю с директор на дирекция „Административно обслужване и финанси“	3
II-266	Извлечение по хронология – постъпления от продажба на сгради през 2017 г.	1

№	Одитни доказателства	Брой стр.
II-267	Извлечение по хронология – постъпления от продажба на нематериални дълготрайни активи през 2017 г.	1
II-268	Извлечение по хронология – постъпления от продажба на земя през 2017 г.	2
II-269	Извлечение по хронология – постъпления от продажба на нематериални дълготрайни активи през 2018 г.	1
II-270	Извлечение по хронология – постъпления от продажба на земя през 2018 г.	2
II-271	Копие регистър разпоредителни сделки по чл. 41, ал. 4 от ЗОС	12
II-272	Копие на заповед за отписване на имотите от актовите книги и извлечение от счетоводните регистри за отписаните имоти общинска собственост	13
II-273	Копие – главен регистър имоти общинска собственост	11
II-274	Копие – актове за частна общинска собственост, обект на разпоредителни сделки	17
II-275	Договор № 108 от 16.03.2017 г. с „Хидроенергийна компания“ АД	34
II-276	Договор № 435 от 24.11.2009 г., с „Евклипс инвест“ ООД	17
II-277	Договор № 436 от 24.11.2009 г. с „ВАС РЕЗЕРВ“ ООД	15
II-278	Договор № 437 от 24.11.2009 г. с „ВАС РЕЗЕРВ“ ООД	15
II-279	Договор № 299 от 12.08.2016 г. с „Водоем в с. Баня“ ООД – водоем в местност „Камено поле“	34
II-280	Решение № 28 от 22.12.2015 г. на общинския съвет за стартиране на подготвителни действия	4
II-281	Заповед № РД-15-1290 от 30.12.2015 г. на кмета за стартиране на подготвителни действия	1
II-282	Техническо задание във връзка с възлагане изготвянето на концесионни анализи	1
II-283	Констативен протокол възлагане концесия	5
II-284	Решение № 180 от 28.07.2016 г. за откриване на процедура за предоставяне на концесия местност „Байова Борика“	11
II-285	Print screen „ДВ“ концесия	1
II-286	Решение № РД-15-625А от 18.08.2016 г. на кмета за одобряване на обявление във връзка с откриване на процедура за възлагане концесия	1
II-287	Print screen и обявление, публикувано в „ДВ“	11
II-288	Print screen обявление НКР	5
II-289	Print screen и обявление, публикувано в „ОВ“ на ЕС	17
II-290	Обявление „ДВ“	6
II-291	Входящ регистър на оферти в процедура за предоставяне на концесия	1
II-292	Методика за оценка на офертите в процедура за предоставяне на концесия	8
II-293	Заповед № РД-15-624А от 18.08.2016 г. на кмета за назначаване на комисия за процедурата по възлагане на концесия	1
II-294	Протоколи от работата на комисията в процедурата по възлагане на концесия	13
II-295	Списък експерти в оферта „Хидроенергийна компания“ АД	3
II-296	Документация за участие концесия оферта „Хидроенергийна компания“ АД	26
II-297	Трудови договори и дипломи на експерти в офертата на „Хидроенергийна компания“ АД	10
II-298	Обвързващо предложение обединение ДЗЗД „Пирин спорт“	17
II-299	Решение № 38 от 26.01.2017 г. на Общински съвет - Разлог за определяне на концесионер	7
II-300	Писмен отчет за процедурата с информация по чл. 100 в НКР	7
II-301	Писмо изх. № 61.00-97/20.03.2017 г., с което кметът на Община Разлог е изпратил екземпляр от концесионния договор до председателя на общинския съвет	1
II-302	Банкова гаранция „Хидроенергийна компания“ АД	4
II-303	Приемо-предавателен протокол за обекта „Байова борика“	1
II-304	Заповед № РД-15-240А от 22.03.2017 г. относно назначаване на комисия за контрол	1
II-305	Договор № 430 от 18.09.2003 г., с „Монолитстрой-Чорбаджийски“ ООД	10
II-306	Констативен протокол договори	2

№	Одитни доказателства	Брой стр.
II-307	Анекс към договор № 435 от 24.11.2009 г., сключен между Община Разлог и „Евклипс инвест“ ООД	2
II-308	Решение № 58 от 26.03.2009 г. на Общински съвет - Разлог за откриване на процедурата за предоставяне на концесия с участник „Евклипс инвест“ ООД	7
II-309	Инвестиционна програма на „Евклипс инвест“ ООД	26
II-310	Досие на проведената процедура за предоставяне на концесия за обекта „Байова борика“	CD 1
II-311	Print screen НКР „Монолитстрой-Чорбаджийски“ ООД	1
II-312	Финално обсъждане с одитирания обект	72
	Община Свиленград	
III-1	Структура на общинската администрация и на Решение № 399 от 21.12.2016 г. на общинския съвет	4
III-2	Длъжностно и поименно разписание на длъжностите към 01.01.2017 г. и 01.01.2018 г.	30
III-3	Отчет за касовото изпълнение на бюджета на Община Свиленград за 2017 г. и 2018 г.	30
III-4	Справка за отговорните длъжностни лица, рег. индекс И-3541 от 14.05.2019 г.	2
III-5	Наредба за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на Община Свиленград (отм., ред. Решение на общинския съвет № 387 от 18.12.2012 г.)	36
III-6	Наредба за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на Община Свиленград (отм., ред. Решение на общинския съвет № 531 от 26.04.2017 г.)	28
III-7	Наредба за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на Община Свиленград (отм., ред. Решение на общинския съвет № 707 от 29.11.2017 г.)	30
III-8	Наредба за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на Община Свиленград (отм., ред. Решение на общинския съвет № 757 от 31.01.2018 г.). Протест до Административен съд Хасково на прокурор от Окръжна прокуратура - Хасково с рег. индекс 1498 от 28.11.2017 г., Предложение на прокурор от Окръжна прокуратура - Хасково до общинския съвет и до кмета на общината с рег. индекс 1498 от 28.11.2017 г.	33
III-9	Наредба за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на Община Свиленград (приета с Решение № 986 от 26.09.2018 г.)	46
III-10	Констативен протокол от 09.10.2019 г.	5
III-11	Наредба за условията и реда за управление и разпореждане с общинския жилищен фонд на Община Свиленград (приета с Решение № 331 от 31.03.2005 г., изм. с Решение № 433 от 25.01.2017 г. на общинския съвет)	20
III-12	Стратегията за управление на общинската собственост за периода 2015-2019 г., приета с Решение № 48 от 27.01.2016 г. на общинския съвет	26
III-13	Програма за управление и разпореждане с имотите - общинска собственост на Община Свиленград за 2017 г.	CD
III-14	Програма за управление и разпореждане с имотите - общинска собственост на Община Свиленград за 2018 г.	CD
III-15	План за действие за общинските концесии в съответствие със ЗК, приет с Решение № 974 от 26.09.2018 г. на общинския съвет	6
III-16	Отчети за състоянието на общинската собственост и резултатите от нейното управление за 2017 г. и за 2018 г.	14
III-17	Годишен отчет за концесии за 2017 г., приет с Решение № 984 от 26.09.2018 г. на общинския съвет. Годишен отчет за концесии за 2018 г., приет с Решение № 1885 от 25.09.2019 г. на общинския съвет	14
III-18	Заповед № 601 от 01.06.2004 г. на кмета на общината за въвеждане на СФУК; Заповед № 2003 от 15.11.2017 г. на кмета на общината и Вътрешни правила за функциониране на системите за финансово управление и контрол в общинска администрация Свиленград.	59
III-19	Отговори на въпросник от финансовия контрольор на общината	13

№	Одитни доказателства	Брой стр.
III-20	Длъжностни характеристики на: директор на дирекция „ОСУТ“; началник отдел „ОС“ към дирекция „ОСУТ“ и на 8 служители от „ОС“	53
III-21	Устройствен правилник на общинската администрация, утвърден със Заповед на кмета на общината № 3695 от 30.12.2016 г., в сила от 01.01.2017 г.	26
III-22	Правилник за вътрешния трудов ред в общинската администрация, утвърден със Заповед № 3696 от 30.12.2016 г. на кмета на общината	14
III-23	Етичен кодекс за поведение на служителите в Община Свиленград, утвърден със Заповед на кмета на общината № 2247 от 04.12.2006 г.	8
III-24	Вътрешните правила за подбор и назначаване на персонала, утвърдени със Заповед № 2179 от 22.11.2006 г. на кмета на общината	11
III-25	Вътрешни правила за отдаване под наем на общински имоти - собственост на Община Свиленград, Вътрешни правила за настаняване под наем в общински жилища от резервния и ведомствения фонд, Вътрешни правила за настаняване под наем в общински жилища на граждани с установени жилищни нужди и Вътрешни правила за продажба на общински жилища и Вътрешни правила за разпореждане с недвижими имоти общинска собственост чрез продажба и право на строеж чрез търг или конкурс, утвърдени със Заповед № 1758 от 11.10.2012 г., изменени със Заповед № 1818 от 02.07.2015 г. кмета на общината	42
III-26	Стратегия за управление на риска, утвърдена със Заповед № 2080 от 30.08.2013 г., на кмета на общината	48
III-27	Програма за реализация на целите по качество за 2017 г. и за 2018 г. на Община Свиленград	3
III-28	Годишни планове на отдел „ОС“ към дирекция „ОСУТ“ за 2017 г. и 2018 г.	4
III-29	Формуляр за отчитане на годишните цели на отдел „ОС“ към дирекция „ОСУТ“ за 2017 г. и за 2018 г.	4
III-30	Мониторинг на изпълнението на годишния план на дирекция „ОСУТ“, отдел „ОС“ за 2017 г. и за 2018 г.	3
III-31	Риск регистър на значимите рискове в отдел „ОС“ от 15.12.2017 г. и Риск регистър на значимите рискове в отдел „ОС“ от 12.12.2018 г.	4
III-32	Анализ и оценка на риска в отдел “ОС”; Доклад за извършения периодичен мониторинг на процесите по управление на риска в отдел „ОС“ с рег. индекс ВК-275 от 11.08.2017 г.; 13.09.2018 г. 18.12.2018 г.	23
III-33	Вътрешни правила за деловодната дейност и документооборота, утвърдени със Заповед № 1121 от 23.03.2015 г. на кмета на общината	24
III-34	Справка № 3 за съставените актове за общинска собственост за периода от 01.01.2017 г. до 31.12.2018 г., рег. индекс И-3541б от 14.05.2019 г.	2 CD
III-35	14 бр. АОС с приложени към тях скици, данъчни оценки; заповеди на кмета за отписване на имотите; протоколи за предаване на имотите; АЧОС № 10335 от 28.04.2017 г.; АЧОС № 10377 от 12.06.2017 г.; АЧОС № 10551 от 15.09.2017 г.; АЧОС № 10553 от 15.09.2017 г.; АЧОС № 10572 от 09.10.2017 г.; АЧОС № 10573 от 13.10.2017 г.; АЧОС № 10596 от 12.12.2017 г.; АЧОС № 10815 от 11.09.2018 г.; АЧОС № 10869 от 17.10.2018 г.; АЧОС № 10936 от 22.10.2018 г.; АЧОС № 10945 от 23.10.2018 г.; АЧОС № 10955 от 24.10.2018 г.; АЧОС № 11017 от 06.12.2018 г.; АЧОС № 11021 от 21.12.2018 г.	CD
III-36	Заповеди № 3422 от 07.11.2016 г. и № 3178 от 14.08.2017 г. на кмета на общината.	2
III-37	Приемо-предавателен протокол от 13.01.2009 г. и Протоколно решение от 10.07.2008 г. на Общинска служба по земеделие	4
III-38	Констативен протокол за документиране на установени факти и обстоятелства за установяване съответствието на процеса „Управление на имоти - общинска собственост - Актуване на имоти - общинска собственост“ от 10.10.2019 г.	1
III-39	Справка № 11 за общинските имоти с променено предназначение в Община Свиленград за периода от 01.01.2017 г. до 31.12.2018 г., рег. индекс И-3541з от 14.05.2019 г.	2
III-40	Публичен регистри за имоти – публична общинска собственост	CD

№	Одитни доказателства	Брой стр.
III-41	Публичен регистри за имоти – частна общинска собственост	CD
III-42	Констативен протокол от 09.10.2019 г. за документиране на установени факти и обстоятелства за установяване съответствието на процеса по застраховане с правната рамка	2
III-43	Справка № 13 за застраховане на застроени имоти – публична общинска собственост, рег. индекс И-4807 от 09.07.2019 г.	16
III-44	Договори за застраховане - три броя и контролни листове - три броя	21
III-45	Застрахователни полици от 2016 г., 2017 г. и 2018 г. и общи условия към застрахователните договори	CD
III-46	Застрахователни полици от 2016 г., 2017 г. и 2018 г. и общи условия към застрахователните договори между училищата, на територията на Община Свиленград и застрахователни дружества	CD
III-47	Застрахователни полици от 2016 г., 2017 г. и 2018 г. и общи условия към застрахователните договори между читалищата, на територията на Община Свиленград и застрахователни дружества	CD
III-48	Справка № 7 за отдадените под наем и концесия нежилищни имоти общинска собственост след проведен публичен търг или публично оповестен конкурс в Община Свиленград за периода от 01.01.2017 г. до 31.12.2018 г., рег. индекс И-3541е от 14.05.2019 г.	71
III-49	Досие за отдаване под наем, след провеждане на публичен търг с явно наддаване на 07.07.2017 г., назначен със Заповед № 908 от 20.06.2017 г. на кмета на общината - CD № 1	CD
III-50	Досие за отдаване под наем, след провеждане на публичен търг с явно наддаване на 09.03.2018 г., назначен със Заповед № 229 от 20.02.2018 г. на кмета на общината - CD № 1	CD
III-51	Досие за отдаване под наем, след провеждане на публичен търг с явно наддаване на 10.11.2017 г. назначен със Заповед № 1767 от 24.10.2017 г. на кмета на общината - CD № 1	CD
III-52	Досие за отдаване под наем, след провеждане на публичен търг с явно наддаване на 10.04.2018 г., назначен със Заповед № 380 от 22.03.2018 г. на кмета на общината - CD № 1	CD
III-53	Досие за отдаване под наем, след провеждане на публичен търг с явно наддаване на 16.11.2018 г., назначен със Заповед № 1582 от 30.10.2018 г. на кмета на общината - CD № 1	CD
III-54	Методика за определяне на начални базисни цени за отдаване под наем на общински нежилищни имоти и на общински жилища по реда на НУРУРОбЖФ, приета с Решение на общинския съвет № 57 от 26.01.2012 г., изменена с решения на общинския съвет № 172 от 26.04.2012 г. и № 710 от 18.12.2013 г., посл. изм. и доп. с Решение № 489 от 29.03.2017 г. на общинския съвет	12
III-55	Досие за отдаване под наем, след провеждане на публичен търг с явно наддаване на 28.04.2017 г., назначен със Заповед № 567 от 11.04.2017 г. на кмета на общината	CD
III-56	Досие за отдаване под наем, след провеждане на публичен търг с явно наддаване на 18.08.2017 г., назначен със Заповед № 1274 от 01.08.2017 г. на кмета на общината	CD
III-57	Досие за отдаване под наем, след провеждане на публичен търг с явно наддаване на 04.05.2018 г., назначен със Заповед № 550 от 17.04.2018 г. на кмета на общината	CD
III-58	Досие за отдаване под наем, след провеждане на публичен търг с явно наддаване на 13.07.2018 г., назначен със Заповед № 884 от 25.06.2018 г. на кмета на общината	CD
III-59	Досие за отдаване под наем, след провеждане на публичен търг с явно наддаване на 24.11.2017 г., назначен със Заповед № 1958 от 08.11.2017 г., на кмета на общината	CD
III-60	Досие за отдаване под наем, след провеждане на публичен търг с явно наддаване на 15.06.2018 г., назначен със Заповед № 754 от 29.05.2018 г. на кмета на общината	CD
III-61	Досие за отдаване под наем, след провеждане на публичен търг с явно наддаване на 26.10.2018 г., назначен със Заповед № 1463 от 09.10.2018 г. на кмета на общината	CD
III-62	Констативен протокол от 08.10.2019 г. - отдаване под наем на нежилищни имоти след провеждане на публичен търг (застроени имоти)	5
III-63	Констативен протокол от 08.10.2019 г. - отдаване под наем на нежилищни имоти след провеждане на публичен търг (терени в регулацията на населените места)	6

№	Одитни доказателства	Брой стр.
III-64	Заповед № 884 от 25.06.2018 г. за провеждане на публичен търг с явно наддаване за отдаване под наем на 13.07.2018 г.	2
III-65	Заповед № 1958 от 08.11.2017 г. на кмета на общината за провеждане на публичен търг с явно наддаване за отдаване под наем на 24.11.2017 г.	2
III-66	Заповед № 754 от 29.05.2018 г. на кмета на общината за провеждане на публичен търг с явно наддаване за отдаване под наем на 15.06.2018 г.	2
III-67	Заповед № 1463 от 09.10.2018 г. на кмета на общината за провеждане на публичен търг с явно наддаване за отдаване под наем на 26.10.2018 г.	2
III-68	Заповед № 567 от 11.04.2017 г. на кмета на общината за провеждане на публичен търг с явно наддаване за отдаване под наем на 28.04.2017 г. ; приемо-предавателен протокол ; обява за публичен търг с явно наддаване; оценителен протокол на комисия от 10.04.2017 г.; скица на сграда № 15-67140-17.02.2017 г. и скица на сграда № 15-67151-17.02.2017 г.; Заповед № 2878 от 09.11.2015 г. на кмета на общината	9
III-69	Заповед № 908 от 20.06.2017 г. на кмета на общината за провеждане на публичен търг с явно наддаване за отдаване под наем на 07.07.2017 г.	2
III-70	Заповед № 1274 от 01.08.2017 г. на кмета на общината за провеждане на публичен търг с явно наддаване за отдаване под наем на 18.08.2017 г.	2
III-71	Заповед № 229 от 20.02.2018 г. на кмета на общината за провеждане на публичен търг с явно наддаване за отдаване под наем на 09.03.2018 г.	2
III-72	Заповед № 550 от 17.04.2018 г. на кмета на общината за провеждане на публичен търг с явно наддаване за отдаване под наем на 04.05.2018 г.	2
III-73	Заповед № 1767 от 24.10.2017 г. на кмета на общината за провеждане на публичен търг с явно наддаване за отдаване под наем на 10.11.2017 г.	2
III-74	Заповед № 380 от 22.03.2018 г. на кмета на общината за провеждане на публичен търг с явно наддаване за отдаване под наем на 10.04.2018 г.	2
III-75	Заповед № 1582 от 30.10.2018 г. на кмета на общината за провеждане на публичен търг с явно наддаване за отдаване под наем на 16.11.2018 г.	2
III-76	Писмо с рег. индекс И-1317 от 01.03.2018 г., Писмо с рег. индекс И-3933 от 28.06.2018 г. Писмо с рег. индекс И-6137 от 14.11.2017 г. и Писмо с рег. индекс В-6734 от 12.10.2018 г.	4
III-77	Справка – извлечение за внесени и възстановени депозити за отдадени под наем застроени общински имоти, терени в регулация – общинска собственост и на общински земеделски земи след проведен публичен търг с явно наддаване в Община Свиленград за периода от 01.01.2017 г. до 31.12.2018 г.	24
III-78	Справка - извлечение за начислени и платени наеми и такси за битови отпадъци за отдадени под наем застроени общински имоти, терени в регулация - общинска собственост и на общински земеделски земи след проведен публичен търг с явно наддаване в Община Свиленград за периода от 01.01.2017 г. до 31.12.2018 г.	58
III-79	Контролен лист за осъществяване на предварителен контрол при отдаване под наем на имот - частна общинска собственост по Заповед № 567 от 11.04.2017 г.	1
III-80	Контролен лист за осъществяване на предварителен контрол при отдаване под наем на имоти - частна общинска собственост по Заповед № 1274 от 01.08.2017 г.	1
III-81	Контролен лист за осъществяване на предварителен контрол при отдаване под наем на имот - частна общинска собственост по Заповед № 550 от 17.04.2018 г.	1
III-82	Контролен лист за осъществяване на предварителен контрол при отдаване под наем на имот - публична общинска собственост по Заповед № 380 от 22.03.2018 г.	1
III-83	Контролен лист за осъществяване на предварителен контрол при отдаване под наем на имот - частна общинска собственост по Заповед № 1958 от 08.11.2017 г.	1
III-84	Контролен лист за осъществяване на предварителен контрол при отдаване под наем на имоти - частна общинска собственост по Заповед № 1582 от 30.10.2018 г.	1

№	Одитни доказателства	Брой стр.
III-85	Досие за отдаване под наем, след провеждане на публичен търг с явно наддаване на 16.06.2017 г., назначен със Заповед № 801 от 30.05.2017 г. на кмета на общината	CD
III-86	Досие за отдаване под наем, след провеждане на публичен търг с явно наддаване на 04.08.2017 г., назначен със Заповед № 1104 от 18.07.2017 г. на кмета на общината	CD
III-87	Досие за отдаване под наем, след провеждане на публичен търг с явно наддаване на 25.08.2017 г., назначен със Заповед № 1293 от 07.08.2017 г. на кмета на общината	CD
III-88	Досие за отдаване под наем, след провеждане на публичен търг с явно наддаване на 28.07.2017 г., назначен със Заповед № 1050 от 11.07.2017 г. на кмета на общината	CD
III-89	Досие за отдаване под наем, след провеждане на публичен търг с явно наддаване на 20.04.2018 г., назначен със Заповед № 461 от 03.04.2018 г. на кмета на общината - CD № 1	CD
III-90	Досие за отдаване под наем, след провеждане на публичен търг с явно наддаване на 10.08.2018 г., назначен със Заповед № 1063 от 24.07.2018 г. на кмета на общината	CD
III-91	Досие за отдаване под наем, след провеждане на публичен търг с явно наддаване на 21.09.2018 г., назначен със Заповед № 1302 от 04.09.2018 г. на кмета на общината	CD
III-92	Досие за отдаване под наем, след провеждане на публичен търг с явно наддаване на 22.06.2018 г., назначен със Заповед № 792 от 05.06.2018 г., на кмета на общината	CD
III-93	Досие за отдаване под наем, след провеждане на публичен търг с явно наддаване на 06.07.2018 г., назначен със Заповед № 845 от 19.06.2018 г. на кмета на общината	CD
III-94	Досие за отдаване под наем, след провеждане на публичен търг с явно наддаване на 19.10.2018 г., назначен със Заповед № 1437 от 02.10.2018 г. на кмета на общината	CD
III-95	Констативен протокол от 08.10.2019 г. - отдаване под наем на земеделски земи след провеждане на публичен търг 2017 г.	5
III-96	Констативен протокол от 08.10.2019 г. отдаване под наем на земеделски земи след провеждане на публичен търг 2018 г.	5
III-97	Заповед № 801 от 30.05.2017 г. на кмета на общината за провеждане на публичен търг с явно наддаване за отдаване под наем на 16.06.2017 г.	9
III-98	Заповед № 1104 от 18.07.2017 г. на кмета на общината за провеждане на публичен търг с явно наддаване за отдаване под наем на 04.08.2017 г.	2
III-99	Заповед № 1293 от 07.08.2017 г. на кмета на общината за провеждане на публичен търг с явно наддаване за отдаване под наем на 25.08.2017 г.	2
III-100	Заповед № 461 от 03.04.2018 г. на кмета на общината за провеждане на публичен търг с явно наддаване за отдаване под наем на 20.04.2018 г.	3
III-101	Заповед № 1063 от 24.07.2018 г. на кмета на общината за провеждане на публичен търг с явно наддаване за отдаване на 10.08.2018 г.	2
III-102	Заповед № 1302 от 04.09.2018 г. на кмета на общината за провеждане на публичен търг с явно наддаване за отдаване под наем на 21.09.2018 г.	3
III-103	Заповед № 792 от 05.06.2018 г. на кмета на общината за провеждане на публичен търг с явно наддаване за отдаване под наем на 22.06.2018 г.	2
III-104	Заповед № 845 от 19.06.2018 г. на кмета на общината за провеждане на публичен търг с явно наддаване за отдаване под наем на 06.07.2018 г.	2
III-105	Заповед № 1437 от 02.10.2018 г. на кмета на общината за провеждане на публичен търг с явно наддаване за отдаване под наем на 19.10.2018 г.	3
III-106	Заповед № 1050 от 11.07.2017 г. на кмета на общината за провеждане на публичен търг с явно наддаване за отдаване под наем на 28.07.2017 г.	3
III-107	Писмо с рег. индекс И-4084 от 24.07.2017 г. и Писмо с рег. индекс И-4004 от 17.07.2017 г.	2
III-108	Заповед № 1133 от 25.07.2017 г. на кмета на общината за изменение на Заповед № 1050 от 11.07.2017 г.	2
III-109	Общо 29 заповеди от кмета на общината за определяне на спечелилите търга с явно наддаване с №№ от 926 до 953 от 21.06.2017 г. и 955 от 21.06.2017 г. за отдаване под наем на 29 обекти	29

№	Одитни доказателства	Брой стр.
	- земеделски имоти - ЧОС в четири землища на общината на: с. Студена; с. Младиново; с. Димитровче и с. Дервишка могила	
III-110	Заповед № 1278 от 02.08.2017 г. на кмета на общината за определяне на спечелилия търга с явно наддаване за отдаване под аренда на обект № 2 - поземлен имот - ЧОС с № 117001, находящ се в землището на с. Мезек, Община Свиленград	2
III-111	Договор за аренда от 18.08.2017 г. за обект № 2 - поземлен имот - ЧОС с № 117001, находящ се в землището на с. Мезек, Община Свиленград; Приемо-предавателен протокол от 18.08.2017 г. и Анекс от 01.10.2018 г.	5
III-112	Контролен лист за осъществяване на предварителен контрол при отдаване под наем на имот - частна общинска собственост по Заповед № 1104 от 18.07.2017 г.	1
III-113	Контролен лист за осъществяване на предварителен контрол при отдаване под наем на имот - частна общинска собственост по Заповед № 1293 от 07.08.2017 г.	1
III-114	Контролен лист за осъществяване на предварителен контрол при отдаване под наем на имот - публична общинска собственост по Заповед № 1063 от 24.07.2018 г.	1
III-115	Контролен лист за осъществяване на предварителен контрол при отдаване под наем на имот - публична общинска собственост по Заповед № 792 от 05.06.2018 г.	1
III-116	Документи от досие за Договор от 02.05.2017 г.: Молба № 3115 от 24.04.2017 г.; Контролен лист;	CD
III-117	Документи от досие за Договор от 29.05.2017 г.: Пълномощно № 065 от 29.05.2017 г.; Заявление № 3147 от 25.04.2017 г.; Контролен лист	CD
III-118	Документи от досие за Договор от 02.05.2017 г.: Заповед № 621 от 26.04.2017 г. на кмета на общината; Договор от 02.05.2017 г.; Оценителен протокол от 26.04.2017 г.	5
III-119	Документи от досие за Договор от 29.05.2017 г.: Заповед № 622 от 26.04.2017 г. на кмета на общината; Договор от 29.05.2017 г.; Оценителен протокол от 26.04.2017 г.	5
III-120	Документи от досие за Договор № П-000123 от 25.08.2017 г.: Договор № П-000123 от 25.08.2017 г.; Решение № 627 от 26.07.2017 г. на общинския съвет; Приемо-предавателен протокол от 25.08.2017 г.; Допълнително споразумение от 19.06.2018 г.; Решение № 888 от 30.05.2018 г.; Оценителен протокол от 23.08.2017 г.	9
III-121	Досие за Договор № П-000123 от 25.08.2017 г. ; Контролен лист	CD
III-122	Досие за Договор № П-000119 от 05.04.2018 г.: Решение № 781 от 28.02.2018 г. на общинския съвет; Заповед № 382 от 21.03.2018 г. на кмета на общината; Договор № П-000119 от 05.04.2018 г.; Приемо-предавателен протокол от 05.04.2018 г.; Заявление № В-651 от 26.01.2018 г.; Контролен лист	CD
III-123	Договор № З-1396 от 28.06.2017 г.: Решение № 549 от 31.05.2017 г. на общинския съвет; Приемо-предавателен протокол от 28.06.2017 г.; Контролен лист	CD
III-124	Документи от досие за Договор № Л-137 А от 25.09.2017 г.: Решение № 628 от 26.07.2017 г. на общинския съвет; Приемо-предавателен протокол от 25.09.2017 г.; Контролен лист	CD
III-125	Документи от досие за Договор № Л-146 от 25.09.2017 г.: Решение № 628 от 26.07.2017 г. на общинския съвет; Приемо-предавателен протокол от 25.09.2017 г.; Контролен лист	CD
III-126	Документи от досие за Договор № З-1580 Г от 28.11.2017 г.: Решение № 603 от 28.06.2017 г. на общинския съвет; Решение № 656 от 27.09.2017 г. на общинския съвет; Приемо-предавателен протокол от 28.11.2017 г.; Контролен лист	CD
III-127	Документи от досие за Договор № Л-257 А от 06.11.2018 г.: Решение № 966 от 26.09.2018 г. на общинския съвет; Приемо-предавателен протокол от 06.11.2018 г.; Контролен лист	CD
III-128	Документи от досие за Договор № З-1580З от 28.11.2017 г.: Решение № 603 от 28.06.2017 г. на общинския съвет; Решение № 656 от 27.09.2017 г. на общинския съвет; Приемо-предавателен протокол от 28.11.2017 г., Контролен лист	CD
III-129	Документи от досие за Договор № Л-203 от 29.05.2018 г.: Решение № 780 от 28.02.2018 г. на общинския съвет; Приемо-предавателен протокол от 29.05.2018 г.; Контролен лист	CD

№	Одитни доказателства	Брой стр.
III-130	Документи от досие за Договор № З-1580 Л от 28.11.2017 г.: Решение № 603 от 28.06.2017 г. на общинския съвет; Решение № 656 от 27.09.2017 г. на общинския съвет; Приемо-предавателен протокол от 28.11.2017 г.; Контролен лист	CD
III-131	Документи от досие за Договор № З-1580 П от 28.11.2017 г.: Решение № 603 от 28.06.2017 г. на общинския съвет; Решение № 656 от 27.09.2017 г. на общинския съвет; Приемо-предавателен протокол от 28.11.2017 г.; Контролен лист	CD
III-132	Документи от досие за Договор № З-1586 от 13.02.2018 г.: Решение № 760 от 31.01.2018 г. на общинския съвет; Приемо-предавателен протокол от 13.02.2018 г.; Контролен лист	CD
III-133	Документи от досие за Договор № Л-180 от 21.05.2018 г.: Решение № 780 от 28.02.2018 г. на общинския съвет; Приемо-предавателен протокол от 21.05.2018 г.; Контролен лист	CD
III-134	Документи от досие за Договор № Л-244 А от 25.05.2018 г.: Решение № 780 от 28.02.2018 г. на общинския съвет; Приемо-предавателен протокол от 25.05.2018 г.; Контролен лист	CD
III-135	Документи досие за Договор № Л-261 от 06.11.2018 г.: Решение № 966 от 26.09.2018 г. на общинския съвет; Приемо-предавателен протокол от 06.11.2018 г.; Контролен лист	CD
III-136	Документи досие за Договор № Л-211 А от 25.05.2018 г.: Решение № 780 от 28.02.2018 г. на общинския съвет; Приемо-предавателен протокол от 25.05.2018 г.; Контролен лист	CD
III-137	Документи досие за Договор № З-1396 от 28.06.2017 г.: Заповед № 965 от 23.06.2017 г. на кмета на общината; Договор № З-1396 от 28.06.2017 г.	3
III-138	Документи досие за Договор № Л-137 А от 25.09.2017 г.: Заповед № 1563 от 19.09.2017 г. на кмета на общината; Договор № Л-137 А от 25.09.2017 г.	3
III-139	Документи досие за Договор № Л-146 от 25.09.2017 г.: Заповед № 1546 от 19.09.2017 г. на кмета на общината; Договор № Л-146 от 25.09.2017 г.	3
III-140	Документи досие за Договор № З-1580 Г от 28.11.2017 г.: Заповед № 1066 от 12.07.2017 г. на кмета на общината; Заповед № 1800 от 27.10.2017 г. на кмета на общината; Договор № З-1580 Г от 28.11.2017 г.	7
III-141	Документи досие за Договор № З-1580З от 28.11.2017 г.: Заповед № 1071 от 12.07.2017 г. на кмета на общината; Заповед № 1805 от 27.10.2017 г. на кмета на общината; Договор № З-1580З от 28.11.2017 г.	7
III-142	Документи досие за Договор № З-1580 Л от 28.11.2017 г.: Заповед № 1076 от 12.07.2017 г. на кмета на общината; Заповед № 1810 от 27.10.2017 г. на кмета на общината; Договор № З-1580 Л от 28.11.2017 г.	7
III-143	Документи досие за Договор № З-1580 П от 28.11.2017 г.: Заповед № 1090 от 12.07.2017 г. на кмета на общината; Заповед № 1824 от 27.10.2017 г. на кмета на общината; Договор № З-1580 П от 28.11.2017 г.	7
III-144	Документи досие за Договор № З-1586 от 13.02.2018 г.: Заповед № 185 от 09.02.2018 г. на кмета на общината; Договор № З-1586 от 13.02.2018 г.	4
III-145	Документи досие за Договор № Л-211 А от 25.05.2018 г.: Заповед № 451 от 03.04.2018 г. на кмета на общината, Договор № Л-211 А от 25.05.2018 г.	4
III-146	Документи досие за Договор № Л-203 от 29.05.2018 г.: Заповед № 488 от 10.04.2018 г. на кмета на общината; Договор № Л-203 от 29.05.2018 г.	3
III-147	Документи досие за Договор № Л-180 от 21.05.2018 г.: Заповед № 594 от 23.04.2018 г. на кмета на общината; Договор № Л-180 от 21.05.2018 г.	3
III-148	Документи досие за Договор № Л-244 А от 25.05.2018 г.: Заповед № 486 от 10.04.2018 г. на кмета на общината; Договор № Л-244 А от 25.05.2018 г.	3
III-149	Документи досие за Договор № Л-261 от 06.11.2018 г.: Заповед № 1548 от 24.10.2018 г. на кмета на общината; Договор № Л-261 от 06.11.2018 г.	3
III-150	Документи досие за Договор № Л-257 А от 06.11.2018 г.: Заповед № 1551 от 24.10.2018 г. на кмета на общината; Договор № Л-257 А от 06.11.2018 г.	3

№	Одитни доказателства	Брой стр.
III-151	Решение № 421 от 25.01.2017 г. на общинския съвет с Приложение № 1 Структура на общински жилищен фонд за 2017 г. Решение № 743 от 31.01.2018 г. на общинския съвет с Приложение № 1 - Структура на общински жилищен фонд за 2018 г.	11
III-152	Документи досие за Договор № ОбЖ - 000350 от 23.03.2017 г.: Оценителен протокол от 22.03.2017 г.; Протокол № 4 от 22.03.2017 г.; Искане № В-2205 от 17.03.2017 г.; Декларация по чл. 43, ал. 1 от ЗОС и чл. 7, ал. 2 от Наредба № 7 от 2005 г.; Контролен лист	CD
III-153	Документи досие за Договор № ОбЖ - 000352 от 27.04.2017 г.: Оценителен протокол от 26.04.2017 г.; Протокол № 7 от 26.04.2017 г.; Искане № В-2976 от 19.04.2017 г.; Декларация по чл. 43, ал. 1 от ЗОС и чл. 7, ал. 2 от Наредба № 7 от 2005 г.; Контролен лист;	CD
III-154	Документи досие за Договор № ОбЖ - 000354 от 01.08.2017 г.: Оценителен протокол от 25.07.2017 г.; Протокол № 9 от 25.07.2017 г.; Искане № В-4123 от 06.06.2017 г.; Декларация по чл. 43, ал. 1 от ЗОС и чл. 7, ал. 2 от Наредба № 7 от 2005 г.;; Контролен лист	CD
III-155	Документи досие за Договор № ОбЖ - 000356 от 01.09.2017 г.: Оценителен протокол от 30.08.2017 г.; Протокол № 10 от 30.08.2017 г.; Искане № В-5633 от 08.08.2017 г.; Декларация по чл. 43, ал. 1 от ЗОС и чл. 7, ал. 2 от Наредба № 7 от 2005 г.; Контролен лист	CD
III-156	Документи досие за Договор № ОбЖ - 000357 от 01.09.2017 г.: Оценителен протокол от 31.08.2017 г.; Протокол № 12 от 31.08.2017 г.; Искане № В-6211 от 30.08.2017 г.; Декларация по чл. 43, ал. 1 от ЗОС и чл. 7, ал. 2 от Наредба № 7 от 2005 г.; Контролен лист;	CD
III-157	Документи досие за Договор № ОбЖ - 000355 от 04.09.2017 г.: Оценителни протоколи от 30.08.2017 г. и 17.10.2017 г.; Протокол № 11 от 30.08.2017 г., Искане № В-6094 от 28.08.2017 г.; Декларация по чл. 43, ал. 1 от ЗОС и чл. 7, ал. 2 от Наредба № 7 от 2005 г.; Контролен лист;	CD
III-158	Документи досие за Договор № ОбЖ – 000358 от 17.10.2017 г.: Оценителен протокол от 17.10.2017 г.; Протокол № 13 от 13.10.2017 г.; Искане № В-6991 от 02.10.2017 г.; Декларация по чл. 43, ал. 1 от ЗОС и чл. 7, ал. 2 от Наредба № 7 от 2005 г.; Контролен лист	CD
III-159	Документи досие за Договор № ОбЖ – 000359 от 23.10.2017 г.: Оценителен протокол от 18.10.2017 г.; Протокол № 18 от 18.10.2017 г.; Искане № В-7491 от 18.10.2017 г.; Декларация по чл. 43, ал. 1 от ЗОС и чл. 7, ал. 2 от Наредба № 7 от 2005 г.; Контролен лист	CD
III-160	Документи досие за Договор № ОбЖ – 000360 от 07.11.2017 г.: Оценителен протокол от 06.11.2017 г.; Протокол № 18 от 06.11.2017 г.; Искане № В-7873 от 02.11.2017 г.; Декларация по чл. 43, ал. 1 от ЗОС и чл. 7, ал. 2 от Наредба № 7 от 2005 г.; Контролен лист	CD
III-161	Документи досие за Договор № ОбЖ – 000366 от 20.03.2018 г.: Оценителен протокол от 13.03.2018 г.; Протокол № 3 от 13.03.2018 г., Искане № В-1575 от 01.03.2018 г.; Декларация по чл. 43, ал. 1 от ЗОС и чл. 7, ал. 2 от Наредба № 7 от 2005 г.; Контролен лист;	CD
III-162	Документи досие за Договор № ОбЖ – 000367 от 26.03.2018 г.: Оценителен протокол от 20.03.2018 г.; Протокол № 4 от 20.03.2018 г.; Искане № В-1446 от 26.02.2018 г.; Декларация по чл. 43, ал. 1 от ЗОС и чл. 7, ал. 2 от Наредба № 7 от 2005 г.; Контролен лист	CD
III-163	Документи досие за Договор № ОбЖ - 000369 от 05.04.2018 г.: Оценителен протокол от 29.03.2018 г.; Протокол № 6 от 29.03.2018 г.; Искане № В-2206 от 27.03.2018 г.; Декларация по чл. 43, ал. 1 от ЗОС и чл. 7, ал. 2 от Наредба № 7 от 2005 г.; Контролен лист	CD
III-164	Документи досие за Договор № ОбЖ - 000370 от 21.05.2018 г.: Оценителен протокол от 18.05.2018 г., Протокол № 9 от 18.05.2018 г.; Искане № В-3437 от 17.05.2018 г.; Декларация по чл. 43, ал. 1 от ЗОС и чл. 7, ал. 2 от Наредба № 7 от 2005 г.; Контролен лист	CD
III-165	Документи досие за Договор № ОбЖ - 000375 от 03.09.2018 г.: Оценителен протокол от 30.08.2018 г.; Протокол № 15 от 30.08.2018 г.; Искане № В-5479 от 14.08.2018 г.; Декларация по чл. 43, ал. 1 от ЗОС и чл. 7, ал. 2 от Наредба № 7 от 2005 г.; Контролен лист	CD
III-166	Искане № В-3166 от 04.05.2018 г.; Оценителен протокол от 11.05.2018 г.; Протокол № 8 от 11.05.2018г.; Контролен лист; З; Приемо-предавателен протокол 14.05.2018 г.;	CD
III-167	Искане № В-7781 от 04.12.2018 г.; Оценителен протокол от 10.12.2018 г.; Протокол № 16 от 10.12.2018 г.; Контролен лист; Приемо-предавателен протокол 10.12.2018 г.;	CD

№	Одитни доказателства	Брой стр.
III-168	Документи от досие за Договор № ОбЖ - 000364 от 22.01.2018 г.: Решение № 722 от 19.12.2017 г. на общинския съвет; Приемо-предавателен протокол 22.01.2018 г.; Искане № В-8709 от 06.12.2017 г.; Контролен лист	CD
III-169	Документи досие за Договор № ОбЖ - 000374 от 23.08.2018 г.: Приемо-предавателен протокол 23.08.2018 г.; Молба № В-4244 от 26.06.2018 г.; Оценителен протокол от 21.08.2018 г.; Становище от 20.08.2018 г.; Контролен лист	CD
III-170	Документи досие за Договор № ОбЖ - 000350 от 24.03.2017 г.: Заповед № 476 от 23.03.2017 г. на кмета на общината; Договор № ОбЖ - 000350 от 24.03.2017 г.	5
III-171	Документи досие за Договор № ОбЖ - 000352 от 27.04.2017 г.: Заповед № 628 от 26.04.2017 г. на кмета на общината; Договор № ОбЖ - 000352 от 27.04.2017 г.	5
III-172	Документи досие за Договор № ОбЖ - 000354 от 01.08.2017 г.: Заповед № 1134 от 25.07.2017 г. на кмета на общината; Договор № ОбЖ - 000354 от 01.08.2017 г.	5
III-173	Документи досие за Договор № ОбЖ - 000356 от 01.09.2017 г.: Заповед № 1451 от 30.08.2017 г. на кмета на общината; Договор № ОбЖ - 000356 от 01.09.2017 г.	5
III-174	Документи досие за Договор № ОбЖ - 000357 от 01.09.2017 г.: Заповед № 1457 от 31.08.2017 г. на кмета на общината; Договор № ОбЖ - 000357 от 01.09.2017 г.	5
III-175	Документи досие за Договор № ОбЖ - 000355 от 04.09.2017 г.: Заповед № 1452 от 30.08.2017 г. на кмета на общината; Договор № ОбЖ - 000355 от 04.09.2017 г.	5
III-176	Документи досие за Договор № ОбЖ - 000358 от 17.10.2017 г.: Заповед № 1715 от 17.10.2017 г. на кмета на общината; Договор № ОбЖ - 000358 от 17.10.2017 г.	5
III-177	Документи досие за Договор № ОбЖ - 000359 от 23.10.2017 г.: Заповед № 1757 от 19.10.2017 г. на кмета на общината; Договор № ОбЖ - 000359 от 23.10.2017 г.	5
III-178	Документи досие за Договор № ОбЖ - 000360 от 07.11.2017 г.: Заповед № 1953 от 07.11.2017 г. на кмета на общината; Договор № ОбЖ - 000360 от 07.11.2017 г.	5
III-179	Документи досие за Договор № ОбЖ - 000366 от 20.03.2018 г.: Заповед № 364 от 15.03.2018 г. на кмета на общината; Договор № ОбЖ - 000366 от 20.03.2018 г.	5
III-180	Документи досие за Договор № ОбЖ - 000367 от 26.03.2018 г.: Заповед № 399 от 23.03.2018 г. на кмета на общината; Договор № ОбЖ - 000367 от 26.03.2018 г.	5
III-181	Документи досие за Договор № ОбЖ - 000369 от 05.04.2018 г.: Заповед № 427 от 30.03.2018 г. на кмета на общината; Договор № ОбЖ - 000369 от 05.04.2018 г.	4
III-182	Документи досие за Договор № ОбЖ - 000370 от 21.05.2018 г.: Заповед № 727 от 18.05.2018 г. на кмета на общината; Договор № ОбЖ - 000370 от 21.05.2018 г.	5
III-183	Документи досие за Договор № ОбЖ - 000375 от 03.09.2018 г.: Заповед № 1275 от 30.08.2018 г. на кмета на общината; Договор № ОбЖ - 000375 от 03.09.2018 г.	5
III-184	Документи досие за Договор № ОбЖ - 000371 от 14.05.2018 г.: Заповед № 701 от 11.05.2018 г. на кмета на общината; Договор № ОбЖ - 000371 от 14.05.2018 г.	5
III-185	Документи досие за Договор № ОбЖ - 000376 от 10.12.2018 г.: Заповед № 1808 от 10.12.2018 г. на кмета на общината; Договор № ОбЖ - 000376 от 10.12.2018 г.	4
III-186	Документи досие за Договор № ОбЖ - 000364 от 22.01.2018 г.: Заповед № 64 от 17.01.2018 г. на кмета на общината; Договор № ОбЖ - 000364 от 22.01.2018 г.	5
III-187	Документи досие за Договор № ОбЖ - 000374 от 23.08.2018 г.: Заповед № 1238 от 21.08.2018 г. на кмета на общината; Договор № ОбЖ - 000374 от 23.08.2018 г.	5
III-188	Справка № 6 за отдадени под наем имоти - общинска собственост без търг или конкурс в Община Свиленград за периода от 01.01.2017 г. до 31.12.2018 г.	2 CD
III-189	Справка № 8 за отдадените под наем жилища - общинска собственост в Община Свиленград за периода от 01.01.2017 г. до 31.12.2018 г.	5
III-190	Справка - извлечение с рег. индекс И-4806 от 09.07.2019 г. за начислени и платени наеми и ТБО за имотите-частна общинска собственост през 2017 г. и през 2018 г.	38

№	Одитни доказателства	Брой стр.
III-191	Справка за платен ТБО за имотите ПОС през 2017 г. и през 2018 г., с изх. № И-3541о от 14.05.2019 г. и Справка за платен за платен ДНИ и ТБО за имотите ПОС през 2017 г. и през 2018 г., с изх. № И-3541н от 14.05.2019 г. и платежни нареждания,	36
III-192	Справка № 14 за отдадените под наем имоти ЧОС преди 01.01.2017 г. и действащи през одитирания период, подадени данъчни декларации и платени данъци за тях към 31.12.2018 г., с изх. № И-3541й от 14.05.2019 г. Справка № 15 за отдадените под наем имоти ПОС преди 01.01.2017 г. и действащи през одитирания период, подадени данъчни декларации и платени данъци за тях към 31.12.2018 г., с изх. № И-3541 к от 14.05.2019 г.	10
III-193	Справка № 16 за отдадените под наем имоти ЧОС през 2017 г. и през 2018 г., подадени данъчни декларации и платени данъци за тях, с изх. № И-3541 п от 14.05.2019 г. и Справка № 17 за отдадените под наем имоти ПОС през 2017 г. и през 2018 г., подадени данъчни декларации и платени данъци за тях, с изх. № И-3541 и от 14.05.2019 г.	21
III-194	Справка за просрочените вземания и задължения в Община Свиленград към 31.12.2016 г., Справка за неплатени наеми към 30.12.2016 г. Обяснителна записка за просрочени вземания и задължения към 30.12.2016 г. и на Приложения от № 1 до № 7	18
III-195	Справка за просрочените вземания и задължения в Община Свиленград към 31.12.2017 г. и Справка за неплатени наеми към 31.12.2017 г. и на Приложения от № 1 до № 8.	29
III-196	Справка за просрочените вземания и задължения в Община Свиленград към 31.12.2018 г. и Справка за неплатени наеми към 31.12.2018 г. и на Приложения от № 1 до № 10.	111
III-197	Договор за наем на общински жилищен имот № ОбЖ-000261 от 31.10.2014 г., в сила от 01.11.2014 г. и Заповед за прекратяване № 3302 от 18.10.2016 г. на кмета на общината	4
III-198	Констативен протокол от 09.10.2019 г. - предприети действия за събиране на просрочени вземания от наеми на имоти - общинска собственост	3
III-199	Документи от досие на договор № ОбЖ-000261 от 31.10.2014 г.; Покана за доброволно изпълнение; Заповед № 62 от 26.02.2019 г. от районен съдия от Районен съд - Свиленград; Изпълнителен лист № 159 от 19.04.2019 г.; Молба от кмета на Община Свиленград до държавен съдебен изпълнител при РС - Свиленград с рег. индекс И-4502 от 21.06.2019 г.	CD
III-200	Извлечения - подробни информации - общо три броя по Договор № ОбЖ-000261 от 31.10.2014 г., в сила от 01.11.2014 г.	4
III-201	Договор за отдаване под наем на общински недвижим имот № П-000085 от 23.06.2011 г. и Заповед за прекратяване № 537 от 06.03.2013 г. на кмета на общината	4
III-202	Документи досие на Договор № П-000085 от 23.06.2011 г.: Покана за доброволно изпълнение; Заповед № 193 от 13.06.2018 г. от районен съдия от РС - Свиленград; Съдебно решение № 13 от 14.01.2019 г. по ГД № 676 от 2018 г. по описа на РС - Свиленград; Изпълнителен лист № 29 от 21.01.2019 г.; Изпълнителен лист № 155 от 17.04.2019 г. по ГД № 676 от 2018 г.; Молба от кмета на Община Свиленград до ЧСИ	CD
III-203	Извлечения - подробни информации - общо три броя по Договор № П-000085 от 23.06.2011 г.	5
III-204	Документи о досие на Договор № П-62 от 28.11.2007 г.: Решение № 1207 от 26.06.2019 г. на общински съвет; Заповед № 1259 от 05.08.2019 г. на кмета	CD
III-205	Извлечения - подробни информации - общо два броя по Договор № П-62 от 28.11.2007 г.	2
III-206	Договор за наем № Т-000282 от 07.09.2016 г. и Заповед № 877 от 15.06.2017 г. на кмета на общината	5
III-207	Документи досие на Договор № Т-000282 от 07.09.2016 г.: две писма за дължимите по договора суми, изпратени от кмета на общината до наемателя: с рег. индекс И-361 от 20.01.2017 г. и с рег. индекс И-1031 от 16.02.2017 г.; Покана за доброволно изпълнение; Заповед № 418 от 20.11.2017 г. от районен съдия от РС - Свиленград; Изпълнителен лист № 539 от 21.12.2017 г. по ЧГД № 742 от 2017 г. ; Постановление от 18.04.2019 г. на държавен съдебен изпълнител от РС - Свиленград; Молба от кмета на Община Свиленград до държавен	CD

№	Одитни доказателства	Брой стр.
	съдебен изпълнител при РС - Свиленград с рег. индекс И-1315 от 01.03.2018 г.; Молба от кмета на Община Свиленград до ЧСИ с рег. индекс И-3882 от 28.05.2019 г.	
III-208	Извлечения - подробни информации - 2 броя по Договор № Т-000282 от 07.09.2016 г.	2
III-209	Документи от досие на Договор № Гараж 0 от 01.08.2005 г.: ПН с № 102233731 от 20.06.2019 г. и ПКО № 2106 от 20.06.2019 г.	CD
III-210	Извлечения - подробни информации - 2 броя по Договор от 01.08.2005 г. за гараж	5
III-211	Договор за отдаване под наем на земеделска земя № З-501 от 01.11.2012 г. и Предизвестие за едностранно прекратяване на Договор с рег. индекс И-3859 от 27.07.2015 г.	21
III-212	Документи от досие на Договор за отдаване под наем на земеделска земя № З-501 от 01.11.2012 г.: Покана за доброволно изпълнение с рег. индекс И-1148 от 21.02.2018 г.; Отчет по сметка от 10.05.2018 г., в т.ч. ПН от 10.05.2018 г.. и ПКО № 1519 от 10.05.2018 г.	CD
III-213	Извлечения - подробни информации - общо два броя по Договор № З-501 от 01.11.2012 г.	2
III-214	Договор за отдаване под наем на земеделска земя № ПМ-529 от 19.12.2013 г. и Заповед за прекратяване № 386 от 22.02.2016 г. на кмета на общината.	3
III-215	Документи от досие на Договор № ПМ-529 от 19.12.2013 г.: Покана за доброволно изпълнение; Заповед № 320 от 27.08.2018 г. от районен съдия от РС - Свиленград; Разпореждане № 4918 от 19.12.2018 г. на РС - Свиленград; Искова молба от кмета на община Свиленград до РС - Свиленград с рег. индекс И-416 от 23.01.2019 г.; Съдебна спогодба от 10.04.2019 г.; ПН с № 260750811 от 02.05.2019 г.; ПН от 03.07.2019 г. и ПН с № 26075088 от 06.08.2019 г.	CD
III-216	Извлечения - подробни информации - общо два броя по Договор № ПМ-529 от 19.12.2013 г.	2
III-217	Договор за отдаване под наем на земеделска земя № З-1581 от 06.11.2017 г. и Заповед за прекратяване № 899 от 26.06.2018 г. на кмета на общината.	3
III-218	Документи от досие на Договор № З-1581 от 06.11.2017 г.: Покана за доброволно изпълнение с рег. индекс И-592 от 01.02.2019 г.; Отчет по сметка от 07.02.2019 г., в т.ч. ПН от 07.02.2019 г. и ПКО № 655 от 07.02.2019 г.	CD
III-219	Извлечения - подробни информации - общо два броя по Договор № З-1581 от 06.11.2017 г.	2
III-220	Справка № 5 за разпореждане (продажба, право на строеж, право на ползване, надстрояване и/или пристрояване) с имоти и вещи, общинска собственост чрез търг или конкурс в Община Свиленград за периода от 01.01.2017 г. до 31.12.2018 г., рег. индекс	21
III-221	Досие на търг, обявен със Заповед № 568 от 11.04.2017 г. на кмета на Община Свиленград - документи	CD
III-222	Досие на търг, обявен със Заповед № 909 от 20.06.2017 г. на кмета на общината	CD
III-223	Досие на търг, обявен със Заповед № 1765 от 24.10.2017 г. на кмета на общината	CD
III-224	Досие на търг, обявен със Заповед № 224 от 20.02.2018 г. на кмета на общината	CD
III-225	Досие на търг, обявен със Заповед № 544 от 17.04.2018 г. на кмета на общината	CD
III-226	Досие на търг, обявен със Заповед № 1221 от 14.08.2018 г. на кмета на общината	CD
III-227	Досие на търг, обявен със Заповед № 979 от 27.06.2017 г. на кмета на общината	CD
III-228	Досие на търг, обявен със Заповед № 1384 от 15.08.2017 г. на кмета на общината	CD
III-229	Досие на търг, обявен със Заповед № 1441 от 29.08.2017 г. на кмета на общината	CD
III-230	Досие на търг, обявен със Заповед № 42 от 10.01.2018 г. на кмета на общината	CD
III-231	Досие на търг, обявен със Заповед № 270 от 27.02.2018 г. на кмета на общината	CD
III-232	Досие на търг, обявен със Заповед № 753 от 29.05.2018 г. на кмета на общината	CD
III-233	Досие на търг, обявен със Заповед № 1034 от 17.07.2018 г. на кмета на общината	CD
III-234	Досие на търг, обявен със Заповед № 1585 от 30.10.2018 г. на кмета на общината	CD
III-235	Досие на търг, обявен със Заповед № 1703 от 20.11.2018 г. на кмета на общината	CD
III-236	Досие на търг, обявен със Заповед № 1529 от 23.10.2018 г. на кмета на общината	CD
III-237	Констативен протокол от 25.09.2019 г. - разпореждане с имоти общинска собственост след провеждане на публичен търг/конкурс	3

№	Одитни доказателства	Брой стр.
III-238	Заповед № 691 от 09.05.2018 г. и Заповед № 1300 от 04.09.2018 г. на кмета на общината и Протокол от 04.05.2018 г. на комисията по провеждане на търга, открит със Заповед № 544 от 17.04.2018 г.	6
III-239	Заповед № 371 от 16.03.2018 г. и Договор за покупко-продажба на недвижим имот, земеделска земя от 27.03.2018 г. с "Прогресив билдинг 2016" ЕООД Декларация на П.Г.	5
III-240	Справка за режийните разноски	11
III-241	Наредба за определянето и администрирането на местните такси и цени на услуги, приета с Решение № 95 от 19.03.2008 г., последно изм. с Решение № 384 от 21.12.2016 г. на общинския съвет	22
III-242	Образец № 10, 14 и 16 на Искане за производство по разпоредителни сделки и Извлечение от „Акстър Деловодство" за постъпили суми	27
III-243	Справка за депозитите	17
III-244	Заповед № 889 от 26.06.2018 г.	2
III-245	Досие на търг, обявен със Заповед № 40 от 10.01.2018 г. на кмета на общината	CD
III-246	Досие на търг, обявен със Заповед № 791 от 05.06.2018 т. на кмета на общината	CD
III-247	Справка № 4 за разпореждане (продажба, право на строеж, прекратяване на съсобственост, право на ползване, надстрояване и/или пристрояване, замяна, дарение) с имоти, общинска собственост без търг или конкурс в Община Свиленград за периода от 01.01.2017 г. до 31.12.2018 г.	19
III-248	Договор от 10.10.2017 г. за продажба на земя - частна общинска собственост на собственика на законно построена върху нея сграда	CD
III-249	Договор от 04.05.2018 г. за продажба на земя - частна общинска собственост на собственика на законно построена върху нея сграда	CD
III-250	Договор от 23.07.2018 г. за продажба на земя - частна общинска собственост на собственика на законно построена върху нея сграда	CD
III-251	Договор за продажба от 25.07.2017 г. за продажба на жилищен имот без търг	CD
III-252	2 бр. договори за прекратяване на съсобственост чрез покупко-продажба на общината от 18.05.2017 за прекратяване на съсобственост	CD
III-253	Договор от 30.06.2017 г. за прекратяване на съсобственост	CD
III-254	Договор от 26.06.2017 г. за прекратяване на съсобственост	CD
III-255	Договор от 02.11.2017 г. за прекратяване на съсобственост	CD
III-256	Договор от 23.01.2018 г. за прекратяване на съсобственост	CD
III-257	Договор от 08.03.2018 г. за прекратяване на съсобственост	CD
III-258	Договор от 24.07.2018 г. за прекратяване на съсобственост	CD
III-259	Договор от 19.03.2018 г. за прекратяване на съсобственост	CD
III-260	Договор от 24.01.2018 г. за прекратяване на съсобственост	CD
III-261	Договор от 16.05.2018 г. за прекратяване на съсобственост	CD
III-262	Договор от 22.05.2018 г. за прекратяване на съсобственост	CD
III-263	7 броя договор от: 01.12.2017 г.; 04.12.2017 г.; 07.12.2017 г.; 07.12.2017 г.; 07.12.2017 г.; 19.12.2017 г. и 08.12.2017 г. за учредяване право на пристрояване към съществуваща сграда	CD
III-264	Договор от 13.02.2017 г. за учредяване право на ползване	CD
III-265	Договор от 27.08.2018 г. за учредяване право на ползване	CD
III-266	Констативен протокол от 27.09.2019 г. за документиране на установени факти и обстоятелства за установяване съответствието на процеса по разпореждане с имоти общинска собственост без търг/конкурс	1
III-267	Заповеди на кмета на общината № 1292 от 07.08.2017 г. и № 442 от 02.04.2018 г.	4
III-268	КП - за документиране на установени факти и обстоятелства за установяване степента на съответствие на процеса по планиране на приходите от разпореждане с имоти – общинска собственост по бюджета на общината	2

№	Одитни доказателства	Брой стр.
III-269	Регистър на разпоредителните сделки в Община Свеленгр. за периода от 01.01.2017 г. до 31.12.2018 г.	9
III-270	Договор за покупко-продажба на земеделска земя от 29.05.2017 г.	2
III-271	Заповед № 1578 от 21.09.2017 г. и Договор от 12.10.2017 г.	4
III-272	Заповед № 1591 от 21.09.2017 г. и Договор от 12.10.-2019 г	4
III-273	Хронологичен опис на счетоводни сметки 2010; 2032; 2039 и 2201 за 2017 г. и 2018 г.	81
III-274	Процедура за предоставяне на концесия за траурни услуги- молба с вх. № В- 7220 от 09.09.2015 г., Решение № 581 от 28.06.2017 г., Заповед № 2915 от 17.11.2015 г. на кмета, Заповед № 118 от 20.01.2017 г. на кмета, Договор от 22.02.2017 г., Протокол от 29.03.2017 г. за приемане обосновката на концесия, Заповед № 528 от 03.04.2017 г., Заповед № 1021 от 05.07.2017 г., писмо и становища на органи по чл. 103 от ЗК, докладна записка № И- 2711 от 16.05.2017 г. от кмета до ОбС относно откриване на процедура по предоставяне на концесия, документация, докладна записка № И- 3652 от 27.06.2017 г. от кмета до ОбС относно промяна в методиката, мотивирано предложение от кмета, доклад - проект на решение изготвено от екипа за подготвителни действия, декларация по чл. 40, ал. 3 от ППЗК от концесионер, документация, обвързващо предложение, Решение № 581 от 28.06.2017 г. на общински съвет за откриване на процедура, заповед № 118 от 20.01.2017 г. за извършване на подготвителни действия, заповед № 528 от 03.04.2017 г. за продължаване на подготвителните действия, заповед № 122 от 05.07.2017 г . за назначаване на комисия за провеждане на процедура, вх. регистър за подадени заявления, съобщение до вестник и в сайта на общината за обявяване на процедура, декларации за липса на материален интерес, писмо рег. индекс И-4540 от 18.08.2017 г. до участника за предоставяне на разяснения, писмо вх № В-5930 от 18.08.2017 г. разяснения от участника, протокол от 06.07.2017 г., протокол от 18.08.2017 г., протокол от 24.08.2017 г., протокол от 31.08.2017 г., банков депозит за банкова гаранция, решение № 668 от 25.10.2017 г. на Общински съвет, документи за сключване на концесия, писмо рег. индекс И- 4795 от 01.09.2017 г. до МО, МВР, ДА „НС“, обл. управител, министъра на културата за съгласуване на проект на решение и откриване на процедура, писмо рег. индекс И- 2015 от 11.04.2017 г. до МО, МВР, ДА „НС“, обл. управител, министъра на културата за съгласуване на доклад и проект на решение за определяне на концесионер, решение № 668 от 25.10.2017 г. за определяне на концесионер, договор за концесия, справка за платени данъци	CD
III-275	Договор КОНЦ-1Б/27.02.2001 г.	34
III-276	Договор КОНЦ-2-/27.02.2001 г.	9
III-277	Договор КОНЦ-4-/26.01.2007 г.	15
III-278	Договор КОНЦ-5/04.01.2010 г.	19
III-279	Договор КОНЦ-8/01.09.2010 г.	26
III-280	Договор КОНЦ-9/02.09.2010 г.	37
III-281	Договор КОНЦ-10/23.03.2016 г.	18
III-282	Договор КОНЦ-11 от 26.10.2016 г.	25
III-283	Договор КОНЦ-12 от 05.12.2016 г.	12
III-284	Договор № КОНЦ-13 от 07.12.2016 г.	18
III-285	Констативен протокол от 30.08.2019 г. за документиране на установени факти и обстоятелства за в процеса по възлагане на концесия за ползване на обекти, публична общинска собственост и изпълнение на договорите	4
III-286	Заповеди за назначаване на комисии за текущ контрол по договори за концесии - общо 9 броя. Протоколи за извършени проверки - общо 11 броя. Решение № 984 от 26.09.2018 г. за приемане на годишен отчет за изпълнение на концесионни договори с годишен отчет за 2017 г.	26
III-287	Заповед № 233 от 21.02.2018 г. за назначаване на комисия за осъществяване на текущ контрол по договор за концесии. Протоколи за извършени проверки - общо 11 броя. Решение № 1285 от 25.09.2019 г. на общинския съвет за приемане годишен отчет за изпълнение на концесионни договори за 2018 г.	22

№	Одитни доказателства	Брой стр.
III-288	Заповед № 1181 от 26.07.2019 г. на кмета за определяне на длъжностни лица, които да откриват партиди, да вписват данни и да публикуват документи в НКР	1
III-289	Справка за възложени концесии от Община Свиленград за периода от 01.01.2017 г. до 31.12.2018 г. и изпълнение на концесионни договори през 2017 г. и 2018 г. по концесии, възложени преди 01.01.2017 г.	5
III-290	Докладна записка вх. № ВДЗ-227 от 10.09.2018 г. на кмета на общината; Решение № 961 от 26.09.2018 г. на общинския съвет; АОС № 10753 от 16.07.2018 г.; Заповед № 1529 от 23.10 2018 г. на кмета на общината; Договор за продажба на недвижим имот – общинска собственост от 28.11.2018 г.	10
III-290	Финално обсъждане с одитирания обект	31
	Община Царево	
IV-1	Справка за отговорните длъжностни лица в Община Царево за периода 01.01.2017 г. до 31.12.2018 г. – изх. № 92-01-363 от 07.05.2019 г. и Удостоверение за избран кмет на Община Царево№ 001 от 26.10.2015 г.	3
IV-2	НРПУРИВОС, приета с Решение № 158 от 29.09.2008 г., изм. с Решение № 168 от 27.10.2008 г.; изм. с Решение № 286 от 18.06.2009 г.; изм. с Решение № 364 от 21.12.2009 г.; изм. с Решение № 516 от 28.10. 2010 г.; изм. с Решение № 566 от 27.01. 2011 г.; изм. с Решение № 53 от 20.02. 2012 г.; отм. с Решение № 148 от 06.07. 2012 г.; изм. и доп. с Решение № 161 от 14.09. 2012 г.; изм. с Решение № 248 от 26.02. 2013 г.; изм. с Решение № 263 от 21.03. 2013 г.; доп. с Решение № 297 от 29.03. 2013 г.; изм. с Решение № 329 от 28.05. 2013 г. ; доп. с Решение № 396 от 08.10. 2013 г.; изм. и доп. с Решение № 408 от 04.12.2013 г.; доп. с Решение № 475 от 26.03.2014 г.; доп. с Решение № 552 от 31.07.2014 г.; изм. с Решение № 668 от 30.04.2015 г.; доп. с Решения №№ 691 и 693 от 02.06.2015 г.; изм. и доп. с Решение № 53 от 08.04.2016 г.; доп. с Решения №№ 76 и 77 от 04.05.2016 г. ; доп. с Решение №103 от 14.06.2016 г.; изм. с Решение № 255 от 22.06.2017 г. и изм. с Решение № 352 от 20.03.2018 г., отм. с Решение № 9354 от 18.06.2019 г. на ВАС на РБ. – редакция към 01.01.2017 г. и Решение № 158 № 15 от 29.09.2008 г. на Общинския съвет – Царево;	25
IV-3	Решения №№ 255 от 22.06.2017 г., 352 от 20.03.2018 г. и 493 от 29.03.2019 г. на общинския съвет и докладни записки към тях; Съобщение от Общинския съвет – Царево – изх. № 133 от 13.06.2017 г., Решение № 788 от 28.04.2017 г. на АС – Бургас и Протест на Окръжна прокуратура Бургас – изх. № 175 от 14.02.2017 г.	17
IV-4	Решение № 9354 от 18.06.2019 г. на ВАС на РБ, Решение № 1346 от 06.07.2018 г. на АС – Бургас, писмо до АС-Бургас от председателя на Общински съвет – Царево и Протест от Окръжна прокуратура – Бургас – изх. № 1553 от 08.02.2018 г.	9
IV-5	Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с имоти и вещи – общинска собственост в Община Царево, Решение № 526 от 07.07.2019 г., Предложение вх. № 927 от 28.05.2019 г. от председателя на Общинския съвет – Царево	19
IV-6	Констативен протокол от 16.09.2019 г. за проведени търгове за продажби на имоти – общинска собственост и Становище	12
IV-7	Констативен протокол от 16.09.2019 г. за проведени търгове/конкурси за отдаване под наем на нежилищни имоти – общинска собственост; становище на началник отдел/гл. експерт „АОС“	9
IV-8	Констативен протокол от 26.09.2019 г. за проведени търгове за отдаване под наем на земеделски земи – общинска собственост и становище по него	9
IV-9	НОАМТЦУ, приета с Решение № 372 от 28.01.2003 г., изм. и допълвана последно към 01.01.2017 г. с Решение № 172 от 21.11.2006 г. – редакция към 01.01.2017 г., отменена с Решение № 353 от 20.03.2018 г., в сила от 10.04.2018 г.; Решения №№ 372 от 28.01.2003 г., 223 от 04.04.2017 г. и 249 от 12.05.2017 г.	28
IV-10	Решение № 353 от 20.03.2018 г., в сила от 10.04.2018 г. и НОАМТЦУ, приета с Решение № 353 от 20.03.2018 г., в сила от 10.04.2018 г.; Решение № 434 № 26 от 20.12.2018 г.	34

№	Одитни доказателства	Брой стр.
IV-11	Решение № 48 от 26.01.2012 г., предложение от кмета на общината към него, Протокол от заседание на правната комисия от 19.01.2012 г.	27
IV-12	Решение № 53 от 20.02.2012 г., предложение от председателя на общинския съвет към него, Заповед № РД-09-9 от 10.02.2012 г. на Областен управител на Област Бургас	4
IV-13	Касационна жалба до ВАС – вх. № 679 от 17.01.2018 г., съобщение по адм. дело № 2680 от 2017 г., Решение № 2281 от 22.12.2017 г. на Административен съд – Бургас, Протест на Окръжна прокуратура – вх. № 478 от 05.09.2017 г.	12
IV-14	Справка за постъпили приходи по разпоредителни сделки в Община Царево за периода 01.01.2017 г. – 31.12.2018 г. – изх. № 92-01-554 от 27.06.2019 г.	10
IV-15	Наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем в общински жилища, приета с Решение № 208 от 18.12.2008г., изм. с Решение № 286 от 18.06.2009г., изм. с Решение № 221 от 03.12.2012г., изм. с Решение № 476 от 26.03.2014 г., изм. с Решение № 296 от 21.11.2017 г., отм. с Решение № 491 от 29.03.2019 г., в сила от 20.04.2019 г., редакция към 01.01.2017 г.; Решения №№ 208 от 18.12.2008г., 296 по от 21.11.2017 г. и 491 от 29.03.2019 г.; Предложение от председателя на Общинския съвет – Царево – вх. № 843 от 20.02.2019 г.; нова Наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем в общински жилища, приета с Решение № 491 от 29.03.2019 г.; документи към адм. дело № 3438 от 2018 г. на АС-Бургас, Протест на Окръжна прокуратура – Бургас – изх. № 12406 от 05.12.2018 г.; Определение № 1029 от 23.05.2019 г. на АС-Бургас	25
IV-16	Констативен протокол от 16.09.2019 г. - проверка на осъществени разпоредителни сделки с общински имоти чрез замени и продажби на земя на собственика на законно построена сграда и становище по него	6
IV-17	Решение № 364 от 21.12.2009 г.	3
IV-18	Решения №№ 248 от 26.02.2013 г. и 297 от 29.03.2013 г. и докладни записки на кмета към тях	6
IV-19	Решение № 448 от 20.12.2018 г., докладната записка на кмета, заявление и документи към него, пазарната оценка на имота и АПОС 474 от 25.02.2010 г.	13
IV-20	Писмо с поставени въпроси към председателя на Общинския съвет – Царево – вх. № 988 от 16.09.2019 г. и Отговор по него – изх. № 312 от 18.09.2019 г.; Решения №№ 446 и 447 от 20.12.2018 г., в сила от 12.01.2019 г.	12
IV-21	Констативен протокол от 26.09.2019 г. - отдаване под наем/аренда на земеделски земи – общинска собственост без провеждане на публичен търг или конкурс и становище към него.	15
IV-22	Писмо от ОД „Земеделие“ Бургас – изх. № 24-01-470 от 17.06.2019 г. и Протоколи от комисии от ОД „Земеделие“ Бургас за определяне на средно рентно плащане – за ст.2016/2017г., ст.2017/2018 г. и ст. 2018/2019 г.	17
IV-23	Докладни записки от кмета на общината до общинския съвет - вх. №№ 996 от 14.10.2019 г. и 998 от 18.10.2019 г.	2
IV-24	Решение № 198 № 13 от 31.01.2017 г. и Годишна програма за управление и разпореждане с имотите-общинска собственост за 2017 г.	4
IV-25	Решение № 322 от 07.02.2018 г. и Годишна програма за управление и разпореждане с имотите-общинска собственост за 2018 г.	4
IV-26	Протокол № 22 от 24.04.2018 г. на Общинския съвет – Царево, извлечение от дневен ред по т. 8, Докладна записка на кмета на общината – вх. № 630 от 19.03.2018 г. с Отчет за изпълнение на Програмата за управление и разпореждане с общинско имущество за 2017 г.	6
IV-27	Протокол № 28 от 29.03.2019 г. на Общинския съвет – Царево, извлечение от дневен ред по т. 10, Докладна записка на кмета на общината – вх. № 836 от 08.02.2019 г. с Отчет за изпълнение на Програмата за управление и разпореждане с общинско имущество за 2018 г.	8
IV-28	Констативен протокол от 08.08.2019 г. - отдадени под наем общински жилища на нуждаещи се граждани и на служители на общината и Становище към него; становище относно свободните общински жилища	6

№	Одитни доказателства	Брой стр.
IV-29	Констативен протокол от 02.10.2019 г. - разпоредителни сделки за прекратяване на съсобственост по чл. 36, ал. т. 1 и т. 2 от ЗОС (продажба на частта на общината и делба)	4
IV-30	Заповеди №№ РД-01-562 от 31.07.2012 г. и РД-01-742 от 28.11.2016 г. и УПОА	22
IV-31	Докладни записки от кмета на общината до общинския съвет - вх. №№ 997 от 14.10.2019 г. и 999 от 18.10.2019 г.	2
IV-32	Решение № 30 от 01.02.2016 г. на Общинския съвет – Царево и Стратегия за управлението на общинската собственост за периода 2016-2019 г.	6
IV-33	Справка за възложени концесии от Община Царево за периода от 01.01.2017 г. до 31.12.2018 г. и изпълнение на концесионни договори през 2017 г. и 2018 г. – изх. № 92-01-574 от 04.07.2019 г.	1
IV-34	Справка Решения на Общинския съвет – Царево в периода 01.01. 2017 г. – 31.12.2018 г. за допълване на Годишните програми за управление и разпореждане с имотите –общинска собственост за 2017 г. и 2018 г. – изх. №313 от 18.09.2019 г.	2
IV-35	Констативен протокол от 16.09.2019 г. - Стратегия за управление на общинската собственост, годишните програми и отчети; снимки от екран на публикации на интернет страницата на общината	5
IV-36	Заповеди №№ РД-01-119 от 28.12.2007 г. и РД-01-545 от 06.08.2008 г на кмета на общината за въвеждане на СФУК	2
IV-37	Вътрешни актове на кмета на общината	CD 1
IV-38	Констативен протокол от 26.09.2019 г. за проверка на контролните дейности, структурата на общинската администрация и длъжностните лица, с функции и задължения при управление и разпореждане с имоти – общинска собственост и обяснение към него.	4
IV-39	Риск-регистър от 2017 г.	6
IV-40	Длъжностна характеристика на финансов контрольор	4
IV-41	Решение № 168 от 21.11.2016 г. за промяна в структурата на общинската администрация	5
IV-42	Поименни разписания на длъжностите, считано от 01.01.2017 г. и от 01.01.2018 г.	8
IV-43	Длъжностни характеристики на началник отдел/главен експерт „УОС“, младши експерт „Стопански дейности“ и главен специалист „Стопански дейности и общинска собственост“, заповеди и допълнителни споразумения към трудови договори	19
IV-44	Длъжностни характеристики на директор дирекция „АПОБФ“, главен юрисконсулт и юрисконсулт	14
IV-45	Разпореждане от Районна прокуратура гр. Царево – изх. № 235 от 19.02.2013 г.; Справки за изпратени документи до Районна прокуратура гр. Царево - изх. №№ 92-01-636 и 92-01-637 от 29.07.2019 г.	14
IV-46	Писма до Районна прокуратура гр. Царево за изпращане на документи във връзка с Разпореждане - – изх. № 235 от 19.02.2013 г.	24
IV-47	Досиета (20 бр.) на съставени АОС, регистър на имотите - публична общинска собственост, регистър на имотите – частна общинска собственост, регистър на разпоредителните сделки	CD 1
IV-48	Заповед № РД-01-497 от 15.07.2008 г. на кмета, за определяне на съставители на АОС и за поддържане на регистрите и Заповед № РД-01-581 от 18.09.2019 г. на кмета на общината за актуализация	2
IV-49	Уведомителни писма до областния управител на областна администрация с административен център гр. Бургас - 14 броя	14
IV-50	Писмо изх. № 12-01-333 от 18.08.19 г. до СГКК – Бургас и Писмо рег. № 12-01-333-/1/ от 28.08.19 г. на СГКК – Бургас, становище от началник отдел „АГУС“ относно прилагането на чл. 58, ал. 2 от ЗОС	3
IV-51	Справка изх. № 92-01-384 от 14.05.19 г. за съставените АОС в Община Царево за периода от 01.01.2017 г. до 31.12.2018 г. – позиции № 7, № 13, № 25, № 55, № 128 и № 138	15
IV-52	Справка изх. № 92-01-379 от 14.05.2019 г. за общинските имоти с променено предназначение в Община Царево за периода от 01.01.2017 г. – до 31.12.2018 г.	3

№	Одитни доказателства	Брой стр.
IV-53	Регистри: за общинските предприятия, за търговските дружества с общинско участие, за юридическите лица с нестопанска цел, в които участва общината и за гражданските дружества, в които участва общината	4
IV-54	Писмо изх. № 92-01-421 от 21.05.2019 г., Писмо изх. № 912 от 09.05.2019 г., Писмо изх. № 283 от 13.05.2019 г., Решения на общинския съвет: № 151 от 29.09.2008 г., № 578 от 19.11.2014 г., № 412 от 04.12.2013 г., по Протокол № 4 от 06.02.1996 г., по Протокол № 5 от 11.04.1996 г., справка от търговския регистър и заверено копие на актуализиран регистър на търговските дружества с общинско участие	12
IV-55	Констативен протокол от 27.09.2019 г. за резултатите от извършена проверка на дейностите по учредяване право на ползване и поддържането на регистъра на търговските дружества с общинско участие	2
IV-56	Застрахователна полица от 14.10.2016 г., платежни нареждания от 14.10.2016 г. и от 04.04.2017 г., застрахователна полица от 13.10.2017 г., платежни нареждания от 13.10.2017 г. и от 11.04.2018 г., застрахователна полица от 11.10.2018 г., платежно нареждане от 11.10.2018 г.	8
IV-57	Общи условия за застраховане	9
IV-58	Справка изх. № 92-01-734 от 04.09.2019 г. за имотите - публична общинска собственост и частна - общинска собственост, подлежали на задължително застраховане, съгласно изискванията на ЗОС и решенията на Общински съвет Царево за 2017 г. и 2018 г.	5
IV-59	Решение № 515 по Протокол № 30 от 07.04.2014 г. на общинския съвет	3
IV-60	Констативен протокол от 17.09.2019 г. за проверка на процеса по застраховане на имоти – общинска собственост	2
IV-61	Справка изх. № 92-01-830 от 07.10.2019 г. и Справка изх. № 92-01-863 от 23.10.2019 г.	2
IV-62	Договори за предоставяне на безвъзмездно право на управление върху имот – общинска собственост от 16.10.2013 г., 30.08.2016 г. и 29.05.2017 г.	6
IV-63	Заповед № РД – 01-506 от 13.08.2019 г. на кмета на общината	1
IV-64	Решения за отдаване под наем на имоти – общинска собственост чрез провеждане на търг/конкурс и решения за отдаване под наем на имоти – общинска собственост без провеждане на търг/конкурс	CD 1
IV-65	Справка изх. № 92-01-382 от 14.05.2019 г. за отдадените под наем и концесия нежилищни имоти общинска собственост след проведен публичен търг или публично оповестен конкурс в Община Царево за периода от 01.01.2017 г. до 31.12.2018 г.	8
IV-66	Досие за отдаване под наем на ПИ 48619.502.631 и сграда с идентификатор № 48619.502.432.1по КККР на гр. Царево - Решение № 264 от 22.06.2017 г. на общинския съвет, докладна записка на кмета, скици, актове за собственост, заповед на кмета за откриване на търг, протокол от 31.07.2017 г., Договор от 17.08.2017 г. и приемо-предавателен протокол за имота	19
IV-67	Досие за отдаване под наем на сграда с идентификатор № 00878.501.100.1по КККР на гр. Ахтопол - Решение № 281 от 22.08.2017 г. на общинския съвет, докладна записка на кмета, скица, акт за собственост, заповед на кмета за откриване на търг, протокол от 26.09.2017 г., Договор от 01.11.2017 г. и приемо-предавателен протокол за имота	12
IV-68	Досие за отдаване под наем на обект в ПИ № 00878.501.506 по КККР на гр. Ахтопол - Решение № 384 от 18.06.2018 г. на общинския съвет, докладна записка на кмета, скица, акт за собственост, заповед на кмета за откриване на търг, протокол от 30.07.2018 г., Заповед № РД-01-423 от 30.07.2018 г. за определяне на спечелилия, Договор от 03.08.2018 г. и приемо-предавателен протокол за имота, фактура № 2000009285 от 03.08.2018 г.	15
IV-69	Досие за отдаване под наем на общински терени за паркинги в три ПИ на гр. Царево - Решение № 261 от 22.06.2017 г. на общинския съвет, докладна записка на кмета, скици, акт за собственост, заповед на кмета за откриване на търг, протокол от 25.07.2017 г., Договор от 14.08.2017 г. и приемо-предавателен протокол за имота	20

№	Одитни доказателства	Брой стр.
IV-70	Досие за отдаване под наем на ПИ 00878.501.615 по КККР на гр. Ахтопол - Решение № 383 от 18.06.2018 г. на общинския съвет, докладна записка на кмета, скица, акт за собственост, заповед на кмета за откриване на търг, протокол от 30.07.2018 г., Заповед РД-01-424 от 30.07.2018 г., Договор от 03.08.2018 г. и приемо-предавателен протокол за имота	14
IV-71	Досие за отдаване под наем на част от ПИ 48619.504.27 по КККР на гр. Царево за разполагане на преместваем обект - Решение № 282 от 22.08.2017 г. на общинския съвет, докладна записка на кмета, скица, акт за собственост, заповед на кмета за откриване на търг, протокол от 26.09.2017 г., Договор от 31.10.2017 г. и приемо-предавателен протокол за имота, проект на договор	15
IV-72	Досие за отдаване под наем на част от ПИ 66528.501.140 по КККР на с. Синеморец за разполагане на преместваем обект - Решение № 385 от 18.06.2018 г. на общинския съвет, докладна записка на кмета, скица, акт за собственост, заповед на кмета за откриване на търг, протокол от 30.07.2018 г., Договор от 15.08.2018 г. и приемо-предавателен протокол за имота	13
IV-73	Досието на договори за отдаване под наем на застроени имоти и незастроени имоти в регулацията на населените места след проведен търг/конкурс и на договори за отдаване под наем и аренда на земеделски земи - ниви без провеждане на търг/конкурс	CD 1
IV-74	Заповед РД-01-593 от 18.10.2017 г. за откриване на конкурс за отдаване на медицински помещения в гр. Царево, протокол от 07.11.2017 г. и осем договора за наем и протоколи към тях	50
IV-75	Заповед РД-01-599 от 27.10.2017 г. за откриване на конкурс за отдаване на лекарски кабинет в с. Лозенец, обява, договор от 07.12.2017 г. и протокол към договора	10
IV-76	Заповед РД-01-657 от 22.11.2017 г. за откриване на конкурс за отдаване на лекарски кабинет в гр. Царево, протокол от 07.11.2017 г., договор от 05.01.2018 г., договор от 10.01.2018 г. и протоколи към договорите	15
IV-77	Заповед РД-01-150 от 11.04.2018 г. за откриване на конкурс за отдаване на помещение за здравни услуги в гр. Царево, протокол от 03.05.2018 г., договор от 21.05.2018 г. и протокол към договора	10
IV-78	Заповед РД-01-375 от 09.07.2018 г. за откриване на търг за отдаване на ПИ 10361.501.33 по КК на с. Велика, протокол от 30.07.2018 г., договор от 24.08.2018 г. и протокол към договора	11
IV-79	Решение № 197 от 31.01.2017 г., Решение № 278 от 22.08.2017 г., Решение № 356 от 20.03.2018 г. и Решение № 429 от 02.10.2018 г. на общинския съвет за определяне членове на комисията по чл. 61, ал. 3 от НРПУРИВОС (отм.)	4
IV-80	Заповед № РД-01-509 от 14.09.2018 г. за откриване на процедура по провеждане на публичен търг за отдаване на поземлен имот в гр. Царево за поставяне на преместваем обект, протокол от 05.10.2018 г., договор от 24.10.2018 г. и протокол към договора	8
IV-81	Заповед № РД-01-511 от 14.09.2018 г. за откриване на процедура по провеждане на публичен търг за отдаване на поземлен имот в с. Синеморец за поставяне на преместваем обект, протокол от 05.10.2018 г., договор от 26.10.2018 г. и протокол към договора	8
IV-82	Заповед № РД-01-265 от 04.05.2017 г. за откриване на процедура по провеждане на публичен търг за отдаване на търговски обект № 00878.501.392.10.2 по КККР на гр. Ахтопол, протокол от 31.05.2017 г., договор от 22.06.2017 г. и протокол към договора	11
IV-83	Писмо рег. № 97-01-3540 от 12.09.2019 г., отговор на запитване с Писмо рег. № 97-01-3540 от 12.09.2019 г. и документи във връзка с поставените въпроси	18
IV-84	Справка изх. № 94-01-5521 от 11.09.2019 г. за възстановените депозити за участие в проведени публични търгове/публично оповестени конкурси за отдаване под наем на нежилищни имоти – общинска собственост в Община Царево за периода от 01.01.2017 г. до 31.12.2018 г.	5
IV-85	Справка изх. № 92-01-733 от 04.09.2019 г. за постъпилите плащания от договори за отдаване под наем на нежилищни имоти общинска собственост след проведен публичен търг или публично оповестен конкурс в периода от 01.01.2017 г. до 31.12.2018 г. в Община Царево	19

№	Одитни доказателства	Брой стр.
IV-86	Писмо рег. №92-01-763 от 18.09.2019 г. и отговор на запитване рег. № 92-01-763/1/ от 19.09.2019 г.	2
IV-87	Заповед № РД-01-41 от 24.01.2017 г. за прекратяване на процедура по провеждане на публичен търг, Решение № 233 от 04.04.2017 г. на общинския съвет и докладна записка с актове за собственост и скица, Заповед № РД-01-266 от 04.05.2017 г. за откриване на процедура по провеждане на публичен търг, протокол от 31.05.2017 г., договор от 24.07.2017 г. и протокол към договора, договор от 07.10.2011 г.	25
IV-88	Заповед № РД-01-648 от 10.10.2019 г. за определяне на длъжностни лица за осъществяване на действия по изпълнение и контрол във връзка с установените несъответствия	2
IV-89	Досие за отдаване под наем на ПИ 44094.18.1. по ККР на с. Лозенец (Решение № 178 от 21.11.2016 г. на общинския съвет, заявление, заповед на кмета за откриване на процедурата, заповед за назначаване на комисия, протокол от 22.02.2017 г., заповед на кмета за обявяване на класиране), Договор от 15.03.2017 г., приемо-предавателен протокол и схема	18
IV-90	Досие за отдаване под наем на ПИ 10094.17.205 по ККР на с. Варвара (Решение № 309 от 21.11.2017 г. на общинския съвет, докладна записка на кмета, заявление, заповед на кмета за откриване на процедурата, заповед за назначаване на комисия, протокол от 22.02.2017 г., заповед на кмета за обявяване на класиране), Договор от 11.01.2018 г. и схема	17
IV-91	Досие за отдаване под аренда на ПИ 44094.34.5 по ККР на с. Лозенец (Решение № 342 от 20.03.2018 г. на общинския съвет, докладна записка на кмета, заявление, заповед на кмета за откриване на процедурата, проектодоговор, заповед за назначаване на комисия, протокол от 03.05.2018 г., заповед на кмета за обявяване на класиране), Договор от 21.05.2018 г. и схема	16
IV-92	Досие за отдаване под наем на ПИ 10094.38.69 по ККР на с. Варвара (Решение № 366 от 24.04.2018 г. на общинския съвет, докладна записка на кмета, заповед на кмета за откриване на процедурата, заповед за назначаване на комисия, протокол от 06.06.2018 г., заповед на кмета за обявяване на класиране) и Договор от 27.06.2018 г.	14
IV-93	Досие за отдаване под наем на ПИ 10094.38.82 по ККР на с. Варвара (заповед на кмета за откриване на процедурата, заповед за назначаване на комисия, протокол от 06.06.2018 г., заповед на кмета за обявяване на класиране) и Договор от 27.06.2018 г.	11
IV-94	Досие за отдаване под наем на ПИ 10094.32.25 по ККР на с. Варвара (Решение № 365 от 24.04.2018 г. на общинския съвет, докладна записка на кмета, молба, заповед на кмета за откриване на процедурата, протокол от 06.06.2018 г., заповед на кмета за обявяване на класиране), Договор от 27.06.2018 г. и схема	16
IV-95	Досие за отдаване под наем на терен с площ 600 кв. м. от имот № 010001 по КВС на с. Българи (Решение № 283 от 22.08.2017 г. на общинския съвет, докладна записка на кмета, заповед на кмета за откриване на процедурата, проекто-договор, заповед за назначаване на комисия, протокол от 12.12.2017 г., заповед на кмета за обявяване на класиране и пълномощни), Договор от 10.01.2018 г. и Приемо-предавателен протокол	28
IV-96	Търгове за отдаване под наем на земеделски земи, процедури за отдаване под наем на пасища и мери, документи за извършени продажби на собственика на законно построени сгради, за извършени замени и за учредено безвъзмездно право на строеж	CD 1
IV-97	Заявление от „БТК“ ЕАД – вх. № 53-01-1203 от 06.07.2017 г., Разрешение за строеж № 9 от 25.01.2008 г., Договор за наем от 20.12.2012 г. – вх. № 2321 от 27.12.2012 г., Договор за право на ползване от 02.08.2007 г. – вх. № 2014/2007 г. и схема.	12
IV-98	Писмо до кмета – вх. № 92-01-658 от 07.08.2019 г. и Отговор – изх. № 92-01-658 (1) от 16.08.2019 г.; Скица № КОО127 от 13.07.2017 г., АОС № 2 от 30.01.1997 г., Заповед № РД-30 от 24.01.1995 г. на Министерство на околната среда, Заповед № РД-350 от 14.07.2000 г. на Министерство на околната среда и водите и Констативен протокол от 08.06.2004 г.	11
IV-99	Справка за плащания по сключени договори след проведени търгове за отдаване под наем и аренда на земеделска земя за периода 01.01.2017 г. – 31.12.2018 г. – изх. № 92-01-805 от 30.09.2019 г.; Писмо до „БТК“ ЕАД, фактура и банково извлечение	6

№	Одитни доказателства	Брой стр.
IV-100	Писмо до кмета на общината с поставени въпроси – вх. № 92-01-656 от 07.08.2019 г. и Отговор – изх. № 92-01-656 (1) от 16.08.2019 г., Констативни протоколи от 03.09.2019 г. и 13.08.2019 г.	6
IV-101	Писмо до кмета – вх. № 92-01-795 от 26.09.2019 г. и Отговор – изх. № 92-01-795 (1) от 27.09.2019 г. и документи към него	4
IV-102	Протокол за извършена проверка на място от 05.08.2019 г.; Констативен акт № 3 от 09.02.2016 г., Възражение – изх. № 94-01-384 (2) от 16.02.2016 г. и документи към него; Заповед № РД-01-164 от 12.03.2016 г. и писма за връчване	21
IV-103	Договор за аренда на земеделска земя от 30.10.2014 г. , Приемо-предавателен протокол от 30.10.2014 г.; Заявление № 94-01-4494 от 18.12.2017 г. и платежни документи	11
IV-104	Писмо до кмета – вх. № 92-01-794 от 26.09.2019 г. и Отговор – изх. № 92-01-794 (1) от 02.10.2019 г.	2
IV-105	Справка изх. № 92-01-385 от 14.05.2019 г. за отдадените под наем имоти – общинска собственост без търг или конкурс в Община Царево за периода от 01.01.2017 г. – до 31.12.2018 г.	10
IV-106	Молба рег. № 92-01-1277 от 20.10.2017 г., Заповед РД-01-644 от 16.11.2017 г., Анекс от 22.11.2017 , Договор от 22.11.2012 г. и протокол към договора, Заповед РД-01-927 от 21.11.2012 г., АЧОС № 1281 от 24.11.2019 г. и схема на обекта	11
IV-107	Молба рег. № 92-01-98 от 19.02.2018 г., Заповед РД-01-75 от 23.02.2018 г., Анекс от 21.03.2018 , Договор от 29.03.2013 г. и протокол към договора, Заповед РД-01-227 от 27.03.2013 г., АОС № 71 от 30.09.1997 г. и скица	11
IV-108	Сравнителна справка за месечните разходи в гр. Царево и гр. Ахтопол за 2017 г. и 2018 г. изх. № 92-01-755 от 17.09.2019 г.	2
IV-109	Констативен протокол от 17.09.2019 г. за резултатите от проверката на отдадените под наем имоти на местните ръководства на политически партии	2
IV-110	Справка изх. № 92-01-877 от 25.10.2019 г. за постъпилите плащания от отдадени под наем нежилищни имоти – общинска собственост без провеждане на публичен търг/конкурс за нуждите на общинските ръководства на политически партии в периода от 01.01.2017 г. до 31.12.2018 г. в Община Царево	2
IV-111	Становище на началник отдел „АГУС“/гл. експерт	1
IV-112	Решение №№ 200 от 31.01.2017 г., 307 от 21.11.2017 г., 252 от 12.05.2017 г., 324 от 07.02.2018 г. и докладни записки във връзка с определяне на маломерни имоти	15
IV-113	Решение № 234 от 04.04.2017 г. за предоставяне под аренда на имоти по КККР на гр. Ахтопол, докладна записка, Заповед № РД-01-232 от 26.04.2017 г. за предоставяне под аренда, договор от 04.05.2017 и протокол към договора	12
IV-114	Решение № 235 от 04.04.2017 г. за предоставяне под аренда на имоти по КККР на гр. Царево, докладна записка, Заповед № РД-01-228 от 26.04.2017 г. за предоставяне под аренда, платежни документи, договор от 27.04.2017 и протокол към договора	15
IV-115	Решение № 236 от 04.04.2017 г. за предоставяне под аренда на имоти по КВС на с. Фазаново, докладна записка, Заповед № РД-01-231 от 26.04.2017 г. за предоставяне под аренда, договор от 12.05.2017 и протокол към договора	12
IV-116	Решение № 368 от 24.04.2018 г. за предоставяне под аренда на имоти по КККР на с. Велика, Заповед № РД-01-214 от 14.05.2018 г. за предоставяне под аренда	2
IV-117	Решение № 369 от 24.04.2018 г. за предоставяне под аренда на имоти по КККР на гр. Ахтопол, Заповед № РД-01-216 от 14.05.2018 г. за предоставяне под аренда	2
IV-118	Решение № 266 от 22.06.2017 г. за предоставяне под аренда на имоти по КККР на гр. Ахтопол, докладна записка, Заповед № РД-01-421 от 10.07.2017 г. за предоставяне под аренда, платежен документ, договор от 13.07.2017 и протокол към договора аренда	12

№	Одитни доказателства	Брой стр.
IV-119	Решение № 267 от 22.06.2017 г. за предоставяне под аренда на имоти по КККР на с. Варвара, докладна записка, Заповед № РД-01-422 от 10.07.2017 г. за предоставяне под аренда, платежен документ, договор от 13.07.2017 и протокол към договора	13
IV-120	Решение № 262 от 22.06.2017 г. за предоставяне под наем на имоти по КККР на гр. Ахтопол, Заповед № РД-01-426 от 11.07.2017 г. за предоставяне под наем	2
IV-121	Решение № 263 от 22.06.2017 г. за предоставяне под наем на имот по КККР на гр. Ахтопол, Заповед № РД-01-428 от 11.07.2017 г. за предоставяне под наем	2
IV-122	Решение № 265 от 22.06.2017 г. за предоставяне под наем на имот по КККР на с. Варвара, Заповед № РД-01-419 от 10.07.2017 г. за предоставяне под наем	2
IV-123	Решение № 308 от 21.11.2017 г. за предоставяне под наем на имот по КККР на гр. Царево, Заповед № РД-01-673 от 30.11.2017 г. за предоставяне под наем	2
IV-124	Решение № 404 от 24.08.2018 г. за предоставяне под наем на имоти по КККР на с. Кости и с. Българи, Заповед № РД-01-506 от 13.09.2018 г. за предоставяне под наем, Договор от 17.10.2018 г. и протокол към договора	21
IV-125	Заповед РД-01-310 от 11.05.2017 г. за предоставяне на маломерен имот, договор от 05.06.2017 г. и платежен документ	5
IV-126	Заповед РД-01-364 от 08.06.2017 г. за предоставяне на маломерен имот, договор от 23.06.2017 г. и платежен документ	5
IV-127	Заповед РД-01-291 от 06.06.2018 г. за предоставяне на маломерен имот, договор от 12.06.2018 г. и платежен документ	4
IV-128	Заповед РД-01-341 от 26.06.2018 г. за маломерен имот, договор от 28.06.2018 г. и платежен документ	4
IV-129	Платежни документи за внесени обезщетения и неустойки – пет бр.	5
IV-130	Констативен протокол от 16.09.2019 г. за проверка на отдадени под наем пасища, мери и ливади, становище по констативния протокол и справки от БАБХ	13
IV-131	Решения на общинския съвет №№ 199 по Протокол 13 от 31.01.2017 г. и 231 по Протокол 14 от 04.04.2017 г.	7
IV-132	Решение на общинския съвет № 323 по Протокол 20 от 07.02.2018 г.	6
IV-133	Процедури за пасища 2017 и 2018 г.	CD 1
IV-134	Заповед на кмета № РД-01-191 от 05.04.2017 г. и Протокол за разпределение на пасища, мери и ливади	8
IV-135	Заповед на кмета № РД-01-121 от 26.03.2018 г. и Протокол за разпределение на пасища, мери и ливади от 16.04.2018 г.	5
IV-136	Заявления №№ 94-01-306 от 06.02.2017 г., 94-01-741 от 07.03.2017 г., 94-01-827 от 09.03.2017 г.	17
IV-137	Заявления вх. №№ 94-01-882 от 13.03.2017 г., 94-01-889 от 13.03.2017 г. и 94-01-1248 от 05.04.2017 г.	23
IV-138	Заявление вх.№ 94-041-317 от 24.01.2018 г.	7
IV-139	Договори за отдаване под наем на пасища и мери – три договора от 27.04.2017 г. и 28.04.2017 г. и приемо-предавателни протоколи	15
IV-140	Договори за отдаване под наем на пасища и мери – два договора от 02.05.2017 г.	12
IV-141	Договор от 08.05.2018 г. за отдаване под наем на пасища и мери	5
IV-142	Пазарни оценки от м. февруари и м. април 2017 г.	18
IV-143	Пазарна оценка от м. май 2018 г.	11
IV-144	Решение № 430 от 04.12.2013 г. на общинския съвет за определяне на групи общински жилища	2
IV-145	Документи досие на общинско жилище с идентификатор 48619.503.239.2.15 и извлечение за извършени плащания	21
IV-146	Документи досие на общинско жилище с идентификатор 48619.502.399 и извлечение за извършени плащания	18

№	Одитни доказателства	Брой стр.
IV-147	Документи досие на общинско жилище с идентификатор 00878.501.502.1.16 и извлечение за извършени плащания	16
IV-148	Документи досие на общинско жилище с идентификатор 00878.501.502.1.10 и извлечение за извършени плащания	21
IV-149	Документи досие на общинско жилище с идентификатор 00878.501.502.1.17 и извлечение за извършени плащания	13
IV-150	Справка изх. № 92-01-381 от 14.05.2019 г. за отдадените под наем жилища – общинска собственост в Община Царево за периода от 01.01.2017 г. до 31.12.2018 г. и пояснителни сведения изх. № 92-01-568 от 02.07.2019 г.	3
IV-151	Документи досие на общинско ведомствено жилище с идентификатор 48619.503.116.1.2. и извлечение за извършени плащания	20
IV-152	Документи досие на общинско ведомствено жилище с идентификатор 00878.501.70.1.1. и извлечение за извършени плащания	18
IV-153	Документи досие на общинско ведомствено жилище с идентификатор 48619.502.399.1.8. и извлечение за извършени плащания	21
IV-154	Справка изх. № 92-01-883 от 28.10.2019 г. за дължимите и внесени лихви от наематели на общински жилища	2
IV-155	Платежни документи за внесен данък върху недвижимите имоти за 2017 г. и 2018 г. на Община Царево	4
IV-156	Платежни документи за внесена такса за битови отпадъци за 2017 г. и 2018 г. на Община Царево	4
IV-157	Рекапитулации на дължимите и платени задължения за данък върху недвижимите имоти и такса за битови отпадъци на Община Царево за 2017 г. и 2018 г., Удостоверение за декларирани данни на Община Царево	CD 1
IV-158	Справка рег. № 92-01-816 от 02.10.2019 г. за отдадените под наем имоти – частна общинска собственост през 2017 г. и 2018 г., подадени данъчни декларации и платени данък върху недвижимите имоти и такса за битови отпадъци за тях	2
IV-159	Справка рег. № 92-01-819 от 02.10.2019 г. за отдадените под наем имоти – частна общинска собственост преди 2017 г., подадени данъчни декларации и платени данък върху недвижимите имоти и такса за битови отпадъци за тях	8
IV-160	Обяснение от началник отдел „МДТ“	1
IV-161	Начислени задължения по време на одита за данък върху недвижимите имоти за 2017 г. и 2018 г. на имоти – частна общинска собственост на Община Царево	1
IV-162	Начислени задължения по време на одита за такса за битови отпадъци за 2017 г. и 2018 г. на имоти – частна общинска и публична-общинска собственост на Община Царево	1
IV-163	Платежни документи за внасяне на начислените по време на одита задължения за данък върху недвижимите имоти и такса за битови отпадъци	2
IV-164	Писмо рег. № 92-01-793 от 26.09.2019 г. с поставени въпроси и отговори с Писмо рег. № 92-01-793(1) от 27.09.2019 г.	3
IV-165	Справка рег. № 92-01-780 от 25.09.2019 г. за съставените актове за общинска собственост и декларирането на имотите в отдел „МДТ“ в Община Царево за периода от 01.01.2017 г. до 31.12.2017 г.	13
IV-166	Съобщения за подадени декларации по чл. 14 от ЗМДТ и справки за начислени задължения за пет имота –частна общинска собственост	10
IV-167	Договор № Д-21-4 от 25.02.2016 г. за стопанисване, поддържане и експлоатация на системите и съоръженията и предоставяне на водоснабдителни и канализационни услуги, канализационно помпените станции	CD 1
IV-168	Съобщения за подадени декларации по чл. 14 от ЗМДТ за шест имота публична общинска собственост – колекторно помпени станции и водоем	6

№	Одитни доказателства	Брой стр.
IV-169	Справки за начислени задължения за шест имота публична общинска собственост – колекторно помпени станции и водоем	6
IV-170	Съобщение за подадена декларация по чл. 14 от ЗМДТ и справка за начислени задължения за имот - публична общинска собственост – здравно заведение в с. Лозенец	2
IV-171	Съобщение за дължими публични вземания по ЗМДТ	1
IV-172	Банково извлечение от 02.10.2019 г. за платена такса за битови отпадъци	1
IV-173	Справка изх. № 92-01-818 от 02.10.2019 г.за отдадените под наем имоти публична общинска собственост през 2017 г. и 2018 г., подадени данъчни декларации и платена такса за битови отпадъци	3
IV-174	Справка изх. № 92-01-817 от 02.10.2019 г. за отдадените под наем имоти публична общинска собственост преди 01.01.2017 г., подадени данъчни декларации и платена такса за битови отпадъци	5
IV-175	Справка изх. № 92-01-844 от 09.10.2019 г. за внесената такса за битови отпадъци от наематели на имоти – общинска собственост по действащи и сключени договори за наем в периода от 01.01.2017 г. до 31.12.2018 г. в Община Царево	6
IV-176	Справка изх. № 92-01-747 от 13.09.2019 г. за приходите по бюджета на Община Царево за периода от 01.01.-31.12.2017 г.	2
IV-177	Салда на аналитични партиди на счетоводна сметка 9915 „Просрочени вземания от наеми“ към 31.12.2016 г., 31.12.2017 г. и 31.12.2018 г.	9
IV-178	Справка изх. № 92-01-748 от 13.09.2019 г. за приходите по бюджета на Община Царево за периода от 01.01.-31.12.2018 г.	2
IV-179	Справка изх. № 92-01-843 от 09.10.2019 г. за предприетите действия за събиране на просрочени/несъбрани вземания от наематели със задължения над 300 лв. към 31.12.2017 г. и 31.12.2018 г. в Община Царево	13
IV-180	Данни за просрочени суми по договори за наем от ПП „Акстър“, папка със сканирани документи за предприети действия за събиране на просрочени задължения, папка с ежемесечни справки за направени плащания и дължими суми – по един месец от 2017 г. и от 2018 г.	CD 1
IV-181	Извлечение за плащане от 30.08.2019 г., документи за предприети действия към задължено лице	16
IV-182	Решение № 291 от 20.09.2017 г. на общинския съвет, докладна записка, счетоводна справка за задължения, молба за опрощаване на задължение, договор от 06.10.2015 г., документ за здравословно състояние	10
IV-183	Справка за разпореждане (продажба, право на строеж, право на ползване, надстрояване и/или пристрояване) с имоти и вещи, общинска собственост чрез търг или конкурс в Община Царево за периода от 01.01.2017 г. до 31.12.2018 г. - изх. № 92-01-383 от 14.05.2019 г.	5
IV-184	Досие за продажба на имот ПИ 48619.505.912 по КК на гр. Царево (решение на общинския съвет, експертна оценка, данъчна оценка, заповед на кмета за обявяване на търг, публикации, заповед на кмета за назначаване на комисия, протокол от 02.05.2017 г., заповед на кмета за обявяване на класиране), Договор от 11.05.2017 г., банкови извлечения и фактури, заявление за отписване от актовите книги, заповед на кмета за отписване и АЧОС № 1872 от 30.05.2016 г.	35
IV-185	Досие за продажба на имот ПИ 878.501.357 по КК на гр. Ахтопол (решение на общинския съвет, експертна оценка, данъчни оценки, заповеди на кмета за обявяване на търг, заповеди на кмета за назначаване на комисия, протоколи от 26.05.2017 г. и 19.12.2017 г., заповед на кмета за обявяване на класиране), Договор от 10.01.2018 г., банкови извлечения и фактури, заявление за отписване от актовите книги, заповед на кмета за отписване и АЧОС № 1909 от 01.02.2017 г.	39
IV-186	Досие за продажба на имот ПИ 48619.501.310 по КК на гр. Царево (решение на общинския съвет, експертна оценка, данъчна оценка, заповед на кмета за обявяване на търг, заповед на кмета за назначаване на комисия, протокол от 19.12.2017 г., заповед на кмета за обявяване на	38

№	Одитни доказателства	Брой стр.
	класиране), Договор от 11.01.2018 г., банкови извлечения и фактури, заявление за отписване от актовите книги, заповед на кмета на общината за отписване и АЧОС № 639 от 09.03.2007 г.	
IV-187	Досие за продажба на имот ПИ 878.501.147 по КК на гр. Ахтопол (решение на общинския съвет, експертна оценка, данъчна оценка, заповед на кмета за обявяване на търг, заповед на кмета за назначаване на комисия, протокол от 19.12.2017 г., заповед на кмета за обявяване на класиране), Договор от 29.01.2018 г., банкови извлечения и фактури, заявление за отписване от актовите книги, заповед на кмета за отписване и АЧОС № 1425 от 26.05.2011 г.	42
IV-188	Досие за продажба на имот ПИ 66528.501.243 по КК на с. Синеморец (решение на общинския съвет, експертна оценка, заповед на кмета за обявяване на търг, заповед на кмета за назначаване на комисия, протокол от 12.03.2018 г., заповед на кмета за обявяване на класиране), Договор от 11.04.2018 г., банкови извлечения и фактури, заявление за отписване от актовите книги, заповед на кмета за отписване и АЧОС № 1869 от 05.05.2016 г.	33
IV-189	Досие за продажба на имот ПИ 48619.501.407 по КК на гр. Царево (решение на общинския съвет, експертна оценка, данъчна оценка, заповед на кмета за обявяване на търг, заповед на кмета за назначаване на комисия, протокол от 16.04.2018 г., заповед на кмета за обявяване на класиране), Договор от 21.05.2018 г., банкови извлечения и фактури, заявление за отписване от актовите книги, заповед на кмета за отписване и АЧОС № 1929 от 01.09.2017 г.	33
IV-190	Досие за продажба на имот ПИ 48619.501.406 по КК на гр. Царево (решение на общинския съвет, експертна оценка, данъчна оценка, заповед на кмета за обявяване на търг, заповед на кмета за назначаване на комисия, протокол от 16.04.2018 г., заповед на кмета за обявяване на класиране), Договор от 21.05.2018 г., фактура, заявление за отписване от актовите книги, заповед на кмета за отписване и АЧОС № 1925 от 01.09.2017 г.	28
IV-191	Досие за продажба на имот ПИ 48619.501.308 по КК на гр. Царево (решение на общинския съвет, експертна оценка, данъчна оценка, заповед на кмета за обявяване на търг, заповед на кмета за назначаване на комисия, протокол от 06.06.2018 г., заповед на кмета за обявяване на класиране), Договор от 05.07.2018 г., банкови извлечения, заявление за отписване от актовите книги, заповед на кмета за отписване и АЧОС № 1925 от 01.09.2017 г.	34
IV-192	Досие за продажба на имот ПИ 878.501.619 по КК на гр. Ахтопол (решение на общинския съвет, експертна оценка, заповед на кмета за обявяване на търг, заповед на кмета за назначаване на комисия, протокол от 26.03.2018 г., заповед на кмета за обявяване на класиране), Договор от 13.04.2018 г., банкови извлечения, заявление за отписване от актовите книги, заповед на кмета за отписване и АЧОС № 1937 от 11.01.2018 г.	34
IV-193	Досие за продажба на имот ПИ 48619.501.300 по КК на гр. Царево (експертна оценка, данъчна оценка, заповед на кмета за обявяване на търг, заповед на кмета за назначаване на комисия, протокол от 10.08.2018 г., заповед на кмета за обявяване на класиране), Договор от 05.09.2018 г., банкови извлечения, заявление за отписване от актовите книги, заповед на кмета за отписване и АЧОС № 647 от 12.03.2007 г.	26
IV-194	Досие за продажба на имот ПИ 48619.501.405 по КК на гр. Царево (решение на общинския съвет, експертна оценка, заповеди на кмета за обявяване на търг, заповед на кмета за назначаване на комисия, протокол от 17.07.2018 г., заповед на кмета за обявяване на класиране), Договор от 31.07.2018 г., банкови извлечения, заявление за отписване от актовите книги, заповед на кмета за отписване и АЧОС № 1930 от 01.09.2017 г.	33
IV-195	Досие за продажба на имот ПИ 48619.501.404 по КК на гр. Царево (експертна оценка, заповеди на кмета за обявяване на търг, заповед на кмета за назначаване на комисия, протокол от 17.07.2018 г., заповед на кмета за обявяване на класиране), Договор от 31.07.2018 г., банкови извлечения, заявление за отписване от актовите книги, заповед на кмета за отписване и АЧОС № 1926 от 01.09.2017 г.	27
IV-196	Досие за продажба на имот ПИ 00878.501.582 по КК на гр. Ахтопол (решение на общинския съвет, експертна оценка, заповеди на кмета за обявяване на търг, заповед на кмета за назначаване на комисия, протокол от 14.11.2018 г., заповед на кмета за обявяване на	31

№	Одитни доказателства	Брой стр.
	класиране), Договор от 11.12.2018 г., банкови извлечения, заявление за отписване от актовите книги, заповед на кмета за отписване и АЧОС № 1953 от 02.08.2018 г.	
IV-197	Досие за продажба на имот ПИ 48619.64.141 по КК на гр. Царево (решение на общинския съвет, експертна оценка, заповеди на кмета за обявяване на търг, заповед на кмета за назначаване на комисия, протокол от 02.05.2018 г., заповед на кмета за обявяване на класиране), Договор от 31.05.2018 г., банкови извлечения, заявление за отписване от актовите книги, заповед на кмета за отписване и АЧОС № 1939 от 09.03.2018 г.	28
IV-198	Досие за продажба на имот ПИ 10361.501.42 по КК на с. Велика (решение на общинския съвет, експертна оценка, заповеди на кмета за обявяване на търг, заповед на кмета за назначаване на комисия, протокол от 10.08.2018 г., заповед на кмета за обявяване на класиране), Договор от 07.09.2018 г., банкови извлечения, заявление за отписване от актовите книги, заповед на кмета за отписване и АЧОС № 1944 от 24.04.2017 г.	31
IV-199	Заповеди на кмета №№ РД-01-350, РД-01-351, РД-01-352, РД-01-354, РД-01-355, РД-01-356 от 29.06.2018 г. по Решение на общинския съвет № 387 по Протокол № 23 от 18.06.2018 г.	12
IV-200	Решение на общинския съвет № 386 по Протокол № 23 от 18.06.2018 г. и Заповед № РД-01-349 от 28.06.2018 г.	3
IV-201	Удостоверения за данъчни оценки №№ ДО 006224 от 13.07.2018 г. за ПИ 48619.501.308 по КК на гр. Царево и ДО 006443 от 30.08.2018 г. за ПИ 48619.501.300 по КК на гр. Царево	2
IV-202	Търгове за продажба	CD 1
IV-203	Справка за разпореждане (продажба, право на строеж, прекратяване на съсобственост, право на ползване, надстрояване и/или пристрояване, замяна, дарение) с имоти и вещи, общинска собственост без търг или конкурс в Община Царево за периода от 01.01.2017 г. до 31.12.2018 г. - изх. № 92-01-378 от 14.05.2019 г.	6
IV-204	Досие за продажба на имот на собственика на законно построена сграда ПИ № 48619.503.310 по КККР на гр. Царево (заявление, документи за собственост, експертна оценка, данъчна оценка, протокол от комисия 19.09.2017 г., споразумителен протокол, заповед на кмета за продажба), Договор от 20.10.2017 г., банкови извлечения, заявление за отписване от актовите книги, заповед на кмета за отписване и АЧОС № 1715 от 18.03.2015 г.	22
IV-205	Досие за продажба на имот на собственика на законно построена сграда на ПИ № 66528.501.112 по КККР на с. Синеморец (Решение № 305 от 21.11.2017 г. на общинския съвет, заявление, документи за собственост, експертна оценка, данъчна оценка, протокол от комисия 16.10.2017 г., заповед на кмета за продажба), Договор от 20.12.2017 г., банкови извлечения, заявление за отписване от актовите книги, заповед на кмета за отписване и АЧОС № 1931 от 14.09.2017 г.	32
IV-206	Досие за продажба на имот на собственика на законно построена сграда на на ПИ № 00878.501.126 по КККР на гр. Ахтопол (заявление, документи за собственост, експертна оценка, данъчна оценка, протокол от комисия 21.08.2018 г., споразумителен протокол, заповед на кмета за продажба), Договор от 22.08.2018 г., банкови извлечения, заявление за отписване от актовите книги, заповед на кмета за отписване и АЧОС № 1849 от 10.12.2015 г.	27
IV-207	Заповеди №№ РД-01-414 от 05.06.2015 г., РД-01-517 от 22.07.2015 г., РД-01-398 от 15.06.2016 г., РД-01-68 от 16.02.2016 г. и РД-01-452 от 16.08.2018 г.	5
IV-208	Досие за продажба на съсобствеността в имот ПИ 44094.501.468 по КК на с. Лозенец (решение на общинския съвет; докладна записка на кмета на общината; заявление и скица; експертна оценка, данъчна оценка и заповед на кмета), Договор от 27.02.2017 г., заповед на кмета за отписване и АЧОС № 1907 от 16.01.2017 г.	24
IV-209	Досие за продажба на съсобствеността в имот кв. 6 УПИ I-42 на с. Българи (решение на общинския съвет, докладна записка на кмета на общината заявление и скица, експертна оценка, данъчна оценка и заповед на кмета), Договор от 07.03.2017 г., заявление за отписване от актовите книги, заповед на кмета на общината за отписване и АЧОС № 1906 от 05.01.2017 г.	22

№	Одитни доказателства	Брой стр.
IV-210	Досие за продажба на съсобствеността в имот ПИ 48619.64.136 по КК на гр. Царево (решение на общинския съвет; докладна записка на кмета на общината; заявление и скица; експертна оценка; данъчна оценка и заповед на кмета), Договор от 27.04.2017 г., заявление за отписване от актовите книги, заповед на кмета за отписване и АЧОС № 1913 от 21.02.2017 г.	20
IV-211	Досие за продажба на съсобствеността в имот ПИ 10094.501.69 по КК на с. Варвара (решение на общинския съвет; докладна записка на кмета на общината; заявление, скица, документи за собственост; експертна оценка; данъчна оценка и заповед на кмета), Договор от 28.04.2017 г., заявление за отписване от актовите книги, заповед на кмета за отписване и АЧОС № 1915 от 15.03.2017 г.	29
IV-212	Досие за продажба на съсобствеността в имот кв. 19 УПИ VI-182 на с. Българи (решение на общинския съвет; докладна записка на кмета на общината; заявление, декларация и скица; експертна оценка; данъчна оценка и заповед на кмета), Договор от 08.06.2017 г., заявление за отписване от актовите книги, заповед на кмета за отписване и АЧОС № 1919 от 05.04.2017 г.	23
IV-213	Досие за продажба на съсобствеността в имоти ПИ 10361.2.828 и ПИ 10361.2.289 по КК на с. Велика (решение на общинския съвет; докладна записка на кмета на общината; молба, скици, документ за собственост, заповеди на кмета на общината; експертна оценка; данъчни оценки и заповед на кмета), Договор от 18.01.2018 г., заявление за отписване от актовите книги, заповед на кмета за отписване и АЧОС №№ 1883 и 1884 от 01.07.2016 г.	31
IV-214	Досие за продажба на съсобствеността в имот кв. 1 УПИ XIII-11 на с. Фазаново (решение на общинския съвет; докладна записка на кмета на общината; заявление, декларации, документи за собственост, скица; експертна оценка; данъчна оценка и заповед на кмета), Договор от 11.01.2018 г., заявление за отписване от актовите книги, заповед на кмета за отписване и АЧОС № 617 от 07.02.2007 г.	38
IV-215	Досие за продажба на съсобствеността в имот кв. 46 УПИ IV-294 на с. Кости (решение на общинския съвет; докладна записка на кмета на общината; заявление, документи за собственост, скица; експертна оценка; данъчна оценка и заповед на кмета), Договор от 30.11.2017 г., заявление за отписване от актовите книги, заповед на кмета за отписване и АЧОС № 1934 от 16.10.2017 г.	19
IV-216	Досие за продажба на съсобствеността в имот ПИ 62459.501.79 на с. Резово (решение на общинския съвет; докладна записка на кмета на общината; заявление, документи за собственост, скица; експертна оценка; данъчна оценка и заповед на кмета), Договор от 22.03.2018 г., заявление за отписване от актовите книги, заповед на кмета за отписване и АЧОС № 1936 от 01.08.2018 г.	33
IV-217	Досие за продажба на съсобствеността в имот ПИ 48619.503.180 по КК на гр. Царево (решение на общинския съвет; докладна записка на кмета на общината; заявление и скици; експертна оценка; данъчна оценка и заповед на кмета), Договор от 01.11.2018 г., заявление за отписване от актовите книги, заповед на кмета за отписване и АЧОС № 1636 от 10.06.2013 г.	25
IV-218	Досие за продажба на съсобствеността в имот ПИ 10361.501.204 по КК на с. Велика (решение на общинския съвет; докладна записка на кмета на общината; заявление, скица, документи за собственост; експертна оценка; данъчна оценка и заповед на кмета), Договор от 23.10.2018 г., заявление за отписване от актовите книги, заповед на кмета за отписване и АЧОС № 1636 от 10.06.2013 г.	23
IV-219	Досие за продажба на съсобствеността в имот ПИ 32459.501.69 по КК на с. Изгрев (решение на общинския съвет; докладна записка на кмета на общината; заявление и скица; експертна оценка; данъчна оценка и заповед на кмета), Договор от 19.11.2018 г., заявление за отписване от актовите книги, заповед на кмета на общината за отписване и АЧОС № 1956 от 16.08.2018 г.	25
IV-220	Досие за делба на имоти ПИ 10094.501.385 и ПИ 10094.501.386 по КК на с. Варвара (решение на общинския съвет; докладна записка на кмета на общината; заявление и скица; експертна оценка; данъчни оценки; заповед на кмета и пълномощни), Договор от 26.11.2018 г., заявление за отписване от актовите книги, заповед на кмета за отписване и АЧОС №№ 1954 и 1955 от 15.08.2018 г.	31

№	Одитни доказателства	Брой стр.
IV-221	Констативен протокол от 16.09.2019 г. относно констатации по извършената проверка на учредено безвъзмездно право на строеж; извлечения от регистри	4
IV-222	Досие за учредяване на допълнително безвъзмездно право на строеж - Договор № РД-06-403 от 29.12.2018 г., Решение № 248 от 12.05.2017 г. на общинския съвет, Заповед № РД-01-378 от 14.06.2017 г., Анекс от 21.09.2017 г. и АЧОС № 1842 от 09.09.2015 г. и скица	12
IV-223	Досие за учредено право на ползване за постоянен пчелин в имот № 003021 по КВС на с. Кости (решение на общинския съвет; докладна записка на кмета на общината; молба; заповед на кмета; Договор от 27.02.2017 г.; данъчна оценка от 26.07.2019 г. и молба за издаване на данъчно удостоверение; АПОС № 1141 от 05.01.2017 г. и скица)	11
IV-224	Досие за учредено право на ползване за постоянен пчелин в имот № 001010 по КВС на с. Кондолово (решение на общинския съвет; докладна записка на кмета на общината; молба; заповед на кмета; Договор от 27.02.2017 г.; данъчна оценка от 26.07.2019 г. и молба за издаване на данъчно удостоверение; АПОС № 1135 от 27.12.2016 г. и скица)	11
IV-225	Досие за учредено право на ползване за постоянен пчелин в имот ПИ 48619.30.6 в землището на гр. Царево (решение на общинския съвет; докладна записка на кмета на общината; молба и скици; заповед на кмета; Договор от 05.05.2017 г.; данъчна оценка от 26.07.2019 г. и молба за издаване на данъчно удостоверение; АЧОС № 1356 от 28.09.2010 г.)	14
IV-226	Досие за учредено право на ползване за постоянен пчелин в имот ПИ 10094.33.6 в землището на с. Варвара (решение на общинския съвет; докладна записка на кмета на общината; молба и скици; заповед на кмета; Договор от 14.06.2017 г.; данъчна оценка от 26.07.2019 г. и молба за издаване на данъчно удостоверение; АПОС № 361 от 29.10.2009 г.)	14
IV-227	Досие за учредено право на ползване за постоянен пчелин в имот ПИ 00878.4.4. по ККР на гр. Ахтопол (решение на общинския съвет; докладна записка на кмета на общината; заявление и скица; заповед на кмета; Договор от 17.07.2017 г.; данъчна оценка от 26.07.2019 г. и молба за издаване на данъчно удостоверение; АПОС № 1153 от 09.05.2017 г.)	13
IV-228	Досие за учредено право на ползване за постоянен пчелин в имот ПИ 10361.4.721 по ККР на с. Велика (решение на общинския съвет; докладна записка на кмета на общината; заявление и скица; заповед на кмета; Договор от 16.05.2018 г.; данъчна оценка от 26.07.2019 г. и молба за издаване на данъчно удостоверение; АЧОС № 1941 от 20.03.2018 г.	14
IV-229	Досие за учредено безвъзмездно право на ползване на сграда с идентификатор ПИ 66528.10.17. по КК на с. Синеморец (решение на общинския съвет; докладна записка на кмета на общината; заявление; заповед на кмета; Договор от 02.05.2018 г.; АЧОС № 1908 от 16.01.2017 г., скица и данъчно удостоверение) Застрахователна полица от 24.08.2019 г.; документи за плащания на данък недвижими имоти и такса битови отпадъци	19
IV-230	Справка за плащания по сключени договори за учредяване на право на ползване за пчелини за периода 01.01.2017 г.-31.12.2018 г. и снимки от екран от ПП „Акстър“	7
IV-231	Досие за извършена замяна по Договор от 08.03.2017 г. (Молба – вх. № 94-00-2759 от 23.09.2015 г.; Заявление – вх. № 94-00-2509 от 25.11.2016 г. и документи за собственост; Решение № 189 от 29.12.2016 г. на общинския съвет, докладна записка и документи към нея; Решение № 216 от 31.01.2017 г. на общинския съвет, предложение от кмета на общината, обявление, експертна оценка; Заповед № РД-01-93 от 21.02.2017 г. на кмета на общината; Писмо от НАП вх. № 12-01-83 (4) от 29.05.2015 г.; удостоверение за вписвания, данъчни оценки), Договор от 08.03.2017 г.; заявление за отписване от актовите книги, заповед на кмета за отписване и АЧОС № 1898 от 02.11.2016 г.	38
IV-232	Досие за извършена замяна по Договор от 05.06.2017 г. (Молба – вх. № 94-01-201(1) от 16.03.2017 г.; Решение № 225 от 04.04.201 г. на общинския съвет, предложение от кмета на общината и документи към него; Решение № 253 от 12.05.2017 г. на общинския съвет, предложение от кмета на общината, обявление; данъчна оценка; Заповед № РД-01-344 от 31.05.2017 г. на кмета на общината; банкови извлечения; удостоверения за вписвания), Договор от 05.06.2017 г.; заявление за отписване от актовите книги, заповед на кмета за отписване и АЧОС № 1914 от 02.03.2017 г.	24

№	Одитни доказателства	Брой стр.
IV-233	Писмо до кмета на общината с поставени въпроси – вх. № 92-01-657 от 07.08.2019 г. и Отговор по него – изх. № 92-01-657 (1) от 13.08.2019 г.; АПОС № 1156 от 10.05.2017 г.	4
IV-234	Заверено копие от регистъра на разпоредителните сделки за вписване на правото на ползване	1
IV-235	Справка за отчетените договори за продажба на имоти в Община Царево за периода 01.01.2017 г. -31.12.2017 г. – изх. № 92-01-803 от 30.09.2019 г.	3
IV-236	Справка за отчетените договори за продажба на имоти в Община Царево за периода 01.01.2018 г. -31.12.2018 г. – изх. № 92-01-804 от 30.09.2019 г.	5
IV-237	Финално обсъждане с одитирания обект	4
	Община Чепеларе	
V-1	Справка Изх. № 50–00–2–018 от 10.05.2019г. за отговорните длъжностни лица в Община Чепеларе за периода от 01.01.2016 г. до 31.12.2017 г.	3
V-2	(НРПУРСИВОС, приета от общинския съвет през 2005 г., изменена и допълнена с Решение № 429 от 30.03.2006 г., Решение № 513 от 19.10.2006 г., Решение № 603 от 13.06.2007 г., Решение № 734 от 23.09.2010 г., Решение № 225 от 27.02.2013 г. и Решение № 118 от 28.04.2016 г.	20
V-3	НУРУЖННПНПОЖ, приета с Решение № 279 от 31.03.2005 г. на общинския съвет	7
V-4	Констативен протокол от 11.09.2019 г. за съответствието на НУРУЖННПНПОЖ	1
V-5	НУГТ	11
V-6	Констативен протокол от 12.09.2019 г. - определяне на ред за предоставяне под наем или под аренда на поземлени имоти в горските територии –общинска собственост	1
V-7	Констативен протокол от 12.09.2019 г. - определяне на цена за учредяване право на строеж върху поземлени имоти в горски територии	1
V-8	Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост за мандат 2016-2019 г.	CD
V-9	Годишна програма за придобиване, управление и разпореждане с имотите - общинска собственост през 2017 г.	CD
V-10	Годишна програма за придобиване, управление и разпореждане с имотите - общинска собственост през 2018 г.	CD
V-11	Констативен протокол от 11.09.2019 г. - План за действие за общинските концесии за 2017 г. и 2018 г.	1
V-12	Горскостопански план на горите, собственост на Община Чепеларе, Заповед за утвърждаване на плана	CD
V-13	Общински план за развитие на Община Чепеларе 2014 г. – 2020 г.	CD
V-14	Решения на общинския съвет за приемане на план за ползване на дървесина (384/31.07.2017 г., 393/14.09.2017 г.)	CD
V-15	Констативен протокол от 12.09.2019 г. - публикуването на плана за ползване на дървесина на интернет страницата на общината	1
V-16	Констативен протокол от 30.07.2019 г. - отчети за състоянието на общинската собственост и резултатите от нейното управление по видове и категории обекти за 2017 г. и 2018 г.	1
V-17	УПОА, в сила от 01.01.2014 г.	CD
V-18	Заповед № 559 от 17.12.2007 г. за въвеждане на СФУК, посл. акт. Заповед № 11А от 15.01.2015 г.	CD
V-19	Констативен протокол от 12.09.2019 г. - наличието на вътрешни актове във връзка с възлагането и изпълнението на дейности в горските територии –общинска собственост и за ползването на дървесина	1
V-20	Стратегия за управление на риска на Община Чепеларе за периода 2016-2018 г.	CD
V-21	Риск-регистър за 2017 г. иРиск-регистър за 2018 г.	CD
V-22	Етичен кодекс на служителите в Община Чепеларе	CD
V-23	Заповед №№ 194А от 15.05.2017 г., 379 от 17.09.2018 г., 404А от 10.10.2018 г.	CD
V-24	Заповед №№ 407 от 10.11.2015 г., 182 от 02.05.20176 г.	CD
V-25	Справка за съставените АОС в Община Чепеларе към 31.12.2018 г.	5

№	Одитни доказателства	Брой стр.
V-26	10 бр. АОС за 2017 г.	CD
V-27	10 бр. АОС за 2018 г.	CD
V-28	Писмо №№ 06-00914 от 29.06.2017 г., 06-00-37 от 28.02.2018 г., 06-00-114 от 03.08.2018 г., 06-00-68 от 23.05.2019 г. за изпращане на АОС до Областния управител и Службата по геодезия, картография и кадастър	4
V-29	Констативен протокол от 11.09.2019 г. - спазване на срока за изпращане на препис от АОС на СГКК и на областния управител	2
V-30	Справка за застраховане на застроени имоти публична (частна) общинска собственост за периода от 01.01.2017 г. до 31.12.2018 г.	5
V-31	Констативен протокол от 11.09.2019 г. за резултатите от извършена проверка относно застраховане на имоти –общинска собственост, във връзка с чл. 9 от ЗОС	1
V-32	Справка за отдадените под наем и концесия имоти общинска собственост след проведен публичен търг или публично оповестен конкурс в Община Чепеларе през периода от 01.01.2017 г. до 31.12.2018 г.	6
V-33	Досиета на отдадените под наем нежилищни имоти – общинска собственост (застроени имоти и терени в урбанизирани територии) чрез търг през 2017 г.	CD
V-34	Досиета на отдадените под наем нежилищни имоти – общинска собственост (застроени имоти и терени в урбанизирани територии) чрез търг през 2018 г.	CD
V-35	Констативен протокол от 30.07.2019 г. - включването на имоти в годишните програми за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост	3
V-36	Констативен протокол от 30.07.2019 г- назначаването на тръжни/конкурсни комисии	1
V-37	Констативен протокол от 30.07.2019 г. - спазването на сроковете за обжалване на заповедите на кмета на общината за определяне на наематели на имоти – общинска собственост след проведени търгове	4
V-38	Констативен протокол от 30.07.2019 г. - предварително изпълнение по реда на АПК на заповедите на кмета на общината за определяне на наематели на имоти – общинска собственост след проведени търгове	4
V-39	Констативен протокол от 30.07.2019 г. - дейността по отдаване под наем на имоти – общинска собственост – вписване на договорите в регистрите за общинска собственост	5
V-40	Констативен протокол от 31.07.2019 г. - изпълнението на договорите за наем на имоти – общинска собственост	1
V-41	Досиета на отдадените под наем земеделски земи (ниви) с търг през 2017 г.	CD
V-42	Досиета на отдадените под наем земеделски земи (ниви) с търг през 2018 г.	CD
V-43	Констативен протокол от 31.07.2019 г. - работата на тръжните/конкурсните комисии във връзка с чл. 74, ал. 1 и чл. 75, ал. 2 от НРПУРИВОС	2
V-44	Констативен протокол от 19.09.2019 г. - наличие на информация за общата площ на имотите по сключените договори за наем по реда на чл. 24а, ал. 1–5 и чл. 37и, ал. 13–14 от ЗСПЗЗ, която попада в обхвата на актуалния към датата на сключване на договорите специализиран слой "Площи, допустими за подпомагане	2
V-45	Констативен протокол от 18.07.2019 г. - определяне на лихва за забава за неплащане в определения по договора срок на наемната цена от наемателите на общински недвижими имоти	2
V-46	Решение №№ 308 от 22.02.2017 г., 475 от 02.03.2018 г. на общинския съвет	CD
V-47	Досиета на отдадените под наем земеделски земи (мери, пасища и ливади) с търг	CD
V-48	Справка за отдадените под наем имоти –общинска собственост без търг/ конкурс в Община Чепеларе за периода от 01.01.2017 г. до 31.12.2018 г.	4
V-49	Досиета на отдадените под наем без търг имоти – общинска собственост на политически партии	CD
V-50	Констативен протокол от 18.07.2019 г. - представяне на изискуемите документи преди сключване на договор за наем на общински недвижим имот с политическа партия	1

№	Одитни доказателства	Брой стр.
V-51	Констативен протокол от 18.07.2019 г. - спазването на сроковете за обжалване на заповедите на кмета на общината за определяне на наематели на имоти – общинска собственост, предоставен под наем на политически партии	2
V-52	Досието за отдаване под наем на имоти - общинска собственост без търг за здравни дейности	CD
V-53	Констативен протокол от 11.09.2019 г. . наличие на клаузи за плащане на данък върху недвижимите имоти и такса за битови отпадъци от наематели на общински имоти	1
V-54	Констативен протокол от 18.07.2019 г. - наличието на решение на общинския съвет при отдаването под наем без търг на имот – частна общинска собственост	1
V-55	Констативен протокол от 18.07.2019 г. - спазването на сроковете за съобщаване на заповедите на кмета на общината за определяне на наематели на имоти – общинска собственост, предоставен под наем на политически партии	1
V-56	Констативен протокол от 18.07.2019 г. - спазването на сроковете за обжалване на заповедите на кмета на общината за определяне на наематели на имоти – общинска собственост, предоставен под наем на политически партии	1
V-57	Констативен протокол от 18.07.2019 г. - предварително изпълнение по реда на АПК на заповед на кмета на общината за определяне на наематели на имоти – общинска собственост, предоставен под наем на политически партии	1
V-58	Констативен протокол от 18.07.2019 г. - изпълнението на договор за отдаване под наем без търг на имот – частна общинска собственост	1
V-59	Досието на отдадените под наем земеделски земи (ниви) без търг.	CD
V-60	Приложение № 4 към НОАМТЦУ, приета с Решение № 625/29.04.2010 год. на Общински съвет – Чепеларе, в сила до 31.12.2017 г.	2
V-61	Досието на отдадените под наем имоти по реда на чл. 37и от ЗСПЗЗ	CD
V-62	Решения №№ 77 от 25.02.2016 г., 308 от 22.02.2017 г., 477 от 02.03.2018 г. на общинския съвет	CD
V-63	Заповед №№ 175 от 26.04.2016 г., 168 от 18.04.2017 г., 110 от 22.03.2018 г., Протоколи за разпределение на мери, пасища и ливади за 2016 г., 2017 г. и 2018 г.	CD
V-64	Констативен протокол от 18.07.2019 г. - подаването на декларации по чл. 100, ал. 1, предложение второ от ППЗСПЗЗ за свързани лица по смисъла на ТЗ с участник в процедурата или с членове на неговите управителни или контролни органи при разпределението на мерите, пасищата и ливадите по чл. 37и от ЗСПЗЗ	1
V-65	Договор от 22.06.2017 г. Вх. № 423/29.06.17 г. на службата по вписванията, Договор от 12.02.2018 г., Вх. № 82/12.02.2018 г. на службата по вписванията, Договор от 12.02.2018 г., Вх. № 83/13.02.2018 г. на службата по вписванията	9
V-66	Договор от 19.02.2017 г., Вх. № 71/14.02.2017 г. на службата по вписванията, извлечение за платения наем	5
V-67	Констативен протокол от 18.07.2019 г. - наличие на информация в Община Чепеларе за общата площ на имотите по сключените договори за наем по реда на чл. 37и, ал. 1-12 от ЗСПЗЗ, която попада в обхвата на актуалния към датата на сключване на договорите специализиран слой "Площи, допустими за подпомагане“	1
V-68	Досието на отдадените под наем мери пасища и ливади без търг (чл. 24а, ал. 6, т. 4)	CD
V-69	Констативен протокол от 30.07.2019 г. - наличието на решение на общинския съвет при отдаването под наем на мери, пасища и ливади по чл. 37и, ал. 13 и ал. 14 от ЗСПЗЗ, както и наличието на проведен търг	2
V-70	Договор от 03.01.2017 г. за отдаване на общински земеделски имоти под наем – имот № 132087; Договор от 20.06.2018 г. за отдаване на общински земеделски имоти под наем – имот № 54133; Договор от 13.07.2018 г. за отдаване на общински земеделски имоти под наем – имот №№ 209006, 240030, 240035; Договор от 13.07.2018 г. за отдаване на общински земеделски имоти под наем – имоти №№ 209004, 209005; Договор от 19.07.2018 г. за отдаване на общински земеделски имоти под наем – имот № 132087	16

№	Одитни доказателства	Брой стр.
V-71	Заповед № 61 от 20.02.2017г., Протокол от 27.02.2017 г., Писмо Изх. № 06–00–35(1) от 14.04.2017 г.; Заповед № 40 от 26.01.2018 г., Протокол от 03.04.2018 г., Писмо Изх. № 06–00–28–001 от 11.04.2018 г.	CD
V-72	Справка изх. № 50–00–2–006 от 10.05.2019 г. за отдадените под наем жилища –общинска собственост в Община Чепеларе за периода от 01.01.2018 г. до 31.12.2019 г.	1
V-73	Досиета на отдадените под наем жилища през 2017 г. и 2018 г.	CD
V-74	Решение № 634 от 30.04.2015 г. на общинския съвет	2
V-75	Заповед № 593 от 21.12.2016 г. и Заповед № 488 от 15.12.2017 г. на кмета на общината	2
V-76	Констативен протокол от 11.09.2019 г. за резултатите от извършена проверка относно наличие на картотекирани лица и семейства с жилищни нужди	1
V-77	Решение № 288 от 31.03.2005 г. на общинския съвет	1
V-78	Констативен протокол от 11.09.2019 г. - спазването на сроковете за обжалване на заповедите на кмета на общината за определяне на наематели на имоти – общинска собственост след проведени търгове	1
V-79	Констативен протокол от 11.09.2019 г. - предварително изпълнение по реда на АПК на заповед на кмета на общината за определяне на наематели на имоти – общинска собственост след проведени търгове	1
V-80	Констативен протокол от 11.09.2019 г. - наличие на клаузи за плащане на данък върху недвижимите имоти и такса за битови отпадъци от наематели на общински жилищни имоти	1
V-81	Констативен протокол от 11.09.2019 г. - включването на имоти в годишните програми за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост	1
V-82	Справка изх № 50–00–13 от 19.09.2019 г. за платен ДНИ и ТБО за имотите частна общинска собственост през 2017г. и 2018 г.	18
V-83	Справка изх № 50–00–12 от 19.09.2019 г. за платена ТБО за имоти –публична общинска собственост през 2017г. и 2018 г.	13
V-84	Справка изх № 50–00–9 от 19.09.2019 г. за отдадените под наем имоти ПОС през 2017 г. и 2018 г., подадени данъчни декларации и платени данъци за тях	2
V-85	Справка изх № 50–00–8 от 19.09.2019 г. за отдадените под наем имоти ЧОС през 2017 г. и 2018 г., подадени данъчни декларации и платени данъци за тях	2
V-86	Справка изх № 50–00–10 от 19.09.2019 г. за отдадените под наем имоти ПОС преди 01.01.2017 г. и действащи през одитирания период, подадени данъчни декларации и платени данъци за тях към 31.12.2018 г.	2
V-87	Справка изх № 50–00–11 от 19.09.2019 г. за отдадените под наем имоти ЧОС преди 01.01.2017 г. и действащи през одитирания период, подадени данъчни декларации и платени данъци за тях към 31.12.2018 г.	3
V-88	Справка за просрочените задължения от наеми на имущество към 31.12.2016 г.	CD
V-89	Отчет за касовото изпълнение на бюджета за 2017 г.	CD
V-90	Справка за просрочените задължения от наеми на имущество към 31.12.2017 г.	CD
V-91	Отчет за касовото изпълнение на бюджета за 2018 г.	CD
V-92	Справка за просрочените задължения от наеми на имущество към 31.12.2018 г.	CD
V-93	12 бр. договора с просрочени задължения към 31.12.2017 г.	CD
V-94	16 бр. договора с просрочени задължения към 31.12.2018 г.	CD
V-95	Констативен протокол от 11.09.2019 г. - предприемане на действия за прекратяване на договори за наем при наличие на основания по чл. 15 от ЗОС	3
V-96	Констативен протокол от 11.09.2019 г. - предприемане на действия за събиране на просрочените задължения от наеми на имоти –общинска собственост	3
V-97	Справки за постъпили плащания – 5 бр. по 6 договора за наем на имоти	7
V-98	Справка изх. № 50–00–2–013 от 10.05.2019 г. за разпореждане с имоти и вещи –общинска собственост чрез търг или конкурс в Община Чепеларе за периода от 01.01.2017 г. до 31.12.2018 г	2

№	Одитни доказателства	Брой стр.
V-99	Досие на търг за продажба на имот - общинска собственост по Заповед № 128 от 11.04.2018 г.	CD
V-100	Досие на търг за продажба имот - общинска собственост по Заповед № 186 от 02.05.2017 г.	CD
V-101	Досие на търг за продажба имот - общинска собственост по Заповед № 448 от 23.11.2017 г.	CD
V-102	Констативен протокол от 18.07.2019 г. за резултатите от извършена проверка относно обявяването на търг в местен ежедневник	1
V-103	Заповед №№ 206 от 23.05.2017 г., 176 от 02.05.2018 г.	2
V-104	Констативен протокол от 18.07.2019 г. за резултатите от извършена проверка относно назначаването на тръжни/конкурсни комисии	1
V-105	Досие на търга за право на строеж по Заповед № 6 от 05.01.2017 г.	CD
V-106	Констативен протокол от 18.07.2019 г. за резултатите от извършена проверка относно включването на имоти в годишните програми за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост	1
V-107	Справка Изх. № 50–00–2–011 от 10.05.2019 г. за разпореждане с имоти –общинска собственост без търг или конкурс в Община Чепеларе	3
V-108	Досие на сделка по чл. 35, ал. 3 по Заповед № 125 от 05.04.2018 г.	CD
V-109	Досие на сделка по чл. 35, ал. 3 по Заповед № 52 от 14.02.2018 г.	CD
V-110	Констативен протокол от 29.07.2019 г. за резултатите от извършена проверка относно включването на имоти в годишните програми за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост	1
V-111	Констативен протокол от 18.07.2019 г. за резултатите от извършена проверка относно включването на имоти в годишните програми за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост	1
V-112	Заповед № 52 от 14.02.2018 г., ведно с разписка	2
V-113	Договор от 21.02.2018 г. за продажба на общински недвижим имот	2
V-114	Констативен протокол от 29.07.2019 г. - спазването на сроковете за обжалване по АПК	1
V-115	Досие на сделка по чл. 35, ал. 4, т. 2 от ЗОС	CD
V-116	Досие на сделка по чл. 35, ал. 4, т. 2 от ЗОС	CD
V-117	Досие на сделка по чл. 35, ал. 4, т. 2 от ЗОС	CD
V-118	Констативен протокол от 18.07.2019 г. - включването на имоти в годишните програми за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост	1
V-119	Констативен протокол от 18.07.2019 г. - включването на имоти в годишните програми за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост	1
V-120	Констативен протокол от 18.07.2019 г. - включването на имоти в годишните програми за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост	1
V-121	Заповед № 113 от 26.03.2018 г. за утвърждаване на проект за изменение на ПУП	1
V-122	Договор от 31.05.2018 г. за покупко–продажба на общински имот, Вх. № 319 от 05.06.2018 в АВп	2
V-123	Предварителен договор 08.12.2017 г. за покупкопродажба на общински имот	2
V-124	Решение на ОбС № 408 от 06.11.2017 г. за продажба на имот	1
V-125	Експертна оценка от 01.06.2017 г. за определяне на пазарната стойност на недвижим имот	5
V-126	Решение № 501 от 30.04.2018 г. за одобряване на проект за изменение на ПУП	1
V-127	Договор от 09.07.2018 г. за покупко–продажба на общински имот, Вх. № 407 от 11.07.2018 г. на АВп	2
V-128	Констативен протокол от 18.07.2019 г. за резултатите от извършена проверка относно валидността на пазарна оценка на имот при разпоредителна сделка по реда на чл. 35, ал. 4, т. 2 от ЗОС във връзка с чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от ЗУТ	1
V-129	Досие на сделката по чл. 38, ал. 3 от ЗОС (Заповед № 19 от 16.01.2017 г.)	CD

№	Одитни доказателства	Брой стр.
V-130	Констативен протокол от 29.07.2019 г. за резултатите от извършена проверка относно включването на имоти в годишните програми за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост	1
V-131	Досие на сделка по чл. 39, ал. 4 от ЗОС (Договор от 29.05.2017 г.)	CD
V-132	Досие на сделка по чл. 39, ал. 4 от ЗОС (Договор от 02.07.2018 г.)	CD
V-133	Констативен протокол от 18.07.2019 г. за резултатите от извършена проверка относно включването на имоти в годишните програми за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост	1
V-134	Констативен протокол от 18.07.2019 г. за резултатите от извършена проверка относно издаването на заповеди за извършване на разпореждане с имоти – общинска собственост	1
V-135	Констативен протокол от 18.07.2019 г. за резултатите от извършена проверка относно вписването на договори по разпореждане на съдията по вписванията по местонахождението на имота	1
V-136	Досие на сделката за замяна по Заповед № 12 от 10.01.2017 г. на кмета на общината	CD
V-137	Договор от 12.01.2017 г. за замяна на недвижим имот – частна общинска собственост, Вх. № 25 от 13.01.2017 г. на АВп	2
V-138	Решение № 292 от 09.01.2017 г. за замяна на недвижим имот - общинска собственост	2
V-139	Заповед № 12 от 10.01.2017 г. на кмета на общината за замяна на недвижим имот - общинска собственост	2
V-140	Констативен протокол за резултатите от извършена проверка относно извършена замяна на имот – общинска собственост	1
V-141	Данъчните оценки на имотите, предмет на сделката за замяна – 2 бр.	2
V-142	Констативен протокол от 29.07.2019 г. - броя на предвидените за продажба имоти в годишните програми и проведените тръжни/конкурсни процедури	1
V-143	Отговори на поставени въпроси относно причините за неизпълнение на приходите, предвидени в годишната програма за управление и разпореждане с имоти –общинска собственост през 2017 г. и 2018 г.	1
V-144	Констативен протокол от 18.07.2019 г. - отразяване на извършена разпоредителна сделка в акта за общинска собственост	1
V-145	Констативен протокол от 29.07.2019 г. - отразяването на извършена разпоредителна сделка в акта за общинска собственост и в главния регистър за частна общинска собственост	1
V-146	Констативен протокол от 18.07.2019 г. - отразяването на извършена разпоредителна сделка в главния регистър за частна общинска собственост	1
V-147	Констативен протокол от 18.07.2019 г. - създаването и поддържането на публичен регистър за разпоредителните сделки с имоти - общинска собственост	1
V-148	Извлечение от счетоводните регистри за отписване на имотите	CD
V-149	Решение № 281 от 23.12.2016 г. за създаване на структурно звено	CD
V-150	Констативен протокол от 12.09.2019 г. - определянето на ръководител на общинската горска структура	1
V-151	Констативен протокол от 12.09.2019 г. - уведомяването на регионалната дирекция по горите за избора на формата на управление на горските територии - общинска собственост	1
V-152	Графици за ползване на дървесина за 2017 г. и 2018 г.	CD
V-153	Справка изх. № 50–00–2–014 от 10.05.2019 г. за проведените процедури за възлагане на дейности в горските територии, собственост на община Чепеларе за периода от 01.01.2017 г. до 31.12.2019 г.	1
V-154	Констативен протокол от 12.09.2019 г. - сключването на договори за възлагане на дейности в горските територии – общинска собственост	1
V-155	Договор от 01.01.2017 г. с предмет „Изготвяне на план-извлечение; Маркиране на лесосечния фонд и изготвяне на необходимите за целта документи – сортиментна ведомост, карнет опис	3

№	Одитни доказателства	Брой стр.
	и технологичен план; Издаване на позволително за сеч и извоз, извършване на контрол по чл. 108 от ЗГ и съставяне на протокол за освидетелстване на сечището“	
V-156	Договор от 01.09.2018 г. с предмет „Маркиране на предвидени за извеждане на сечи насаждения и издаване на необходимите документи, свързани с изпълнението на лесовъдските работи, съгласно ЗГ и другите подзаконови нормативни документи“	4
V-157	Досие на изпълнението на договора за маркиране 2017 г.	CD
V-158	Досие на изпълнението на договора за маркиране 2018 г.	CD
V-159	Справка Изх. № 50–00–2–015 от 10.05.2019 г. за проведените процедури за възлагане за продажба на прогнозни количества дървесина в Община Чепеларе за периода от 01.01.2017 г. до 31.12.2018 г.	2
V-160	Досие на търг за продажба на дървесина по заповед № 202 от 14.05.2018 г. на кмета на общината	CD
V-161	Досие на търг за продажба на дървесина по заповед № 363 от 06.10.2017 г. на кмета на общината	CD
V-162	Досие на търг за продажба на дървесина № 364 от 06.10.2017 г. на кмета на общината	CD
V-163	Досие на търг за продажба на дървесина № 464 от 06.11.2018 г. на кмета на общината	CD
V-164	Досие на търг за продажба на дървесина чрез процедура на договаряне по Заповед № 279 от 28.07.2017 г.	CD
V-165	Досие на търг за продажба на дървесина по чл. 27 от Наредба по чл. 95 от ЗГ	CD
V-166	Констативен протокол от 12.09.2019 г. за резултатите от извършена проверка относно общите условия на проект на договор, както и на сключения впоследствие окончателен договор за продажба на стояща дървесина на корен	2
V-167	Договор от 31.10.2017 г. с предмет „Продажба на прогнозни количества стояща дървесина на корен от Обект № 1706, отдел 145 „ж“ в землището на с. Павелско“	7
V-168	Заповед № РД 49-26 от 23.01.2017 г. на министърът на земеделието и храните	CD
V-169	Констативен протокол от 12.09.2019 г. за резултатите от извършена проверка относно определянето и плащането на аванси по договори	2
V-170	Договор от 15.11.2017 г. с предмет „Продажба на прогнозни количества стояща дървесина на корен от Обект № 1707, отдел 145 „а“ и отдел 153 „в“ в землището на с. Павелско“	7
V-171	Констативен протокол от 12.09.2019 г. за резултатите от извършена проверка относно публикуването на протокол на комисия, договор и анекс на електронната страница на общината	1
V-172	Протокол от 24.10.2017 г. на комисия за проведен търг с тайно наддаване за продажба на стояща дървесина на корен	3
V-173	Анекс от 20.12.2017 г. към договор от 15.11.2017 г за възлагане добив и продажба на прогнозни количества стояща дървесина на корен	1
V-174	Констативен протокол от 12.09.2019 г. за резултатите от извършена проверка относно съдържанието на заповед за откриване на търг	1
V-175	Заповед № 202 от 14.05.2018 г. за откриване на търг с тайно наддаване за продажба на стояща дървесина на корен	7
V-176	Договор от 19.06.2018 г. с предмет „Продажба на прогнозни количества стояща дървесина на корен от Обект № 1801, подотдел 1032 „ц“ в землището на гр. Чепеларе“	7
V-177	Договор от 22.06.2018 г. с предмет „Продажба на прогнозни количества стояща дървесина на корен от Обект № 1802, подотдел 44 „ж“ в землището на с. Малево, Община Чепеларе“	7
V-178	Договор от 22.06.018 г. с предмет „Продажба на прогнозни количества стояща дървесина на корен от Обект № 1803, подотдел 43 „у“ в землището на с. Малево, Община Чепеларе“	7
V-179	Констативен протокол от 12.09.2019 г. за резултатите от извършена проверка относно публикуването на сключени допълнителни споразумения на електронната страница на общината	1

№	Одитни доказателства	Брой стр.
V-180	Анекс от 31.12.2018 г. към Договор от 22.06.2018 г. с предмет „Продажба на прогнозни количества стояща дървесина на корен от Обект № 1802, подотдел 44 „ж“ в землището на с. Малево, Община Чепеларе“.	1
V-181	Констативен протокол от 12.09.2019 г. за резултатите от извършена проверка относно публикуването на заповед за откриване на търг и документация за участие на електронната страница на общината	1
V-182	Заповед № 496 от 22.11.2018 г. на кмета на общината е назначена комисия за провеждане на тръжната процедура	1
V-183	Договор от 12.12.2018 г. за продажба на прогнозни количества стояща дървесина на корен	7
V-184	Заповед № 297 от 10.08.2017 г. за назначаване на комисия за провеждане на договаряне за продажба на дървесина на корен	1
V-185	Констативен протокол от 12.09.2019 г. за резултатите от извършена проверка относно подписването на протокол на комисия за провеждане на процедура на договаряне за продажба на дървесина на корен	1
V-186	Протокол от 10.08.2017 г. за резултатите от работата на комисията за провеждане на процедура на договаряне за продажба на дървесина на корен	2
V-187	Договор от 01.09.2017 г. с предмет „Продажба на прогнозни количества стояща дървесина на корен от Обект № 1703, отдел 1010 „ш“, отдел 1010 „ю“, отдел 1010 „в1“, отдел 1010 „д1“ в землището на с. Богутево и отдел 1027 „в“ в землището на гр. Чепеларе“	9
V-188	Констативен протокол от 12.09.2019 г. за резултатите от извършена проверка относно публикуването на протокол на комисия, договор и анекс на електронната страница на общината	1
V-189	Анекс от 01.11.2017 г., Анекс от 20.12.2017 г. и Анекс от 30.06.2018 г.	3
V-190	Констативен протокол от 12.09.2019 г. за резултатите от извършена проверка относно сключени анекса за удължаване на срока на договора	1
V-191	Договор от 10.10.2017 г. с предмет „Добив и продажба на прогнозни количества стояща дървесина на корен от Обект № 1704, подотдел 308 и подотдел 312а в землището на Община Чепеларе“	7
V-192	Анекси към договор с предмет „Добив и продажба на прогнозни количества стояща дървесина на корен от Обект № 1704, подотдел 308 и подотдел 312а в землището на Община Чепеларе“ – 2 бр.	2
V-193	Договор от 10.10.2017 г. с предмет „Добив и продажба на прогнозни количества стояща дървесина на корен от Обект № 1705, подотдел 314“д“ и подотдел 312“и“ в землището на Община Чепеларе“	7
V-194	Анекси към договор с предмет „Добив и продажба на прогнозни количества стояща дървесина на корен от Обект № 1705, подотдел 314“д“ и подотдел 312“и“ в землището на Община Чепеларе“	2
V-195	Констативен протокол от 12.09.2019 г. - публикуването на протокол на комисия, договор и анекс на електронната страница на общината	1
V-196	Констативен протокол от 12.09.2019 г. - възстановяването на гаранции за изпълнение на договори	1
V-197	Протокол за освидетелстване на сечище № 0415574, Извлечение от счетоводните регистри	2
V-198	Досие на изпълнението на договор от 31.10.2017 г. с предмет „Продажба на прогнозни количества стояща дървесина на корен от Обект № 1706, отдел 145 „ж“ в землището на с. Павелско“	CD
V-199	Констативен протокол от 12.09.2019 г. - спазването на срокове на договори	1
V-200	Досие на изпълнението на договор от 15.11.2017 г. с предмет „Продажба на прогнозни количества стояща дървесина на корен от Обект № 1707, отдел 145 „а“ и отдел 153 „в“ в землището на с. Павелско“	CD

№	Одитни доказателства	Брой стр.
V-201	Досие на изпълнението на договор от 19.06.2018 г. с предмет „Продажба на прогнозни количества стояща дървесина на корен от Обект № 1801, подотдел 1032 „ц“ в землището на гр. Чепеларе“	CD
V-202	Досие на изпълнението на договор от 22.06.2018 г. с предмет „Продажба на прогнозни количества стояща дървесина на корен от Обект № 1802, подотдел 44 „ж“ в землището на с. Малево, Община Чепеларе	CD
V-203	Протокол за освидетелстване на сечище № 0457995, Извлечение от счетоводните регистри	2
V-204	Досие на изпълнението на договор от 22.06.2018 г. с предмет „Продажба на прогнозни количества стояща дървесина на корен от Обект № 1803, подотдел 43 „у“ в землището на с. Малево, Община Чепеларе“	CD
V-205	Досие на изпълнението на договор от 12.12.2018 г. с предмет „Продажба на прогнозни количества стояща дървесина на корен от Обект № 1804, подотдели 145 „в“ и 145 „д“ в землището на с. Павелско, Община Чепеларе“	CD
V-206	Протокол за освидетелстване на сечище №№ 0459364, 0459380, Извлечение от счетоводните регистри	3
V-207	Досие на изпълнението на договор от 01.09.2017 г. с предмет „Продажба на прогнозни количества стояща дървесина на корен от Обект № 1703, отдел 1010 „ш“, отдел 1010 „ю“, отдел 1010 „в1“, отдел 1010 „д1“ в землището на с. Богутево и отдел 1027 „в“ в землището на гр. Чепеларе“	CD
V-208	Досие на изпълнението на договор от 10.10.2017 г. с предмет „Добив и продажба на прогнозни количества стояща дървесина на корен от Обект № 1704, подотдел 308 и подотдел 312а в землището на Община Чепеларе“	CD
V-209	Досие на изпълнението на договор от 10.10.2017 г. с предмет „Добив и продажба на прогнозни количества стояща дървесина на корен от Обект № 1705, подотдел 314“д“ и подотдел 312“и“ в землището на Община Чепеларе“	CD
V-210	Финално обсъждане с одитирания обект	64