



ОДИТЕН ДОКЛАД

№ 0500301120

**за извършен одит за съответствие при управлението и разпореждането с имоти -
общинска собственост в Община Средец за периода от 01.01.2018 г. до 31.12.2019 г.**

Настоящият окончателен одитен доклад е приет с Решение № 145 от 15.06.2022 г.
на Сметната палата (Протокол № 22)

СЪДЪРЖАНИЕ

Списък на съкращенията	3
Част първа РЕЗЮМЕ	5
Част втора ВЪВЕДЕНИЕ	10
1. Основание за извършване на одита	10
2. Информация за одитирания обект и предмет на одита	10
3. Цели на одита	12
4. Обхват на одита и ограничения в обхвата	12
5. Критерии за оценка	13
6. Одитни стандарти	13
Част трета КОНСТАТАЦИИ	14
I. Актове на общински съвет и вътрешни актове	14
II. Управление и разпореждане с имоти - общинска собственост	44
1. Актуване на имоти - общинска собственост	44
2. Застраховане на имоти - публична/частна общинска собственост	48
3. Отдаване под наем на нежилищни имоти - общинска собственост след провеждане на публичен търг или конкурс	51
4. Отдаване под наем на земеделски земи - общинска собственост след провеждане на публичен търг или конкурс	61
5. Отдаване под наем на мери, пасища и ливади от общинския поземлен фонд и отдаване за ползване на полски пътища – общинска собственост без провеждане на публичен търг или конкурс	77
6. Отдаване под наем на общински жилища	87
7. Плащане на данък върху недвижимите имоти и такса за битови отпадъци за имотите – общинска собственост	98
8. Възлагане на концесии за ползване на обекти публична общинска собственост	101
9. Изпълнение на договори възлагане на концесии за ползване на обекти публична общинска собственост	108
10. Приходи от наеми и концесии и действия за събиране на просрочени вземания	117
11. Разпореждане с имоти - общинска собственост след провеждане на публичен търг или конкурс	121
12. Продажба на жилищни имоти без провеждане на публичен търг или конкурс	133
13. Разпореждане с нежилищни имоти - общинска собственост без провеждане на публичен търг или конкурс	138
14. Приходи от разпореждане с имоти - общинска собственост по бюджета на общината	147
15. Отписване/отразяване на имотите, обект на разпоредителни сделки в актовете за общинска собственост и в регистрите	148
Част четвърта ЗАКЛЮЧЕНИЕ	150
Част пета ПРЕПОРЪКИ	152
Част шеста ОТГОВОРИ НА ОДИТИРАНАТА ОРГАНИЗАЦИЯ	153
Опис на одитните доказателства	154

СПИСЪК НА СЪКРАЩЕНИЯТА

АПК	Административнопроцесуален кодекс
АОС	Акт за общинска собственост
АПОС	Акт за публична общинска собственост
АЧОС	Акт за частна общинска собственост
АВп	Агенцията по вписванията
ВПРУИВ	Вътрешни правила за разпореждане и управление на имоти и вещи, собственост на Община Средец
ГПК	Граждански процесуален кодекс
Дирекция МПОС	Дирекция „Местни приходи и общинска собственост“
Дирекция ИРЗГ и УЕПП	Дирекция „Икономическо развитие, земеделие и гори и управление на европейски проекти и програми“
Дирекция ФСДЧР	Дирекция „Финансово счетоводни дейности и човешки ресурси“
ДР	Допълнителни разпоредби
ЗВ	Закон за водите
ЗВОПС	Закон за вътрешния одит в публичния сектор
ЗГ	Закон за горите
ЗДС	Закон за държавната собственост
ЗЕУ	Закон за електронното управление
ЗЗД	Закон за задълженията и договорите;
ЗК	Закон за концесиите
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
ЗОС	Закон за общинската собственост
ЗОАРАКСД	Закон за ограничаване на административното регулиране и административния контрол върху стопанската дейност
ЗООС	Закон за опазване на околната среда
ЗПП	Закон за политическите партии
ЗП	Закон за пчеларството
ЗПКОНПИ	Закон за противодействие на корупцията и за отнемане на незаконно придобитото имущество
ЗС	Закон за собствеността
ЗСПЗЗ	Закон за собствеността и ползването на земеделските земи
ЗСН	Закон за сдруженията за напояване
ЗУТ	Закон за устройство на територията
ЗФУКПС	Закон за финансовото управление и контрол в публичния сектор
НКР	Национален концесионен регистър
НКПД	Национална класификация на професиите и длъжностите
НОАМТЦУ	Наредба за определянето и администрирането на местните такси и цени на услуги на територията на Община Средец
НРПУРИВОС	Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с имоти и вещи – общинска собственост в Община Средец

НРУППОТДОД	Наредба за реда и условията за поставяне на преместваеми обекти за търговски и други обслужващи дейности
Наредба за общинските жилища	Наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди и настаняване под наем и продажба на общински жилища в Община Средец
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
НМУКК	Наредба за мониторинга, управлението и контрола на концесиите
НСИ	Национален статистически институт
ПВП	Правилник за вписванията
ПЗР	Преходни и заключителни разпоредби
ППЗК (отм.)	Правилник за прилагане на Закона за концесиите (отм.)
СФУК	Система за финансово управление и контрол в Община Средец
СГКК	Служба по геодезия, картография и кадастър
ТЗ	Търговски закон
УПОА	Устройствен правилник на общинската администрация на Община Средец, Област Бургас

Част първа

РЕЗЮМЕ

В изпълнение на Програмата за одитната дейност на Сметна палата за 2020 г. е извършен Одит съответствие при управлението и разпореждането с имоти - общинска собственост в Община Средец за периода от 01.01.2018 г. до 31.12.2019 г.

Одитиран обект е изпълнението на дейността по управлението и разпореждането с имоти - общинска собственост и състоянието на финансовото управление и контрол (СФУК) в Община Средец, които са оценени спрямо изискванията на правната рамка и договорите в област: „Управление и разпореждане с имоти - общинска собственост“.

Критериите за оценка на съответствието, съобразно спецификата на областта 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 концесиите (ЗК, отм.), Закон за концесиите (ЗК), Закон за задълженията и договорите (ЗЗД); Закон за местните данъци и такси (ЗМДТ); Закон за счетоводството, Правилник за прилагане на Закона за концесиите (ППЗК, отм.), 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 № 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 реда за придобиване, управление и разпореждане с имоти и вещи – общинска собственост в Община Средец (НРПУРИВОС), Наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди и настаняване под наем и продажба на общински жилища в Община Средец (Наредба за общинските жилища); Устройствен правилник на общинската администрация на Община Средец (УПОА), Вътрешни правила за разпореждане и управление на имоти и вещи, собственост на Община Средец (ВПРУИВ); решения на общинския съвет; заповеди на кмета на общината по управление и разпореждане с общинската собственост; 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 Община Средец; договорите.

При одита е установено:

В съответствие със законовите изисквания с актовете на общинския съвет: наредби, стратегия и годишни програми за управление и разпореждане с имоти - общинска собственост е определен редът за изпълнение на дейностите по управление и разпореждане с имоти - общинска собственост.

НРПУРИВОС е в частично съществено несъответствие с нормативните актове от висока степен по отношение на: удължаване на максимално допустимия срок на наемното правоотношение; преотстъпване/пренаемане/ползване съвместно с трети лица на части от имоти - частна общинска собственост с пряко стопанско предназначение; незаконосъобразно заплащане на обезщетения от ползватели имоти - частна общинска собственост без правно основание или на отпаднало правно основание, извършване на замяна на имоти или на право на строеж; за разширяване на вече учредено право на строеж, което е реализирано в по-голям обем, отколкото при учредяването му; учредяване на право на строеж на социални жилища без решение на общинския съвет; наличие на текстове в наредбата, създаващи предпоставки за продажба на земя на собственика на законнопостроена сграда чрез подписване на споразумителен протокол за пазарната цена на имота без решение на общинския съвет; нееднозначно/липса на изрично определени условия, при които на участниците в публични търгове с явно наддаване следва да се задържи депозита; ограничителни условия към участниците в търгове за липса на задължения към общината и административни тежести за

представяне на документи за регистрация на юридическите лица; изпълнение на административни актове преди да са изтекли сроковете за тяхното оспорване; задължение при разпоредителна сделка с общински имот лицата да заплащат нотариалната такса съгласно Тарифа за нотариалните такси към Закона за нотариусите и нотариалната дейност (ЗННД); отдаване под наем и определяне на наемната цена за отдаване на имоти на политическите партии в противоречие със Закона за политическите партии (ЗПП); определяне на условия и ред за управление на горите и земите от общинския горски фонд и ползването на дървесина, несъответстващи на нормативноопределения специален ред за тяхното управление; неактуализирани базисни наемни цени в продължение на 11 години; текстове в наредбата, не са приведени в съответствие с измененията/отмяната на разпоредби в нормативни актове от по-висока степен; неразграничен ред относно учредяването на безвъзмездно и възмездно право на ползване. В НРПУРИВОС не е определен ред за: обявяване на промените в годишните програми за общинската собственост и в стратегията; оповестяване на плана на действие на общинските концесии; учредяване на право на ползване върху вещи - частна общинска собственост; формиране на размера на наема при отдаването под наем на имоти за нуждите на общинските ръководства на синдикалните организации без търг или конкурс; неизчерпателно определен ред за провеждане на процедури за отдаване под наем на язовири – публична общинска собственост; писмено удостоверяване липсата на обстоятелства за наличие на частен интерес от членовете на комисиите в търгове/конкурси по реда на АПК; срок за възстановяване на депозити на участници в търгове/конкурси и срок за насрочване на втори търг; срок за сключване на договор след влизането в сила на заповедта за проведен търг/конкурс.

Наредбата за общинските жилища е в частично съществено несъответствие с нормативните актове от по-висока степен по отношение на: въведени ограничителни условия за настаняване под наем само на български граждани и техните семейства и за настаняване в резервни жилища на кметове, заместник-кметове и кметски заместници; задължение при извършване на продажба на общинско жилище купувачът да заплаща на общината режийни разноски; незаконосъобразно дадени правомощия на кмета на общината за отмяна на вече издадени актове за разпореждания с жилища при неплащане в определения срок на дължимите суми без решение на общинския съвет; неясни критерии за определяне на стойността на притежаваното имущество на кандидатите за настаняване под наем; текстове в наредбата не са приведени в съответствие с измененията/отмяната на разпоредби в нормативни актове от по-висока степен; въведена е административна тежест на купувачите на жилища за отписване на закупените имоти от актовете книги на общината; учредяването на 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; при замени с жилища неактуализирани текстове в наредбата след извършени промени в ЗОС. В Наредбата за общинските жилища не са определени: условия и ред за настаняване на наематели на общински жилища, които се засягат от ново строителство, надстрояване или пристрояване, основен ремонт или реконструкция и лица, жилищата на които са възстановени на бившите им собственици; за настаняване под наем по пазарни цени в свободни общински жилища, за които няма нуждаещи се граждани; ред при замяна на общински жилища с жилищни имоти на физически лица в изпълнение на социални програми; писмено удостоверяване липсата на обстоятелства за наличие на частен интерес по реда на АПК от членовете на комисиите за картотекиране на нуждаещите се граждани.

През одитирания период *Наредбата за концесиите* от 2005 г., е оповестена на интернет страницата на общината като действаща, въпреки че е отменена (мълчаливо) през 2006 г. с отмяната на законовото основание, на което е приета. От кмета на общината не е определена комисия за осъществяване на текущ контрол по изпълнението на концесионните договори и график за планирани проверки на място в несъответствие с изискванията на НМУКК и на ЗФУКПС за писмено въвеждане на ясни правила за управление на процесите в организацията.

От общинския съвет са приети Годишна програма за управление и разпореждане с имоти - общинска собственост за 2018 г. и 2019 г. и Стратегия за управление на общинската собственост за периода 2016-2019 г. От кмета на община са съставени и внесени в общинския съвет отчети за изпълнението на годишните програми за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост, като в тях не са включени всички разпоредителни сделки и отдаването под наем на жилищни имоти.

Утвърдени са процедури и инструкции, свързани с разпореждане с имоти и вещи – общинска собственост, с които са въведени контролни процедури/дейности без е писмено определен начинът на документирането и сроковете за изпълнение им. Вътрешните правила за разпореждане и управление на имоти и вещи (ВПРУИВ) са в частично съответствие в с останалите актове за въвеждане на СФУК в общината. В резултат на това, въпреки реда, определен във ВПРУИВ, при сключването на договорите за наем и учредяване на вещни права на ползване не е осъществяван предварителен контрол за законосъобразност. Във ВПРУИВ са установени несъответствия/противоречия с нормативни актове от по-висока степен: пренесени/преповторени текстове от незаконосъобразни текстове в НРПУРИВОС; противоречия с АПК във връзка със съобщаването на административните актове и сключването на договорите; въведени административни тежести за участниците в производства по настаняване под наем и разпореждане с общински имоти; неизчерпателност по отношение на членовете на комисиите в публични търгове; не е определен начинът на документиране на осъществяването на контрол по изпълнението на договорите.

Със заповед на кмета на общината е утвърдена Стратегия за управление на риска 2017-2019 г., съставени и утвърдени са риск-регистри. През одитирания период не са идентифицирани и оценени съществени/значими рискове в процесите по управление и разпореждане с имоти – общинска собственост.

Дейностите, свързани с управлението на имоти - общинска собственост са в несъответствие по един и повече съществени аспекти с изискванията на правната рамка и договорите: не са определени длъжностни лица, отговорни за поддържането и оповестяването на публичните на регистри на общината; в Регистъра за разпоредителните сделки не са вписани данни; шест сгради и 14 язовира - публична общинска собственост не са застраховани; отдадени под наем имоти са застраховани от общината вместо от съответните наематели/ползватели и не са предприети действия за възстановяване на разходите от наемателите.

От членовете на комисиите по провеждането на търговете писмено не е удостоверена липса на обстоятелства за наличие на частен интерес по реда на АПК и Закона за противодействие на корупцията и за отнемане на незаконно придобитото имущество (ЗПКОНПИ). Незаконосъобразно кметове на кметства или определени от тях служители от съответната администрация не са включени в състава на комисиите по провеждането на търговете в случаите, в които предоставянето под наем или разпореждането с имоти е на територията на кметството. В несъответствие с изискванията, определени в НРПУРИВОС, в състава на комисиите не е включен правоспособен юрист.

При провеждане на търгове/конкурси за отдаване под наем на нежилищни имоти и земеделски земи: поставени са ограничителни условия към участниците за липса на задължения към общината и участие само на земеделски производители регистрирани на територията на общината; при проведени търгове за отдаване под наем на земеделски земи са включени имоти, които са били продадени и/или отдадени под наем; за имот е определена по-висока начална тръжна цена в несъответствие с определената от общинския съвет; заповедите на кмета на общината за обявяването на търгове не съдържат всички определени реквизити; за осем търга не може да се определи спасен ли е срокът за публикуване, поради липсата на документиране; несъответствие на протоколите на комисиите със заповедите на кмета на общината за обявяване на класиране при търг за отдаване под наем на земеделски земи; депозити не са възстановени/не са прихванати от наема на спечелилия търга; не са задържани депозити на

участници, поради неподдаването на наддавателно предложение при публични търгове за земи; при подписването на два договора са изменени условията спрямо проектите им, част от документацията на търга; не е извършена нотариална заверка на съдържанието и подписите на страните по договорите за отдаване под наем на земеделски земи; не са изследвани обстоятелствата за прилагане на облекчен режим при отдаване под наем на земеделски земи за една стопанска година за имоти, които изцяло/частично не попадат в слой „площи, допустими за подпомагане“; не е приложен реда за предаване на отдадените под наеми имоти с приемо-предавателен протокол.

Нарушени са изискванията на АПК при съобщаването на заповедите на кмета на общината за обявяване на спечелилия търга на заинтересованите лица и при сключването на договори преди влизането в сила на заповедта на кмета на общината за обявяване на спечелилия участник, поради което заповедите не са влезли в сила, тъй като не е изтекъл срокът за тяхното оспорване, а са изпълнени преди възникването на основанието за това.

При отдаването под наем на общински жилища е установено: извършено е картотекиране на лица от комисия, различна от определената със заповед на кмета на общината, като комисията не отговаря на нормативните изисквания, както по отношение на административния орган, който я е назначил, така и по отношение на състава ѝ. За работата на комисията по картотекиране не са утвърдени писмени правила съгласно определения ред, което е една от причините за установените нарушения. При настаняване в общински жилища на граждани с доказани жилищни нужди не са спазвани нормите за настаняване, съобразно броя на членовете на семейството и големината на жилището; от наематели не са подадени необходимите годишни декларации за имотно и семейно положение; от наематели на общински жилища не са декларирани имоти и превозни средства, тяхна собственост; отдадени са под наем ведомствени жилища на неправоимащи лица; в договорите не са включени клаузи във връзка с ползването на общите части и прилежащите помощни помещения; не са предприети действия за прекратяване на договорните отношения при неплащане на наемната цена.

При отдаване под наем на пасища, мери и ливади и за ползване полски пътища е установено: издадените индивидуални заповеди за ползване на полски пътища не са публикувани на интернет страницата на общината; не са определени резервни членове на комисии при отдаване под наем на пасища; на наемател са разпределени в повече площи над допустимите; имот „пасище“ е отдаден вместо друг, който не е разпределен от комисията и имот, който не е определен с решение на общинския съвет за индивидуално ползване; незаконосъобразно са сключени договори преди влизането в сила на заповедта на кмета на общината; ползвани са полски пътища, за които не са издадени заповеди от кмета на общината и не са сключени договори; не е извършена нотариална заверка на съдържанието и подписите на страните.

При изпълнение на договорите за наем на помещения/терени е установено: при закъснения на плащанията при всички отдадени имоти под наем с търг и без търг – жилищни, терени, помещения и земеделски земи не са начислени неустойки/лихви за забава, с което са пропуснати приходи по общинския бюджет и са нарушени изискванията на ЗОС за управление на имотите с грижата на добър стопанин и в интерес на населението на общината; от наемателите не са възстановени разходите за ел. енергия и вода, поради липсата на ред за отчитането им или неизвършено отчитане на консумацията; не са издадени разрешения за поставяне на преместваеми обекти за търговска дейност по два договора за наем.

Във всички договори за отдаване под наем на земеделски земи, пасища и мери са включени клаузи за повишение на наемите с инфлационния индекс, което е изпълнено в одитирания период.

При възлагането на концесии: определени са изисквания към участниците по критерии за подбор за икономическо и финансово състояние и документи за доказване, които не са в съответствие със законовите изисквания; от комисия е допусната грешка в прилагането на

формулата за изчисляване, която не е установена своевременно, независимо че не е повлияла на крайната оценка на подадените оферти; участниците в процедурите са уведомени след регламентирания тридневен срок за следващо заседание на комисията; подписаните договори не съдържат съществени уговорки, императивно определени с правната рамка.

При изпълнението на концесионните договори: осъществяван е контрол на плащанията и на изискванията за техническа безопасност, но не и на цялостното изпълнение на концесионните задължения; за изпълнението на инвестиционните програми от концесионерите са представени отчети, но от концедентът - общината не са поставени изисквания за представяне на документи, удостоверяващи извършените инвестиции; липсва надеждна информация/доказателства за стойността на извършените дейности; не са приложени законовоопределеният ред за начисляване на обезщетения в размер на законната лихва при просрочие на концесионните плащания, редът и сроковете за подаване на информация до Националния концесионен регистър (НКР).

От данъчно задълженото лице - Община Средец са декларирани имотите – общинска собственост, определени са и са внесени дължимите *данък върху недвижимите имоти и такса за битови отпадъци*, с изключение на един имот. От наематели на жилищни и нежилищни имоти незаконосъобразно не е възстановена таксата за битови отпадъци, която е платена от общината.

Към 31.12.2019 г. общината има *просрочени вземания от наеми и концесии* по 135 договора, които нарастват от 51 258 лв. на 79 795 лв. спрямо предходната 2018 г. Предприетите действия за събиране на просрочените вземания не са достатъчно ефективни и не са довели до намаляване на просрочените вземания на общината.

Дейностите, свързани с разпоредането с имоти - общинска собственост са осъществени в частично съществено несъответствие с нормативните актове от по-висока степен: при провеждането на публични търгове за продажби са определени ограничителни условия към участниците за липса на задължения към общината; при част от търговете от членовете на комисии писмено не е удостоверена липсата на обстоятелства за наличие на частен интерес; извършена е продажба на земя на собственик на законно построена сграда без решение на общинския съвет за определяне на пазарната цена в нарушение на изискванията на ЗОС; извършени са продажби на апартамент и земеделска земя в нарушение на ЗОС, като сключените договори са на основание проведени търгове през 2016 г. и 2017 г. – съответно три години и една година преди сключването на договора, в резултат на което правата на купувачите за придобиване на имотите са били погасени, поради неплащане в определения срок и съобразно определените тръжни условия; в общината е наложена практика да се разрешава/толерира разсрочвания при плащания при продажба на имоти – общинска собственост с търг и без търг при липсата на такива условия, одобрени от общинския съвет; учредено е възмездно право на ползване, за което не е изготвена пазарна оценка от лицензиран оценител; след решение на общинския съвет за учредяване на безвъзмездно право на ползване на сдружение с нестопанска цел не е сключен договор, а определените помещения са предадени/ползвани от сдружението без договор. При всички видове разпоредителни сделки са установени нарушения при съобщаването на административните актове и неспазване на сроковете за обжалването им, в резултат на което незаконосъобразно са сключени договори, в несъответствие с правната рамка, което може да доведе до негативни финансови последици за общината.

Останалите разпоредителни сделки (с търг и без търг) са извършени по пазарни цени, определени от общинския съвет въз основа на оценки, изготвени от независими лицензирани оценители. Във всички случаи размерите на данъчните оценки са по-ниски от цените, на които са извършени разпоредителните сделки. Прекратяването на съсобственост с общината е осъществено в съответствие с изискванията на правната рамка.

При изпълнението на договорите за учредяване на безвъзмездно право на ползване са установени случаи на невъзстановени разходи на общината за ел. енергия и вода, застраховки,

както и недеklarирането от ползвателите на имотите, за които е учредено правото ползване, поради което данъкът върху недвижимите имоти и таксата за битови отпадъци незаконосъобразно са платени от общината, вместо от ползвателите.

Установените несъответствия с правната рамка, които са количествено измерими са в общ размер 124 137 лв. и са съществени по стойност, по естество (характер) и по контекст (смисъл). СФУК в областта на управлението и разпореждането с имоти - общинска собственост е неефективна.

В резултат на извършения одит на кмета на общината и на председателя на общинския съвет 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 Община Средец е извършен на основание чл. 5, ал. 1, т. 2 и чл. 38, ал. 1 от Закона за Сметната палата, Одитна задача № 315 от Програмата за одитната дейност на Сметната палата за 2020 г. и в изпълнение на Заповед № ОД-05-03-011 от 08.09.2020 г. на заместник-председател на Сметната палата.

2. Информация за одитирания обект и предмет на одита

Община Средец е административно-териториална единица, в която се осъществява местното самоуправление с административен център гр. Средец. Общината е юридическо лице със самостоятелен бюджет и с право на собственост, съгласно чл. 14 от Закона за местното самоуправление и местната администрация (ЗМСМА). На територията на общината има 33 населени места, включващи административен център на общината в гр. Средец и съставни административно-териториални единици – девет кметства и 18 кметски наместничества. По данни на Националния статистически институт (НСИ), населението на общината е 14 495 жители¹.

Орган на изпълнителната власт е кметът на общината, който ръководи дейността, организира изпълнението на общинския бюджет, на задачите, които произтичат от законите, от актовете на общинския съвет и изпълнява други функции, определени със ЗМСМА. Кметът на общината е първостепенен разпоредител с бюджет с десет второстепенни разпоредители с бюджет² през 2018 г. и през 2019 г. При осъществяване на функциите си кметът на общината е подпомаган от един заместник-кмет на общината.

Функционалните задължения на административните звена са регламентирани с Устройствен правилник на общинската администрация на Община Средец, Област Бургас (УПОА) от 2015 г.³ на основание чл. 44, ал. 1, т. 17 от ЗМСМА, във връзка с чл. 11 от Закона за администрацията. Общинската администрация е структурирана в дирекции, в които се включват общата и специализираната администрация. Общата администрация е организирана в две дирекции „Административно-правно информационно обслужване“ и „Финансово-счетоводни дейности и човешки ресурси“ (ФСДЧР). Специализираната администрация се

¹ <https://nsi.bg/bg/content/>

² Функция „Образование“, Функция „Социални дейности и здравеопазване“, ОП „Общински гори“, ОП „Озеленяване, благоустройство и честота“, „Общински исторически музей“ и пет училища – СУ „Св.св. Кирил и Методий“ гр. Средец, ОУ „Антон Страшимиров“ с. Дебелт, ОУ „Св.св. Кирил и Методий“ с. Загорци, ОУ „Н. Й. Вапцаров“ с. Факия и общежитие

³ утвърден със Заповед № 1295 от 26.11.2015 г., изм. със Заповед № 1094 от 03.12.2019 г. на кмета на общината

състои от четири дирекции – Дирекции „Местни приходи и общинска собственост“ (МПОС), „Устройство на територията, строителство и БКС“, „Икономическо развитие, земеделие и гори и управление на европейски проекти и програми“ (ИРЗГ и УЕПП) и „Образование, здравеопазване, култура, социални дейности, интеграция на малцинствата и спорт“.

През одитирания период правните действия по управлението и разпореждането с имоти - общинска собственост са извършени от кмета на общината. Дейностите, свързани с управлението и разпореждането с имоти – общинска собственост, са осъществявани от дирекция МПОС, като двама от служителите са пряко ангажирани с общинската собственост и дирекция ИРЗГ и УЕПП. В дирекция ИРЗГ и УЕПП са изпълнявани дейностите по управление (отдаване под наем и концесия) и разпореждане със земеделски земи и язовири, с трима служители пряко ангажирани с общинска собственост.

Бюджетът на Община Средец за 2018 г. е 15 869 931 лв., от които приходи от управление и разпореждане с имоти - общинска собственост – 1 075 802 лв., а за 2019 г. – 18 327 926 лв., от които приходи от управление и разпореждане с имоти - общинска собственост - 1 573 238 лв. Към 31.12.2019 г. общината е собственик на 7 680 имота, в т.ч. актувани през одитирания период 5 276 (в т.ч. публична общинска собственост – 1 404 бр. и частна общинска собственост - 3 872 бр.) и имоти, актувани преди 2005 г. - 2 404 бр.

Обобщена информация относно управлението и разпореждането с имоти - общинска собственост е показана в следващата таблица:

Показатели	2018 г.	2019 г.
1	2	3
1. Брой проведени публични търгове/публично оповестени конкурси за отдаване под наем на нежилищни имоти и земеделски земи	14	8
2. Брой сключени договори без провеждане на публичен търг/публично оповестен конкурс за отдаване под наем на земеделски земи, мери, пасища и ливади, полски пътища и общински жилища	162	135
3. Брой проведени публични търгове/публично оповестени конкурси за разпореждане с имоти - общинска собственост след провеждане на публичен търг или конкурс	21	20
4. Брой сключени договори без провеждане на публичен търг/конкурс за разпореждане с имоти-общинска собственост	17	10

През одитирания период в Община Средец са проведени осем процедури за предоставяне на концесия за услуга на осем язовира, собственост на общината, като три от тях са прекратени.

През одитирания период са сключени и седем договора за разпореждане с имоти – общинска собственост, при започнали процедури преди 01.01.2018 г., в т.ч. два след провеждане на публичен търг.

Отговорност за управленските решения по смисъла на чл. 6, ал. 1 от ЗФУКПС (ред. ДВ, бр. 95 от 2016 г.) носят: инж. Иван Петков Жабов, кмет на Община Средец за периодите от 01.01.2018 г. до 24.09.2019 г., от 28.10.2019 г. до 31.12.2019 г. и понастоящем; Николина Пенева Дамбулова - временно изпълняващ длъжността кмет на общината от 25.09.2019 г. до 27.10.2019 г.⁴.

3. Цели на одита

3.1. Да се установи спазени ли са изискванията на нормативните актове, актовете на общинския съвет, вътрешните актове и договорите съобразно спецификата на дейностите в областта „Управление и разпореждане с имоти-общинска собственост в Община Средец“.

⁴ Одитно доказателство № 1

3.2. Да се установи състоянието на СФУК при управлението и разпореждането с имоти – общинска собственост в Община Средец.

4. Обхват на одита и ограничения в обхвата

Одитната задача обхваща Област на изследване „Управление и разпореждане с имоти - общинска собственост в Община Средец“.

Ограничение в обхвата на одита са отдадените под наем имоти - общинска собственост и възлагане и изпълнение на дейности в горските територии от второстепенните разпоредители с бюджет.

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

4.3. Одитни извадки

4.3.1. Проверките при одита са изпълнени върху нестатистически одитни извадки, формирани чрез случаен подбор за:

а) съставени актове за общинска собственост

Популацията за определяне на извадката се състои от „съставени актове за общинска собственост (брой)“, в т.ч. през 2018 г. - 370 бр., размер на извадката - 10 бр. и през 2019 г. – 420 бр., размер на извадката - 10 бр.;

б) проведени публични търгове за отдаване под наем на нежилищни имоти през 2018 г.

Популацията за определяне на извадката се състои от „проведени публични търгове през 2018 г. (брой)“ - 13 бр., размер на извадка - 8 бр.;

в) сключени договори за отдаване под наем на земеделски земи без публичен търг или конкурс

Популацията за определяне на извадката се състои от „сключени договори за отдаване под наем на земеделски земи без публичен търг или конкурс (брой)“ в т.ч. през 2018 г. - 155 бр. договори, размер на извадката – 14 бр. и през 2019 г. - 128 бр., размер на извадката – 14 бр.;

г) изпълнение на договори възлагане на концесии за ползване на обекти

Популацията за определяне на извадката се състои от „договори за възлагане на концесии за ползване на обекти - общинска собственост (брой)“, в т.ч. през 2018 г. - 14 бр., размер на извадка - 7 бр. и през 2019 г. – 14 бр., размер на извадката – 7 бр.;

д) продажба на земеделски земи след проведени търгове

Популацията за определяне на извадката се състои от „търгове за продажба на земеделски земи след проведен търг/конкурс (брой)“, в т.ч. през 2018 г. - 18 бр., размер на извадка - 7 бр. и през 2019 г. – 18 бр., размер на извадката - 7 бр.

4.3.2. Одитните процедури не са изпълнени върху одитна извадка за:

а) отдадени под наем нежилищни имоти след провеждане на публичен търг/конкурс през 2019 г.

Проверени са всички проведени 7 бр. публични търгове;

б) отдадени под наем земеделски земи след провеждане на публичен търг

Проверени са проведените два търга (2018 г. - един търг и 2019 г. - един търг);

в) отдадени под наем общински жилища без публичен търг/конкурс

Проверени са сключените през 2018 г. - 7 бр. договори и през 2019 г. - 7 бр. договори;

г) възлагане на концесии за ползване на обекти - публична общинска собственост през 2018 г.

Проверени са проведените 5 бр. процедури за възлагане на концесия;

д) просрочени наеми и концесии на имоти - общинска собственост

Проверени са просрочените наеми и концесии на имоти-общинска собственост към 31.12.2018 г. в общ размер 51 258 лв. и към 31.12.2019 г. - 79 795 лв.;

е) продажба на нежилищни и жилищни имоти - общинска собственост

Проверени са проведените търгове на нежилищни и жилищни имоти през 2018 г. - 4 бр. и през 2019 г. - 2 бр.;

ж) продажба на земеделска земя през 2018 г.

Проверена е извършената продажба през 2018 г., след проведен търг през 2016 г.;

з) продажба на земя на собственик на законно построена върху нея сграда без търг/конкурс

Проверени са сключените през 2018 г. 2 бр. договора и през 2019 г. - един договор;

и) продажба на жилищни имоти без търг/конкурс

Проверени са сключените през 2018 г. 3 бр. договора и през 2019 г. - 2 бр. договора;

к) прекратяване на съсобственост без търг/конкурс

Проверени са сключените през 2018 г. 10 бр. договори и през 2019 г. - 3 бр.;

л) учредяване на право на строеж, право на надстрояване/пристрояване (възмездно и безвъзмездно) без търг/конкурс през 2019 г.

През 2019 г. е сключен един договор за учредяване право на пристрояване;

м) учредяване на право на ползване (възмездно и безвъзмездно) без търг/конкурс през 2018 г. и през 2019 г.

Проверени са сключените през 2018 г. 7 бр. договори и през 2019 г. - 3 бр. договори.

5. Критерии за оценка

АПК; ЗС; ЗОС; ЗСПЗЗ; ЗК; ЗЗД; ЗМДТ; Закон за счетоводството, ППЗК (отм.), ПВп; НИОФИЕК, НМУКК, Наредба № 8 от 17.12.2009 г.; НРПУРИВОС; Наредба за жилищата; УПОА; ВПРУИВ; решения на общинския съвет; заповеди на кмета на общината по управление и разпореждане с общинската собственост; ЗФУКПС и указания на министъра на финансите по прилагането му; вътрешни актове за въвеждане на СФУК в общината; 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

I. Актове на общинския съвет и вътрешни актове

Подзаконовите нормативни актове на общинския съвет (наредбите) са публично оповестени на интернет страницата на Община Средец⁵.

1. Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с имоти и вещи - общинска собственост (НРПУРИВОС)

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.

С решение от 30.09.2008 г. на общинския съвет⁶ е приета НРПУРИВОС⁷. От приемането и наредбата многократно е изменяна и допълвана, като последното изменение на НРПУРИВОС, относимо към одитирания период, е прието с Решение от 30.01.2019 г. на общинския съвет⁸.

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

1.1. 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 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, въз основа на решението кметът сключва договор за наем. Срокът на договора за наем не може да бъде по-дълъг от 10 години. След изтичане на срока му договорът може да бъде продължаван само след приемането на ново решение на общинския съвет.

С чл. 16, ал. 3 от НРПУРИВОС на кмета на общината и общинския съвет са дадени правомощия извън регламентирания в ЗОС относно възможността за удължаване на срока на договора след като срокът, за който е сключен, е изтекъл. Текстът на чл. 16, ал. 3 от НРПУРИВОС е в несъответствие с императивната разпоредба/основание за прекратяването на наемните правоотношения по чл. 15, ал. 1, т. 4 във връзка с чл. 14, ал. 1 и ал. 3 от ЗОС, както и

⁵ <https://sredets.bg/content-8.html>

⁶ Решение № 137 от 30.09.2008 г. на общинския съвет

⁷ Одитно доказателство № 2

⁸ Решение № 718 от 30.01.2019 г. на общинския съвет

изискванията на чл. 76, ал. 3 от АПК и чл. 8 от Закона за нормативните актове (ЗНА)⁹.

През одитирания период от общинския съвет не са приемани решения за удължаване на срока на договор за наем по реда на чл. 16, ал. 2 – 3 от НРПУРИВОС, поради което рисковете/негативното влияние от прилагането на установеното несъответствие с правната рамка не са се проявили.

1.2. 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 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 нормативните актове от по-висока степен - ЗОС и ЗПП не е регламентирана възможност 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 възможността да се ползват съвместно по договор с трети лица е ясно регламентирана - само за цели, пряко свързани с дейността на партията.

Текстът на чл. 18, ал. 2 от НРПУРИВОС е в несъответствие с чл. 11, ал. 2 от ЗОС и чл. 32, ал. 2 от ЗПП (ред. ДВ, бр. 6 от 2009 г.)¹⁰.

До отстраняването на установено несъответствие в наредбата, при инициране на действия за пренаемане и за ползване с трети лица не за цели, пряко свързани с дейността на партията, същите могат да бъдат проявени и да окажат негативно влияние върху дейността на общината.

1.3. В чл. 23, ал. 3 от НРПУРИВОС 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 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. 85 от 2017 г.) са регламентирани публичните общински вземания. Частни са общинските вземания, извън тези регламентирани в чл. 162, ал. 2 от ДОПК (ред. ДВ, бр. 85 от 2017 г.), и се събират по реда на Гражданския процесуален кодекс (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.

Определянето на задължение за плащане на обезщетение на основание и размер в подзаконов административен акт – наредбата по чл. 8, ал. 2 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 96 от 2017 г.) е в противоречие с чл. 11, ал. 1 от ЗОС, чл. 76, ал. 3 от АПК и чл. 8 от ЗНА. В нормативните

⁹ Одитни доказателства №№ 2 и 3

¹⁰ Одитни доказателства №№ 2 и 3

актове е определен ред за търсене на гражданска отговорност, поради което не следва тези въпроси да се уреждат в наредбата на общинския съвет с административноправни норми. Въпросите относно обезщетенията и установяването им по основание и размер във връзка с ползването без правно основание или на отпаднало правно основание (прекратени договори за наем на 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 не е в съответствие както със ЗОС, така и 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 (ред. ДВ, бр. 96 от 2017 г.)¹¹.

До отстраняването на установено несъответствие в наредбата, при незаконосъобразно предявяване на искания от общинската администрация за плащането на обезщетение като административно задължение, същите ще бъдат проявени и ще окажат негативно влияние върху дейността на общината.

1.4. В чл. 24 от НРПУРИВОС 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 и да се уреждат обществени отношения от местно значение. В случая без законово основание е въведено условие за допускане до търг или конкурс – липса на публични или частни задължения към общината.

Изискването на чл. 24 от НРПУРИВОС 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 Закона за ограничаване на административното регулиране и административния контрол върху стопанската дейност (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 водят до ограничаване на конкуренцията и които не са необходими за постигане на целите на закона.

С чл. 24 от НРПУРИВОС 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, като необосновано се 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 отдаване под наем на имоти - общинска собственост е в несъответствие/противоречие с нормативните актове от по-висока степен¹².

¹¹ Одитни доказателства №№ 2 и 3

¹² Одитни доказателства №№ 2 и 3

1.4.1. 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 отдаване под наем и за разпореждане с имоти - общинска собственост, в заповедите на кмета на общината за обявяване на търга като основание за недопускане е посочено наличието на задължения към Община Средец, включително и при разпореждането с имоти, независимо, че текстът на чл. 24 от НРПУРИВОС е само по отношение на търговете за отдаване под наем, в противоречие с чл. 3, ал. 2 и ал. 3 от ЗОАРАКСД (описано в Част трета, Раздел II, констатациите по т. 3.2.3, т. 4.2.2 и т. 11.2.5 от доклада)¹³.

1.4.2. Към офертите на участниците при всички проверени търгове са изискани и са издадени документи за доказване на липса на задължения към Община Средец.

В чл. 13а от АПК (ред. ДВ, бр. 27 от 2014 г. и бр. 77 от 2018 г., в сила от 01.01.2019 г.) във връзка с т. 5, § 1 от Допълнителните разпоредби (ДР) на АПК е определено, че административните органи прилагат комплексно обслужване при предоставяне на административни услуги/административните органи прилагат комплексно обслужване. Съгласно легалната дефиниция за "комплексно административно обслужване" в т. 5, § 1 от ДР на АПК, това е обслужване, при което административната услуга се извършва от административни органи, предоставящи обществени услуги, без да е необходимо заявителят да предоставя информация или доказателствени средства, за които са налице данни, събирани или създавани от извършващия административната услуга първичен администратор на данни, независимо дали тези данни се поддържат в електронна форма или на хартиен носител. Съответно дефиницията на „административна услуга“ е дадена в т. 2 на § 1 от ДР на Закона за администрацията.

Производствата за настаняване под наем, продажби, замени или учредяване на вещни права върху общински имоти на физически и юридически лица, подали заявления за участие, са административни услуги, извършвани от общината на основание ЗОС и АПК, които завършват с издаване на индивидуален административен акт - заповед на кмета на общината, като при разпорежданията и отдаването под наем е предвидена такса в чл. 111 от ЗМДТ, определена в чл. 42 от Наредба за определянето и администрирането на местните такси и цени на услуги на територията на Община Средец (НОАМТЦУ, отм., в сила от 18.01.2019 г.)/НОАМТЦУ¹⁴.

Информацията, изисквана като документ за липса на задължение към общината, е налична в общината - първичен администратор на данни. Поставените изисквания създават необоснована административна тежест на участниците/заявителите, предвид и това, че издаването на документа е свързано със заплащане на такса за извършването на услугата в размер 10 лв., определена в чл. 53, ал. 1, т. 4 от НОАМТЦУ (отм., в сила от 18.01.2019 г.)/НОАМТЦУ.

В несъответствие с чл. 13а от АПК във връзка с т. 5, § 1 от ДР на АПК при проведените търгове за отдаване под наем и разпореждане с имоти – общинска собственост като част от тръжната документация на участниците е изисквано и съответно от тях е предоставено „Удостоверение за наличие или липса на данъчни задължения“, издадено от дирекция МПОС на общината, след заплащане на определената такса. В резултат, от участниците в търговете за издаване на документите незаконосъобразно са изискани и заплатени такси, в общ размер 1 130 лв. (описано в Част трета, Раздел II, констатациите по т. 3.2.3, т. 4.2.2 и т. 11.2.5 от доклада)¹⁵.

¹³ Одитни доказателства №№ 4 и 5

¹⁴ Одитно доказателство № 6

¹⁵ Одитни доказателства №№ 4 и 5

1.5. В чл. 72, ал. 4 от НРПУРИВОС е регламентирано, че при участия в търг с тайно наддаване се прилагат документи, удостоверяващи самоличността на участника физическо лице *или удостоверение за регистрация на участник юридическо лице*. Данни за актуалното състояние на търговеца са налични в Търговския регистър и регистър на юридически лица с нестопанска цел на Агенцията по вписванията (АВп).

Съгласно чл. 2, ал. 1 и ал. 2 от Закона за електронното управление (ЗЕУ, ред. ДВ, бр. 98 от 2016 г.), административните органи, лицата, осъществяващи публични функции, и организациите, предоставящи обществени услуги, не могат да изискват от гражданите и организациите представянето или доказването на вече събрани или създадени данни, а са длъжни да ги съберат служебно от първичния администратор на данните - административен орган, който по силата на закон събира или създава данни за гражданин или организация за първи път и изменя или заличава тези данни. Той предоставя достъп на гражданите и организациите до цялата информация, събрана за тях.

Поставените изисквания за представяне на документи създават необоснована административна тежест на заявителите и са в несъответствие на чл. 2, ал. 1 и ал. 2 от ЗЕУ (ред. ДВ, бр. 98 от 2016 г.)¹⁶.

1.6. Съгласно чл. 35, ал. 3 от НРПУРИВОС (ред. Решение № 439 от 29.11.2017 г. на общинския съвет, в сила от 21.12.2017 г. и отм. с Решение № 1867 от 10.11.2017 г. на Административния съд - Бургас, в сила от 05.12.2017 г.), приобретателите заплащат всички дължими местни данъци и такси по ЗМДТ, както и нотариална такса по Закона за нотариусите и нотариалната дейност (ЗННД) при сключване на договорите, с които се извършва разпореждане и всички разноски направени от общината за определяне на пазарните 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.

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 в чл. 18 от ЗС изрично е регламентирано, 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, вменени му в ЗОС.

В тази връзка няма законово основание общината 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 е в противоречие/несъответствие с нормативни актове от по-висока степен - ЗНА, ЗОС, ЗМДТ и ЗННД и е незаконосъобразна¹⁷.

¹⁶ Одитни доказателства №№ 2 и 3

¹⁷ Одитни доказателства №№ 2 и 3

За одитирания период при всички приключили разпоредителни сделки не е начислявана и събирана нотариална такса по ЗННД¹⁸.

За разпоредителните сделки, които са започнали преди отмяната на чл. 35, ал. 3 от НРПУРИВОС (отм. Решение № 1867 от 10.11.2017 г. на Административния съд – Бургас, в сила от 05.12.2017 г.) за плащане от купувачите на режийни разноски, в размер три на сто от стойността на имота, и са приключили през одитирания период, незаконосъобразно са начислени и от купувачите са платени режийни разноски, в общ размер 386,15 лв.¹⁹.

1.7. 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 е определено, че стойността на придобиваните от общината имоти не може да бъде по-малка от пазарната цена на правото на строеж върху 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 е в несъответствие с чл. 37, ал. 2 от ЗОС²⁰.

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 отстраняването му, при възникване на основание за това и приемане на решение от общинския съвет, същите могат да бъдат проявени.

1.8. 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 от закона. 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.

Съгласно чл. 55, ал. 2 от НРПУРИВОС, върху определените УПИ, кметът на общината със своя заповед може да учредява право на строеж на социални жилища, без търг или конкурс,

¹⁸ Одитни доказателства №№ 7, 8 и 9

¹⁹ Одитно доказателство № 9

²⁰ Одитни доказателства №№ 2 и 3

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. Цени, при които се учредява право на строеж, не са определени от общинския съвет²¹.

С разпоредбата на чл. 49а от ЗОС не се делегира/няма възможност за делегиране на друг орган (кметът на общината) на правомощието на общинския съвет по чл. 37 от ЗОС за приемане на решение 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 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/несъответствие с чл. 37, ал. 4 във връзка с чл. 49а от ЗОС²².

За одитирания период не са учредявани права на строеж за социални жилища.

През одитирания период рисковете/негативното влияние от това несъответствие/нарушение в наредбата не са се проявили, тъй като 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.

1.9. 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 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 от закона. 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 и ал. 5 от НРПУРИВОС, цената, по която се извършва продажбата, се определя: по данъчната оценка на земята плюс 20 на сто от стойността ѝ в случаите по § 42 от Преходните и заключителните разпоредби (ПЗР) на ЗОС²³ и във всички останали случаи по пазарна цена, определена от лицензиран оценител, като във втория случай 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 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, определен в чл. 40 от НРПУРИВОС 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. 41, ал. 2 от ЗОС²⁴.

²¹ Одитно доказателство № 10

²² Одитни доказателства №№ 2 и 3

²³ § 42 ПЗР от ЗОС: „За неприключените производства за продажба на земя - частна общинска собственост, на собственици на законно построена върху нея сграда, образувани по отменения § 27 от преходните и заключителните разпоредби на Закона за изменение и допълнение на Закона за собствеността (ДВ, бр. 33 от 1996 г.), за които има подадена молба до кмета на общината до деня на влизане в сила на този закон, цената на земята се определя, като данъчната оценка се увеличи с 20 на сто“.

²⁴ Одитни доказателства №№ 2 и 3

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, приключили в одитирания период, предложението за една от разпоредителните сделки не е внесено в общинския съвет и пазарната ѝ оценка не е определена от общинския съвет въз основа на оценката на лицензиращия оценител (*описано в Част трета, Раздел II, констатацията по т. 13.1.3 от доклада*)²⁵.

1.10. Съгласно чл. 114, ал. 1 от Закона за горите (ЗГ), ползването на дървесина от горските територии - общинска собственост, се извършва при условията и по реда, определени с Наредбата 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.

В чл. 29 - чл. 31 от НРПУРИВОС 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, като същите не съответстват на този ред²⁶, в несъответствие с чл. 76, ал. 3 от АПК и чл. 8 от ЗНА.

1.11. В чл. 17, ал. 1 от НРПУРИВОС 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 на кмета на общината се определят наемната цена, срока на ползване и други условия по договора. Наемната цена се определя по реда на ЗПП. Въз основа на заповедта, кметът на общината сключва договора за наем със съответното местно ръководство на политическа партия или синдикална организация.

В т. I от Приложение № 1 към НРПУРИВОС, за социални, културни и образователни мероприятия, помещения за партийни и обществени организации, и неправителствени организации е определена месечна наемна цена от 1 лв. на кв.м.

1.11.1. 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. 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.

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 от ЗОС.

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.

²⁵ Одитно доказателство № 11

²⁶ Одитни доказателства №№ 2 и 3

В чл. 17, ал. 1, изр. 3 от НРПУРИВОС е предвидено наемът да се формира по начин, в несъответствие/различен от регламентирания в чл. 32, ал. 1 от ЗПП. Разпоредбата на чл. 17, ал. 1 от НРПУРИВОС, в сила от 19.07.2019 г., е в несъответствие с чл. 14, ал. 4 от ЗОС и чл. 32, ал. 1 от ЗПП (ред. ДВ бр. 60 от 2019 г., в сила от 30.07.2019 г.)²⁷.

През одитирания период рисковете, породени от това несъответствие в наредбата не са се проявили и несъответствието не е оказало негативно влияние, тъй като през одитирания период не са сключени договори за отдаване под наем на имоти на политически партии²⁸.

1.11.2. 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 от закона.

В чл. 17, ал. 1 от НРПУРИВОС не е определено по какъв начин се формира размерът на наема, т.к. в Приложение 1 към наредбата не са определени цени за наем на свободни нежилищни имоти - частна общинска собственост за нуждите на общинските ръководства на синдикалните организации²⁹.

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 проявени³⁰.

1.12. 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 изменение или допълване се приемат най-късно в шестмесечен срок от влизане на измененията на закона в сила, по отношение на:

1.12.1. В чл. 27, ал. 3 и ал. 4 от НРПУРИВОС 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 изменението на ЗСПЗЗ от м. август 2010 г. (ред. ДВ, бр. 62 от 10.08.2010 г.)³¹.

1.12.2. В чл. 5, ал. 7 от НРПУРИВОС е определен ред за обжалване на отказ на кмета на общината за предоставяне на писмена справка от регистрите на общинска собственост като е посочен отменен нормативен акт – Закона за административното обслужване на физически и юридически лица (ред. ДВ, бр. 95 от 2.11.1999 г., отм. ДВ, бр. 30 от 11.04.2006 г., в сила от 12.07.2006 г.), който още при приемането на НРПУРИВОС с Решение № 137 от 30.09.2008 г. е бил вече отменен³².

1.12.3. В чл. 9, ал. 3 от НРПУРИВОС е цитиран Законът за общинските бюджети (отм.), който е отменен от 01.01.2014 г. с влизането в сила на Закона за публичните финанси³³.

²⁷ Одитни доказателства №№ 2 и 3

²⁸ Одитно доказателство № 12

²⁹ Одитни доказателства №№ 2 и 3

³⁰ Одитно доказателство № 12

³¹ Одитни доказателства №№ 2 и 3

³² Одитни доказателства №№ 2 и 3

³³ Одитни доказателства №№ 2 и 3

През одитирания период рисковете/негативното влияние от установените несъответствия/нарушения в наредбата не са се проявили, но независимо от това посочените текстове са в несъответствие с правната рамка.

1.13. Съгласно определения ред в чл. 13а от НРПУРИВОС, язовирите и микроязовирите - публична общинска собственост, непредадени на сдруженията за напояване могат да се отдават под наем чрез търг или конкурс, след решение на общинския съвет и при наличието на предварително положително становище на надзорния орган по Закона за сдруженията за напояване (ЗН).

Съгласно § 3 и § 4 от ЗСН (ред. ДВ бр. 58 от 2017 г., в сила от 18.07.2017 г.), отдаването под наем на язовири е допустимо при изпълнение на следните условия: 1. водоемите да са били включени в имуществото на прекратените вече организации по § 12 от ПЗР на ЗСПЗЗ, язовирите да са били предназначени за напояване и да представляват елементи от напоителната система или технологична обособена нейна част; 2. към момента на влизане на закона в сила няма сключен договор по §3, ал. 2 от ПЗР на ЗСН до предявяване на искане по реда на § 3, ал. 3 от ПЗР на ЗСН; 3. след съгласуване с надзорния съвет (съгласно чл. 51, ал. 2 от ЗСН - министъра на земеделието и храните) във връзка с § 4, ал. 1 от ПЗР на ЗСН.

В определения в чл. 13а от НРПУРИВОС ред за отдаване под наем на язовири – публична общинска собственост са пропуснати две от задължителните законови условия, предвидени в ЗСН³⁴:

а) към момента на отдаване да не са предявени искания от сдружения за напояване за предоставяне на обектите по реда на § 3, ал. 3 от ПЗР на ЗСН;

б) да са налице документи, удостоверяващи обстоятелства, предвидени в § 3 и § 4 от ПЗР на ЗСН, водоемите да са били включени в имуществото на прекратените вече организации по § 12 от ПЗР на ЗСПЗЗ, а язовирите да са били предназначени за напояване и да представляват елементи от напоителната система или технологична обособена нейна част.

През одитирания период рисковете/негативното влияние от това несъответствие/нарушение в наредбата не са се проявили, тъй като няма започнали и приключили процедури за отдаване под наем на язовири – публична общинска собственост, но до отстраняването на установеното несъответствие съществува риск от провеждане на процедури за отдаване под наем на язовири – публична общинска собственост в нарушение на законовите изисквания³⁵.

1.14. Съгласно чл. 77, ал. 1 от НРПУРИВОС, в случай, че лицето, което е обявено за спечелило търга не изпълни в 7-дневен срок от връчване на заповедта задължението за внасяне на цената или нейната първа вноска (при разсрочено плащане) се счита, че се е отказало от участие.

Тази разпоредба противоречи на законовоопределения ред в чл. 90, ал. 1 във връзка с чл. 149, ал. 1 от АПК, съгласно който, 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. Предвид на това 7-дневният срок следва да тече от момента на влизането в сила на заповедта, а не от датата на връчването ѝ³⁶.

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 са установени нарушения при съобщаването и обжалването на административните актове – заповедите на кмета на общината за обявяване резултатите от

³⁴ Одитни доказателства №№ 2 и 3

³⁵ Одитно доказателство № 12

³⁶ Одитни доказателства №№ 2 и 3

търга (описано в Част трета, Раздел II, констатациите по т. 3.6.4, т. 4.5.1 и т. 11.6.2 от доклада).

1.15. Съгласно чл. 78 от НРПУРИВОС, след влизане в сила на заповедта и заплащане на цената или нейната първа вноска, кметът на общината сключва договор, като срокът, в който се сключва договора не е конкретно определен/формулиран в дни³⁷.

През одитирания период рисковете/негативното влияние от липсата на определен срок за сключване на договор са се проявили, предвид установените при одита незаконосъобразни продажби на общински имоти (апартамент и земеделска земя) след провеждане на търг и разсрочване на плащанията - сключени договори една и три години след издаване на заповедите за резултатите от търга (описано в Част трета, Раздел II, констатациите по т. 11.9.1 и т. 11.9.2 от доклада).

1.16. Съгласно чл. 2, ал. 3 от Закона за административните нарушения и наказания, 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 - 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. 84 - чл. 86 от НРПУРИВОС 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 е определено, че ако лицето е едноличен търговец или юридическо лице се наказва с до 50 000 лева, без изрично да е регламентирано, че наказанието представлява имуществена санкция.

В чл. 85 от НРПУРИВОС е определена административнонаказателна отговорност на лицата „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 е неясен по отношение на това, в какво се състои административното нарушение.

В чл. 84 – чл. 86 от НРПУРИВОС са възпроизведени разпоредбата на чл. 22, ал. 4 от ЗМСМА и отменената разпоредба на чл. 77 от ЗОС (отм., ДВ, бр. 54 от 2008 г.)³⁸.

До отстраняването на установеното несъответствие, при възникването на основания за реализиране на административнонаказателна отговорност на тези основания, рисковете и негативното им влияние могат да бъдат проявени.

1.17. В Приложение № 1 „Наемни цени на имоти – общинска собственост“ към НРПУРИВОС (ред. Решение № 137 от 30.09.2008 г. на общинския съвет) са определени наемни цени за период от един месец на кв. м. площ, съобразно предназначението на обекта и съответните прилежащи площи за помещения и терени. В периода от м. септември 2008 г. до 31.12.2019 г., с две последващи решения на общинския съвет от 2010 г. и 2013 г. към обектите в Приложение № 1 са добавени още два обекта - сгради със селскостопанско предназначение и

³⁷ Одитни доказателства №№ 2 и 3

³⁸ Одитно доказателство № 2

обекти в недобро техническо състояние³⁹, като за всички останали обекти базисните цени не са актуализирани.

С решение от 30.01.2019 г. на общинския съвет (т. VI)⁴⁰ наемната цена на кв.м. за лекарски и стоматологични кабинети е увеличена от 6,50 лв./кв.м. на 30 лв./кв.м., като е намалена на 3 лв. базисната наемна цена за лекари - лица по чл. 102, ал. 3 от Закона за лечебните заведения и ползващи кабинети на територията на „Медицински център I“ ЕООД - гр. Средец, сключени по силата на здравната реформа от 2000 г.

Действащите през одитирания период цени за отдаване под наем на общинските нежилищни имоти по останалите десет точки не са актуализирани в продължение на 11 години. В резултат на това, при одита не е постигната увереност, че определените размери на наемите за отдаване под наем на общински нежилищни имоти са адекватни на пазарните цени за одитирания период и реализираните приходи от наеми на нежилищни имоти по бюджета на общината са в оптимален размер⁴¹.

1.18. Съгласно чл. 39, ал. 3 от ЗОС в случаите, когато лицата, на които може да се учреди право на ползване, са определени със закон, то се учредява без търг или конкурс след решение на общинския съвет, по ред, определен в наредбата по чл. 8, ал. 2. С изменение на чл. 39, ал. 4 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 91 от 2012 г.) е определено безвъзмездното право на ползване да се учредява без търг или конкурс след решение на общинския съвет, прието с мнозинство две трети от общия брой на съветниците, а съгласно ал. 5 на същата разпоредба, когато лицата, на които може да се учреди *безвъзмездно* право на ползване, са определени в закон, то се учредява без търг или конкурс след решение на общинския съвет, прието с мнозинство повече от половината от общия брой на съветниците, по ред, определен в наредбата по чл. 8, ал. 2.

Съгласно чл. 51, ал. 5 от НРПУРИВОС (ред. Решение № 166 от 27.11.2008 г. на общинския съвет), когато лицата, на които може да се учреди право на ползване, са определени изрично в закон, то се учредява без търг или конкурс, след решение на общинския съвет, прието с мнозинство повече от половината от съветниците. В текста на наредбата не е разграничен редът при учредяване на *безвъзмездно* право на ползване и при *възмездно* право на ползване, когато лицата, на които може да се учреди, са определени със закон, както и че мнозинството на съветниците следва да е от общия брой на съветниците.

Текстът на чл. 51, ал. 5 от НРПУРИВОС (ред. № 166 от 27.11.2008 г. на общинския съвет) не е приведен в съответствие с чл. 39, ал.4 и ал. 5 от ЗОС (ред. ДВ бр. 91 от 2012 г.), в нарушение на 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 изменение или допълване се приемат най-късно в шестмесечен срок от влизането на измененията на закона в сила.

През одитирания период рисковете, породени от непрецизираната разпоредба в наредбата, са се проявили, но не са оказали негативно влияние. При учредяването на възмездните вещни права по Закона за пчеларството и по Закона за подземните богатства са приложени разпоредбите на чл. 51, ал. 5 от НРПУРИВОС, като решенията на общинския съвет са взети при мнозинство повече от половината от общия брой съветници (*описано в Част трета, Раздел II, констатацията по т. 13.4.1 и т. 13.4.2 от доклада*).

1.19. В НРПУРИВОС не са определени⁴²:

³⁹ XII Сгради със селскостопанско предназначение – Решение на общинския съвет № 359 от 27.01.2010 г. и XIII Обекти в недобро техническо състояние (установено от специалисти) към датата на отдаването под наем и при други обстоятелства – Решение № 435 от 26.06.2013 г на общинския съвет

⁴⁰ Решение № 718 от 30.01.2019 г. на общинския съвет

⁴¹ Одитни доказателства №№ 2, 3 и 10

⁴² Одитни доказателства №№ 2 и 3

а) в чл. 6, ал. 3 от НРПУРИВОС ред за обявяване на 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.

В сила 01.01.2018 г., в разпоредбата на чл. 8, ал. 10 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 96 от 01.12.2017 г.) е допълнена с „планът за действие за общинските концесии“ относно задължението за обявяване на промените.

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, породени от това несъответствие в наредбата не са се проявили и установеното несъответствие не е оказало негативно влияние, тъй като не е планирано възлагане на концесии, в резултат на което не е възникнала необходимост от изготвяне и приемане план за действие за общински концесии (*описано в Част трета, Раздел I, констатацията по т. 5 от доклада*), но до отстраняването на несъответствието при възникването на основания, 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, ал. 4 и ал. 5 от НРПУРИВОС е определен ред, но 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 от общината не са учредявани права на ползване върху вещи, но до отстраняването му, при възникване на 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 е определено, че ежегодно, до 30 март, кметът на общината внася в общинския съвет отчет за изпълнение на стратегията и годишната програма през предходната година, но не е определен реда за съставянето и предоставянето на отчетите 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 2018 г. и за 2019 г., които изпълняват частично обхвата на законовото изискване, а не отчети за състоянието на общинската собственост и резултатите от нейното управление, както е определено в ЗОС (*описано в Част трета, Раздел I, констатацията по т. 6 от доклада*);

г) в НРПУРИВОС 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, както и за декларирането на липса на обстоятелства за наличие на частен интерес по смисъла на чл. 10, ал. 2 на АПК и чл. 63, ал. 3 от ЗПКОНПИ (ред. ДВ, бр. 7 от 19.01.2018 г.).

Писменото удостоверяване на тези обстоятелства е едно от основанията да се приеме, че не са били налице обстоятелства по смисъла на ЗПКОНПИ и АПК по отношение на членовете на комисията при провеждане на процедурите. Липсата на определен ред в НРПУРИВОС, във връзка с декларирането на такива 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.

В чл. 20, ал. 3 и чл. 38, ал. 3 от Вътрешните правила за разпореждане и управление на имоти и вещи, собственост на Община Средец (ВПРУИВ), в сила от 01.01.2018 г., частично е определен такъв ред за деклариране на обстоятелства за „свързани лица“ с кандидат или участник в тръжната процедура или с посочените от него упълномощени лица, или с членове на техните управителни или контролни орган, като към правилата не е утвърден образец на декларацията.

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 отдаване под наем на общински имоти от членовете на комисиите не са подписани декларации за удостоверяване на посочените обстоятелства. При проведените търгове за продажба на имоти – общинска собственост при 74 на сто от проверените търгове частично е спазен определеният ред във ВПРУИВ за „свързани лица“, а при останалите търгове не са подписани декларации за удостоверяване на обстоятелствата по смисъла на ЗПКОНПИ и АПК (описано в Част трета, Раздел II, констатациите по т. 3.5.1, т. 4.3.3.2 и т. 11.5.4 от доклада)⁴³;

д) в чл. 76, ал. 1 от НРПУРИВОС не е определен срок за възстановяване на депозити при участие в публичен търг/конкурс. Регламентирано е само, че депозитите се възстановяват след издаване на заповедта на кмета на общината за обявяване на резултатите от търга. Липсата на регламентация по отношение на сроковете не гарантира на участниците в публичните търгове/конкурси връщането на депозитите в разумни срокове.

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 за отдаване под наем на общинска собственост са установени десет случая на невъзстановени депозити на участници в търгове (описано в Част трета, Раздел II, констатациите по т. 3.7 и т. 4.7.1)⁴⁴;

е) съгласно чл. 76, ал. 2 от НРПУРИВОС „Не се възстановяват депозитите на участниците, които са подали заявление за участие, но не са се явили на публичния търг с явно наддаване или не са подали наддавателно предложение при публичен търг.“

С оглед правилното прилагане на чл. 76, ал. 2 от Наредбата при провеждането на публичните търгове разпоредбата може да бъде прецизирана, като думите „при публичен търг“ в края на изречението да отпаднат, с цел изрично/еднозначно да се определят условията, при които на участниците в публичните търгове с явно наддаване следва да се задържи депозитът при отказ от първо наддавателно предложение.

През одитирания период рисковете, породени от непрецизираната разпоредба в наредбата, са се проявили и са оказали негативно влияние. При проверените търгове с явно наддаване за отдаване под наем на земеделски земи не са задържани депозитите на участници, които са се отказали от наддаване при обявяване на първото наддавателно предложение за част от имотите, поради нееднозначно прилагане на разпоредбата (описано в Част трета, Раздел II, констатацията по т. 4.7.2.2 от доклада);

ж) съгласно чл. 19, ал. 3 от НРПУРИВОС, въз основа на резултатите от търга или конкурса, кметът на общината издава заповед, с която определя наемателя и наемната цена. В чл. 19, ал. 4 от наредбата е определено, че след изтичането на срока по ал. 3 кметът на общината сключва договор за наем. Текстът е непълен, т.к. не е уточнено за изтичането на кой срок се отнася.

Причините за установените несъответствия НРПУРИВОС с нормативните актове от висока степен са, че в общината писмено не да определени ред и отговорни длъжностни лица

⁴³ Одитно доказателство № 13

⁴⁴ Одитно доказателство № 14

за осъществяване на контрол за съответствие на наредбите на общинския съвет със законите изисквания и за инициране на действия за актуализацията им при установяване на несъответствия и при промяна на действащата правна рамка⁴⁵. От дирекция „Административно правно и информационно обслужване” не са правени предложения за привеждане на НРПУРИВОС в съответствие с действащата през одитирания период правна рамка.

Създадени са предпоставки за незаконосъобразни действия на общинската администрация при осъществяването на дейностите, свързани с управлението и разпореждането с имоти - общинска собственост.

НРПУРИВОС е в частично съществено несъответствие с нормативните актове от по-висока степен.

2. 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, 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 29.03.2005 г. от общинския съвет⁴⁶ е приета Наредба за общинските жилища⁴⁷. Последното изменение на наредбата, относимо към одитирания период, е прието с решение от 23.05.2013 г. на общинския съвет⁴⁸, а с решения от 02.04.2019 г.⁴⁹ и 11.07.2019 г.⁵⁰ на Административния съд - Бургас текстове от наредбата са отменени.

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

2.1. В чл. 15 ал. 1, т. 1 от Наредба за общинските жилища е регламентирано, че наемател на общинско жилище, който е настанен в него по административен ред, може да го закупи, ако е български гражданин.

С този текст в наредбата е въведено ограничение за закупуване на жилища от лица, които не са български граждани. В чл. 29, ал. 4 от ЗС е дадена възможност за чужденци и чуждестранни юридически лица да придобиват право на собственост върху сгради и ограничени вещни права върху недвижим имот в страната, освен ако със закон е установено друго. В ЗОС не са въведени ограничения по отношение на възможността за придобиване на общински жилища от пребиваващите в страната чужденци, а в чл. 47 от ЗОС е определен кръгът на лицата, които могат да закупят общински жилища.

След протест на Окръжна прокуратура - гр. Бургас, текстът на чл. 15, ал. 1, т. 1 от наредбата е оспорен и отменен с Решение № 651 от 02.04.2019 г. на Административния съд - Бургас, в сила от 23.04.2019 г.

През одитирания период от 01.01.2018 г. до отмяната ѝ от 23.04.2019 г., разпоредбата е в несъответствие/противоречие с нормативните актове от по-висока степен - Конституцията на Република България, ЗС, ЗОС, като са нарушени и изискванията на чл. 8 от ЗНА⁵¹.

През одитирания период негативното влияние от това несъответствие в наредбата не се е проявило, тъй като не са правени искания за закупуване на общински жилища от чужденци.

⁴⁵ Одитно доказателство № 15

⁴⁶ Решение № 231 от 29.03.2005 г. на общинския съвет

⁴⁷ Одитно доказателство № 16

⁴⁸ Решение № 427 от 23.05.2013 г. на общинския съвет

⁴⁹ Решение на Административен съд – Бургас № 651 от 02.04.2019 г., в сила от 23.04.2019 г.

⁵⁰ Решение на Административен съд – Бургас № 1110 от 18.06.2019 г., в сила от 11.07.2019 г.

⁵¹ Одитно доказателство № 16

2.2. Съгласно чл. 45, ал. 1 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 101 от 2004 г.), в резервните жилища се настаняват под наем за срок не по-дълъг от две години лица: 1. жилищата на които са станали негодни за обитаване в резултат на природни и стихийни бедствия и аварии или са застрашени от самосрутване; 2. в семействата на които са налице остри социални или здравословни проблеми.

Съгласно чл. 9 от Наредбата за общинските жилища, 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.

Нарушени са изискванията на 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 29.03.2005 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.)⁵², която към този момент е била законово основание за текста в Наредбата за общинските жилища. Разпоредбата на чл. 45, ал. 2 от ЗОС е отменена (отм., ред. ДВ, бр. 54 от 2008 г.), 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. 9 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 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.

2.2.1. След проверка и протест на Окръжна прокуратура – гр. Бургас тази разпоредба е оспорена и отменена с Решение № 1110 от 18.06.2019 г. на Административния съд – Бургас, в сила от 11.07.2019 г.⁵³.

През одитирания период от 01.01.2018 г. до отмяната ѝ на 11.07.2019 г. разпоредбата е в противоречие с нормативен акт от по-висока степен - ЗОС и са нарушени изискванията на чл. 8 и чл. 15, ал. 1 от ЗНА.

В посочения период несъответствието не е довело до неблагоприятни последици, тъй като в периода общината разполага с едно резервно жилище, което през целия одитиран период е било свободно⁵⁴.

2.2.2. В чл. 10, ал. 2 от Наредбата за общинските жилища е определено, че наемните отношения с лицата по чл. 9 от наредбата се прекратяват при освобождаване от длъжността им. След отмяната на чл. 9 от Наредбата за общинските жилища⁵⁵ от 11.07.2019 г., не са

⁵² „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.“

⁵³ Одитно доказателство № 16

⁵⁴ Одитно доказателство № 17

⁵⁵ Решение на Административен съд – Бургас № 1110 от 18.06.2019 г., в сила от 11.07.2019 г.

инициирани последващи действия за отмяната и на разпоредбата на чл. 10, ал. 2 от Наредбата за общинските жилища⁵⁶.

2.3. В чл. 16, ал. 4 и ал. 7 от Наредбата за общинските жилища е определено заплащането на „режийни разноски“ при продажба на жилища, а в чл. 19, ал. 2 от наредбата е определен и размерът на режийните разноски - 0,5 на сто от стойността на имота.

Относно заплащането на разходите във връзка с продажбата на общински жилища („режийни разноски“) в правната рамка е определена такса по производства за настаняване под наем, продажби, замени или учредяване на вещни права върху общински имот, съгласно чл. 111 от ЗМДТ (ред. ДВ, бр. 119 от 2002 г., в сила от 01.01.2003 г.). По вид таксата, определена със ЗМДТ, е такса за административни услуги и през одитирания период, респективно при приемането на наредбата през 2005 г., размерът е следвало да бъде определен по реда на чл. 7 – чл. 8 от ЗМДТ, а от 01.01.2017 г. следва да бъде определен по реда на чл. 115а от ЗМДТ (ред. ДВ, бр. 97 от 2016 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. 16, ал. 4 и ал. 7, и чл. 19, ал. 2 от Наредбата за общинските жилища и чл. 111 от ЗМДТ е, че при приемането на наредбата през 2005 г., 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.).

По съдържание основата за определянето 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.

След протест на Окръжна прокуратура – гр. Бургас разпоредбата на чл. 19, ал. 2 от Наредбата за общинските жилища е оспорена и отменена с Решение № 651 от 02.04.2019 г. на Административния съд – Бургас, в сила от 23.04.2019 г.

Текстът на чл. 16, ал. 4 и ал. 7 от Наредбата за общинските жилища за целия одитиран период, а чл. 19, ал. 2 от наредбата за периода от 01.01.2018 г. до отмяната от 23.04.2019 г., са в несъответствие с разпоредбите на чл. 111 от ЗМДТ – нормативен акт от по-висока степен⁵⁷.

За одитирания период са извършени шест продажби на общински жилища, по три⁵⁸ от които процедурите са започнали преди одитирания период. При две от тях незаконосъобразно в одитирания период са начислени и платени „режийни разноски“ по реда на НРПУРИВОС (описано в Част трета, Раздел I, констатацията по т. 1.6 от одитния доклад).

2.4. Съгласно чл. 16, ал. 4 от Наредбата за общинските жилища, кметът на общината издава заповед за определяне на купувач и срок за плащане, а съгласно ал. 6 - ако в посочения в заповедта по ал. 4 срок за плащане, купувачът не заплати дължимите суми, се счита, че се е отказал от закупуване и преписката се прекратява със заповед на кмета на общината, с която се отменя заповедта по ал. 4.

Съгласно чл. 47, ал. 1 от ЗОС, общинските съвети с решение могат да продават общински жилища, предназначени за продажба на конкретно определени лица, като условията и реда се определят от общинския съвет с наредба, издадена по реда на чл. 47, ал. 3 от ЗОС във връзка с чл. 45а от ЗОС. Специалната уредба в чл. 47, ал. 1 от ЗОС е в съответствие с общата по ЗМСМА и предоставя компетентност на общинския съвет да вземе решение за продажба на

⁵⁶ Одитни доказателства №№ 16 и 18

⁵⁷ Одитни доказателства №№ 16 и 18

⁵⁸ Одитно доказателство № 9

общински жилища. Единствено общинският съвет е органът, който може да постанови, както положителен акт за разпореждане, така и отказ, както и да преразгледа вече взето свое решение за продажба. Именно решението на общинския съвет е административният акт по смисъла на чл. 21 от АПК, с който се създават права и задължения за лицата, които са насрещни страни по административното правоотношение. Последващи издадени актове на кмета на общината, като част от производството по изпълнение на вече взето от общинския съвет решение за продажба, нямат самостоятелно правно значение и не могат да съдържат волеизявление различно от акта на общинския съвет. Всяка промяна в определения краен резултат за продажбата следва да се извършва от овластения от закона орган – общинския съвет. Заплащането на дължимите суми в срока, посочен в заповедта на кмета на общината, е условие за сключването на договор за продажба, поради което тяхното неплащане не е основание за отмяната на заповедта, а има за последица да не бъде сключен договор.

След протест на Окръжна прокуратура – гр. Бургас тази разпоредба от наредбата е оспорена и отменена с Решение № 1110 от 18.06.2019 г на Административния съд – Бургас, в сила от 11.07.2019 г.

От 01.01.2018 г. до отмяната на 11.07.2019, разпоредбата на чл. 16, ал. 6 от Наредбата за общинските жилища е в нарушение на изискванията на чл. 47, ал. 1 от ЗОС, т.к. общинският съвет е прехвърлил на кмета на общината без законово основание правомощията си за разпореждане с общински жилища, предоставени му със ЗОС⁵⁹.

През одитирания период негативното влияние от това несъответствие в наредбата не се е проявило, т.к. при извършените пет продажби на общински жилища - частна общинска собственост без провеждане на търг/конкурс дължимите плащания са постъпили и не е имало основание преписките да бъдат прекратени (*описано в Част трета, Раздел II, констатацията по т. 12.2 от одитния доклад*).

2.5. В чл. 18, ал. 1 от Наредбата за жилищата са определени условията, на които следва да отговарят едновременно кандидатстващите за настаняване под наем, като съгласно т. 4 не следва да притежават „имущество в налични парични средства на обща стойност, по-голяма от 2/3 от цената, определена съобразно критериите, установени в Глава четвърта от наредбата, на жилище, съответстващо на нуждите за жилищна задоволеност“. В Глава четвърта от Наредбата за жилищата не са определени критерии. Критериите по чл. 18, ал. 1, т. 4 са определени в чл. 19, ал. 1 от Наредбата за жилищата, който е към Глава трета от същата наредба.

Съгласно чл. 19, ал. 1, т. 4 от Наредбата за жилищата, стойността на фабрики и други обекти с производствено предназначение и за прилежащите към тях терени и съоръжения се определят по оценки, извършени от лицензирани експерти съгласно Наредбата за оценка на обектите, подлежащи на приватизация. Наредбата за оценка на обектите, подлежащи на приватизация е отменена през 2002 г. (отм. ред. ДВ, бр. 28 от 19.03.2002 г.), още преди приемането на Наредбата за общинските жилища.

Установеното несъответствие в чл. 18, ал. 1, т. 4 от Наредбата за жилищата по отношение препратката към критериите води до неяснота при прилагането на наредбата и до подвеждаща информация за потребителите и потенциалните участници в процедурите по настаняване.

С определения ред в чл. 19, ал. 1, т. 4 от Наредбата за жилищата са нарушени изискванията на чл. 8 и чл. 15, ал. 1 от ЗНА и чл. 45а от ЗОС. Създадени са условия и риск при декларирането на имущество в частта „фабрики и други обекти с производствено предназначение и за прилежащите към тях терени и съоръжения“ да не е определен критерий за оценка на стойността съгласно правната рамка. При извършените проверки по време на одита на отдадените под наем жилища е установено, че в тази част на декларациите не е

⁵⁹ Одитни доказателства №№ 16 и 18

декларирано имущество, поради което рисковете/негативните последици от несъответствието в наредбата не са се проявили⁶⁰.

2.6. Отделни текстове в Наредбата за жилищата се позовават/препращат към нормативни актове, които са изменени или изцяло отменени, в нарушение на чл. 8 от ЗНА⁶¹, в т.ч.:

2.6.1. В чл. 14, ал. 1, т. 1, чл. 15, ал. 2 и ал. 3, чл. 19, ал. 1, т. 2 от Наредбата за общинските жилища са посочени нормативни актове, които след приемането на наредбата през 2005 г. са с изменени заглавия на актовете, като промените в тях не са отразени в Наредбата за общинските жилища, в т.ч.:

а) Закон за уреждане на жилищните въпроси на граждани с многогодишни жилищно спестовни влогове (изм. ред. ДВ, бр. 100 от 2008 г., в сила от 21.11.2008 г.), със заглавие изменено на Закон за уреждане правата на граждани с многогодишни жилищно-спестовни влогове;

б) Правилник за прилагане на Закона за уреждане на жилищните въпроси на граждани с многогодишни жилищно спестовни влогове (изм. ред. ДВ, бр. 12 от 2009 г., в сила от 13.02.2009 г.), със заглавие изменено на Правилник за прилагане на Закона за уреждане правата на граждани с многогодишни жилищно-спестовни влогове;

в) Наредба за условията и реда за установяване на текущи пазарни цени на земеделските земи (изм. ред. ДВ, бр. 75 от 2006 г., в сила от 12.09.2006 г.), със заглавие изменено на Наредба за реда за определяне на цени на земеделските земи.

2.6.2. В чл. 22, ал. 3 и чл. 25, ал. 3 от Наредбата за общинските жилища е регламентирано решението на комисията за картотекиране на нуждаещите се граждани да се съобщава и да се обжалва по реда на Закона за административното производство (отм. ДВ, бр. 30 от 11.04.2006 г.), отменен с приемането на АПК.

През одитирания период рисковете/негативното влияние от установените несъответствия/нарушения в наредбата по т. 2.6 не са се проявили, но независимо от това наредбата е в съществено несъответствие с правната рамка.

2.7. Съгласно чл. 16, ал. 8 от Наредбата за общинските жилища, купувачът депозира молба, заедно с един екземпляр от вписания договор до кмета на общината, за отписване на имота от актовете книги на общинска собственост.

Съгласно чл. 3, ал. 2 и ал. 3 от ЗОАРАКСД, при административното 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. 16, ал. 8 от Наредбата за общинските жилища е в противоречие с чл. 3, ал. 2 и ал. 3 от ЗОАРАКСД, т.к. на купувачите/лицата, страна по договорите за разпореджане, са наложени административни тежести, вместо отписването да бъде извършено по служебен път⁶².

2.8. Съгласно чл. 16, ал. 2 от Наредбата за общинските жилища, кметът на общината, след положително становище от комисията по чл. 22 (за картотекиране на граждани) възлага оценка на жилището съгласно методиката, предвидена в Глава четвърта, а съгласно чл. 16, ал. 3 (ред. Решение № 427 от 23.05.2013 г. на общинския съвет) - „След направената експертна

⁶⁰ Одитни доказателства №№ 16 и 18

⁶¹ Одитни доказателства №№ 16 и 18

⁶² Одитни доказателства №№ 16 и 18

оценка дирекция МПОС изготвя мотивирано предложение за продажба“. Едновременно с това, в чл. 36 от наредбата е определено, че цените на жилищата, предназначени за продажба, се определят от лицензиран оценител, като продажбата не може да се извърши по цена по-ниска от данъчната оценка на жилищния имот, в съответствие с чл. 47, ал. 2 от ЗОС⁶³.

Препратката в разпоредбата на чл. 16, ал. 2 от Наредбата за общинските жилища не кореспондира както със съдържанието на Глава четвърта от Наредбата, която не съдържа „Методика“, а административнонаказателни разпоредби, така и с чл. 36 от наредбата.

При изменението на чл. 36 и Глава Четвърта Административнонаказателни разпоредби от Наредбата за общинските жилища (ред. Решение № 323 от 27.09.2005 г. на общинския съвет), разпоредбата на чл. 16, ал. 2 от наредбата не е приведена в съответствие и текстовете не са хармонизирани помежду си с оглед избягването на противоречието с изменените разпоредби.

В резултат на това съществува видима невъзможност/противоречие за едновременното изпълнение/прилагане на чл. 16, ал. 2 и на чл. 36 от Наредбата за общинските жилища⁶⁴.

2.9. Съгласно чл. 49а, ал. 1 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 54 от 2008 г.), 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 по чл. 45а от ЗОС не са регламентирани условията и редът за предоставяне право на строеж върху имоти - частна общинска собственост, отредени за изграждане на социални жилища, с което не са спазени императивните изисквания на чл. 49а, ал. 1 от ЗОС⁶⁵ във връзка с чл. 7, ал. 2, чл. 8 и чл. 15, ал. 1 от ЗНА, във връзка с чл. 42 от Указ № 883 за прилагане на ЗНА.

Причина за това е, че вместо в Наредбата за общинските жилища по чл. 45а от ЗОС, условията и редът за предоставяне право на строеж върху имоти - частна общинска собственост, отредени за изграждане на социални жилища са определени в чл. 55 от НРПУРОИ⁶⁶, приета на основание чл. 8, ал. 2 от ЗОС, което е в несъответствие/противоречие с разпоредбите на чл. 7, ал. 2, чл. 8 във връзка с чл. 15, ал. 1 и чл. 3, ал. 2 от ЗНА, във връзка с чл. 42 от Указ № 883 за прилагане на ЗНА, съгласно които не може с наредба да се уреждат обществени отношения, уредени вече с нормативен акт от по-висока степен (ЗОС) и/или да се уреждат по начин, различен от начина, с който са уредени първично, и/или в друг акт - различен от посочения в разпоредбата, която овластява да се издаде нормативният акт по прилагането на закона. Освен това, в чл. 55, ал. 3 от НРПУРОИ⁶⁷ е определено, че жилищната нужда и поредността на лицата, на които се учредява правото на строеж, се определят по реда на Наредбата по чл. 45а ЗОС, като прегледът на Наредбата за общинските жилища показва, че такива в нея също не са определени, т.е. налице е празнота и в двете наредби.

През одитирания период не са реализирани сделки за учредяване право на строеж върху имоти - частна общинска собственост при условията на чл. 49а, ал.1 от ЗОС⁶⁸, поради което рисковете - резултат от посочените несъответствия не са се проявили, но до определянето в наредбата чл. 45а от ЗОС на условията и реда за учредяване правото на строеж върху имоти -

⁶³ Съгласно чл. 47, ал. 2 от ЗОС 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.

⁶⁴ Одитни доказателства №№ 16 и 18

⁶⁵ Одитни доказателства №№ 16 и 18

⁶⁶ Одитно доказателство № 2

⁶⁷ Одитно доказателство № 8

⁶⁸ Одитни доказателства №№ 16 и 18

частна общинска собственост в посочените случаи, при възникването на основания за това същите ще бъдат проявени.

2.10. В чл. 17, ал. 1 от Наредба за общинските жилища е определено, че замяна на общински жилища с жилищни или нежилищни имоти - собственост на държавата, на физически или юридически лица се извършва по реда на чл. 40 от ЗОС. Замяната се допуска за свободно общинско жилище, за които няма нуждаещи се граждани, отговарящи на условията⁶⁹ по чл. 18 от наредбата.

В следващата ал. 2 на чл. 17 от наредбата са преповторени разпоредбите на чл. 49, ал. 3 от ЗОС, отменен с ДВ, бр. 15 от 18.02.2011 г., съгласно които „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“.

Разпоредбата на чл. 49, ал. 3 от ЗОС е отменена през 2011 г. и 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 разширяване обхвата на забраните при извършването на замяна с общински жилища. Разпоредбите на чл. 17, ал. 2 от Наредба за общинските жилища са в нарушение на нормативен акт от по-висока степен - чл. 49 от ЗОС.

През одитирания период не са извършвани замени с общински жилища и рискът от незаконосъобразно извършване на замени не се е проявил⁷⁰.

2.11. Цената за отдаване под наем на жилищни имоти, съгласно Приложение № 1 от НРПУРИВОС за период от един месец на кв. м. площ за гр. Средец е 0,55 лв., а за селата 0,35 лв. Действащите през одитирания период цени за отдаване под наем на общинските жилищни имоти не са актуализирани в продължение на 11 години, от приемането на НРПУРИВОС с решение на общинския съвет от 30.09.2008 г.

По информация на одитираната организация във връзка с констатираните при одита дългосрочно неплатени наеми от наемателите на общински жилища, дори при тези нива на цените, повишаването им не би довело до реализиране на повече приходи от наеми на жилищни имоти, предвид социалният статус на наемателите⁷¹.

2.12. Съгласно чл. 30, ал. 4 от Наредбата за общинските жилища, когато жилището надвишава нормите за жилищно задоволяване по предходните алинеи, за жилищната площ над тези норми се заплаща по-висока наемна цена в размер, определен от общинския съвет.

С решение на общинския съвет не са определени по-високи наемни цени в хипотезата на чл. 30, ал. 4 от Наредбата за общинските жилища. При одита е установено, че при сключване

⁶⁹ „1. не притежават жилище, вила или идеални части от такива имоти, годни за постоянно обитаване; 2. не притежават жилищен или вилен парцел в района на Общината, в районите на населени места от 0, I и II категория; парцели в курортните зони и комплекси и във вилните зони към тях; земи до 10 км от морската брегова ивица; 3. не са прехвърляли имоти по т. 1 и 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; 4. не притежават имущество в налични парични средства по влогове, акции, дивиденди, моторни превозни средства, земеделски земи, жилищни, вилни имоти и парцели извън тези по т. 1 и 2, фабрики, работилници, магазини, складове за търговска и стопанска дейност, ателиета и други основни и оборотни фондове и средства на обща стойност, по-голяма от 2/3 от цената, определена съобразно критериите, установени в глава четвърта от Наредбата, на жилище, съответстващо на нуждите за жилищна задоволеност; 5. една четвърт от общия годишен доход на гражданите и техните семейства не може да покрие разхода за пазарната наемна цена за жилище, съответстващо на нуждите му, съгласно нормите за жилищно задоволяване, определени с чл. 30; 6. имат адресна регистрация в населеното място повече от 1 година; 7. не са се самонастанявали в общински жилища или наемното правоотношение за такива жилища не е прекратявано по чл. 6, ал. 1, т. 1, 3 и 4 от Наредбата, освен ако са изтекли повече от 5 години от освобождаване на жилището.“

⁷⁰ Одитни доказателства №№ 8, 16 и 18

⁷¹ Одитни доказателства №№ 16 и 18

на договорите с наематели на общински жилища не са калкулирани по-високи цени за площта, надвишаваща нормите за жилищно задоволяване, с което са намалени потенциалните приходи по бюджета на общината (описано в Част трета, Раздел II, констатацията по т. 6.2.3 от одитния доклад)⁷².

2.13. В Наредбата за общинските жилища не са определени⁷³:

а) условия и ред за настаняване под наем в жилищата за отдаване под наем по чл. 43, ал. 1, 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 по пазарни цени в свободни общински жилища, за които няма нуждаещи се граждани, отговарящи на условията по чл. 43 и чл. 45 от ЗОС, в нарушение на чл. 45а, ал. 3 от ЗОС.

През одитирания период в три ведомствени жилища са настанени лица, които не отговарят на условията за настаняване във ведомствени жилища, при цена на наема за лица с установени жилищни нужди⁷⁴, а не по пазарни цени и при липса на определени условия и ред, в нарушение на разпоредбите на чл. 45а, ал. 3 от ЗОС (описано в Част трета, Раздел II, констатацията по т. 6.5 от одитния доклад);

в) ред при 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 в наредбата не са се проявили, тъй като в периода не са извършвани замени, но до отстраняването на установеното несъответствие, при възникването на основания за извършване на замени, същите ще бъдат проявени;

г) ред, по който членовете на комисията за картотекиране на нуждаещите се граждани, писмено удостоверяват, че като участници в производството, в качество си на длъжностни лица, не са заинтересовани от изхода му или че нямат с някои от заинтересованите лица отношения, пораждащи основателни съмнения за безпристрастие, както и деклариране на липса на обстоятелства за наличие на частен интерес по смисъла на чл. 10, ал.2 на АПК и чл. 63, ал. 3 от ЗПКОНПИ (ред. ДВ, бр. 7 от 19.01.2018 г.).

Причината за установените несъответствия на Наредбата за общинските жилища с нормативните актове от по-висока степен е, че в общината писмено не е определен ред за осъществяване на контрол за съответствие на наредбите на общината/вътрешните актове със законовите изисквания и за инициране на действия за актуализацията им при установяване на несъответствия и при промяна на действащата правна рамка⁷⁵. Създадени са предпоставки за незаконосъобразни действия на общинската администрация при настаняване под наем и продажба на общински жилища.

Наредбата за общинските жилища е в частично съществено несъответствие с нормативните актове от по-висока степен.

3. Наредба за концесиите

С Решение № 360 от 20.12.2005 г. на общинския съвет⁷⁶ е приета Наредба за концесиите. До 01.07.2006 г. за обществените отношения, свързани с условията и реда за определяне на концесионер, законовото основание за приемането на наредба от общинския съвет е чл. 71, ал.

⁷² Одитни доказателства №№ 10, 16 и 18

⁷³ Одитни доказателства №№ 16 и 18

⁷⁴ Одитно доказателство № 19

⁷⁵ Одитно доказателство № 15

⁷⁶ Решение № 360 от 20.12.2005 г., посл. изм. с Решение № 394 от 07.02.2006 г. на общинския съвет

1, т. 2 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 96 от 1999 г., отм. ДВ, бр. 36 от 2006 г.), съгласно която наредбата следва да регламентира реда и условията за провеждане на търг или конкурс за определяне на концесионер на обекти – публична общинска собственост.

Съгласно § 16, т. 3 от ПЗР на Закона за концесиите (ЗК, обн. ДВ, бр. 36 от 2006 г., отм. ДВ, бр. 96 от 2017 г., в сила от 01.01.2018 г.), Глава осма „Предоставяне на концесии“, чл. 67 – чл. 75а от ЗОС, е отменена, в сила от 01.07.2006 г. (отм. ДВ бр. 36 от 2006 г.) .

През одитирания период и към момента на одита, условията и редът за възлагане на концесии за обекти публична общинска собственост са регламентирани от ЗК (обн. ДВ, бр. 96 от 01.12.2017 г., в сила от 01.01.2018 г.). Поради това и по арг. от чл. 8 от ЗНА обществените отношения вече не могат да бъдат обект на регламентация от приетата от общинския съвет през 2005 г. Наредба за концесиите, чието законово основание е отпаднало с отмяната на чл. 71, ал. 1, т. 2 от ЗОС.

През одитирания период и към момента на връчването на одитния доклад Наредбата за концесиите на Община Средец е оповестена на интернет страницата на общината като действаща, въпреки че е отменена (мълчаливо) през 2006 г. Нарушени са изискванията на чл. 1, ал. 2 във връзка с чл. 24 – 26а от ЗК и чл. 8 от ЗНА⁷⁷.

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

В съответствие с изискванията на чл. 8, ал. 8 от ЗОС, с решение от 27.01.2016 г. на общинския съвет⁷⁸ е приета Стратегия за управление на общинската собственост в Община Средец за периода 2016-2019 г.⁷⁹.

В съответствие на чл. 8, ал. 9 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 45 от 2012 г.) от общинския съвет са приети годишни програми за управление и разпореждане с имотите - общинска собственост. В Годишните програми и за двете години от одитирания период не са включени обекти, за изграждането на които е необходимо отчуждаване на частни имоти и кои от тях биха били от първостепенно значение за общината⁸⁰.

Годишните програми за управление и разпореждане с имотите - общинска собственост за 2018 г. и 2019 г. са актуализирани през съответната година с решения на общинския съвет⁸¹. Независимо от това, в тях не са включени всички разпоредителни сделки (продажба на общински имоти на собственика на законно построени върху тях сгради, продажба на земеделска земя и прекратяване на съсобственост), учредяване на вещни права (право на пристрояване и право на ползване), отдаването под наем на жилищни имоти и на шест нежилищни имоти след провеждане на публичен търг⁸².

В съответствие с изискването на 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, са публикувани на интернет страницата на общината, с което е осигурена публичност и гласност на дейността по придобиване, управление и разпореждане с имоти – общинска собственост⁸³.

5. План за действие за общинските концесии

⁷⁷ Одитни доказателства №№ 20 и 21

⁷⁸ Решение № 50 от 27.01.2016 г. на общинския съвет

⁷⁹ Одитно доказателство № 22

⁸⁰ Одитни доказателства №№ 23 и 24

⁸¹ Одитни доказателства №№ 23 и 24

⁸² Одитни доказателства №№ 11 и 25-29

⁸³ Одитно доказателство № 30

В изпълнение на стратегията за управление на общинската собственост по чл. 8, ал. 8 от ЗОС, общинският съвет приема план за действие за общинските концесии в съответствие със ЗК и годишна програма за управление и разпореждане с имотите - общинска собственост, по предложение на кмета на общината. Съгласно чл. 40, ал. 1 от ЗК, политиката за общинските концесии, се определя от съответния общински съвет, който приема с решение план за действие за общинските концесии, и се изпълнява от кмета на общината. Съгласно § 8 от ПЗР на ЗК, в срок до три месеца от одобряването на Националната стратегия за развитие на концесиите Министерският съвет и общинските съвети одобряват план за действие за държавните концесии, съответно план за действие на общинските концесии. Редът за изготвяне на плановете за действие е определен в Глава трета от НИОФИЕК (обн. ДВ, бр. 44 от 29.05.2018 г., в сила от 29.05.2018 г.).

Националната стратегия за развитие на концесиите в Република България (2018-2027 г.) е одобрена от Министерския съвет на 20.06.2018 г. В изпълнение на функциите си по чл. 41 от ЗК (ред. ДВ, бр. 96 от 2017 г.) за извършване на мониторинг по прилагане на изискванията за възлагане на концесии, от дирекция „Икономическа и социална политика“ на Министерския съвет е дадено указание⁸⁴, съгласно което ако не се предвижда възлагане на концесии, кметът на общината не изготвя, съответно общинският съвет не одобрява план за действие. Ако впоследствие възникне необходимост от възлагане на една или повече концесии, за да се осигури законосъобразното откриване на процедурите за определяне на концесионер, е необходимо преди това да се приеме план за действие за периода от датата на приемането му до 2020 г. включително.

От приемането на Националната стратегия за развитие на концесиите в Република България (2018-2027) през м. юни 2018 г. до края на одитирания период в общината не са предвидени за възлагане концесии, съответно не е изготвен и приет план за действие за общинските концесии⁸⁵.

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.

От кмета на общината са съставени и предоставени на общинския съвет отчети за изпълнение на програмите за управление и разпореждане с имотите за 2018 г. и 2019 г., а не отчети за състоянието на общинската собственост и резултатите от нейното управление. В годишните отчети не е включена информация за: отдаването под наем на жилищни имоти, земеделски земи и терени, както и учредените вещни права на възмездно ползване.

При внасянето на отчета за 2018 г. не е спазен срока - до 30 март, определен в чл. 6, ал. 4 от НРПУРИВОС. Отчетът е внесен с докладна записка от 21.05.2019 г.⁸⁶ на кмета на общината⁸⁷.

Отчетите са приети с решения от 29.05.2019 г. и 18.03.2020 г. на общинския съвет⁸⁸.

7. 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.

⁸⁴ Указание № ЗК-10 от 07.08.2018 г. на дирекция ИСП на Министерския съвет

⁸⁵ Одитно доказателство № 31/стр. 5

⁸⁶ Докладна записка вх. № 98-00-85 от 21.05.2019 г. от кмета на общината

⁸⁷ Одитни доказателства №№ 28, 29, 32, 33, 34 и 36

⁸⁸ Решение №№ 782 от 29.05.2019 г. и 69 от 18.03.2020 г. на общинския съвет

Със заповед от 11.03.2005 г. на кмета на общината⁸⁹ е въведена СФУК⁹⁰, допълнена със заповед от 20.04.2015 г. на кмета на общината⁹¹, с която са утвърдени процедури и работни инструкции, регламентиращи правила по разпореждане с имоти – общинска собственост⁹².

През 2017 г. са утвърдени и Вътрешни правила за разпореждане и управление на имоти и вещи, собственост на Община Средец (ВПРУИВ), в сила от 01.01.2018 г.⁹³, а през 2019 г. със заповед от 11.02.2019 г. на кмета на общината⁹⁴ - процедурите и работни инструкции за разпореждане с имоти – общинска собственост са актуализирани⁹⁵.

В общинската администрация не е изградена цялостна 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 условията⁹⁶ в нарушение на чл. 15, ал. 1 от ЗФУКПС (ред. ДВ, бр. 95 от 2016 г.). В резултат на това, в областта на изследване са действащи различни вътрешни актове, които не са актуализирани и хармонизирани по между си:

7.1. СФУК не е актуализирана по отношение промяната в структурата на общинската администрация, определени са общи действия по отчитане на приходите без посочване на срокове. Съществуват текстове, които регламентират действия и по разпореждания с имоти - общинска собственост, които не са актуализирани/хармонизирани с утвърдените ВПРУИВ, процедури и работни инструкции⁹⁷.

7.2. С основни процедури и работни инструкции, свързани с разпореждането на имоти - общинска собственост (продажба на жилища и разпореждане с недвижими имоти)⁹⁸ са въведени контроли - извършване на проверки и е регламентирано писмено документиране на процеса - съгласувателна процедура с юриконсулт и попълване на контролен лист⁹⁹ при разпореждане с имоти – общинска собственост, като не са определени срокове за тяхното изпълнение. С ВПРУИВ са въведени и контроли: осъществяване на предварителен контрол за законосъобразност за пълнота на документацията на етап подготовка на заповед за предприемане на разпоредително действие или действие по управление на имот - общинска собственост¹⁰⁰ и на етап подготовка на заповед/договор за извършване на разпоредително действие или действие по управление на имот – общинска собственост, които се документират с контролни листове¹⁰¹.

⁸⁹ Заповед № 387 от 11.03.2005 г. на кмета на общината

⁹⁰ Одитно доказателство № 37

⁹¹ Заповед № 367 от 20.04.2015 г. на кмета на общината

⁹² Одитно доказателство № 37

⁹³ Одитно доказателство № 13

⁹⁴ Заповед № 306 от 11.02.2019 г. на кмета на общината

⁹⁵ Одитно доказателство № 37

⁹⁶ Одитно доказателство № 15

⁹⁷ Одитни доказателства №№ 15 и 37

⁹⁸ Основна процедура (ОП) и работна инструкция (РИ): ОП – 05-03 и РИ – 05-03 „Продажба на общински жилища“ и ОП – 05-04 и РИ – 05-04 „Разпореждане с недвижими имоти – общинска собственост“

⁹⁹ Контролен лист 05-04 „Разпореждане с недвижими имоти – общинска собственост“

¹⁰⁰ Приложение № 1 Контролен лист за пълнота на подготвената документация и извършване на предварителен контрол по законосъобразност на разпоредително действие с имот – общинска собственост на етап: Подготовка на заповед за предприемане на разпоредително действие или действие по управление на имот – общинска собственост към чл. 16 и чл. 34 от ВПРУИВ за осъществяване на предварителен контрол за законосъобразност

¹⁰¹ Приложение № 2 Контролен лист за пълнота на подготвената документация и извършване на предварителен контрол по законосъобразност на разпоредително действие с имот – общинска собственост на етап: Подготовка на заповед/договор за извършване на разпоредително действие или действие по управление на имот – общинска собственост към чл. 21, ал. 3 и чл. 39, ал. 3 от ВПРУИВ за осъществяване на предварителен контрол за законосъобразност.

7.3. ВПРУИВ уреждат методите, обхвата, условията и реда за извършване на пазарни оценки за имоти - частна общинска собственост, както и реда за прилагане на ЗОС и НРПУРИВОС. В чл. 5, ал. 2 от ВПРУИВ е определено, че директорите на дирекция МПОС и дирекция ИРЗГ и УЕПП, експертите „Общинска собственост“ и дирекция ФСДЧР организират и изпълняват функциите на кмета на общината по управление на имотите.

С ВПРУИВ са определени действията, оперативните отговорности и контролни функции на длъжностните лица при изготвяне на годишната програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост, при управлението и разпореждането с имоти, информационния обмен между служителите при съставяне на актове за общинска собственост (АОС), при отписване на имоти от актовете книги и счетоводните регистри и при поддържането на регистри и досиета на имотите¹⁰².

7.3.1. При извършения преглед на ВПРУИВ са установени несъответствия/противоречия с нормативните изисквания¹⁰³, в т.ч.:

а) в чл. 44 от ВПРУИВ не са актуализирани текстовете във връзка с промяната на чл. 14, ал. 4 от ЗОС (ред. ДВ бр. 60 от 2019 г., в сила от 30.07.2019 г.) и чл. 31 - чл. 32 от ЗПП (ред. ДВ, бр. 60 от 2019 г., в сила от 30.07.2019 г.).

В чл. 44, ал. 1, т. 4 и т. 7 от ВПРУИВ са определени документи за представяне: удостоверение, издадено от компетентен орган по приходите, че политическата партия няма изискуеми публични задължения и декларация, че политическата партия няма задължения към общината, произтичащи от ползване на други общински имоти. Документите, които са посочени като изискуеми към исканията за политическите партии, не са определени в нормативен акт от по-висока степен;

б) съгласно чл. 21, ал. 5 и чл. 39, ал. 4 от ВПРУИВ, заповедта на кмета на общината за определяне спечелилия участник след провеждане на търг/конкурс при управление и разпореждане с имоти-общинска собственост се съобщава на участниците в процедурата по реда на чл. 61 от АПК. Съгласно чл. 22, ал. 1 и чл. 40, ал. 1 от ВПРУИВ, след влизане в сила на заповедта по чл. 21/чл. 39 се връчва на определения за спечелил публичния търг/конкурс от експерти общинска собственост.

Налице е противоречие между чл. 21, ал. 5 и чл. 39, ал. 4 от ВПРУИВ и чл. 22, ал. 1 и чл. 40, ал. 1 от правилата, тъй като спечелилият участник също е участник в процедурата, т.е. на него също следва да бъде съобщена заповедта, за да са налице условия за определяне от кога влиза в сила заповедта за класиране по чл. 21, ал. 5 и чл. 39, ал. 4 от ВПРУИВ.

Определеният ред за съобщаване на заповедта за класиране след провеждане на търг/конкурс при управление и разпореждане с имоти-общинска собственост е в нарушение/несъответствие с изискванията на чл. 61 и чл. 90 от АПК;

в) в чл. 23, ал. 1 и чл. 41, ал. 1 от ВПРУИВ е определен ред за представяне на платежни документи от участниците, в доказателство че същите са заплатили съответните суми по издадени заповеди за класиране, вместо информацията да бъде набавена служебно, в противоречие с изискванията на чл. 3, ал. 2 и ал. 3 от ЗОАРАКСД да не се налагат ограничения и тежести;

г) в чл. 24 от ВПРУИВ е определен ред за продажба на земя – частна общинска собственост на собственика на законно построена върху нея сграда, повтарящ реда, регламентиран в чл. 40 от НРПУРИВОС (*описано в Част трета, Раздел I, констатацията по т. 1.9 от доклада*).

Определеният ред 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 която се определя окончателната цена, изключва

¹⁰² Одитни доказателства №№ 13 и 15

¹⁰³ Одитни доказателства №№ 13 и 15

възможността общинският съвет да одобри пазарната оценка, в несъответствие с правната рамка;

д) в чл. 26, ал. 2, т. 3 и чл. 27, ал. 2 от ВПРУИВ е определено, че право на строеж върху имоти – частна общинска собственост може да се учреди без провеждане на търг или конкурс след решение на общински съвет на лица с установени жилищни нужди, на жилищностроителни кооперации или сдружения, в които членуват само такива лица, без да е посочено задължителното условие на чл. 49а от ЗОС, че тези имоти следва да са отредени за изграждане на социални жилища (*описано в Част трета, Раздел I, констатацията по т. 1.8 от доклада*);

е) в чл. 20, ал. 1 и чл. 38, ал. 1 от ВПРУИВ са определени броят и съставът на комисията за провеждане на публичен търг/конкурс за отдаване под наем и за разпореждане с имоти – общинска собственост – от 3 до 7 члена, като задължително се включват правоспособен юрист и икономист.

В нарушение на чл. 8, ал. 7 от ЗОС (ред. ДВ бр. 96 от 2017 г.) и чл. 61, ал. 2 от НРПУРИВОС в правилата не са включени изискванията, че кметовете на кметства или определени от тях служители от съответната администрация се включват в състава на комисиите по провеждането на търговете или конкурсите в случаите, в които предоставянето под наем или разпореждането с имоти на територията на кметството.

Незаконосъобразно кметове на кметства или определени от тях служители от съответната администрация не са включени в състава на комисиите по провеждането на търговете в случаите, в които предоставянето под наем или разпореждането с имоти е на територията на кметството: комисии за отдаване под наем на земеделски земи през 2018 г. и 2019 г., два търга за отдаване под наем на помещения и търгове за продажби на общински имоти (един търг за продажба на общински терен, четири търга при продажба на земеделска земя)¹⁰⁴;

ж) съгласно чл. 61, ал. 2 от НРПУРИВОС, кметът на общината със своя заповед определя длъжностни лица, отговарящи за подготовката на тръжна документация при публични търгове/конкурси и провеждането на тръжната процедура.

В чл. 15, ал. 2 и чл. 33, ал. 2 от ВПРУИВ, в противоречие с чл. 61, ал. 2 от НРПУРИВОС, е регламентирано, че служителят, на когото са вменени задълженията по подготовката и провеждането на процедурата, изготвя заповедта за откриването ѝ, тръжната/конкурсната документация и обявата.

При одита е установено, че при всички проведени търгове за отдаване под наем и продажба на имоти – общинска собственост не са определени със заповед на кмета длъжностни лица, отговарящи за подготовката на тръжна документация при публични търгове и провеждането на тръжната процедура.

7.3.2. Във ВПРУИВ не са определени срокове за изготвянето на:

а) годишната програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост (чл. 7 от ВПРУИВ);

б) проект на заповед за превеждане в изпълнение влезите в сила решения на общинския съвет за разпоредителни действия/ за отдаване под наем на имоти – общинска собственост (чл. 13 - чл. 15 и чл.чл. 32, 33, 42, 43, ал. 5 и 45, ал.4 от ВПРУИВ).

7.3.3. Във ВПРУИВ не са определени:

а) ред за документирание на публикуването на информация на интернет страницата и информационното табло на общината (чл. 18, ал. 2 от ВПРУИВ);

б) начин, по който председателят на комисията за провеждане на публичен търг/конкурс за отдаване под наем и за разпореждане с имоти – общинска собственост докладва на кмета на

¹⁰⁴ Одитни доказателства №№ 29, 35-36 и 38-39

общината за приетите от комисията решения (чл. 20, ал. 6 и чл. 38, ал. 6 от ВПРУИВ). За упражняването на предварителен, текущ и последващ контрол следва да е определен ред/да е налице писмена следа за представянето на протокола на комисията от председателя на комисията на кмета на общината за утвърждаване;

в) ред за писмено документиране при осъществяване на текущ контрол по изпълнение на договорните задължения и при установяване на неплатени в срок суми по сключени договори за наем, ползване на имоти и вещи – публична и частна общинска собственост и докладване на директора на дирекция МПОС и дирекция ИРЗГ и УЕПП, съответно на кмета на общината (чл. 30, т. 6 и т. 10, чл. 49 и чл. 50 от ВПРУИВ);

г) ред за предаване на имотите с приемо-предавателен протокол при сключване на договори за отдаване под наем и разпореждания с имоти, с изключение на продажбите след проведен търг, за които е определен ред в чл. 23, ал. 4 от ВПРУИВ.

7.4. През одитирания период в резултат на противоречията/несъответствията между вътрешните актове, част от СФУК, при сключване на договорите за управление с имоти - общинска собственост и учредяване на вещни права на ползване не е осъществяван предварителен контрол за законосъобразност.

При продажба на имоти – общинска собственост за осъществяване на контрол при продажба на имоти – общинска собственост е изготвян контролен лист, образец към СФУК. Образецът на контролен лист (ДОК-05-04-01) включва проверка на въпроси, които по хронология (времево) са преди сключването на договора, а също и такива, които могат да бъдат проверени след като договорът е сключен (отписване на имотите от актовете книги и от счетоводните регистри на общината). Образецът на контролен лист не съдържа дата за всеки етап от контрола. В резултат, няма яснота от кое длъжностно лице се извършва предварителен контрол за законосъобразност преди сключването на договора за продажба на общинска собственост, кога е извършен и дали е извършен предварителен контрол по реда на чл. 13, ал. 3, т. 3 от ЗФУКПС/чл. 13, ал. 3, т. 1 от ЗФУКПС (ред. ДВ бр. 13 от 12.02.2019 г.).

Причина за установеното е, че в общината не е изградена система за мониторинг на СФУК и съществува риск за организацията на дейностите по управление и разпореждане с имоти - общинска собственост и ефективността на вътрешния контрол в процеса¹⁰⁵.

7.5. Със заповед от 14.07.2017 г. на кмета на общината¹⁰⁶ е утвърдена Стратегия за управление на риска 2017-2020 г.

В Стратегията за управление на риска е предвидено създаване на Комитет по управление на риска, който следва да се ръководи от секретаря на общината. В одитирания период Комитет по управление на риска не е сформиран.

Със заповеди от 2018 г. и 2019 г. на кмета на общината¹⁰⁷ са определени работни групи за управление на риска. В резултат на работата на комисиите са съставени протоколи и са утвърдени риск-регистри към м. август 2018 г. и м. август 2019 г. За двете дирекции, осъществяващи функции по управление и разпореждане с общински имоти, риск-регистрите са идентични за двете години.

От дирекция ИРЗГ и УЕПП не са идентифицирани и оценени съществени/значими рискове в областта на управлението и разпореждането с общинския поземлен фонд. В дирекция МПОС са планирани действия за анализ и вътрешен мониторинг по администриране и събиране на местни приходи, осъществяване на действия по принудително събиране с изготвяне на преписки до съдебен изпълнител, назначаване на комисия за изготвяне на предложения за застраховане на имоти частна общинска собственост. От планираните

¹⁰⁵ Одитни доказателства №№ 13/стр. 22 и 15

¹⁰⁶ Заповед № 563 от 14.07.2017 г. на кмета на общината

¹⁰⁷ Заповеди №№ 587 а от 17.07.2018 г. и 764 а от 18.07.2019 г. на кмета на общината

действия са изпълнени само тези по отношение на застраховането на имоти. Ефектът от неизпълнените планирани действия по идентифицираните високи рискове са установените по време на одита несъответствия с правната рамка при събирането на приходите от отдадените под наем и на концесия общински имоти¹⁰⁸.

7.6. В съответствие с чл. 13, ал. 3, т. 3 от ЗФУКПС (ред. ДВ, бр. 42 от 2009 г.)/чл. 13, ал. 3, т. 1 от ЗФУКПС (ред. ДВ, бр. 13 от 2019 г.) и СФУК, всички документи, свързани с поемането на задължения или извършване на разход се подписват от кмета на общината и главния счетоводител или други лица, упълномощени със заповед. В случаите на отсъствие на кмета и главния счетоводител, техните функции се извършват по заместване от лицата, определени със заповед на кмета на общината.

За одитирания период е в сила заповед от 15.01.2018 г. на кмета на общината¹⁰⁹, в която са определени длъжностните лица, полагащи първи и втори подписи, както и служители при тяхно отсъствие.

При всички проверени договори за управление и разпореждане с имоти - общинска собственост е приложена система за двоен подпис¹¹⁰.

7.7. Със заповед от 26.11.2015 г. на кмета на общината¹¹¹ е утвърден Устройствен правилник на общинската администрация (УПОА), изменен със заповед от 03.12.2019 г.¹¹². Действащата през одитирания период структура на общинската администрация е приета с решение от 03.12.2015 г. на общинския съвет¹¹³.

Съгласно УПОА и структурата на общинската администрация, дейностите по управление и разпореждане с общинска собственост са извършвани от специалистите в дирекция МПОС и дирекция ИРЗГ и УЕПП. В чл. 28, ал. 2 от УПОА са определени функциите на дирекция МПОС във връзка с общинската собственост, а в чл. 30, ал. 2 на дирекция ИРЗГ и УЕПП. По време на одита към определените функции и задачи на дирекция ИРЗГ и УЕПП са включени и изпълняваните във връзка с контрола на концесионните договори.

В дирекция „Административно-правно и информационно обслужване“ е утвърдена една щатна бройка за юрисконсулт, която през одитирания период е заета само четири месеца (01.01.2018 г. - 30.04.2018 г.). Правно консултиране в изследваната област е осъществявано от външен юрист.

Задълженията, отговорностите и линиите на докладване на служителите в дирекция МПОС и дирекция ИРЗГ и УЕПП са определени в длъжностни характеристики. В длъжностната характеристика на специалист „Финанси“ към дирекция ФСДЧР са вменени задължения по осъществяване на предварителен контрол за законосъобразност по ЗФУКПС - на всички документи и действия, свързани с финансовата и други дейности на общината.

Съгласно чл. 12, ал. 2, т. 3 от Закона за вътрешния одит в публичния сектор (ЗВОПС), звено за вътрешен одит се изгражда в общините, чийто бюджет надхвърля 10 млн. лв. В нарушение на чл. 12, ал. 2, т. 3 от ЗВОПС в структурата на общинската администрация не е предвидено звено за вътрешен одит и през одитирания период в общината няма назначени вътрешни одитори. С решение от 20.12.2019 г. на общинския съвет¹¹⁴ е приета нова структура на общинската администрация, в която е предвидено звено за вътрешен одит с две щатни бройки¹¹⁵.

¹⁰⁸ Одитни доказателства №№ 15 и 40

¹⁰⁹ Заповед № 10 от 15.01.2018 г. на кмета на общината

¹¹⁰ Одитни доказателства №№ 37 и 41

¹¹¹ Заповед № 1295 от 26.11.2015 г. на кмета на общината

¹¹² Заповед № 1094 от 03.12.2019 г. на кмета на общината

¹¹³ Решение № 11 от 03.12.2015 г. на Общинския съвет – Средец, в сила от 28.12.2015 г.

¹¹⁴ Решение № 14 от 20.12.2019 г. на общинския съвет

¹¹⁵ Одитни доказателства №№ 15 и 42-44

7.8. Съгласно чл. 105 – чл. 107 от Правилника за прилагане Закона за концесиите (ППЗК, отм., ДВ, бр. 70 от 24.08.2018 г.), текущият контрол за изпълнение на сключените концесионни договори се осъществява от органа, на който концедентът е възложил да организира контрола по концесионните договори, чрез периодични проверки на изпълнението на задълженията на концесионерите по конкретните концесионни договори, включително по изпълнението на задълженията за концесионни плащания. Контролът се осъществява въз основа на предварително одобрен график и органът, който организира контрола по изпълнението им, назначава една или повече комисии за контрол.

С отмяната на ППЗК, в сила от 24.08.2018 г. изискването за одобрен график за планирани проверки на място е пренесено в разпоредбата на чл. 18, ал. 1 от Наредбата за мониторинга, управлението и контрола на концесиите (НМУКК). Във връзка с организацията по управление на концесиите в чл. 8, ал. 1, т. 1 от НМУКК е определено, че министрите и кметовете на общини създават необходимата организация в администрацията, която ръководят, като: 1. приемат *вътрешни правила за управление на концесиите* – в случаите, когато в плана за действие са включени повече от 3 проекта за концесии или управляват повече от 3 концесии. Минималното съдържание на правилата е посочено в чл. 8, ал. 2 от НМУКК.

През одитирания период кметът на общината е концедент по 14 общински концесии. При извършената проверка е установено:

а) с длъжностна характеристика на главен експерт в дирекция ИРЗГ и УЕПП е възложено осъществяването на текущ контрол по изпълнението на договорите за концесия и участие в комисии по техническото и експлоатационно състояние на язовирите¹¹⁶;

б) от кмета на общината не е издадена заповед за определяне на комисия за контрол по изпълнението на концесионните договори, в несъответствие с чл. 18 от НМУКК¹¹⁷;

в) не е утвърден график за планирани проверки на място, с което не са спазени изискванията на чл. 18, ал. 2 от НМУКК.

г) през одитирания период няма писмено въведени/не са утвърждавани вътрешни правила за управлението на концесиите, в несъответствие с изискванията на чл. 5, ал. 2, т. 1, чл. 7, ал. 1, т. 15 (ред. ДВ, бр. 21 от 2006 г.) и чл. 11, ал. 2, т. 3 от ЗФУКПС.

По време на одита със заповед от 15.01.2021 г. на кмета на общината¹¹⁸ е назначена комисия¹¹⁹ и са утвърдени: график за проверки на място за текущата година¹²⁰ и вътрешни правила за управление на концесиите, които регламентират работата на постоянна комисия за контрол по изпълнението на концесионни договори. Правилата са приети на основание чл. 8, ал. 1, т. 1 и т. 18 от НМУКК и чл. 131 от ЗК, но не са структурирани в съответствие с минималното съдържание, посочено в чл. 8, ал. 2 от НМУКК.

Констатираните по време на одита нарушения/несъответствия с правната рамка показват какъв е ефектът от липсата на писмено въведен и хармонизиран 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.

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 несъответствие с нормативните актове от по-висока степен.

II. Управление и разпореждане с имоти - общинска собственост

1. Актуване на имоти - общинска собственост

¹¹⁶ Одитно доказателство № 44

¹¹⁷ Одитно доказателство № 31

¹¹⁸ Заповед № 15 от 15.01.2021 г. на кмета на общината

¹¹⁹ Одитни доказателства № 31/стр. 5, 44 и 45

¹²⁰ Одитни доказателства №№ 45 и 46

Критериите за оценка на съответствието са ЗОС, Наредба № 8 от 17.12.2009 г. и НРПУРИВОС.

През одитирания период са съставени 434 акта за публична общинска собственост (АПОС) и 356 акта частна общинска собственост (АЧОС)¹²¹.

Одитните процедури са изпълнени върху нестатистически одитни извадки, формирани чрез случаен подбор. При одита са проверени общо 20 бр. съставени АОС (2018 г. – 10 бр. и 2019 г. – 10 бр.).

1.1. През одитирания период действията по съставяне на АОС, вписването в регистрите и съхранението им са извършени от главен специалист „Общинска собственост“.

По реда на чл. 58, ал. 1 от ЗОС във връзка с актуване на имоти – общинска собственост е определено длъжностно лице - главен специалист „Общинска собственост“ в дирекция МПОС. Задълженията са вменени с длъжностна характеристика на служителя. От кмета на общината не е издадена отделна заповед, за конкретно определяне на съставител/съставители на актове за общинска собственост „Общинска собственост“¹²². По време на одита е издадена заповед за определяне и на друго длъжностно лице младши експерт „Общинска собственост“, което към момента на одита също осъществява тази дейност¹²³.

1.1.1. 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 образца на Приложения № 1 и № 2 към чл. 3 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г.¹²⁴.

АОС са съставени в два екземпляра, като първият е подписан от съставителя и кмета на общината и е предоставен на Служба по вписванията – Средец.

1.1.2. 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 (СГКК), на областния управител и на лицата, на които е предоставен имотът.

Преписи от актовете са изпращани на областния управител на Област – Бургас и СГКК. За всички проверени актове не е спазен нормативноопределения срок за изпращането им на областния управител и за 15 акта (75 на сто от проверените) до СГКК – Бургас¹²⁵, като:

а) за съставените актове през 2018 г., в шест случая закъсненията след срока за изпращане до областния управител са от 12 до 98 дни, а при останалите четири от 108 до 148 дни. В три случая закъсненията след срока за изпращане до СГКК – Бургас са от 11 до 12 дни, в три случая от 30 до 60 дни и в един случай – 123 дни;

б) за съставените актове през 2019 г., в три случая закъсненията след срока за изпращане до областния управител са от 78 до 105 дни, в пет случая от 153 до 212 дни, а при останалите два случая актовете са изпратени по време на одита – една година след издаването им. Закъсненията за изпращане след срока до СГКК – Бургас са в четири случая от 9 до 17 дни и в четири случая от 28 до 45 дни.

1.1.3. 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

¹²¹ Одитни доказателства №№ 48 и 49

¹²² Одитни доказателства №№ 44 и 51

¹²³ Одитно доказателство № 52

¹²⁴ Одитно доказателство № 50

¹²⁵ Одитни доказателства №№ 53-55

ЗОС¹²⁶.

1.1.4. АОС са вписани с последователни номера в регистрите на публичната и на частната общинска собственост¹²⁷. Подшити са в актови книги и се съхраняват в дирекция МПОС. Спазени са изискванията на чл. 62, ал. 1 от ЗОС.

1.2. При одита е установено, че не са съставени АОС за следните имоти:

- а) за 3 255 имота - частна общинска собственост – земеделски земи по чл. 19 от ЗСПЗЗ, останали за стопанисване от общината след възстановяване на правата на собствениците;
- б) за 2 412 имота - публична общинска собственост – пасища и мери по чл. 19 от ЗСПЗЗ, останали за стопанисване от общината след възстановяване на правата на собствениците;
- в) за имоти в регулация, за които общината е съсобственик, за които не са издадени актове за държавна собственост преди влизането в сила на ЗОС, общински собственост, съгласно § 42 от ПЗР на ЗОС.

По данни на общинската администрация, през одитирания период 32 бр. карти на възстановената собственост са трансформирани в нови кадастрални карти и кадастрални регистри за имоти извън регулация. За с. Дебелт има действаща нова кадастрална карта, одобрена на 19.11.2015 г. и към 31.12.2019 г. от общо 129 бр. актувани имоти в регулация са преактувани 114 бр.

Като причини за непълното актуване по време на одита от общинската администрация са посочени невъзможността имотите да бъдат обхванати технически, поради големия им брой и поетапното преактуване, поради ограничения човешки и времеви ресурс, като процесът продължава. Нарушени са изискванията на чл. 59, ал. 1 и ал. 2 от ЗОС¹²⁸.

1.3. През одитирания период Община Средец е придобила безвъзмездно пет имота. Два от имотите са предоставени на основание чл. 54 от ЗДС от Министерския съвет, чрез областния управител на Област Бургас, а останалите три имота са предоставени от областния управител на основание § 42 от ПЗР към Закона за изменение и допълнение на ЗОС¹²⁹.

Актуването на имотите, предоставени на основание чл. 54 от ЗДС, е проверено по време на одита. В съответствие с разпоредбите на чл. 58, ал. 5 от ЗОС за придобитите имоти са съставени АОС, в досиета са съхранени документите по безвъзмездното прехвърляне, актовете са вписани в Регистъра на публична общинска собственост.

1.4. 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, в стария акт и в регистрите. В чл. 6, ал. 3, предложение първо от ЗОС е регламентирано, че решението на общинския съвет за обявяване на имот – частна общинска собственост, който е престанал да има предназначението на имот - публична общинска собственост, се приема с мнозинство от две трети от общия брой на съветниците.

През одитирания период от общината е извършена промяна на характера на собствеността от публична в частна на шест имота. Имотите са престанали да имат предназначението на имоти - публична общинска собственост и са обявени от общинския съвет за имоти - частна общинска собственост. Решенията на общинския съвет са приети с мнозинство от две трети от общия брой на съветниците. Съставени са нови актове за частна общинска собственост. Обстоятелствата за промяната са отбелязани в новите и старите АОС, и в регистрите¹³⁰.

¹²⁶ Одитно доказателство № 50

¹²⁷ Одитно доказателство № 56

¹²⁸ Одитно доказателство № 57/стр. 1-2

¹²⁹ Одитно доказателство № 57/стр. 3-6

¹³⁰ Одитни доказателства №№ 58-60

Промените в характера на собствеността са извършени в съответствие с изискванията на чл. 6, ал. 3 и чл. 60, ал. 1 от ЗОС.

1.5. 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. Регистрите са оповестени на интернет страницата на общината, като е осигурена тяхната публичност¹³¹. Спазени са изискванията на чл. 63, ал. 1 от ЗОС и чл. 24 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г.

Поддържането на двата регистъра е задължение на главния специалист „Общинска собственост“, вменено с длъжностната характеристика на служителя¹³².

С вътрешен акт на кмета на общината не са определени длъжностни лица, отговорни за поддържането на публичните регистри на интернет страницата на общината и срокове за тяхното актуализиране и публикуване на промените. При извършените проверки на учредените през одитирания период безвъзмездни права на ползване (пет сключени договора) е установено, че договорите не са вписани в Главния регистър на имотите - частна общинска собственост, оповестен на интернет страницата на общината към данните на два АЧОС¹³³. В Главния регистър на имотите - частна общинска собственост на хартиен носител и актуален електронен регистър в общината, договорите са вписани, с изключение на два от тях, в несъответствие с чл. 26, т. 6 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г.¹³⁴.

По време на одита липсващата информация е вписана в хартиения и електронен регистър в общината, а регистрите за общинска собственост са актуализирани на интернет страницата на общината. От кмета на общината е издадена заповед, с което е определено длъжностно лице, отговорно за водене и поддържане регистрите за общинска собственост. Определени са срокове за отразяване на промените и публикуването им на интернет страницата на общината¹³⁵.

1.6. 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.

При извършената проверка е установено:

а) Регистърът за общинските предприятия и Регистърът за търговските дружества с общинско участие са съставени по образците на Приложения № 9 и № 10 към Наредба № 8 от 17.12.2009 г. и са публикувани на интернет страницата на общината, с което е осигурена публичност¹³⁶. Двата регистъра се водят и поддържат от директора на дирекция ИРЗГ и УЕПП. Задълженията по поддържането на двата регистъра са вписани в длъжностната характеристика на служителя¹³⁷;

б) с вътрешен акт на кмета на общината не са определени служители, които да поддържат Регистър на юридическите лица с нестопанска цел и Регистър на гражданските дружества, в които общината участва¹³⁸.

За одитирания период Община Средец е едноличен собственик на три търговски дружества - “Медицински център – Г“ ЕООД гр. Средец, „МБАЛ-Средец“ ЕООД и „БКС“ ЕООД гр. Средец и притежава миноритарни дялове (под 50 на сто от капитала) в четири

¹³¹ Одитни доказателства №№ 27 и 56

¹³² Одитни доказателства №№ 44 и 55

¹³³ АЧОС № 75 от 02.02.1998 и АЧОС № 2556 от 08.04.2013 г.

¹³⁴ Одитни доказателства №№ 61 и 62

¹³⁵ Одитни доказателства №№ 55 и 63

¹³⁶ Одитни доказателства №№ 30 и 64

¹³⁷ Одитни доказателства №№ 44 и 55

¹³⁸ Одитно доказателство № 55

търговски дружества -, „УМБАЛ Бургас“ АД – 0,4 на сто, „Средец Керамика“ ООД – 20,29 на сто, „НОВА“ ООД ДЗСР – 20 на сто и „Бургас инвест“ ООД – 6,41 на сто¹³⁹.

Създадени са две общински предприятия - второстепенни разпоредители с бюджет ОП „Озеленяване, благоустройство и чистота“ и ОП „Общински гори“¹⁴⁰.

По време одита от кмета на общината е издадена заповед, с което е определено длъжностно лице за поддържане на Регистъра на търговските дружества с общинско участие, Регистъра на общинските предприятия, Регистъра на юридическите лица с нестопанска цел, в които общината участва и Регистъра на гражданските дружества, в които общината участва, срокове за отразяване на промените и публикуването им на интернет страницата на общината¹⁴¹;

в) към момента на одита регистри за юридическите лица с нестопанска цел и за гражданските дружества, в които участва общината, не са съставени, тъй като общината няма такива участия¹⁴².

1.7. 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 всички проверени разпоредителни сделки по време на одита в актовете 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 правната рамка¹⁴³.

1.8. 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 (Приложение № 6).

Със заповед от 18.01.2017 г. на кмета на общината¹⁴⁴ е определена комисия, която да извършва фактическото предаване на общински имоти, находящи се в строителните граници на населените места при предоставено право на управление, ползване, наемни правоотношения и разпоредителни сделки. От обхвата са изключени имотите извън строителните граници на населените места¹⁴⁵.

При два от проверените АЧОС имотите (находящи се извън строителните граници на населените места) са били продадени. За фактическото предаване на имотите на купувача не са съставени протоколи, по образец Приложение № 6 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г., в несъответствие с чл. 23 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г.¹⁴⁶.

При всички проверени продажби след провеждане на публичен търг – терени и земеделски земи (включително на двата имота) също е установено, че не са съставени протоколи за фактическото предаване на имотите на купувачите¹⁴⁷ (*описано в Част трета, Раздел II, констатацията по т. 11.10 от доклада*).

В резултат на ограничение в обхвата на работата на комисията и неизпълнени задължения от длъжностните лица, фактическо предаване на имотите не е извършено.

Актуването на имоти - общинска собственост е в частично съответствие с правната рамка по отношение на: закъснения при изпращането на съставените актове за

¹³⁹ Одитно доказателство № 65

¹⁴⁰ Одитно доказателство № 65

¹⁴¹ Одитно доказателство № 63

¹⁴² Одитно доказателство № 65

¹⁴³ Одитни доказателства №№ 66-70

¹⁴⁴ Заповед № 21 от 18.01.2017 г. на кмета на общината

¹⁴⁵ Одитно доказателство № 71

¹⁴⁶ Одитно доказателство № 55

¹⁴⁷ Одитни доказателства №№ 38 и 39

общинска собственост на областния управител и СГКК, не са актувани имоти - общинска собственост (зеделска земя, пасища и мери), не са определени длъжностни лица, отговорни за поддържането и оповестяването на публичните регистри на общината.

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, а съгласно ал. 2 от ЗОС - 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.) 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.

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 въз основа на 27 бр. застрахователни договори: 20 договора за застраховане на имоти - публична общинска собственост (14 договора за 2017г./2018 г. и шест договора за 2019 г.) и седем договора за застраховане на имоти - частна общинска собственост (три договора за 2017г./2018 г. и четири договора за 2019 г.). В договорите не е заложена клауза за „самоучастие“ на общината.

Застрахователното покритие по договорите обхваща: клауза „А“ - пожар, мълния, експлозия; клауза „Б“ - буря, градушка, проливен дъжд, наводнение, измръзване, изтичане на вода и пара, късо съединение или токов удар; клауза „С“ – вандализъм, злоумишлени действия на трети лица; клауза „З“ – земетресение¹⁴⁸.

Сключените договори са в съответствие с изискванията на чл. 9, ал. 1, ал. 2 и ал. 5 на ЗОС.

2.2. Разходите за застраховки са планирани по бюджета на общината. През 2018 г. са извършени разходи в размер 55 457 лв., а през 2019 г. - 56 207 лв. От тях за застраховане на застроените имоти през 2018 г. разходите са 6 648 лв. и през 2019 г. - 6 352 лв.¹⁴⁹.

2.3. През 2018 г. общият брой на застрахованите имоти - публична общинска собственост е 75 бр. и през 2019 г. - 76 бр. Застраховани са застроени недвижими имоти с публично предназначение - административни сгради, училища, здравни служби, детски градини, спортни имоти и читалища¹⁵⁰.

За 2017/2018 г. от общината като първостепенен разпоредител с бюджет са застраховани 52 сгради и за 2019/2020 г. - 54 сгради - публична общинска собственост. Останалите сгради са застраховани от осем второстепенни разпоредители с бюджет, на които сградите са предоставени за управление¹⁵¹.

2.3.1. В застрахованите имоти са отдадени помещения на наематели и ползватели. Застрахователните вноски за тези имоти са платени от общината, вместо от наемателите и ползвателите съобразно ползваните площи.

През 2018 г. в 18 от застрахованите сгради са отдадени помещения на наематели и ползватели, а разходите за застраховане за сметка на общината са 1 332 лв. През 2019 г.

¹⁴⁸ Одитни доказателства № 72-78

¹⁴⁹ Одитно доказателство № 79

¹⁵⁰ Одитни доказателства №№ 80-81

¹⁵¹ Одитни доказателства №№ 80-82

отдадените помещения са в 17 сгради и разходите за застраховане са 1 416 лв.

От общината не са предявени искания към наемателите и ползвателите за възстановяване на разходите, няма и надеждна информация, дали от ползвателите имотите също не са застраховани.

Поради недобра комуникация и взаимодействие между дирекция ФСДЧР и дирекциите, осъществяващи контрол по сключени договори за управление на общинската собственост (дирекция МПОС и дирекция ИРЗГ и УЕПП) е нарушен чл. 9, ал. 4 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 45 от 2012 г.). В резултат на това по бюджета на общината не са възстановени разходите за застраховане на имущество, отдадено под наем и за ползване, в общ размер 2 748 лв.¹⁵².

В сградите, стопанисвани от второстепенните разпоредители с бюджет, не са настанени наематели и ползватели.

2.3.2. По време на одита при извършената проверка за съответствие на застрахованите имоти – публична общинска собственост с имотите, вписани в Главния регистър на АПОС и инвентарната книга на общината е установено, че за 2018 г. и 2019 г. 20 застроени недвижими имота - публична общинска собственост не са застраховани:

а) сграда на читалище в с. Факия;

б) пет сгради, стопанисвани от ПГМССЕ „Никола Й. Вапцаров“ - гр. Средец: училищна сграда, кухня със столова, хангари за трактори и други машини. От директора на училището не са предприети действия за застраховане на имотите;

в) 14 язовира, предоставени на концесия. Съгласно концесионните договори за язовирите, концесионерите е следвало да ги застраховат в полза на Община Средец.

Към 31.12.2019 г. от общината не са застраховани имоти, с обща балансова стойност 1 706 018 лв.¹⁵³.

Причина е липсата на координация между общинската администрация, ръководството на училището, читалището и концесионерите на общинските язовири. От общинската администрация не е осъществен контрол и не е изискано от концесионерите на язовири да представят сключени застрахователни договори¹⁵⁴. Нарушени са изисквания на чл. 9, ал. 1 и ал. 2 от ЗОС и договорите, което крие висок риск при настъпването на застрахователно събитие нанесените щети да не бъдат възстановени.

За одитирания период не са настъпили застрахователни събития за незастрахованите имоти – публична общинска собственост.

2.4. С решения от 24.01.2018 г. и 30.01.2019 г. на общинския съвет¹⁵⁵, за 2018 г. са определени шест имота - частна общинска собственост, а за 2019 г. седем имота - частна общинска собственост, които подлежат на задължително застраховане. Имотите са определени по предложение на комисии, определени със заповеди на кмета на общината.

В изпълнение на решението на общинския съвет имотите са застраховани, включително срещу природни бедствия и земетресения, в съответствие изискванията на чл. 9, ал. 2 от ЗОС¹⁵⁶.

При одита е установено, че в шест от застрахованите имоти са предоставени помещения под наем или за ползване, в т.ч.:

а) сградите на обществени клубове (пенсионерски клубове) в гр. Средец¹⁵⁷;

б) сграда (бивш битов комбинат)¹⁵⁸: част от помещенията в сградата са предоставени за безвъзмездно ползване на три сдружения с нестопанска цел, Общински спортен клуб,

¹⁵² Одитни доказателства №№ 82-84

¹⁵³ Одитни доказателства №№ 82 и 84-85

¹⁵⁴ Одитно доказателство № 86

¹⁵⁵ Решения №№ 478 от 24.01.2018 г. и 708 от 30.01.2019 г. на общинския съвет

¹⁵⁶ Одитни доказателства №№ 87-89

¹⁵⁷ Одитни доказателства №№ 82, 89 и 90

¹⁵⁸ актувана с АЧОС № 75 от 02.02.1998 г.

Дирекция социално подпомагане – Средец и НЗОК – Бургас.

В договорите, сключени с трите сдружения с нестопанска цел, са включени клаузи за застраховане на ползвания имот в полза на общината, като тези задължения не са изпълнени. В договорите с останалите ползватели не са включени клаузи за застраховане на имотите.

Разходите за застраховането на помещенията не са изискани от общинската администрация и не са възстановени от ползвателите¹⁵⁹;

в) сграда (бивш хотел)¹⁶⁰: ет. 2 и ет. 3 са отдадени с договор за безвъзмездно право на управление, в който са включени клаузи за застраховане на имота. Съгласно представена кореспонденция между ползвателя и общината, ползвателят е изпълнил задължението си¹⁶¹;

г) сграда (бивше училище „Христо Ботев“ - гр. Средец)¹⁶²: предоставена с договори за безвъзмездно право на ползване, в които е предвидено възстановяване разходите за застраховане на общината. Към ползвателя не са предявени искания от общината и разходите за застраховането не са възстановени¹⁶³;

д) сграда на бивше помощно училище¹⁶⁴: предоставена с договори за управление/ползване на второстепенните разпоредители с бюджет. В договорите не са предвидени клаузи за застраховане на имотите за сметка на определените им бюджети. Имотите са застраховани от Община Средец¹⁶⁵.

През 2018 г. от общината са извършени разходи за застраховки на имоти - частна общинска собственост в размер 831,30 лв. и през 2019 г. - 1 134,51 лв. Разходите за помещения/сгради, предоставени на наематели/ползватели през 2018 г. са 810,77 лв. и през 2019 г. - 730 лв. От общинската администрация не са предприети действия за уреждане на отношенията с наемателите и ползвателите с цел възстановяване на разходите за застраховки, в общ размер 1 540,77 лв.¹⁶⁶.

Причина е недобрата комуникация и взаимодействие между дирекция ФСДЧР и дирекция МПОС, извършваща контрол по сключени договори за управление на общинската собственост. Нарушен е чл. 9, ал. 4 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 45 от 2012 г.). В резултат на това за отдадени под наем и ползване имоти са извършени незаконосъобразни разходи за застраховане, които не са възстановени по бюджета на общината.

Застраховането на имоти - общинска собственост е в частично съответствие с правната рамка: не са застраховани сгради и язовири - публична общинска собственост и не са предприети действия за възстановяване от наематели и ползватели на общината извършените разходи за застраховане.

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

Критерии за оценка на съответствието са ЗОС, НРПУРИВОС, НРУППОТДОД, решенията на общинския съвет, заповедите на кмета на общината, вътрешните актове и договорите.

През одитирания период са проведени 20 публични търга за отдаване под наем на нежилищни имоти – общинска собственост (2018 г. - 13 бр. и 2019 г. - седем бр.). При одита са проверени общо 10 търга за отдаване под наем на застроени имоти (за 2018 г. – четири и за 2019 г. - шест) и шест търга за отдадени под наем терени в урбанизирани територии (за 2018 г. - пет и

¹⁵⁹ Одитни доказателства №№ 82, 89 и 90

¹⁶⁰ актувана с АЧОС № 2517 от 13.02.2013 г.

¹⁶¹ Одитни доказателства №№ 82, 84/стр.2, 89-90

¹⁶² актувана с АЧОС № 1494 от 03.09.2008 г.

¹⁶³ Одитни доказателства №№ 82, 89 и 90

¹⁶⁴ актувана с АЧОС № 2022 от 17.03.2011 г.

¹⁶⁵ Одитни доказателства №№ 82, 89 и 90

¹⁶⁶ Одитно доказателство № 82

за 2019 г. - един)¹⁶⁷.

При извършената проверка за съответствие на отдаването под наем на нежилищни имоти с правната рамка 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. Решенията са приети по предложение на кмета на общината, като в тях са определени първоначалната наемна цена, редът и срокът за отдаване на имотите¹⁶⁸.

3.2. Процедурите по провеждане на търговете са открити със заповеди на кмета на общината. За имотите - публична общинска собственост заповедите са издадени след влизане в сила на решенията на общинския съвет¹⁶⁹.

3.2.1. В заповедите за отдаване на имоти - публична общинска собственост е посочена определената начална тръжна цена от общинския съвет. За имотите - частна общинска собственост началната тръжна цена е определена по Приложение № 1 от НРПУРИВОС.

За имот с площ 325 кв. м., определен като обект в недобро техническо състояние в с. Суходол¹⁷⁰ е определена начална тръжна цена 92,50 лв. на месец. Цената не съответства на Приложение № 1 от НРПУРИВОС, в което за свободни нежилищни сгради над 50 кв.м. в селски райони, в недобро техническо състояние, е определена цена 0,20 лв. за кв.м. В резултат на техническата грешка, за имота е определена начална тръжна цена с 27,50 лв. повече¹⁷¹.

3.2.2. В чл. 64, ал. 2 от НРПУРИВОС е определено съдържанието на заповедите за откриване на търгове.

Заповедите на кмета на общината съдържат реквизитите, определени в чл. 64, ал. 2 от НРПУРИВОС, с изключение на: начин и срок на плащане на цената, обезпечения и други условия по сключване на окончателния договор със спечелилия търга; начин и време на извършване на оглед при провеждане на повторен търг.

В заповед от 28.09.2018 г. на кмета на общината¹⁷² за откриване на търг не са посочени границите на имота - обект на търга¹⁷³.

3.2.3. 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 изисквания, ограничения и тежести, които водят до ограничаване на конкуренцията, не могат да налагат ограничения и тежести, които не са необходими за постигане на целите на закона.

В заповедите на кмета на общината за откриване на търговете е определено участниците да представят „Удостоверение за липса на задължения към Община Средец“/„Удостоверение за липса на данъчни задължения към Община Средец“ и „Финансова справка за липса на задължения за наеми към Община Средец“.

От всички 20 кандидати, за участие в търговете е приложено удостоверение за наличие или липса на данъчни задължения, издадено от дирекция МПОС на общината, за което е заплатена такса по чл. 53 от НОАМТЦУ, в размер 10 лв. За издадените финансови справки за

¹⁶⁷ Одитно доказателство № 91

¹⁶⁸ Одитни доказателства №№ 91 и 92

¹⁶⁹ Одитни доказателства №№ 91 и 93

¹⁷⁰ Заповед № 744 от 28.09.2018г.

¹⁷¹ Одитни доказателства №№ 2, 93, 94 и 95

¹⁷² Заповед №744 от 28.09.2018 г. на кмета на общината

¹⁷³ Одитни доказателства №№ 2, 93 и 94

липса на задължения за наеми не е определена цена и не е заплащано¹⁷⁴.

Причина за установеното е разпоредбата на чл. 24 от НРПУРИВОС, която е в несъответствие с правната рамка, и липсата на предварителен контрол за законосъобразност преди издаването на заповедта на кмета на общината и одобряването на тръжната документация. Поставеното ограничение в заповедта за обявяване на търга е в несъответствие с чл. 3, ал. 2 и ал. 3 от ЗОАРАКСД. Създадени са условия за ограничаване на конкуренцията при участие в търговете и са поставени изисквания, които не са необходими за постигане на целите.

3.2.4. В чл. 2, ал. 1 от ЗЕУ е определено, че административните органи, лицата, осъществяващи публични функции, и организациите, предоставящи обществени услуги, не могат да изискват от гражданите и организациите представянето или доказването на вече събрани или създадени данни, а са длъжни да ги съберат служебно от първичния администратор на данните. Съгласно чл. 2, ал. 2 от ЗЕУ, първичният администратор на данни е административен орган, който по силата на закон събира или създава данни за гражданин или организация за първи път и изменя или заличава тези данни. Той предоставя достъп на гражданите и организациите до цялата информация, събрана за тях.

В заповедите за обявяване на търговете е поставено изискване участниците да представят удостоверение за актуално състояние на фирмата (извадка от електронната страница на Търговския регистър на АВп), което следва да бъде проверено служебно. Данни за актуалното състояние на търговеца са налични в Търговския регистър и регистър на юридически лица с нестопанска цел на АВп¹⁷⁵.

Поставеното изискване за представяне на документа създава необоснована административна тежест на заявителите и е в несъответствие на чл. 2, ал. 1 и ал. 2 от ЗЕУ. Причината за установеното е разпоредбата на чл. 72, ал. 4 от НРПУРИВОС и липсата на предварителен контрол за законосъобразност преди издаването на заповедта на кмета на общината. Към документите на участници юридически лица са приложени извлечения от Търговския регистър на АВп за актуално състояние на фирмите.

3.3. Съгласно чл. 64, ал. 3 от НРПУРИВОС, пълният текст на заповедта на кмета на общината за откриване на процедурата по провеждане на публичен търг се публикува на интернет страницата на общината и се поставя на информационното табло в сградата на общинска администрация. Част от заповедта, съдържаща информация за: пълната индивидуализация на предмета на търга, вид на търга, начална тръжна цена, дата, място, час на провеждане на търга както и къде може да се прочете пълния текст на обявата се публикува в един национален ежедневник при разпореждане или в регионален ежедневник при управление с имоти и вещи общинска собственост. Съгласно чл. 64, ал. 4 от НРПУРИВОС, срокът от публикуване на заповедта до провеждане на търга не може да бъде по-малък от 7 дни и по-дълъг от 21 дни.

При одита е установено:

а) от общинската администрация са публикувани условията и заповедите на кмета на общината за откриване на всички проведени търгове. Условията на всеки от проведените търгове са публикувани в един регионален ежедневник и на интернет страницата на общината. Поставянето на информационното табло в сградата на общинската администрация не е документирано, в несъответствие с чл. 36, ал. 2 от ВПРУИВ. В резултат от липсата на надеждни писмени доказателства, при одита не може да бъде получена разумна увереност, че оповестяване на информационното табло в сградата на общинската администрация е

¹⁷⁴ Одитни доказателства №№ 5 и 93

¹⁷⁵ Одитни доказателства №№ 29/стр. 2 и 93

извършено¹⁷⁶;

б) при осем от проверените търгове по безспорен начин не може да се определи спазен ли е срокът на публикуване, поради липсата на достатъчно съхранена информация във връзка с публикуването на обявата в регионален ежедневник¹⁷⁷.

3.4. В заповедите на кмета на общината за назначаване на комисии за провеждане на търговете поименно са определени председателят и членовете на комисията. Съставът и числеността на комисиите са определени в съответствие с чл. 8, ал. 7 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 96 от 2017 г.) и чл. 61, ал. 2 и 3 от НРПУРИВОС, с изключение на една комисия, в която не е включен кметският заместник, на чиято територия се намира имотът, обект на отдаване под наем¹⁷⁸.

3.5. Работата на комисиите по търговете е документирана в протоколи, в които са отразени обстоятелствата и действията, свързани с провеждането на търговете, състава на присъстващите и отсъстващи членове на комисията, присъствието на участници или техни упълномощени представители, данни за лицата, подали заявление за участие, резултатите от извършената проверка на документацията на явилите се, тяхната самоличност и представителна власт, допуснатите до участие кандидати и мотиви за допускане от участие и класирането на участниците. При провеждането на всички търгове кандидатите са допуснати до участие¹⁷⁹.

3.5.1. В НРПУРИВОС не е определен ред, по който членовете на комисиите в публичните търгове/конкурси писмено да удостоверяват, че като участници в производството, в качество си на длъжностни лица, не са заинтересовани от изхода му или че нямат с някои от заинтересованите лица отношения, пораждащи основателни съмнения за безпристрастие, както и за деклариране на липса на обстоятелства за наличие на частен интерес по смисъла на чл. 10, ал. 2 на АПК и чл. 63, ал. 3 от ЗПКОНПИ (ДВ бр. 7 от 19.01.2018 г.). При всички проверени търгове от членовете на комисиите писмено не са удостоверени горепосочените обстоятелства¹⁸⁰.

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 писмено определен ред за деклариране на тези обстоятелства в подзаконов нормативен акт не освобождава служителите от отговорността вменена им със закон, да изпълняват задълженията си безпристрастно и обективно, при липса на конфликт на интереси.

3.5.2. В чл. 63, ал. 3 от НРПУРИВОС е определен състава на комисията за провеждане на тръжните процедури. Комисиите са заседавали, при наличие на кворум 2/3 и присъствие на повече от половината членове, но в отсъствието на юрист при провеждането на пет търга, което е в несъответствие с чл. 61, ал. 3 от НРПУРИВОС¹⁸¹.

Причината е неназначаването/липсата на юрист в общинската администрация, в резултат на което не са изпълнени изискванията, определени в НРПУРИВОС.

3.6. Съгласно чл. 75, ал.1 от НРПУРИВОС, въз основа на представения протокол и резултатите от търга, кметът на общината в тридневен срок издава заповед с която определя участника спечелил търга, цената и условията за сключване на договора, начина и срока на

¹⁷⁶ Одитни доказателства №№ 29 и 93

¹⁷⁷ Одитни доказателства №№ 29 и 93

¹⁷⁸ Одитни доказателства №№ 93, 96 и 97

¹⁷⁹ Одитно доказателство № 93

¹⁸⁰ Одитни доказателства №№ 2, 29 и 93

¹⁸¹ Одитни доказателства №№ 29/стр. 3 и 98

плащане. В заповедта се определя и участникът, класиран на второ място. При констатирани нарушения на процедурата кметът на общината може да прекрати процедурата и да насрочи провеждането на нова¹⁸².

3.6.1. След приключване на процедурата на публичния търг съставените от комисията протоколи за резултатите от търга, по реда на чл.74, ал.3 НРПУРИВОС, се изпращат на кмета на общината. В наредбата не е определен начинът за документиране на изпращането на протокола на кмета на общината и при провеждането на търговете не е посочвана дата на получаването на протокола. Видно от издадените заповеди за определяне на участниците спечелили търга, при всички търгове е спазен определеният тридневен срок по чл. 75, ал. 1 от НРПУРИВОС за издаване на заповед от датата на получаване на протокола и резултатите от търга¹⁸³.

3.6.2. В заповедите са пренесени данните от протоколите за достигнатата цена на търга, и са отразени условията за сключване на договора, начинът и срокът на плащане. В издадените заповеди за определяне на спечелилия участник за 10 от проверените търгове не е посочено пред кой орган и в какъв срок актът може да бъде обжалван, в несъответствие с чл. 59, ал. 2, т. 7 от АПК¹⁸⁴.

3.6.3. Със Заповед № 454 от 12.04.2019 г. на кмета на общината е определен участникът, спечелил търга, като не е посочен участникът, класиран на второ място, в несъответствие с чл. 75, ал. 1 НРПУРИВОС¹⁸⁵.

3.6.4. 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. 75, ал. 2 от НРПУРИВОС е определено, че заповедта се връчва на участниците в търга и на лицето спечелило търга.

При извършената проверка е установено:

а) връчването на заповедта на *спечелилия* участник при провеждане на два търга и на *класирания на второ място* при четири търга не е документирано, в несъответствие с чл. 75, ал. 2 от НРПУРИВОС във връзка с чл. 61, ал. 1 от АПК (ред. ДВ, бр. 27 от 25.03.2014 г.), поради което няма разумна увереност, че заповедите са им били връчени. 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 му¹⁸⁶;

б) при 11 търга заповедите са съобщени на спечелилия търга след определения тридневен срок, в нарушение на чл. 61, ал. 1 от АПК (ред. ДВ, бр. 27 от 25.03.2014 г.)¹⁸⁷;

в) поради липсата на изрично изискване в НРПУРИВОС заповедите не са оповестени на интернет страницата на общината/таблото за обяви¹⁸⁸.

3.7. Съгласно чл. 76, ал. 1 и ал. 3 от НРПУРИВОС, внесените депозити за участие в търга се възстановяват след издаването на заповедта на кмета за определяне на участника спечелил търга, на всички участници които са заявили участие и са се явили на търга, но не са го

¹⁸² Одитно доказателство № 2

¹⁸³ Одитни доказателства №№ 2 и 93

¹⁸⁴ Одитни доказателства №№ 29/стр. 4 и 93

¹⁸⁵ Одитни доказателства №№ 2, 29/стр. 3, 93 и 99

¹⁸⁶ Одитни доказателства №№ 2 и 29

¹⁸⁷ Одитни доказателства №№ 29 и 93

¹⁸⁸ Одитно доказателство № 29

спечелили. Депозитът на участника, обявен за спечелил търга, се задържа и прихваща към размера на цената.

В НРПУРИВОС не е определен срок за възстановяване на депозитите на неспечелилите участници (*описано в Част трета, Раздел I, констатацията по т. 1.18 от доклада*).

При одита е установено:

а) депозитът на спечелилите при пет търга са възстановени/приспаднати от първата дължима наемна цена. При девет търга депозитите на спечелилите общо 21,35 лв. не са прехвърлени от набирателната в разплащателната сметка на общината и прихванати от размера на дължимата месечна цена.

По време на одита, депозит в размер 3,15 лв. е приспаднат наема за м. октомври 2018 г. При два търга депозитите на спечелилите са прехвърлени от набирателната в разплащателната сметка на общината, но не са приспаднати от размера на цената, общо за 21,10 лв.;

б) от общо 16 проверени търга, четири от тях са проведени с двама участници и 12 търга с един участник. При два от проведените търгове депозитите на вторите участници, в общ размер 2,42 лв., не са възстановени.

Липсата на писмена регламентация по отношение на сроковете, не гарантира на участниците в публичните търгове възстановяването на депозитите в разумни срокове¹⁸⁹.

3.8. В резултат на проведените търгове от кмета на общината са сключени общо 16 договора (2018 г. - девет бр. и 2019 г. - седем бр.) за наем на общински имоти/части от имоти за здравни и търговски дейности, терени за поставяне на преместваеми съоръжения и терен за селскостопанско ползване.

3.8.1. В чл. 78 от НРПУРИВОС 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).

Всички договори са сключени незаконосъобразно преди заплащането на първата наемна вноска, в несъответствие с чл. 78 от НРПУРИВОС¹⁹⁰. Една от причините за установеното несъответствие е липсата на предварителен контрол за законосъобразност преди сключването на договорите. Рисковете за незаконосъобразно сключване на договорите и за несвоевременно постъпване на приходите от наеми по бюджета на общината не са управлявани ефективно и не са минимизирани до приемливо ниво.

3.8.2. Всички имоти са отдадени за срок от пет години, в съответствие с регламентираното/възможността в чл. 14, ал. 3 и ал. 7 от ЗОС, чл. 12, ал. 3 и чл. 19, ал. 1 и ал. 4 от НРПУРИВОС имотите или части от тях да се отдават за срок до 10 години¹⁹¹.

3.8.3. В чл. 19, ал. 4 от НРПУРИВОС 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 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 не е определено 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. Договорите за наем са сключени в съответствие с проектите на договорите, част от документацията на

¹⁸⁹ Одитни доказателства №№ 2, 14 и 29/стр. 5

¹⁹⁰ Одитни доказателства №№ 2, 29 и 93

¹⁹¹ Одитно доказателство № 93

търговете/конкурсите, и предложенията на спечелилия конкурс при отдаване чрез публично оповестен конкурс с изключение на два договора.

Двата договора са с предмет предоставяне на помещения и покривно пространство - публична общинска собственост за монтиране и използване на телекомуникационни съоръжения и не са в съответствие с проектите на договорите, част от тръжната документация, по отношение на: срока на плащане на наемната цена; заплащане от наемателя на разходите за вода и за такса за битови отпадъци; индексирание и промяна на наема; добавени са нови клаузи за монтаж и поддръжка на съоръжения и оборудване на дружеството, предмета на договора, правата и задълженията на двете страни и прекратяването на договора¹⁹².

В чл. 29 от Договор № 200 от 29.07.2019 г. е включена нова клауза, съгласно която страните се съгласяват договора да продължи автоматично действието си за същия период, ако никоя от страните не уведоми другата, че желае договора да бъде прекратен най-късно два месеца преди изтичане срока на действие на договора. С тази клауза е дадено съгласие да се удължи срокът на договора за наем на имот - публична общинска собственост, в нарушение на чл. 14, ал. 7 от ЗОС и чл. 12 от НРПУРИВОС¹⁹³.

3.8.4. 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 (приложение № 6). Със заповед от 18.01.2017 г. на кмета на общината¹⁹⁴ е определена комисия, която да извърши фактическо предаване на имотите.

Протоколи за предаване на имота са изготвени при подписването на три договора¹⁹⁵. Предаването на наемателите на 13 имота не е удостоверено с протокол, в несъответствие с чл. 23 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г.

Липсата на подписани от страните приемо-предавателни протоколи, създава предпоставки от последващи възражения/правни спорове с наемателите в срока за ползването им или при връщането на имотите. Причина за установеното несъответствие е неосъществяването на вътрешен контрол за съответствие с правната рамка и неизпълнението на задълженията на комисията във връзка със сключването на договорите¹⁹⁶.

3.8.5. 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 АВп.

Изискването за вписване на договорите е изпълнено за 14 от проверените договори. Два договора¹⁹⁷ за наем за срок от пет години не са вписани в АВп, в несъответствие с чл. 112, б. „е“ от ЗС и чл. 4, б. „е“ от ПВп¹⁹⁸.

3.9. При одита е извършена проверка за съответствие с правната рамка на изпълнението на общо 16 договора: 10 договора за отдаване под наем на застроени имоти (за 2018 г. – четири и за 2019 г. – шест) и шест договора за отдадени под наем терени в урбанизирани територии за поставяне на преместваеми съоръжения по реда на чл. 56 от ЗУТ и за селскостопанско ползване (за 2018 г. – пет бр. и за 2019 г. – един бр.).

3.9.1. Съгласно чл. 56, ал. 2 от ЗУТ, за преместваемите обекти по смисъла на закона се издава разрешение за поставяне по ред, установен с наредба на общинския съвет, а за държавни

¹⁹² Одитни доказателства №№ 2, 29, 93, 100 и 101

¹⁹³ Одитно доказателство № 100

¹⁹⁴ Заповед № 21 от 18.01.2021 г.

¹⁹⁵ Договори №№ 196/18.02. 2019 г., 197/18.04. 2019 г. и 198/17.06. 2019 г.

¹⁹⁶ Одитни доказателства №№ 29,71 и 93

¹⁹⁷ Договори №№ 193/13.03. 2018 г. и 200/29.07.2019 г.

¹⁹⁸ Одитни доказателства №№ 29, 100 и 102

и общински имоти - и въз основа на схема, одобрена от главния архитект на общината. На основание чл. 56, ал. 2 от ЗУТ е приета Наредба за реда и условията за поставяне на преместваеми обекти за търговски и други обслужващи дейности (НРУППОТДОД).

Съгласно чл. 9 от НРУППОТДОД разрешението за поставяне на преместваеми обекти по чл. 56, ал. 1 и чл. 57, ал. 1 и във връзка с чл. 22, ал. 1-2 от ЗУТ става след одобрена от главния архитект схема за поставяне, приета от Общинския експертен съвет по устройство на територията и сключване на договор за наем с Община Средец от лицето, спечелило проведен търг (конкурс) по реда на НРПУРОИ за петното, определено в одобрената схема за терени (обекти), които са общинска собственост. В чл. 10 от НРУППОТДОД са посочени документите за издаване на разрешение за поставяне на преместваемите обекти за търговия и др. обслужващи дейности, включително представяне на заявление по образец и други документи, които по смисъла на текста следва да бъдат представени от наемателя, т.е. издаването на разрешението се осъществява чрез сезирането на главния архитект от наемателя - заинтересовано лице. В тази връзка главният архитект на общината не може служебно да издаде разрешение за поставяне след уведомяването му от дирекция МПОС, че е сключен договор за отдаване на терена под наем¹⁹⁹.

В пет от проверените договори за отдаване на общински терени е включена клауза, че наемателят се задължава да използва отдадения общински терен за поставяне на метален павилион. По информация от одитирания обект павилионите не са общинска собственост, като:

а) по три от договорите²⁰⁰ са издадени разрешения от главния архитект за поставяне на павилиони със срок - срока на договора след одобрена от главния архитект схема за поставяне, подадени заявления от наемателите и представени договори за наем. По Договор № 222 от 30.04.2018 г. е подадено заявление за издаване на разрешение през м. януари 2019 г., девет месеца след сключването на договора. По останалите два договора заявленията са подадени непосредствено/скоро след подписването на договорите²⁰¹;

б) павилионите по два договора²⁰² са били поставени с разрешения за поставяне от преди 2000 г., издадени на други наематели. Практически терените не са били освобождавани преди отново да бъдат обявени за отдаване на търг.

През 2018 г. и 2019 г. не са подавани заявления, с искане за издаване на нови разрешения за поставяне на преместваеми обекти от проверените наемни договори и от служители на общината не са извършвани проверки на място по обектите²⁰³. По време на одита са подадени заявления и са издадени разрешения на новите наематели²⁰⁴.

С вътрешен акт на кмета на общината писмено не е въведен ред след провеждането на търговете за отдаване под наем на части от терени - общинска собственост за поставяне на преместваеми обекти по чл. 56 от ЗУТ, за уведомяване на главния архитект/дирекция „Устройство на територията, строителство и БКС“ от дирекция МПОС за сключените договори, с оглед осъществяването на контрол върху дейността на наемателите²⁰⁵.

Поради липсата на писмено определен ред за съвместни действия между дирекциите МПОС и „Устройство на територията, строителство и БКС“ относно отдаването под наем на терени за поставяне на преместваеми обекти - павилиони върху отдадени терени за целта, обектите са ползвани без да са издадени съответни разрешения за поставяне по новите договори, сключени в одитирания период, в нарушение на чл. 56, ал. 2 от ЗУТ.

По време на одита, от кмета на общината е издадена заповед за извършване на проверка на всички преместваеми обекти по чл. 56 от ЗУТ за установяване спазването на законите

¹⁹⁹ Одитни доказателства №№ 2 и 103

²⁰⁰ Договори №№ 219 от 18.04.2018 г., 220 от 24.04.2018 г. и 222 от 30.04.2018 г.

²⁰¹ Одитни доказателства №№ 93 и 104

²⁰² Договори №№ 221 от 24.04.2018 г. и 226 от 30.07.2018 г.

²⁰³ Одитни доказателства №№ 93 и 104

²⁰⁴ Одитно доказателство № 105

²⁰⁵ Одитно доказателство № 104

изисквания за поставянето им, като при наличие на основания да се предприемат действия за премахване на обектите. Възложено е за всеки от обектите, в хода на проверката, да се състави доклад с информация за основанията на издадено разрешение за поставяне, наличие на констативни актове по чл. 57а, ал. 2 от ЗУТ с неиздадени заповеди по чл. 57а, ал. 3 от ЗУТ, както и наличието на неизпълнени заповеди за премахване²⁰⁶.

3.9.1. Съгласно чл. 15, ал. 1, т. 1 от ЗОС, договърът 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. В Раздел V от договорите е включена клауза, че наемните отношения се прекратяват при неплащане за повече от 3 месеца на наема или консумативните разноски. Контролът по изпълнението на паричните задължения на наемателите да се осъществява от експерти „Общинска собственост“ съгласно чл. 49, ал. 1 от ВПРУИВ.

При одита е установено:

а) по Договор № 195 от 31.10.2018 г. не е внесен нито един месечен наем. Към 31.12.2019 г. не са платени 14 наемни вноски, в общ размер 1 709,40 лв. По време на одита е издадена заповед на кмета на общината²⁰⁷ за прекратяване на договора;

б) при шест договора за наем е установено системно неплащане на наема. За неплащане на наемната цена за повече от един месец или поради системното ѝ неплащане в срок, договорите не са прекратени, в нарушение на чл. 15, ал. 1, т. 1 от ЗОС.

По информация на одитираната организация, наемателите са уведомявани за доброволно внасяне на сумите. Причината договорните отношения да не бъдат прекратени от общинската администрация е възприета практика за изчакване на наематели, които заплащат наведнъж натрупани наемни задължения. В резултат на неефективен контрол от експерти „Общинска собственост“, дължимите приходи от наеми не са реализирани по бюджета на общината своевременно²⁰⁸.

3.9.2. Съгласно чл. 86 от ЗЗД, при неизпълнение на парично задължение длъжникът дължи обезщетение в размер на законната лихва от деня на забавата. Съгласно Раздел III „Цена и начин на плащане“ от договорите за наем, дължимият месечен наем се плаща в срок от 5-то до 10-то число на всеки календарен месец. Договорите не съдържат клауза за плащане на неустойка при забава в плащането, в несъответствие с императивното изискване на чл. 11, ал. 1 от ЗОС имотите да се управляват с грижата на добър стопанин.

От наемателите на 13 общински имота (81 на сто от проверените) дължимите наеми не са внесени в договорения срок.

В програмния продукт за администриране на наемните правоотношения е осигурена функционалност за въвеждане на процента на законната лихва за автоматизирано изчисляване на дължимото обезщетение при забава на плащането, но функционалността на е използвана и не са начислявани и събирани обезщетения в размер на законната лихва от деня на забавата. В резултат, от забавени плащания на дължими наеми за одитирания период по проверените договори, към 31.12.2019 г. не са постъпили обезщетения в общ размер 243,46 лв.²⁰⁹, с което са пропуснати приходи по бюджета в същия размер.

Независимо, че размерът на пропуснатите приходи от възможните обезщетения не е висок, липсата на клаузи/действия за ангажиране на договорната отговорност на наемателите, не може да осигури спазването на договорна дисциплина от тяхна страна, не може да минимизира риска от неизпълнение на сключените договори и да гарантира в максимална степен навременното реализиране на собствените приходи от наеми по бюджета на общината.

²⁰⁶ Одитно доказателство № 105

²⁰⁷ Заповед № 71 от 27.01.2021 г. на кмета

²⁰⁸ Одитни доказателства №№ 13, 29/стр. 9, 95 и 106

²⁰⁹ Одитни доказателства №№ 29, 93 и 95

3.9.3. Съгласно чл. 50 от ВПРУИВ, състоянието и ползването на отдадените под наем и предоставените за ползване имоти се контролира периодично от експерти “Общинска собственост“ за спазването на условията на договорите по отношение на експлоатацията и стопанисването на имотите и изпълнението на договорните задължения.

В Раздел IV от договорите, с изключение на два договора, е уговорено, че наемателят се задължава да заплаща текущите консумативни разходи при ползването на имота, като ел. енергия, вода и такса за битови отпадъци. В Договори № 200 от 29.07.2019 г. и № 201 от 22.07.2019 г. е включена клауза, че наемателят се задължава да заплаща текущите разходи за ел. енергия, като не са включени изрични клаузи за плащането на вода и такса за битови отпадъци:

а) за седем договора (44 на сто) от общо 16 проверени е установено, че наемателите не се разчитат/не плащат директно на доставчика *ел. енергия*. За помещенията на четири от седемте договора в обекта е наличен подотчетен електромер, като от служител на общината е извършвано периодично засичане/отчитане на консумацията и разходът е възстановен от наемателите. В отдадено помещение по един договор е наличен подотчетен електромер, но показанията му не са засечен/отчетени при подписването на договора, текущо също не е отчитан и на наемателя не е начислявано задължение. За две отдадени помещения, част от сграда на общината не е наличен подотчетен електромер и на наемателите не е определяно/начислявано задължение за консумираната ел. енергия.

Отдадените имоти по шест договора се помещават в общински сгради, за които от общината са платени разходите за ел. енергия и за общите части на сградите. През одитирания период писмено не е въведен ред, по който да се извършва разпределяне на разходите за общите части на сградата и да се определя съответното задължение за всеки от наемателите, пропорционално на наетата площ или по друг подходящ критерий;

б) за пет (36 на сто) от 14 проверени договора, в които е включена клауза за плащане на *вода* е установено, че наемателите не се разчитат директно с доставчика, като имотите се помещават в общински сгради, за които през одитирания период е извършен разход за вода от общината. През одитирания период писмено не е определен ред, по който да се извършва разпределяне на разходите за общите части на сградата и да се определя съответното задължение за всеки от наемателите, пропорционално на наетата площ или по друг подходящ критерий;

в) по единадесет (69 на сто) от проверените 16 договора е определена за възстановяване *такса за битови отпадъци* за 2018 г. и 2019 г. По седем от тях таксата не е възстановена на общината, в общ размер 81,80 лв.

В четири договора за отдаване на терени е определено задължение за възстановяване на такса за битови отпадъци, но имотите не подлежат на облагане, тъй като са част от тротоари. За един застроен имот не е определена за възстановяване такса за битови отпадъци (*констатацията в Част трета, Раздел II, т. 9.2.1 и 9.3. от одитния доклад*)²¹⁰, поради грешка при въвеждане на декларацията в програмния продукт. Към момента на одита партидата е закрыта, поради което не може да бъде определена дължимата такса за битови отпадъци за 2018 г. и 2019 г. След одитирания период е подадена нова декларация²¹¹ и е определено задължението за такса битови отпадъци²¹².

В резултат на неефективен контрол от експерти „Общинска собственост“, по бюджета на общината от наемателите на общински имоти не са възстановени извършените от общината разходи за такса за битови отпадъци в общ размер 81,80 лв. и е увреден бюджета на общината.

²¹⁰ Одитни доказателства №№ 13, 29, 93, 95 и 107

²¹¹ декларация № 19521 от 19.06.2020 г. с партиден № 5211F18916

²¹² Одитно доказателство № 239

3.9.4. В Раздел IV „Права и задължения на страните“ от договорите за наем е уговорено, че 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. Посочено е задължение да съобщава на наемодателя за повредите и посегателства върху наетия имот.

По данни на общинската администрация, през 2018 г. и 2019 г. не са извършвани разходи във връзка с ремонти и закупуване на оборудване в отдадените под наем имоти и не е искано съгласие от общината за такива разходи, извършени от наемателите. Не са подавани и сигнали за повреди или посегателства²¹³.

3.9.5. В Раздел VI „Други условия“ на договорите, с изключение на два от тях²¹⁴, е включена клауза за индексирание на месечния наем в началото на всяка календарна година с годишния инфлационен индекс, отчетен от НСИ. По данни²¹⁵ от НСИ, годишната инфлация за 2018 г. е 2,8 на сто.

При одита е установено, че през 2019 г. не е индексираният месечният наем на договорите от 2018 г., в резултат на което начисленият наем за събиране през 2019 г. е със 111,68 лв. по-малко²¹⁶.

От служителите на дирекция МПОС не е осъществен ефективен контрол върху изпълнението на договорите, в резултат на което са нарушени клаузите в договорите относно сроковете на плащане на наема, плащането на експлоатационните разходи и индексиранието на наема.

Отдаването под наем на нежилищни имоти - общинска собственост след провеждане на публичен търг е в частично съответствие с правната рамка и договорите: в търовете са поставени ограничителни условия към участниците за липса на задължения към общината; от членовете на комисииите писмено не е удостоверена липсата на обстоятелства за наличие на частен интерес; за имот е определена по-висока начална тръжна цена за отдаване под наем, спрямо определената от общинския съвет; непълнота на заповедите за обявяване на търовете; за осем търга за отдаване под наем не може да се определи спазването на срока за публикуване на заповедта за обявяване на търовете, поради липса на документиране; незаконосъобразно в комисии по провеждане на търовете – не са включени кметовете на кметства или определени от тях служители от съответната администрация; заповедите на кмета на общината за определяне на спечелилия търга не са съобщени на заинтересованите лица в нормативноопределения срок; незаконосъобразно са сключени договори преди влизането в сила заповедта на кмета на общината за определяне на спечелилия търга; не са възстановени депозити/не са прихванати от наема депозити на спечелилия търга; два сключени договора за отдаване под наем са в несъответствие с клаузите от проектите от тръжната документация; не е приложен реда за предаване на имотите с приемо-предавателен протокол; не са прекратени договори с наематели със съществени просрочия на наемите; от наематели и ползватели не са възстановени извършените от общината разходи за ел. енергия и вода, от наематели и ползватели не е платена таксата за битови отпадъци за жилищни и нежилищни имоти; при закъснения в плащанията при всички отдадени имоти под наем не са начислени обезщетения/лихви за забава.

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

²¹³ Одитни доказателства №№ 93 и 95

²¹⁴ Договори №№ 200/29.07.2019 г. и 201/22.07.2019 г.

²¹⁵ [https://www.nsi.bg/bg/search/node/инфлация 2018](https://www.nsi.bg/bg/search/node/инфлация%202018)

²¹⁶ Одитни доказателства №№ 29 и 93

Критериите за оценка на съответствието са ЗСПЗЗ, НРПУРИВОС, решенията на общинския съвет, заповедите на кмета на общината, вътрешните актове и договорите.

През одитирания период са проведени 2 търга за отдаване под наем на земеделски земи - общинска собственост (2018 г. - един и 2019 г. - един търг)²¹⁷ и са сключени 50 бр. договори (2018 г. - 38 бр. и 2019 г. - 12 бр.) за отдаване на общо 646 бр. имоти земеделски земи (2018 г. - 570 бр. и 2019 г. - 76 бр.)²¹⁸.

4.1. В съответствие с изискването на чл. 24а, ал. 5 от ЗСПЗЗ във връзка с чл. 14, ал. 2 от ЗОС, за проведените търгове за отдаване под наем на земеделски земи – частна 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 първоначалните наемни цени в зависимост от категорията на земята, редът и срокът за отдаване на имотите – до пет години²¹⁹.

4.1.1. В решенията на общинския съвет и за двете години е поставено условие участниците в търговете с явно наддаване да бъдат земеделски производители, регистрирани на територията на Община Средец, с което е поставено ограничително условие спрямо всички останали земеделски производители. По информация на одитирания обект, причина за поставеното условие е стремежът на общината за подпомагане на местните земеделски производители, които обработват и ползват земеделските имоти в съответните землища, където са регистрирани²²⁰.

Наложени са изисквания, които водят до ограничаване на конкуренцията и не са необходими за постигане на целите на ЗСПЗЗ, което е в несъответствие с чл. 3, ал. 2 и ал. 3 от ЗОАРАКСД.

4.2. След влизане в сила на решенията на общинския съвет процедурите по провеждане на търговете са открити със заповеди на кмета на общината, с които е утвърдена и тръжна документация. Началните тръжни цени са определените от общинския съвет в зависимост от категорията на земята²²¹.

4.2.1. В чл. 64, ал. 2 от НРПУРИВОС е определено съдържанието на заповедта за обявяване на публичен търг²²².

4.2.1.1. В чл. 33, ал. 2 от ВПРУИВ е определено, че служителят, на когото са вменени задълженията по подготовката и провеждането на процедурата, изготвя заповедта за откриването ѝ, тръжната/конкурсната документация и обявата.

Съгласно чл. 61, ал. 2 от НРПУРИВОС „кметът на общината със своя заповед определя длъжностните лица, отговарящи за подготовката на тръжната документация и провеждане на

²¹⁷ Решения №№ 586 от 30.05.2018 г., в сила от 21.06.2018 г. и 791 от 29.05.2019 г., в сила от 20.06.2019 г. на общинския съвет и Заповеди №№ 470 от 21.06.2018 г. и 689 от 21.06.2019 г. на кмета на общината

²¹⁸ Одитни доказателства №№ 35, 91, 108-109

²¹⁹ Одитни доказателства №№ 110-112

²²⁰ Одитни доказателства №№ 110, 112 и 130

²²¹ Одитни доказателства №№ 110, 112

²²² Заповедта по ал.1 за откриване на процедурата по провеждане на публичен търг задължително съдържа:

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% 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.

тръжната процедура“.

Налице е противоречие/несъответствие на вътрешните правила, приети/утвърдени от кмета на общината с административен акт, с изискването на чл. 61, ал. 2 от НРПУРИВОС - подзаконов нормативен акт, приет от общинския съвет.

В несъответствие с чл. 61, ал. 2 от НРПУРИВОС в общината няма практика подготовката на тръжната документация да се извършва от комисията за провеждане на търга, определена със заповедта на кмета на общината, а само заповед за определяне „състав на комисия за провеждане на търга“ непосредствено преди неговото провеждане. В резултат от несъответствието/противоречието между чл. 33, ал. 2 от ВПРУИВ и чл. 61, ал. 2 от НРПУРИВОС са създадени високи рискове и предпоставки за непълнота и грешки при изготвянето на документацията и при провеждането на тръжните процедури²²³.

4.2.1.2. В несъответствие с чл. 64, ал. 2, т. 9 и т. 1 от НРПУРИВОС, в заповедите на кмета на общината за обявяване на публичните търгове не се съдържа информация за начина и времето на извършване на оглед, както и пълна индивидуализация на имотите, обявени за отдаване под наем.

Неразделна част от заповедите е списък с номер на имота по предходен план, землище, площ, категория на земята, начин на трайно ползване и адрес на поземления имот, като не са посочени границите на имотите. Към тръжната документация не са приложени скици/акт за общинска собственост, от които да е видно, че имотите не са отдадени под наем или аренда, както и че са собственост на общината²²⁴.

След провеждането на търга през 2018 г., преди подписването на договорите и издаването на скица за имотите от СГКК – гр. Бургас, от общинската администрация е установено, че:

а) четири имота²²⁵, за които е проведен търга, са продадени и вече не са собственост на общината;

б) два имота²²⁶ вече са отдадени под наем и за тях са сключени договори;

в) в списъците са предложени и имоти с трайно предназначение „ливада“, за които е определен друг ред за отдаване под наем и не е наддавано при търга.

От кмета на общината са издадени нови заповеди за определяне на спечелилите търга, като са изключени посочените по-горе шест имота в букви „а“ и „б“²²⁷.

През 2019 г. за имот в землището на с. Вълчаново²²⁸, след провеждането на търга, е установено, че имотът вече е отдаден под наем и за него е сключен договор. Издадена е нова заповед на кмета на общината за определяне на спечелилия търга, от която е изключен имотът²²⁹. Преди подписването на договора от наемателя е платено задължение съгласно първоначално издадената заповед, в резултат на което са платени 134,08 лв. в повече. Сумата е прихваната от задължение за 2019 г. по предходен/друг договор със същия наемател.

Установеното е в несъответствие с изискванията на чл. 64, ал. 2, т. 1 и т. 9 и чл. 62, ал. 2 от НРПУРИВОС, поради неприлагането на определения ред в чл. 34, ал. 2 от ВПРУИВ за осъществяване на предварителен контрол при изготвянето на заповедта на кмета на общината и тръжната документация²³⁰.

²²³ Одитни доказателства №№ 35-36

²²⁴ Одитни доказателства №№ 35-36, 114 и 116

²²⁵ В землището на с. Факия № 76039.84.3 (по предходен план № 084003), № 76039.108.30 (по предходен план № 108030), № 76039.39.28 (по предходен план № 039028) и землището на с. Кубадин № 40419.25.178 (по предходен план № 000178)

²²⁶ В землището на с. Пънчево - № 59015.170.262 (по предходен план № 000626) и № 59015.280.9 (по предходен план № 280009)

²²⁷ Одитни доказателства №№ 35/стр.7 и 117-122

²²⁸ имот № 72059.11.205 (по предходен план № 011205)

²²⁹ Одитни доказателства №№ 36, 116, 123/стр.1 и 124-126

²³⁰ Одитни доказателства №№ 35-36 и 110-116

4.2.2. В заповедите за откриване на търгове са поставени ограничителни условия за участие и е наложена необоснована административна тежест за участниците. Изискани са като задължителни документи:

а) удостоверения за липса на задължения към общината, а в тръжните документи като право за участие в търга е посочено условието, че в търга могат да участват само физически и юридически лица, които нямат задължения за местни данъци и такси, и по сключени договори с общината, съгласно чл. 24 от НРПУРИВОС;

б) изисквания за представяне на удостоверение за актуално състояние на фирмата, ЕИК (извадка от електронната страница на Търговския регистър на Агенцията по вписване);

в) копие от регистрационна карта на земеделски производител, издадена от съответната областна дирекция по земеделие и копие от 1-2 страница от Анкетна карта, удостоверяваща, че лицето извършва дейност като земеделски производител на територията на Община Средец, в изпълнение решенията на общинския съвет.

В офертите си всички участници са приложили документи, издадени от Община Средец, за липса на задължения към общината и документи за регистрация като земеделски производител на територията на общината. От участниците юридически лица са приложени и извлечения от Търговския регистър на Агенцията по вписване за актуално състояние на фирмата (*описано в Част трета, Раздел I, констатациите по т. 1.4, т. 1.5 и т. 4.1.1 от доклада*).

С поставените 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 ЗОАРАКСД²³¹.

4.3. Обявяването на търговете за двете години е оповестено в един регионален ежедневник и на електронната страница на общината при спазване на определените срокове, в съответствие с изискванията на чл. 64, ал. 2 и ал. 3 от НРПУРИВОС.

Съгласно чл. 36, ал. 2 от ВПРУИВ за действията си по публикуване на обявленията на интернет страницата на общината и на информационното табло служителите съставят протокол. Поставянето на информационното табло на общината не е документирано със съставянето на протоколи от служителите, извършили обявяването, в несъответствие с чл. 36, ал. 2 от ВПРУИВ²³². По данни на длъжностните лица, причина за това е, че не са били запознати с тези си задължения.

В резултат от липсата на надеждни писмени доказателства при одита не може да бъде получена разумна увереност, че оповестяване на информационното табло в сградата на общинската администрация е извършено.

4.4. Със заповеди на кмета на общината са назначени комисии за провеждането на търговете. Комисиите се състоят от дванадесет/десет членове, в т.ч. двама общински съветници, длъжностни лица от общинска собственост и стопански дейности и правоспособен юрист. Общинските съветниците, които са включени в съставите на комисиите са определяни на всеки шест месеца с решение на общинския съвет.

²³¹ Одитни доказателства №№ 35-36 и 113-116

²³² Одитни доказателства №№ 13, 35-36 и 108-109

4.4.1. В заповедта от 28.06.2018 г. на кмета на общината²³³ за определяне на комисия за провеждане на търга са включени само кметовете на селата Драчево и Светлина и кметският наместник на с. Богданово, който е кметски наместник и на с. Варовник. Обявеният търг е за землищата в 31 селища, включително гр. Средец.

За останалите 26 землища незаконосъобразно в състава на комисията за провеждане на търга не са включени кметовете на кметства (с. Дебелт, с. Дюлево, с. Зорница, с. Момина църква, с. Факия, с. Загорци и с. Орлинци)/кметските наместници²³⁴. Нарушено е императивното изискване на чл. 8, ал. 7 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 96 от 2017 г.) и чл. 61, ал. 2 и 3 от НРПУРИВОС.

По информация на одитираната организация при издаването на заповедта на кмета на общината не е била налична пълната информация за това за кои землищата ще има подадени заявления за участие (краен срок за подаване на заявления - 03.07.2018 г.). Подадени са заявления за имоти в 24 землища²³⁵. За провеждането на процедурите в съответствие с изискванията на чл. 8, ал. 7 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 96 от 2017 г.) е било необходимо издадената заповед на кмета на общината да бъде изменена, като съставът на комисията се допълни съобразно подадените заявления.

При провеждането на търга на първата дата са присъствали определените кметове/кметски наместници, а на втората дата, при която е проведен търг за имоти в 17 землища (включително гр. Средец), не са присъствали кметове на кметства/кметски наместници в нарушение на чл. 8, ал. 7 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 96 от 2017 г.) и чл. 61, ал. 2 и 3 от НРПУРИВОС²³⁶.

Причината е, че при изготвянето на заповедта на кмета на общината не е осъществяван предварителен контрол за законосъобразност за правилното определяне на състава на комисията, независимо дали в последствие ще постъпят заявления за съответните землища. В резултат на това, че съставът на комисията за провеждане на търговете не отговаря на изискванията на ЗОС, води до незаконосъобразност на проведените процедури и сключените договори за отдаване под наем на имотите - общинска собственост.

4.4.2. Обявеният търг е за землищата в 30 селища, включително гр. Средец.

В заповедта от 02.07.2019 г. на кмета на общината²³⁷ за определяне на комисия за провеждане на търга е включен само кметът на с. Дюлево, който е участвал и на двете дати за провеждане на търга²³⁸.

За останалите 28 землища, незаконосъобразно кметове на кметства или определени от тях служители от съответната администрация не са включени в състава на комисията по провеждането на търга. Нарушени са изискванията на чл. 8, ал. 7 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 96 от 2017 г.) и чл. 61, ал. 2 и 3 от НРПУРИВОС²³⁹.

При издаването на заповедта (02.07.2019 г.) не е била налична пълната информация за кои землищата ще има подадени заявления за участие (04.07.2018 г. – краен срок за подаване на заявления). Подадени са заявления за имоти в девет землища²⁴⁰. За провеждането на процедурите в съответствие с изискванията на чл. 8, ал. 7 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 96 от 2017 г.) е било необходимо издадената заповед на кмета на общината да бъде изменена, като съставът на комисията се допълни съобразно подадените заявления.

²³³ Заповед № 506 от 28.06.2018 г. на кмета на общината

²³⁴ Одитни доказателства №№ 2, 35 и 127

²³⁵ с. Белеврен, с. Богданово, с. Бистрец, с. Варовник, с. Вълчаново, с. Голямо Буково, с. Горно Ябълково, с. Граничар, с. Дебелт, с. Дюлево, с. Долно Ябълково, с. Драчево, с. Загорци, с. Зорница, с. Кирово, с. Кубадин, с. Орлинци, с. Проход, с. Пънчево, с. Сливово, с. Синьо Камене, с. Суходол, с. Светлина, гр. Средец, с. Факия

²³⁶ Одитни доказателства №№ 121-122

²³⁷ Заповед № 725 от 02.07.2019 г. на кмета на общината

²³⁸ Одитно доказателство № 123

²³⁹ Одитни доказателства №№ 2, 36 и 128

²⁴⁰ с. Богданово, с. Вълчаново, с. Голямо Буково, с. Дебелт, с. Дюлево, с. Загорци, с. Малина, с. Сливово, с. Факия

Причината е, че при изготвянето на заповедта на кмета на общината не е осъществен контрол за законосъобразност за правилното определяне на състава на комисията, независимо дали в последствие ще постъпят заявления за съответните землища. В резултат на това, че съставът на комисията за провеждане на търговете не отговаря на изискванията на ЗОС, води до законосъобразност на проведените процедури и сключените договори за отдаване под наем на имотите - общинска собственост.

4.4.3. В чл. 67, ал. 2 и чл. 68 – чл. 71 от НРПУРИВОС са определени действията на комисията по провеждане на публичен търг с явно наддаване.

В съответствие с изискванията за работата на комисиите, определени в НРПУРИВОС, са съставени протоколи, които съдържат обстоятелствата и действията на комисиите по провеждане на търговете, и присъствието на участници или техни упълномощени представители. Всички участници са допуснати до участие. Обявена е стъпка за наддаване от 10 на сто, в съответствие с регламентираната не по-малко от пет на сто от първоначалната тръжна цена. Протоколите са подписани от всички членове на комисиите²⁴¹.

4.4.3.1. Съгласно чл. 61, ал. 3, изречение пето от НРПУРИВОС, комисията може да заседава и приема решения при кворум 2/3 от всички членове и с мнозинство повече от половината от всички членове.

От общо съставените четири протокола, на първата обявена дата през 2018 г. и на двете обявени дати през 2019 г. комисиите са заседавали при наличие на кворум две трети и с мнозинство повече от половината от общия състав на членовете.

Съгласно протокола на комисията на втората дата на търга от 2018 г. - 11.07.2018 г. са присъствали шестима членове и председателят, общо седем души. За да има нужния кворум на заседанието е следвало да присъстват 2/3 от определените със заповедта 11 членове плюс председателят, или общо осем души. За попълването на кворума не е поканен никой от определените резервни членове.

Комисията е заседавала при липса на кворум, в нарушение на чл. 61, ал. 3, изречение пето от НРПУРИВОС. В резултат от непредприемането на действия от председателя на комисията – осигуряване присъствието на резервен член или прекратяване на търга, не е гарантирана законосъобразността на взетите решения от комисията, респективно на провеждането на търга²⁴².

4.4.3.2. В НРПУРИВОС 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, както и за деклариране на липса на обстоятелства за наличие на частен интерес по смисъла на чл. 10, ал. 2 на АПК и чл. 63, ал. 3 от ЗПКОНПИ (ред. ДВ, бр. 7 от 19.01.2018 г.). Съгласно чл. 38, ал. 3 от ВПРУИВ, членовете на комисията попълват декларация, че се задължават да не разгласяват информация и оферти, както и всички други сведения, които представляват търговска тайна и за липса на конфликт на интереси. Към ВПРУИВ не е утвърден образец на декларация.

При провеждането на търговете, присъствалите членове на комисиите са попълнили декларации, че не са „свързани лица“ с кандидат или участник в тръжната процедура или с посочените от него упълномощени лица, или с членове на техните управителни или контролни орган, както и за опазване в тайна на обстоятелствата, които са узнали във връзка със своята

²⁴¹ Одитни доказателства №№ 2 и 121-123

²⁴² Одитни доказателства №№ 2, 35 и 121-123

работа в комисията. В декларацията не е посочено определението „свързани лица“, по който от нормативните актове с определения за „свързани лица“ се отнася²⁴³.

4.5. Съгласно чл. 75, ал. 1 от НРПУРИВОС, въз основа на представения протокол и резултатите от търга, кметът на общината в тридневен срок издава заповед, с която определя участника спечелил търга, цената и условията за сключване на договора, начина и срока на плащане. В заповедта на кмета на общината се определя и участникът класиран на второ място.

Поради липсата на писмено определен ред за документирание представянето на протокола на кмета на общината, получаването на протоколите не е удостоверено с дата. При утвърждаването на протоколите от кмета на общината не е поставена дата.

При проведения търг през 2018 г. заповедите са издадени на третия работен ден след провеждането и на търга на втората обявена дата, а при търга през 2019 г. - заповедите са издадени в тридневен срок от издаването на протокола за резултатите от търга на първата обявена дата²⁴⁴.

4.5.1. За всички имоти, обект на отдаване по наем, за които са подадени заявления за участие, са проведени търгове и са издадени заповеди от кмета на общината за класиране и определяне на участника, спечелил търга, цената и условията за сключване на договора, начина и срока на плащане²⁴⁵.

4.5.1.1. Заповедите на кмета на общината не са индивидуални за всеки имот, а включват общо всички имоти, за които съответния участник е спечелил търга, като в тях няма класиран на второ място. Определен е само спечелилият търга.

При проведения търг през 2018 г. за всички имоти, за които е имало повече от едно наддавателно предложение, класираните на първо място са потвърдили наемането им, с изключение на един имот²⁴⁶. В този случай е издадена нова заповед²⁴⁷, с която за спечелил търга е определен следващият участник, подал наддавателно предложение.

При проведения търг през 2019 г. за всички имоти, за които има повече от един участник, единият от тях е направил наддавателно предложение, а останалите са се отказали, поради което няма класирани на второ място²⁴⁸.

4.5.1.2. В заповедите на кмета на общината е определено, че дължимите суми следва да бъдат внесени в *седем дневен* срок от връчването на заповедта на кмета на общината²⁴⁹.

Определените условия за плащане в заповедите са в несъответствие/противоречие със законовоопределения ред в чл. 90, ал. 1 във връзка с чл. 149, ал. 1 от АПК, съгласно който, административните актове не се изпълняват, преди да са изтекли сроковете за тяхното оспорване. 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 това са незаконосъобразните текстове на чл. 77, ал. 1 от НРПУРИВОС и неосъществяването на предварителен контрол за законосъобразност при изготвянето на заповедите, по реда на чл. 39, ал. 3 от *ВПРУИВ (описано в Част трета, Раздел I, констатацията по т. 1.14 от доклада)*.

²⁴³ Одитни доказателства №№ 13, 35-36 и 108-109

²⁴⁴ Одитни доказателства №№ 2, 35-36, 108-109 и 121-123

²⁴⁵ Одитни доказателства №№ 35-36, 108-109 и 121-123

²⁴⁶ ПИ № 03349.26.8 (по предходен план № 026008) в землището на с. Белеврен

²⁴⁷ Одитно доказателство № 129

²⁴⁸ Одитни доказателства №№ 35-36, 108-109 и 121-123

²⁴⁹ Одитни доказателства №№ 35-36 и 108-109

4.5.1.3. Във всички заповеди на кмета на общината не е посочено пред кой орган и в какъв срок могат да бъдат обжалвани, в несъответствие с изискванията на чл. 59, ал. 2, т. 7 от АПК при издаване на индивидуален административен акт²⁵⁰.

На участниците в търгове не е предоставена информация за възможността за обжалване на административния акт и за законоворегламентирания срок за това, поради неосъществяването на предварителен контрол при изготвяне на заповедите.

4.5.1.4. Заповедите на кмета на общината са връчени само на класирания на първо място участник, лично, срещу подпис и не са съобщени на другия/другите участници в търговете. Поради липсата на изрично изискване в НРПУРИВОС заповедите не са оповестени на интернет страницата на общината/таблото за обяви в сградата на общинската администрация, като:

а) при проведения търг през 2018 г. от общо издадени 47 бр. заповеди, само при 11 от тях не е имало втори участник (заповеди, включващи имоти, за които е подадено наддавателно предложение само на втората дата на търга)²⁵¹;

б) при проведения търг през 2019 г. от общо издадени 12 бр. заповеди, при осем от тях не е имало втори участник²⁵².

След издаването на 40 бр. заповеди за двете години (68 на сто) не е спазен нормативноопределения ред за съобщаване на индивидуалните административни актове на останалите участници, които не са спечелили. По време на одита от длъжностните лица от дирекция ИРЗГ и УЕПП е предоставена информация, че мотивите за това са, че същите са присъствали на търговете²⁵³. Изложените мотиви не могат да бъдат кредитирани/ подкрепени, тъй като изискванията на АПК за връчване на всички заинтересовани и за документирането му са императивни, поради което тези мотиви са неотнормисими. Нарушен е чл. 61, ал. 1 от АПК (ред. ДВ, бр. 27 от 2014 г.) и чл. 90, ал. 1 от АПК. Нарушено е правото на участниците да оспорват административния акт и същият не е влязъл в сила спрямо тях, т.к. не им е съобщен, съответно не биха могли да го оспорват по реда на АПК от момента на узнаването за издаването му.

Причините за незаконосъобразната практика е неосъществяването на предварителен контрол преди подписването на договорите, както и неправилно прилагане на нормативните актове от служителите на общинската администрация.

4.5.2. Съгласно чл. 74, ал. 3 от НРПУРИВОС, протоколът на комисията по провеждане на търга следва да съдържа данни за участниците в търга, техните наддавателни предложения, наддавателното предложение, с което е спечелен търга и данни за лицето спечелило търга, като въз основа на представения протокол и резултатите от търга, кметът издава заповед съгласно чл. 75, ал. 1 от НРПУРИВОС.

След провеждане на търга през 2019 г. са сключени договори и във всеки от тях е посочена категорията и площта, съответстващи на заповедта за определяне на спечелилия търга²⁵⁴.

При извършената проверка, анализ и съпоставка на информацията от протоколите от търговете, издадените заповеди за извършеното класиране и сключените договори за двете години са установени грешки и несъответствия само при търга, проведен през 2018 г. При проведения търг през 2019 г. сключените договори съответстват на протоколите на комисията и във всеки от тях е посочена категорията и площта, съответстващи на заповедта.

Установените грешки и несъответствия при търга, проведен през 2018 г., на който са обявени за отдаване под наем голям брой имоти, са:

²⁵⁰ Одитни доказателства №№ 35-36 и 108-109

²⁵¹ Одитни доказателства №№ 35/стр. 12-15 и 108

²⁵² Одитни доказателства №№ 36 и 109

²⁵³ Одитно доказателство № 130

²⁵⁴ Одитни доказателства №№ 36 и 109

4.5.2.1. В заповедите на кмета на общината за класиране и сключените договори с трима наематели²⁵⁵ са отдадени десет имота²⁵⁶, но не с цялата им площ, а с „площ за ползване“, която не е заявена по време на търга/не е описана като заявена в протокола от търга. В резултат на това, наемите за тези имоти са намалени, в общ размер 912,34 лв. годишно²⁵⁷.

За два от имотите е имало и друг участник с наддавателно предложение, на който не е оповестено/предложено сключване на договор за цялата площ.

По време на одита, по информация на одитираната организация, от длъжностните лица, изготвили протокола, са допуснати грешки при пренасянето на данните от черновата, която се прави при провеждането на търга, в изготвения след това протокол и в заповедта за спечелилия търга. Площите за ползване са били заявени по време на търга пред всички останали участници²⁵⁸.

4.5.2.2. В издадените заповеди на кмета на общината за класиране и сключените договори в пет случая са отдадени имоти при цена различна от тази, посочена в протокола, в т.ч.:

а) за два имота е налице несъответствие в протокола по отношение на обявената начална тръжна цена и първото наддавателно предложение, на което е спечелен търга спрямо категорията на имотите. В следствие, на основание издадени скици за имотите, в заповедта на кмета на общината за обявяване на класирането и в сключения договор²⁵⁹ наемната цена е изчислена правилно - за върнатата категория на имота²⁶⁰.

По информация на длъжностните лица от общинската администрация грешката е при изписването на протокола, а не при провеждането на тръжната процедура и наддаването за имотите²⁶¹;

б) при два имота е установено различие между протокола и заповедите за класиране, поради промяна в категорията на земята. При обявяването на търга, съответно при обявяването на началната тръжна цена и първото наддавателно предложение, на което е спечелен търгът, е калкулирана цена за друга/различна категория на имота. При издаването на скиците за имотите преди сключването на договорите²⁶² е установена промяна в категорията на земята. В заповедта за обявяване на класирането и сключения договор наемната цена е изчислена правилно за действителната/променената категория на имотите²⁶³;

в) за един имот²⁶⁴ е установено различие в цената по заповедта от 16.07.2018 г. на кмета на общината²⁶⁵ и по договора от 31.08.2018 г., спрямо цената, на която е спечелен търгът. Общо намаленият без основание наем за имота е в годишен размер 13,56 лв.²⁶⁶.

4.5.2.3. Информацията в протоколите от търга за 11 бр. имоти не съответства на издадените заповеди на кмета на общината за класиране и сключените договори, в т.ч.:

²⁵⁵ Договори №№ 60 от 09.08.2018 г., 68 от 31.08.2018 г. и 93 от 14.11.2018 г.

²⁵⁶ В землището на с. Голямо Буково имоти по предходен план №№ 016033, 016037, 033020; в землището на с. Варовник имот по предходен план № 009038; в землището на с. Голямо Буково имоти по предходен план №№ 025003, 025009, 039037, 042003 и в землището на с. Кирово имоти по предходен план №№ 000353 и 000708

²⁵⁷ Одитни доказателства №№ 35/стр.3-4, 121/стр.15, 18-20, 26 и 131-132

²⁵⁸ Одитно доказателство № 130

²⁵⁹ Договори №№ 86 от 01.10.2018 г. и 79 от 31.08.2018 г.

²⁶⁰ Одитни доказателства №№ 35/стр. 4-5, 121/стр. 26 и 36, и 133

²⁶¹ Одитни доказателства №№ 35 и 130

²⁶² Договори №№ 89 от 10.10.2018 г. и 63 от 14.08.2018 г.

²⁶³ Одитни доказателства №№ 35/стр. 4-5, 121/стр. 25, 122 и 134

²⁶⁴ Договор № 74 от 31.08.2018 г., за имот по предходен № 019018 в землището на с. Белеврен

²⁶⁵ Заповед № 582 от 16.07.2018 г.

²⁶⁶ Одитни доказателства №№ 35/стр. 5, 121/стр. 6 и 135

а) за търга на шест бр. имоти²⁶⁷, за които заявление е подал само един участник, в протокола от втората дата на търга не е отразено, че и на втората дата за тези имоти няма друг участник, т.е. кандидатствалият е единствен участник и печели търга, а имотите са включени в заповедите за класиране и в договорите²⁶⁸;

б) за пет бр. имоти са констатирани различия по отношение на:

ба) за един имот²⁶⁹ в протокола е посочен спечелил участник, който не е заявил участие за него. Имотът е включен в заповедта на кмета на общината и в договор от 24.08.2018 г.²⁷⁰ на друг участник, подал заявление за него²⁷¹;

бб) дублиране на имот²⁷² в протокола от първа дата и неотразен друг имот²⁷³, за който са подали заявления трима участници. Двата имота са включени в заповедта и договора²⁷⁴ на единия от участниците²⁷⁵;

бв) в два случая - имоти²⁷⁶, за които са подали заявления двама участници, са описани в протокола, че са спечелени с първо наддавателно предложение от единия участник, а другият се е отказал. В издадената заповед и сключения договор²⁷⁷ съответният имот е включен към „отказалия се“ съгласно протокола участник²⁷⁸.

По данни на длъжностните лица, при изготвянето на протоколите в някои от случаите е пропуснато да се опишат имотите, а в другите случаи са допуснати грешки при изписването на имената на участниците²⁷⁹. В резултат от нарушението, че заповедите на кмета на общината за определяне на спечелилия участник са връчвани само/единствено на лицата/участниците обявени за спечелили, при одита не може да бъде изразена разумна увереност, че несъответствията са в резултат на грешки при изписването на имената на участниците.

4.5.2.4. Установена е сборна (аритметична) грешка при изчисляването на общо определения наем в заповед от 16.07.2018 г. на кмета на общината²⁸⁰ на основание, на която е сключен договор²⁸¹. Определен е годишен наем със 172,81 лв. по-малко от достигнатите цени при търга²⁸², с което са пропуснати приходи по общинския бюджет.

4.5.2.5. Съгласно протокол на комисията от първа дата за два имота²⁸³ в землището на с. Богданово е записано, че един от участниците се е отказал от първо наддавателно предложение. За тези имоти участникът е кандидатствал съгласно подадено заявление, но не е внесъл дължимия депозит в размер 6,16 лв., поради което комисията е следвало го отстрани/да не го допусне до участие в търга за тези имоти, но участникът не е отстранен, в нарушение на чл. 68, ал. 1 от НРПУРИВОС²⁸⁴.

От одитирания обект е изложено становище, че констатираните грешки и

²⁶⁷ Имоти №№ 020171 и 020210 в землището на с. Пънчево, № 000103 в землището на с. Кирово, № 014027 в землището на с. Проход, №№ 0840003 и 183021 в землището на с. Факия.

²⁶⁸ Договори №№ 84 от 28.09.2018 г., 86 от 01.10.2018 г. и 79 от 31.08.2018 г.

²⁶⁹ Имот № 001106 в землището на гр. Средец

²⁷⁰ Договор № 66 от 24.08.2018 г.

²⁷¹ Одитни доказателства №№ 35/стр. 6, 122 и 137

²⁷² Имот по предходен план № 010133 в землището на с. Горно Ябълково

²⁷³ Имот по предходен план № 010303 в землището на с. Горно Ябълково

²⁷⁴ Договор № 81 от 31.08.2018 г.

²⁷⁵ Одитни доказателства №№ 35/стр. 6, 121/стр. 22 и 138

²⁷⁶ Имоти по предходен план №№ 205014 и 128001 в землището на с. Факия

²⁷⁷ Договори №№ 78 и 79 от 31.08.2018 г.

²⁷⁸ Одитни доказателства №№ 35/стр. 6, 121/стр. 35-36 и 139

²⁷⁹ Одитно доказателство № 130

²⁸⁰ Заповед № 570 от 16.07.2018 г. на кмета на общината

²⁸¹ Договор № 85 от 01.10.2018 г.

²⁸² Одитни доказателства №№ 35/стр. 7 и 140

²⁸³ Имоти по предходен план №№ 001010 и 00233 в землището на с. Богданово

²⁸⁴ Одитни доказателства №№ 2, 35/стр. 7 и 115

несъответствия са в резултат на големия обем от информация и липса на технологично време да бъдат издадени документите – протоколи и заповеди за резултатите от търга²⁸⁵. Подобни мотиви са напълно неприемливи, т.к. грешките и несъответствията са довели до незаконосъобразност на приетите решения от комисията, на издадените въз основа на тях заповеди на кмета на общината и на сключените договори.

Причините за установените несъответствия са: пропуски в работата на комисията, неосъществяването на контрол върху работата на длъжностните лица, изготвили протоколите, както и неосъществяването на контрол от кмета на общината върху работата на комисията. Установените нарушения/несъответствия и грешки, описани в констатацията по т. 4.5.2 са извършени в нарушение на чл. 75, ал. 1 от НРПУРИВОС във връзка с чл. 74, ал. 3 от НРПУРИВОС. Пропуснатите приходи са в общ размер 186,37 лв. годишно (по т. 4.5.2.2 – 13,56 лв. годишно и т. 4.5.2.4 – 172,81 лв. годишно), а за целия период на договорите от пет стопански години - 931,85 лв.

Липсата на подходящи контролни дейности или неизпълнението им могат до доведат и до по-висок размер на пропуснатите приходи по общинския бюджет в рамките на всички проведени търгове и сключени договори, които са извън обхвата на одита.

4.6. В протоколите на комисията е отразено, че за част от имотите участниците са заявили „ползваема площ“ (през 2018 г. - 12 имота и през 2019 г. - 47 имота), която е частта от имота, включена към физическите блокове на землището.

По време на одита информацията за частта „ползваема площ“ е потвърдена с писмо от Общинска служба по земеделие гр. Средец. Изключение е един имот²⁸⁶, за който вместо цялата площ от 5,396 дка е заявена и отдадена площ 4,000 дка. Общо намаленият наем за имота е в размер 23,03 лв. годишно²⁸⁷.

4.7. Съгласно чл. 76 от НРПУРИВОС, внесените депозити за участие в търга се възстановяват след издаването на заповедта на кмета на всички участници, които за заявили участие и са се явили на търга, но не са го спечелили. Не се възстановяват депозитите на участниците, които са подали заявление за участие, но не са се явили на публичния търг с явно наддаване или не са подали наддавателно предложение при публичен търг. Депозитът на участника, обявен за спечелил търга, се задържа и прихваща към размера на първата наемна цена. Съгласно чл. 77, ал. 1 от НРПУРИВОС в случай на отказ от участие/плащане, внесените депозити се задържа.

При проверката е установено, че в общината е наложена практика от председателя на комисията да се изпраща уведомление до счетоводството за всеки участник в търга относно възстановяването/преобразуването на депозита в плащане или за задържането му.

4.7.1. Депозитите на некласираните участници са възстановени. На останалите участници, с които са сключени договори, депозитите са прихванати от плащането и сумите са прехвърлени по разплащателната сметка на общината.

Изключение е установено за един участник в търга от 2018 г., за който депозитът в размер 9 лв. не е прехвърлен в разплащателната сметка на общината²⁸⁸.

4.7.2. Съгласно чл. 77, ал. 1 от НРПУРИВОС, в случай, че лицето, което е обявено за спечелило търга не изпълни в 7-дневен срок от връчването на заповедта задължението за внасяне на цената или нейната първа вноска се счита, че се е отказало от участие и внесените депозити се задържа в полза на общината.

²⁸⁵ Одитно доказателство № 130

²⁸⁶ Имот по предходен план № 031014 в землището на с. Варовник - Договор № 68 от 31.08.2018 г.

²⁸⁷ Одитни доказателства №№ 115-116, 121-123 и 141

²⁸⁸ Одитни доказателства №№ 142-143

След изпращане на уведомления на шест от участниците в търга от 2018 г. и на един участник в търга от 2019 г. депозитите им в общ размер 256,35 лв. (2018 г. - 237,04 лв. и 2019 г. – 19,31 лв.) са задържани в полза на общината на основание чл. 77, ал. 1 от НРПУРИВОС, като са прехвърлени по разплащателната сметка на общината²⁸⁹.

4.7.2.1. Съгласно чл. 76, ал. 1 от НРПУРИВОС, след издаването на заповедта на кмета на общината по чл. 75 от наредбата, 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. Не се възстановяват депозитите на участниците, които са подали заявление за участие, **но не са се явили** на публичния търг с явно наддаване или **не са подали** наддавателно предложение при публичен търг (чл. 79, ал. 2 от НРПУРИВОС).

При одита е установено:

а) на един от участник в търга от 2018 г. са задържани 42 лв., вместо да бъде задържан депозитът, в размер 4,20 лв., поради отказ да наеме имота²⁹⁰.

Установената разликата в размер 37,80 лв. е задържана и не е възстановена на лицето, в несъответствие на чл. 76, ал. 1 от НРПУРИВОС. По информация на длъжностните лица при изчисляването е допусната техническа грешка²⁹¹;

б) на друг участник в търга през 2018 г. са задържани 15,36 лв., тъй като се е отказал от наемането на имот²⁹², за който е спечелил, в съответствие на чл. 78, ал. 1 от НРПУРИВОС. В резултат на това, от фактурираният наем за първата стопанска година за други наети имоти са останали неплатени 15,36 лв., които са неправилно приспаднати от плащането и не са предявени на лицето за плащане във връзка със задържането на депозита;

в) участник в търг през 2019 г., който е обявен за спечелил, се е отказал от наемане на 14 от общо 17 имота. От депозита са задържани 19,31 лв. вместо 21,36 лв. Поради допусната грешка от длъжностното лице при определянето на сумата, са задържани с 2,06 лв. по-малко²⁹³.

4.7.2.2. Съгласно чл. 76, ал. 2 от НРПУРИВОС не се възстановяват депозитите на участниците, които са подали заявление за участие, **но не са се явили** на публичния търг с явно наддаване или **не са подали** наддавателно предложение при публичен търг, без да е посочен видът му, но по подразбиране този търг следва да е с явно наддаване, предвид разпоредбите на чл. 70, ал. 3 и чл. 72, ал. 3 и ал. 6 от НРПУРИВОС.

От съставените протоколи от комисиите за провеждане на търовете в различните землища за двете години (от 04.07.2018 г., 11.07.2018 г. и 05.07.2019 г.), за част от имотите е видно, че има участници, които са се отказали от наддаване още при обявяване на първо наддавателно предложение. В случаите, при които за имот са кандидатствали двама участници, и на публичния търг и двамата не са подали наддавателно предложение, депозитите и на двамата участници са задържани по реда на чл. 76, ал. 2 от НРПУРИВОС.

В случаите, при които поне един от участниците за определен имот е потвърдил първо наддавателно предложение, а останалите участници са се отказали да подават наддавателно предложение, спрямо тези участници не е приложен определения ред в чл. 76, ал. 2 от НРПУРИВОС. Депозитите за съответните имоти не са задържани в полза на общината, а са възстановени на участниците/или са прихванати от размера на наема (в случай, че с участника е сключен договор за отдаване под наем за други имоти, за които е спечелил наддаването).

Размерът на незадържаните депозити в полза на общината е в общ размер 6 786,88 лв. (2018 г. - 6033,08 лв. и 2019 г. – 753,80 лв.), в нарушение на чл. 76, ал. 2 от НРПУРИВОС.

²⁸⁹ Одитни доказателства №№ 114 и 146

²⁹⁰ Имот по предходен план № 026008 в с. Белеврен

²⁹¹ Одитни доказателства №№ 35/стр. 8 и 130/стр. 4

²⁹² Имот по предходен план № 000571 в с. Кирово

²⁹³ Одитни доказателства №№ 2, 35/стр. 8, 142-145

Причина за установеното е неправилно прилагане на НРПУРИВОС по отношение на търговете с явно наддаване, в резултат на което общината е лишена/пропуснати са приходи по бюджета в размер на незадържаните депозити 6 786,88 лв.²⁹⁴.

4.8. След проведените търгове от кмета на общината са сключени 50 договора за отдаване под наем на земеделски земи за срок от пет стопански години (2018 г. – 38 договори и 2019 г. – 12 договора).

4.8.1. Дължимите наеми са платени преди сключването на договорите²⁹⁵.

В НРПУРИВОС не е определено в какъв срок от влизането в сила на заповедта и внасянето на наемната цена се сключва договора.

При проверката е установено, че при търга, проведен през 2018 г., е наложена практика наемателите да се изчакват за внасянето на първата вноска много/дълго след издаването и съобщаването на заповедта на наемателя. Търговете са проведени през м. юли 2018 г., договорите влизат в сила от стопанската 2018/2019 г., считано от 01.10.2018 г., а седем²⁹⁶ от тях (18 на сто) са сключени от 15 дни до 5 месеца след 01.10.2018 г. В тези седем случая, поради липсата на определен срок в НРПУРИВОС, търговете от м. юли не са приключили с акт за сключване на договор до 01.10.2018 г. Съгласно относимата правна рамка по ЗЗД, ЗОС и ЗСПЗЗ договорите не могат да обхващат периоди от преди тяхното сключване, тъй като нямат обратно действие. Още повече, че за да се ползват, считано от стопанската 2018/2019 г., имотите следва/могат да бъдат предадени от наемодателя на наемателя само след сключването на договор.

Една от причините за установената незаконосъобразна практика е неосъществяването на контрол по приключването на тръжните процедури и на предварителен контрол при сключването на договорите за отдаване под наем.

4.8.2. 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.

Поради неосъществяването на контрол при подписването им от длъжностните лица, подписали договорите, няма/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.). Липсата на нотариално удостоверяване на подписите на страните води до невъзможност договорите да бъдат регистрирани в Общинската служба „Земеделие“, в резултат на което ограничава възможностите на наемателите да кандидатстват за субсидии за наетите площи²⁹⁷.

4.8.3. Съгласно чл. 24а, ал. 9 от ЗСПЗЗ, при сключването 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

²⁹⁴ Одитни доказателства №№ 2, 35-36, 114, 116, 143, 146-147

²⁹⁵ Одитни доказателства №№ 2, 35, 108-109, 125 и 142

²⁹⁶ Договори №№ 93 от 14.11.2018 г., 121,122 и 123 от 30.01.2019 г., 167 и 170 от 20.02.2019 г., и 199 от 25.04.2019 г.

²⁹⁷ Одитни доказателства №№ 35-36, 108 -109

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 картата на възстановената собственост или от кадастралната карта и специализирания слой „Площи, допустими за подпомагане“, достъпен чрез интернет страницата на Министерството на земеделието, храните и горите, неразделна част от договора.

При сключването на договорите и през двете години наемателите не са освободени от заплащане на наемната цена за една стопанска година. В нарушение на чл. 47м, ал. 2 от ППЗСПЗЗ, имотите не са проверени от общинската администрация за установяване на обстоятелствата дали имотът/имотите изцяло или частично попадат/не попадат в слоя „Площи, допустими за подпомагане“.

По данни на одитирания обект, причините за констатираните несъответствия са, че: служителите от дирекция ИРЗГ и УЕПП не разполагат с технологично време за анализиране на необходимата информация за това каква площ от наеманите имоти, попада в специализиран слой; технически също е трудно изпълнимо да бъде извършен такъв анализ; поради изискванията на ППЗСПЗЗ данните да се изготвят от собственика на имотите и големият брой имоти, които следва да се изследват, няма практика тази информация да се изисква от Общинска служба „Земеделие“ - гр. Средец; и на последно място обстоятелството, че кандидатите за наемане на имотите са подписали декларации, че са запознати с условията на търга и проекта на договор, с което са приели условията без възражения, а всички участници са земеделски производители и са запознати с разпоредбите на чл. 24а, ал. 9 от ЗСПЗЗ²⁹⁸.

В общината няма информация кои от имотите, за които са сключени договори след провеждането на търговете през 2018 г. и 2019 г., изцяло или частично попадат/не попадат в слой „Площи, допустими за подпомагане“, поради което при одита не може да се извърши проверка за кои от наемателите не са приложени нормативноопределените облекчени условия при формирането на наема²⁹⁹.

4.8.4. Всички договори са вписани в АВп, в съответствие с чл. 112, б. „е“ ЗС и чл. 4, б. „е“ от ПВп³⁰⁰.

Имотите не са предадени на наемателите с приемо-предавателен протокол, в несъответствие с изискването на чл. 23 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г.³⁰¹.

Липсата на подписани приемо-предавателни протоколи, за отразяване на действителното състояние на имота при подписването на договора, създава предпоставки за последващи възражения/правни спорове с наемателите текущо при ползването или последващо при връщането на имотите. По данни на длъжностните лица от общинската администрация - няма въведена практика да се назначава комисия, която да изготвя протоколи за предаване на имотите на наемателите, тъй като не всички имоти общинска собственост са актувани и нямат изготвени досиета за съхранение³⁰². Друга причина за установените несъответствия е и липсата на определен ред във ВПРУИВ за предаването на имоти извън строителните граници на населените места.

Дейността по предаване на имотите на наемателите е в несъответствие с правната рамка.

4.9. При одита е проверено изпълнението на сключените договори.

²⁹⁸ Одитно доказателство № 148

²⁹⁹ Одитни доказателства №№ 108 -109 и 148

³⁰⁰ Одитни доказателства №№ 108 -109

³⁰¹ Одитни доказателства №№ 35-36

³⁰² Одитно доказателство № 130

В одитирания период към договорите, сключени след провеждането на търга през 2019 г., не са сключвани анекси.

При проверката на сключените 38 договора, след провеждането на търга от 2018 г. е установено:

4.9.1. Съгласно чл. 4.1 от договорите, наемът се индексира с коефициента на инфлация, определен от НСИ, за съответния 12-месечен период.

Наемите за втората стопанска година 2019/2020 г. следва да се платят до 31.10.2019 г. Размерът им е изчислен със завишение от 102,9 на сто. По данни на НСИ, инфлацията за периода м. август 2018 г. - м. август 2019 г. е 102,9 на сто³⁰³, като инфлацията е изчислявана към м. август 2018 г., т.к. при фактурирането/оповестяването на дължимите наеми към м. октомври, данните за м. септември 2018 г. не са публикувани.

В два случая³⁰⁴ завишението на наема с коефициента на инфлация, общо в размер 57,58 лв., не е фактурирано от общината и не е платено към 31.12.2019 г., в несъответствие с клаузите в договора. При всички останали наематели наемите са фактурирани със завишение от 102,9 на сто³⁰⁵.

В резултат от несъответствието/неизпълнението на договора са пропуснати приходи от наеми за общинския бюджет за 2019 г. в размер 57,58 лв.

4.9.2. Съгласно чл. 5 от договорите, наемната цена следва да се заплаща в началото на всяка стопанска година, не по-късно от 31 октомври. В чл. 25 от договорите е договорена клауза при забавено плащане на годишната наемна цена, наемателят дължи на наемодателя неустойка, в размер на законната лихва върху дължимата сума.

Въпреки наличието на тези клаузи в договорите, в общината е наложена практика да не се начислява неустойка в размер на законната лихва при забавяне в плащанията³⁰⁶, което е неизпълнение на договорите от страна на общината.

Неизпълнението на договорните клаузи е в нарушение/несъответствие с изискванията на чл. 11, ал. 1 от ЗОС за управлението на общинските имоти с грижата на добър стопанин и в интерес на населението на общината. В резултат от неизпълнението и на двете страни по договорите са пропуснати приходи от неустойки/наеми за общинския бюджет за 2018 и 2019 г. и не са защитени финансовите интереси на общината.

4.9.2.1. При плащането на наемите за стопанската 2019/2020 г., при 23 бр. наематели (60 на сто) са налице забавяния при плащането на наемите.

Фактурите за дължимия наем за стопанската 2019/2020 г. на наемателите, платили към 31.12.2019 г., са издадени при плащането на наема в брой или след плащане безкасово, вместо на датата на падежа 31.10.2019 г.

4.9.2.2. Към 31.12.2019 г. от осем наематели не са платени дължими наеми в общ размер 11 005,31 лв., като лихвите за забавените плащания са 334,80 лв. Фактурите за дължимия наем за стопанската 2019/2020 г. на тези наематели са издадени в края на бюджетната година на 12 - 13.12.2019 г., като сумите са постъпили през 2020 г.

Поради неизпълнение на задължения на дирекция ФСДЧР за фактуриране на годишните наеми към 31 октомври (датата на падежа) и начисляването на лихви за забавените плащания, наемателите не са своевременно уведомени за размера дължимите наеми, предвид уговореното годишно завишение с коефициента на инфлация, а в допълнение не са им предявени и искания за плащането на лихви за закъсненията. В резултат на това, по бюджета

³⁰³ <https://www.nsi.bg/node/2539>

³⁰⁴ Договори №№ 69 от 31.08.2018 г. и 167 от 20.02.2019 г.

³⁰⁵ Одитни доказателства №№ 35, 142 и 149

³⁰⁶ Одитни доказателства №№ 35, 108 и 142

на общината за 2019 г. са постъпили по-малко приходи от договорените с наемателите и са нарушени графикът и регулярността/ритмичността на постъпленията от наеми на земеделски земи, планирани като годишни приходи.

4.9.3. Съгласно чл. 6 от договорите, годишният наем подлежи на актуализация, съгласно ежегодно приеманите от общинския съвет годишни базисни наемни цени на декар, за ползване на земеделските земи от общинския поземлен фонд, при условие, че тези цени са по-високи от достигнатите тръжни наемни цени.

Съгласно приетото през 2019 г. решение на общинския съвет за определяне на началните тръжни цени/базисни наемни цени при провеждането на търговете за отдаване под наем на земеделски земи³⁰⁷, цената за всички категории земя е повишена с 1 лв., което е под 10 на сто или 10 на сто спрямо цените от 2018 г. Сключените договори през 2018 г. за всички наети имоти са на цена минимум – едно наддавателно предложение със стъпка от 10 на сто спрямо първоначалните тръжни цени.

В резултат на това не са били налице условия за прилагането на клаузите по чл. 6 от договорите за повишаване на наемните цени за стопанската 2019/2020 г.³⁰⁸.

4.9.4. Съгласно чл. 26 от договорите, наемателят дължи неустойки в двукратния размер на наемната цена, ако в периода от първата до третата стопанска година от сключването на договора се откаже от ползването на имоти, попадащи в т. 1 от договора.

През 2019 г. към два договора са сключени три анекса, с които от договорите са изключени/отпаднали шест имота, за които на наемателите не са предявени неустойки, тъй като отпадането на имотите не е по тяхна вина, а е в следствие на действия от страна на общината, в т.ч.:

а) по договор от 31.08.2018 г.³⁰⁹ са отпаднали пет имота в землището на с. Варовник, в т.ч.: установена е продажба на един³¹⁰ от тях, още преди провеждането на търга през 2018 г. (анекс от 10.05.2019 г.) и продажби на четири имота³¹¹ по време на действие на договора (анекс от 19.09.2019 г.)³¹².

Съгласно чл. 29 от договора, договорът се прекратява в случай на проявен инвеститорски интерес за закупуване на имотите след изтичането на едномесечно предизвестие, отправено писмено от наемодателя на наемателя. От страна на общината тази клауза не е изпълнена – до наемателя не е отправено едномесечно предизвестие при приемането на решението на общинския съвет³¹³ за провеждане на търг с тайно наддаване за продажба на имотите и издаването на заповедта³¹⁴ на кмета на общината през м. март 2019 г. за провеждането на търга. Имотите са продадени от общината с Договор от 22.04.2019 г.

В защита на наемателя, съгласно разпоредбите на чл. 237, ал. 1 от ЗЗД при прехвърляне на недвижим имот договорът за наем остава в сила спрямо приобретателя, ако е бил вписан в имотния регистър, което е гарантирало на наемателя ползването на земята до сключването на анекса;

³⁰⁷ Решение № 791 от 29.05.2019 г. на Общински съвет - Средец

³⁰⁸ Одитни доказателства №№ 35/стр. 9-10 и 112

³⁰⁹ Договор № 69 от 31.08.2018 г.

³¹⁰ Имот по предходен план № 001073 в землището на с. Варовник

³¹¹ Имоти по предходен план №№ 001074, 001076, 001081 и 001084 в землището на с. Варовник

³¹² Одитни доказателства №№ 35/стр. 10 и 150-151

³¹³ Решение № 734 от 27.02.2019 г. на Общински съвет - Средец

³¹⁴ Заповед № 396 от 21.03.2019 г. на кмета на общината

б) по договор от 24.08.2018 г.³¹⁵ с анекс от 01.10.2019 г. е отпаднал имот в землището на гр. Средец, тъй като при сключването на договора през 2018 г., имотът е бил вече отдаден под наем през 2017 г.³¹⁶ на друг наемател на общината³¹⁷.

В сключените анекси е договорено, че с подписването на анекса страните декларират, че нямат никакви имуществени и неуредени претенции по отношение на отпадналите имоти. На основание договорената клауза за първата стопанска година платените наеми за имотите по двата анекса (от 10.05.2019 г. и 01.10.2019 г.) не са приспаднати от последващите плащания на наемателите и не са издадени кредитни известия за платените наеми за първата стопанска година, общо в размер 82,82 лв.³¹⁸.

Установеното е резултат от неизвършването на предварителен контрол преди провеждането на търга през 2018 г. относно собствеността/статуса на обявените имоти и за евентуални тежести върху тях (сключени договори за наем или аренда), както и от неизпълнението на задълженията на служителите на дирекция ИРЗГ и УЕПП за изготвяне на предизвестие до наемателите за предстоящите продажби на имотите.

Отдаването под наем на земеделски земи – ниви чрез провеждане на публичен търг е осъществено в частично съществено несъответствие с правната рамка и договорите: поставени са ограничителни условия към участниците за липса на задължения към общината и за участие само на регистрирани земеделски производители на територията на общината; от членовете на комисиите за търговете писмено не е удостоверена липсата на обстоятелства за наличие на частен интерес; непълнота на заповедите на кмета на общината за обявяването на търгове; незаконосъобразно в състава на комисиите по провеждане на търговете не са включени кметовете на кметства или определени от тях служители от съответната администрация; заповедите на кмета на общината за спечелилия търга не са съобщени/вържени на всички заинтересовани лица; незаконосъобразно са сключени договори преди влизането в сила на заповедта на кмета на общината за определяне на спечелилия търга; депозити за участие не са възстановени/не са прихванати; не са задържани депозити при неподадено наддавателно предложение; не е извършена нотариална заверка на съдържанието и подписите на страните по договорите за отдаване под наем на земеделски земи; не са проверени обстоятелствата за прилагане на облекчен режим при отдаване под наем на земеделски земи; не е приложен реда за предаване на имоти с приемо-предавателен протокол; при закъснения в плащанията на наемните цени за всички отдадени земеделски земи не са начислени неустойки/лихви за забава, с което са пропуснати приходи по общинския бюджет и са нарушени изискванията на ЗОС за управление на имотите с грижата на добър стопанин и в интерес на населението на общината.

5. Отдаване под наем на мери, пасища и ливади от общинския поземлен фонд и отдаване за ползване на полски пътища - общинска собственост без провеждане на публичен търг или конкурс

За одитирания период са сключени 155 бр. договори за отдаване под наем на земеделски земи без провеждане на търг/конкурс през 2018 г. (за отдаване под наем на мери, пасища и ливади - 59 бр. и за отдаване за ползване на полски пътища - 96 бр.) и през 2019 г. - 128 бр. (за отдаване под наем на мери, пасища и ливади - 32 бр. и за отдаване за ползване на полски пътища - 96 бр.)³¹⁹.

При одита са проверени общо 14 договора за отдадени под наем мери, пасища и ливади

³¹⁵ Договор № 66 от 24.08.2018 г.

³¹⁶ Договор № 49 от 04.07.2017 г.

³¹⁷ Одитни доказателства №№ 35/стр.10 и 117/стр.18-23

³¹⁸ Одитни доказателства №№ 35/стр.10 и 142

³¹⁹ Одитни доказателства №№ 12 и 152-153

(2018 г. - седем бр.³²⁰ и 2019 г. - седем бр.³²¹) и 14 договора за отдаване за ползване на полски пътища по чл. 37 в, ал. 16 от ЗСПЗЗ (2018 г. - седем бр.³²² и 2019 г. - седем бр.³²³).

5.1. 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.

5.1.1. С решение от 21.02.2018 г. на общинския съвет³²⁴ са определени пасищата, мерите и ливадите за индивидуално ползване за стопанската 2018/2019 г.

За стопанската 2019/2020 г. пасищата, мерите и ливадите за индивидуално ползване са определени с решение от 27.02.2019 г.³²⁵ на общинския съвет.

Списъците на имотите за индивидуално ползване с категории и за двете стопански години са публикувани на интернет страницата на общината, с което е осигурена публичност и гласност. Обявяването в общината и в съответните кметства не е документирано³²⁶.

5.1.2. Съгласно т. 8 от решенията на общинския съвет, за двете години въз основа на протокола на комисията по чл. 37и, ал. 6 от ЗСПЗЗ (за предходната стопанска година) и след заплащане на наемната цена – 8 лв./дка за стопанската 2018/2019 г. и 9 лв./дка за стопанската 2019/2020 г., кметът на общината следва да сключи договори за наем със срок на действие от 5 до 10 стопански години. В решенията е приета еднаква цена за всички селища.

Съгласно чл. 37и, ал. 12 от ЗСПЗЗ, въз основа на протоколите на комисиите кметът на общината сключва договори за наем или аренда по цена, определена по пазарен механизъм.

По време на одита, от длъжностните лица в дирекция ИРЗГ и УЕПП е обяснено³²⁷, че предложената цена в докладната записка на кмета на общината към решенията за двете години е осреднена цена, еднаква за всички землища от общината, съгласно средното годишно рентно плащане за пасища и мери - Протоколи на ОД „Земеделие“ Бургас за стопанските 2017/2018 г. и 2018/2019 г.³²⁸ В представените извлечения от протоколите средното годишно рентно плащане за пасища и мери за общината в 28 землища за стопанската 2017/2018 г. е 7 лв. и за стопанската 2018/2019 г. - 8 лв., за три землища (Пънчево, Вълчаново и Загорци) е по 16 лв./дка, а в едно землище (Радойново) е 12 лв./ дка³²⁹.

При така определените цени, еднакви за всички землища, наемната цена в четирите землища (Пънчево, Вълчаново, Загорци и Радойново) и за двете години е по-ниска от средното рентно плащане за землището, което е в нарушение/несъответствие с изискванията на чл. 37и, ал. 12 от ЗСПЗЗ и води до пропуснати приходи от наеми за общинския бюджет.

³²⁰ Договори №№ 202 от 06.06.2018 г., 9 от 22.06.2018 г., 20 от 22.06.2018 г., 29 от 28.06.2018 г., 38 от 16.07.2018 г., 47 от 23.07.2018 г., 120 от 30.01.2019 г.

³²¹ Договори №№ 1 от 30.05.2019 г., 6 от 30.05.2019 г., 11 от 07.06.2019 г., 16 от 18.06.2019 г., 21 от 19.06.2019 г., 26 от 08.07.2019 г. и 45 от 10.09.2019 г.

³²² Договори №№ 111 от 11.01.2018 г., 115 от 15.01.2018 г., 125 от 22.01.2018 г., 147 от 01.02.2018 г., 193, 194 и 195 от 09.03.2018 г.

³²³ Договори №№ 94 от 16.01.2019 г., 100 от 17.01.2019 г., 106 от 17.01.2019 г., 130 от 31.01.2019 г., 161 и 162 от 14.02.2019 г. и 197 от 23.04.2019 г.

³²⁴ Решение № 507 от 21.02.2018 г. на Общински съвет - Средец, в сила от 16.03.2018 г.

³²⁵ Решение № 739 от 27.02.2019 г. на Общински съвет - Средец, в сила от 21.03.2019 г.

³²⁶ Одитни доказателства №№ 154-158

³²⁷ Одитно доказателство № 157/стр. 1

³²⁸ Съставени от ОД „Земеделие“ Бургас по утвърдената Методика за определяне на средното годишно рентно плащане № РД 04.6/08.07.20115г., предоставена с писмо изх.№ 9166-77/13.07.2015г. на Дирекция ПОК към МЗХ

³²⁹ Одитно доказателство № 159

5.1.3. В чл. 37и от ЗСПЗЗ е регламентирано отдаването под наем или аренда на пасищата, мерите и ливадите от общинския поземлен фонд 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.

5.1.3.1. Със заповеди от 23.03.2018 г. и 26.03.2019 г. на кмета на общината³³⁰, по реда на чл. 37и, ал. 6 от ЗСПЗЗ, са назначени комисии, които да определят необходимата за всеки кандидат площ и да разпределят имотите за всяко землище³³¹, като:

а) назначените комисии отговарят на изискванията на чл. 100, ал. 1 от ППЗСПЗЗ по отношение на броя на членовете, от които един правоспособен юрист. В комисиите са включени и кметовете/кметските наместници по места.

В комисиите не са определени резервни членове, в несъответствие с изискванията на чл. 100, ал. 1, изр. първо от ППЗСПЗЗ за назначаване на 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 последици за общината³³²;

в) от членовете на комисиите са подписани декларации по чл. 100, ал. 1, изр. второ от ППЗСПЗЗ³³³.

5.1.3.2. През 2018 г. и 2019 г. от собственици на животновъдни обекти са подадени заявления в законоустановения срок - 10/11 март.

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 през 2018 г.

Съгласно промяна в чл. 99, ал. 1 от ППЗСПЗЗ (ред. ДВ, бр. 93 от 2018 г.) информацията за задълженията по чл. 37и, ал. 1 от ЗСПЗЗ се проверява служебно от комисията по чл. 100 чрез справка в съответния публичен регистър, а когато такъв не се поддържа, същата се изисква и получава по служебен път от компетентната администрация. В протокола на комисията не е отразено изрично, че е извършена служебна проверка, а е записано, че всички са правоимащи лица³³⁴.

5.1.3.3. 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, в срок до 1 май. Протоколи за допълнително разпределение по чл. 37и, ал. 7 от ЗСПЗЗ не са съставяни³³⁵. При извършената проверка е установено:

а) съгласно протоколите на комисията, на проверените заявители са разпределени площи за индивидуално ползване, които са определени с решенията на общинския съвет, с изключение на два имота³³⁶, разпределени и отдадени под наем през 2018 г. и 2019 г., които не

³³⁰ Заповеди №№ 164 от 23.03.2018 г. и 410 от 26.03.2019 г. на кмета на общината

³³¹ Одитно доказателство № 160

³³² Одитни доказателства №№ 161 и 162

³³³ Одитно доказателство № 163

³³⁴ Одитни доказателства №№ 161-162 и 164

³³⁵ Одитни доказателства №№ 161-162

³³⁶ ПИ № 29221.135.925 (стар номер 000925), категория 8, площ 0,510 дка в землището на с. Момина църква и ПИ № 36938.57.17 (стар номер 057017), категория 8, площ 4,791 дка в землището на с. Кирово

са разпределяни за индивидуално ползване от общинския съвет³³⁷;

б) съгласно предоставени данни от електронните регистри на БАБХ, при 13 от проверените наемни правоотношения, разпределените площи са в допустими граници³³⁸.

Установен е един случай, при който през 2018 г. са разпределени в повече площи в землището на с. Загорци³³⁹ за 22,24 животински единици, представляващи 333,600 дка от пета и седма категория. Съгласно протокола за разпределение от 27.04.2018 г., общата площ на разпределените 19 имота е 1 243,140 дка, с ползваема площ 971,816 дка. При сключването на договора от 06.06.2018 г.³⁴⁰ са отдадени разпределените 19 имота, но ползваемата площ е общо 1 035,322 дка - с 63,506 дка в повече от разпределената, в т.ч. 33,275 дка от пета и седма категория и 30,231 дка от девета категория. По този начин реално отдадените площи над допустимите дка за притежаваните животински единици са 366,875 дка от пета и седма категория на земята и 30,231 дка от девета категория³⁴¹.

От председателя на комисията не е упражнен контрол при изчисляването на допустимите размери за разпределянето на площите и не е осъществен предварителен контрол за законосъобразност преди сключване на договора. В резултат на това е нарушен чл. 37и, ал. 4 от ЗСПЗЗ;

б) протоколите в частта за разпределението на имотите 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 дали има съответствие с изискванията на чл. 37и, ал. 8 от ЗСПЗЗ по отношение на осигуряването на публичност и гласност в кметствата, в чиито землища са разпределените имоти. Една от причините за несъответствието е, че във ВПРУИВ не са определени ред и отговорни длъжностни лица за публикуването в кметствата³⁴².

Протоколите на комисиите и за двете години не са обжалвани.

5.1.4. За всеки от заявителите с разпределени площи са издадени заповеди на кмета на общината, в която са описани имотите – с номер по предходен план, общата площ на имота, ползваемата площ на имота (разпределената площ за ползване) и площта от специализиран слой „Площи, допустими за подпомагане“ съгласно чл. 32, параграф 2 от Регламент (ЕС) № 1307/2013 г. на Европейския парламент, както и определения годишен наем –за първите две стопански години и за останалите стопански години³⁴³.

5.1.4.1. В заповедите на кмета на общината е определено наемателят да се яви в седемдневен срок от получаването на заповедта за сключване на договор.

В тази им част заповедите са в несъответствие/противоречие с изискванията на чл. 90, ал. 1 във връзка с чл. 149, ал. 1 от АПК, съгласно който, 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. Предвид това 7-дневният срок следва да тече от момента на влизането в сила на заповедта на кмета на общината, а не от датата на връчването ѝ. 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.

При проверката е установено:

а) при проверените процедури за отдаване под наем през 2018 г. не са настъпили

³³⁷ Одитни доказателства №№ 156/стр. 2, 157/стр. 2 и 161-162

³³⁸ Одитни доказателства №№ 156-157 и 165-166

³³⁹ Разпределени площи по Заявление № 94-00-298 от 08.03.2018 г.

³⁴⁰ Договор № 202 от 06.06.2018 г.

³⁴¹ Одитни доказателства №№ 156/стр. 2-3, 161/стр. 6, 7 и 10, 167-168

³⁴² Одитни доказателства №№ 30/стр. 2, 156/стр. 6, 157/стр. 6 и 169

³⁴³ Одитно доказателство № 164

негативни последици от незаконосъобразно указания в заповедта срок за сключване на договор, т.к. заповедите са връчени на лицата лично срещу подпис и договорите са сключени след изтичането на 14-дневния срок от съобщаване на заповедта³⁴⁴;

б) съобщаването на заповедта на кмета на общината от 07.05.2019 г.³⁴⁵ не е документирано, с което е нарушен чл. 61, ал. от АПК (ред. ДВ, бр. 27 от 2014 г.)³⁴⁶;

в) при проверените процедури за отдаване под наем през 2019 г. са установени три случая, при които договорите³⁴⁷ са сключени преди изтичането на 14-дневния срок от съобщаване на заповедта на кмета на общината. Заповедите на кмета на общината не са влезли в сила, т.к. не е изтекъл срокът за тяхното оспорване, а са изпълнени, като са сключени договори³⁴⁸. Нарушени са изискванията на 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.

Причина за установените нарушения е неосъществяването на предварителен контрол за законосъобразност преди/при сключването на договорите за наем.

5.1.4.2. При одита, за един от проверените случаи за отдаване под наем е установено несъответствие между разпределените имоти, издадените заповеди и сключените договори:

От общо разпределените два имота, наемателят се е отказал от единия, при връчването на заповедта на кмета на общината³⁴⁹, с която са разпределени имотите в землището на с. Кирово (ПИ № 033010 – 10,145 дка и ПИ № 038001 – 8,008 дка). Лицето е посочило, че се отказва от имот № 033010, като желае да наеме друг имот ПИ № 000311 в землището на с. Белеврен.

Във връзка с желанието на наемателя е издадена нова заповед на кмета на общината³⁵⁰, в която е включен само единият имот и е сключен договор от 23.07.2019 г.³⁵¹. На следващия ден 24.07.2019 г. е издадена втора заповед на кмета на общината³⁵², с която на лицето е разпределен заявения имот в землището на с. Белеврен и с наемателя е сключен друг договор от 10.09.2019 г.

Отдаденият имот (ПИ № 03349.27.311, по предходен план № 000311) с договора от 10.09.2019 г. в землището на с. Белеврен присъства в списъците за индивидуално разпределение към решението от 27.02.2019 г. на общинския съвет, но не е разпределен от комисията по реда на чл. 37и, ал. 12 от ЗСПЗЗ. В екземпляра за публикуване на разпределението този имот е допълнително добавен³⁵³.

Установеното е нарушение/несъответствие с чл. 37и, ал. 12 от ЗСПЗЗ, т.к. сключването на договора не съответства на разпределението в протокола на комисията. Една от причините за нарушението е неосъществяването на предварителен контрол за законосъобразност преди/при сключването на договора за наем, в резултат на което не са спазени изискванията на ЗСПЗЗ във връзка с взетите решения от комисията³⁵⁴.

5.1.5. Съгласно чл. 37и, ал. 12 от ЗСПЗЗ, въз основа на протоколите на комисииите по ал. 6 и ал. 10, кметът на общината сключва договори за наем или аренда по цена, определена по

³⁴⁴ Одитно доказателство № 164

³⁴⁵ Заповед № 507 от 07.05.2019 г. на кмета на общината

³⁴⁶ Одитно доказателство № 157/стр. 6

³⁴⁷ Договори №№ 1 от 30.05.2019г., 21 от 19.06.2019 г. и 26 от 08.07.2019 г.

³⁴⁸ Одитни доказателства № 164 и 170

³⁴⁹ Заповед № 507 от 07.05.2019 г. на кмета на общината

³⁵⁰ Заповед № 685 от 20.06.2019 г. на кмета на общината

³⁵¹ Договор № 31 от 23.07.2019 г. за имот № 038001 – 8,008 дка

³⁵² Заповед № 773 от 24.07.2019 г. на кмета на общината

³⁵³ Одитно доказателство № 171/стр.2

³⁵⁴ Одитно доказателство № 155, 157/стр. 6, 162 и 172

пазарен механизъм. Минималният срок на договорите е пет стопански години. Договорите съдържат данните по ал.ал. 1, 4, 6 и 7 и се регистрират в общинската служба по земеделие.

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.

5.1.5.1. През 2018 г. и 2019 г. на базата на съставените протоколи на комисиите за разпределение на площите са сключени три договора за отдаване под наем на пасища и мери за срок от пет стопански години (2018 г. - два и 2019 г. - един) и 11 договора за срок от 10 стопански години, в съответствие с минимално допустимия срок съгласно чл. 37и, ал. 12 от ЗСПЗЗ. Сроковете на договорите са съобразени с желанието на наемателите³⁵⁵.

Преди сключването на договорите всички наеми за първата стопанска година са платени.

5.1.5.2. Определените наемни цени за всички отдадени имоти са въз основа на решенията на общинския съвет.

С договор от 30.05.2019 г.³⁵⁶ са отдадени имоти в землището на с. Загорци. За землището средното рентно плащане за пасища и мери за стопанската 2018/2019 г. е в размер 16 лв./дка, а договорът е сключен при цена 9 лв./дка, което е със 7 лв./дка или 44 на сто по-ниска цена спрямо средното рентно плащане, в несъответствие с изискванията на чл. 37и, ал. 12 от ЗСПЗЗ (описано в Част трета, Раздел II, констатацията по т. 5.1.2 от доклада).

В резултат на незаконосъобразно възприетия подход при определянето на наемните цени с решение на общинския съвет, по договора е определен наем в размер 35,88 лв. за 3,987 дка специализиран слой за първите две стопански години и 5 642,13 лв. за 626,903 дка за останалите осем стопански години. Разликата между средното рентно плащане за землището, въз основа на което е следвало да бъде сключен договора, и цената на наема по сключения договор е 4 416,23 лв. по-малко, за целия 10 годишен период на договора³⁵⁷. В случай, че установеното несъответствие не бъде коригирано, ще бъдат пропуснати приходи и общинският бюджет ще бъде лишен от приходи в размер най-малко 4 416,23 лв., предвид клаузите за индексирание на цената с размера на коефициента на инфлация, определен от НСИ, което ще увеличи сумата допълнително.

5.1.5.3. При одита е установено, че в договор от 22.06.2018 г.³⁵⁸ е включен имот³⁵⁹, който не е определен за индивидуално ползване в решението на общинския съвет от 21.02.2018 г. Имотът е разпределен на лицето съгласно протокола на комисията.

В същия договор е включен и имот, различен от този, определен за разпределяне от комисията. Съгласно протокола за разпределение и заповедта на кмета на общината за определяне на наемателя, е следвало да бъде включен имот по предходен план № 001055 в землището на с. Момина църква (8 категория, обща площ 131,594 дка. и полезна площ 115 дка). Вместо него в договора е включен ПИ № 29221.134.57, по предходен план № 0001057 в същото землище (8 категория, обща площ 124,078 дка и полезна площ 115 дка).

Нарушен е чл. 37и, ал. 12 от ЗСПЗЗ. Причина е неосъществяването на предварителен контрол за законосъобразност върху работата на комисията и преди/при сключването на

³⁵⁵ Одитно доказателство № 164

³⁵⁶ Договор № 1 от 30.05.2019 г.

³⁵⁷ Одитни доказателства №№ 157/стр. 7 и 170

³⁵⁸ Договор № 9 от 22.06.2018 г.

³⁵⁹ Имот по предходен план № 000925 в землището на с. Момина църква

договора за наем, в резултат на което не са изпълнени решенията на общинския съвет и комисията при разпределение на имотите³⁶⁰.

5.1.5.4. В досиетата на договорите за отдаване под наем на пасища, мери и ливади не се съдържа писмена информация относно регистрация на договорите в Общинската служба по земеделие, каквото е изискването на чл. 37и, ал. 12, изречение трето от ЗСПЗЗ. Съгласно чл. 31 от сключените договори наемателите са длъжни в 10-дневен срок от вписването на договорите да ги предоставят в Общинската служба „Земеделие“ гр. Средец за регистрация на договора.

Поради липсата на надеждни писмени доказателства при одита не е постигната разумна увереност, че разпоредбите на 37и, ал. 12, изр. трето от ЗСПЗЗ са изпълнени. Налице е висок риск за съставянето и предоставянето на надеждна информация на съответните държавни и общински органи, ангажирани в областта на земеделието относно сключените договори за отдаване под наем на имоти – общинска собственост³⁶¹, който не е минимизиран с контролни дейности до приемливо ниво.

5.1.5.5. 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. Съгласно чл. 100, ал. 10 от ППЗСПЗЗ 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 съответствие с чл. 37и, ал. 15 от ЗСПЗЗ и чл. 5 от сключените договори, наемателите са освободени от плащането на наем за първите две стопански години.

В досиетата на наемателите не са приложени документи, удостоверяващи изследването на имотите във връзка с чл. 37и, ал. 15 от ЗСПЗЗ, по реда на чл. 100, ал. 10 от ППЗСПЗЗ.

По време на одита, информацията е потвърдена от Общинска служба „Земеделие“ гр. Средец - посочените части от имоти, които попадат в специализирания слой, съответстват на отразените в договорите площи³⁶².

5.1.5.6. Договорите са вписани в АВп, в съответствие с изискванията на чл. 112, б. „е“ от ЗС и чл. 4, б. „е“ от ПВп³⁶³.

5.1.6. Съгласно чл. 37м от ЗСПЗЗ (ред. ДВ, бр. 42 от 2018 г., в сила от 22.05.2018 г.), 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 общинския поземлен фонд.

През 2019 г. от комисия, назначена със заповед от 30.01.2018 г. на кмета на общината³⁶⁴ е извършена проверка за спазване условията по сключените договори по реда на чл. 37м от ЗСПЗЗ. За резултатите от проверката е съставен протокол от 22.02.2019 г., в който са включени и наемателите, проверени по време на одита³⁶⁵.

³⁶⁰ Одитни доказателства №№ 156/стр. 2 и стр. 7, 161/стр. 11 и 173

³⁶¹ Одитни доказателства №№ 146, 156/стр. 7 и 157/стр. 7

³⁶² Одитни доказателства №№ 146, 156/стр. 7, 157/стр. 7 и 174

³⁶³ Одитно доказателство № 146

³⁶⁴ Заповед № 278 от 30.01.2018 г. на кмета на общината

³⁶⁵ Одитно доказателство № 175

От комисията не са констатирани разпределенията в повече площи на единия от наемателите, установени при одита, и съответно не са предприети действия за промяна на договора (описано в Част трета, Раздел II, констатацията по т. 5.2.3.3 от доклада). Към датата на изготвянето на протокола, съобразно притежаваните животински единици от наемателя, са отдадени в повече площи за 5,78 животински единици. Отдадените площи са 86,700 дка в повече от седма категория/173,400 дка в повече от девета категория³⁶⁶.

Проверката, извършена от комисията, е неефективна, т.к. не е осигурила надеждна и вярна информация за наличието на обстоятелствата по чл. 37м, ал. 4 от ЗСПЗЗ, изискващи промяна/прекратяване на договорите. В резултат са създадени предпоставки и условия за продължаване действието на договори с лица, за които е отпаднало законово основание за ползване на пасища, мери и ливади под наем/аренда или е налице промяна в допустимите площи в зависимост от притежаваните животински единици, което е основание за промяна/прекратяване на договорите.

5.1.7. В съответствие с изискванията на чл. 37к, ал. 3 от ЗСПЗЗ, в сключените договори е включена клауза (чл. 7 от договорите), съгласно която годишният наем се индексира с коефициента на инфлация, определен от НСИ, за съответния 12-месечен период.

Наемите на сключените през 2018 г. договори за стопанската 2019/2020 г. са фактурирани и заплатени след индексирание с 102,9 на сто. Инфлацията е изчислявана по данни на НСИ за периода м.08.2018 г. - м.08.2019 г., т.к. при фактуриране на дължимите наеми към 01.10.2019 г. не са публикувани данни за м. септември 2019 г.

Завишението на наемите по седемте проверени договори е в общ размер 610,56 лв.³⁶⁷.

5.1.8. Съгласно чл. 86 от ЗЗД, при неизпълнение на парично задължение, длъжникът дължи обезщетение в размер на законната лихва от деня на забавата, а за действително претърпени вреди в по-висок размер кредиторът може да иска обезщетение съобразно общите правила.

Съгласно клаузи в договорите, годишната наемна вноска следва да се внесе до 31 октомври, при забавяне на плащането се дължи неустойка в размер на законната лихва, а при забавено плащане повече от 30 дни, договорът се прекратява едностранно без предизвестие от страна на наемодателя, като наемателят дължи обезщетение в размер на дължимото наемно плащане за съответната стопанска година в двоен размер.

При шест от договорите³⁶⁸ при плащането на годишната наемна цена за стопанската 2019/2020 г. е налице забавяне повече от 30 дни. Договорите не са прекратени и за закъсненията не са начислени следващите се лихви. Дължимите законни лихви за закъсненията са в общ размер 167,74 лв.

В нарушение на изискванията на чл. 11, ал. 1 от ЗОС и в неизпълнение на клаузите на сключените договори, договорите не са прекратени от общината на основание забавено плащане повече от 30 дни. В резултат на това, от общината не са активирани клаузите/не е приложено договорното основание за предявяване на неустойки към наемателите, в общ размер 26 734,66 лв.

Нарушени са чл. 11, ал. 1 от ЗОС, чл. 86 от ЗЗД и клаузите в договорите, като на наемателите не са предявени искания за изпълнение на договорите и плащане на лихви за закъснения при плащанията и за прекратяване на договорите³⁶⁹.

Причината за констатираните несъответствия е наложената негативна практика в общината за неизпълнение на задълженията на длъжностните лица в дирекция ИРЗГ и УЕПП,

³⁶⁶ Одитни доказателства №№ 156/стр. 9, 167-168 и 175/стр. 11

³⁶⁷ Одитни доказателства №№ 146 и 156

³⁶⁸ Договори №№ 9 от 22.06.2018г., 20 от 22.06.2018 г., 29 от 28.06.2018 г., 38 от 16.07.2018 г., 47 от 23.07.2018 г. и 120 от 30.01.2019 г.

³⁶⁹ Одитни доказателства №№ 146 и 156/стр. 8

които следва да контролират изпълнението на договорните отношения. В резултат от непредприемането на действия, приходите от годишните наеми на пасища и мери не са постъпили по бюджета на общината в договорените/планираните срокове, а по отношение на наемателите не е постигнат дисциплиниращ ефект с цел предотвратяването на следващи закъснения при плащането на наемните цени.

5.1.9. Съгласно чл. 2 от договорите, наемодателят е длъжен да предаде на наемателя обекта на договора в състояние, което отговаря на ползването му. За предаването на имотите, с описание на тяхното състояние, не са съставени приемо-предавателни протоколи между страните, което не дава разумна увереност, дали предаване е било извършвано³⁷⁰.

Поради неизпълнението на задълженията на длъжностните лица в дирекция ИРЗГ и УЕПП са създадени условия за предявяване на последващи претенции/възражения от наемателите относно състоянието на имотите.

5.1.10. С проверените 14 договора са отдадени общо 119 имота - общинска собственост (пасища, мери и ливади), съгласно предоставени актуални скици.

От тях за 98 имота (82 на сто) не са съставени актове за общинска собственост, в несъответствие с изискванията на чл. 56, ал. 1 от ЗОС (*описано в Част трета, Раздел II, констатацията по т. 1.2 от доклада*)³⁷¹.

5.2. Съгласно чл. 37 в, ал. 16 от ЗСПЗЗ, директорът на областната дирекция "Земеделие" 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.

5.2.1. За стопанските 2017/2018 г. и 2018/2019 г. от директора на областната дирекция "Земеделие" чрез кмета на общината са подадени искания 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. Към исканията са приложени регистри за подадените заявления и извлечение от протокол за средната стойност на рентните вноски за ползване на земеделски земи за предходната стопанска година за Община Средец за 32 землища³⁷².

5.2.2. От общинския съвет са приети решения³⁷³, с които е дадено съгласие да се предоставят посочените общински имоти – полски пътища и е упълномощен кмета на общината да сключи договори за наем при наемна цена в размер на средното годишно рентно плащане за обработваеми земи за съответното землище³⁷⁴.

5.2.3. След влизането в сила на решенията на общинския съвет са определени ползвателите и са издадени заповеди на кмета на общината. В общината е наложена практика да се издават индивидуални заповеди за всеки ползвател. Издадените заповеди и за двете стопански години не са публикувани на интернет страницата на общината, в несъответствие с

³⁷⁰ Одитни доказателства №№ 146 и 156/стр. 8

³⁷¹ Одитни доказателства №№ 146 и 156

³⁷² Одитни доказателства №№ 176-178

³⁷³ Решения №№ 456 от 29.11.2017 г. (в сила от 21.12.2017 г.) и 680 от 28.11.2018 г. (в сила от 19.12.2018 г.) на Общински съвет - Средец

³⁷⁴ Одитни доказателства №№ 176-178

изискването на чл. 37в, ал. 16 от ЗСПЗЗ.

При извършената проверка на предоставената от общинската администрация информация е установено:

5.2.3.1. За стопанската 2017/2018 г. са определени 233-ма ползватели за отдаване на 7 961,016 дка полски пътища, в т.ч.:

а) издадени са общо 230 заповеди на кмета на общината в законоустановения 7-дневен срок (в периода от 22.12.2017 г. до 28.12.2017 г.). Изключения от това са три заповеди от 14.02.2018 г., 17.04.2018 г. и 23.07.2018 г. на кмета на общината³⁷⁵, издадени по-късно, поради необходимостта от допълнителни уточнения с Областната дирекция „Земеделие“;

б) на трима от ползвателите³⁷⁶ за четири имота не са издадени заповеди за общо 15,799 дка, в размер 202,31 лв., в несъответствие с чл. 37 в, ал. 16, изречение трето от ЗСПЗЗ, поради което имотите са предадени незаконосъобразно от общината и ползвани от лицата, на които са предоставени.

5.2.3.2. За стопанската 2018/2019 г. са определени 237 ползватели за отдаване на 7314,652 дка полски пътища:

а) през м. януари 2019 г. са издадени 236 заповеди на кмета на общината³⁷⁷, след законоустановения 7-дневен срок от влизането в сила на решението на общинския съвет (19.12.2018 г.) в несъответствие с чл. 37в, ал. 16, изречение трето от ЗСПЗЗ;

б) за три имота на трима от ползвателите³⁷⁸ не са издадени заповеди за общо 7,832 дка в размер 94,85 лв. в несъответствие с чл. 37в, ал. 16, изречение трето от ЗСПЗЗ, поради което имотите са предадени незаконосъобразно от общината и ползвани от лицата, на които са предоставени.

По време на одита, от длъжностните лица от общинската администрация са посочени/обяснени причини, които са напълно неприемливи (малък времеви и човешки ресурс, голям обем информация и затруднения за публикуването на всички заповеди)³⁷⁹, предвид императивният характер на правната рамка. В резултат на несъответствията са нарушени изискванията и на чл. 11, ал. 1 от ЗОС и чл. 3, ал. 1 и чл. 6, ал. 1 от ЗФУКПС относно имотите, за които не са издадени заповеди, а за тези, за които са издадени не е осигурена публичност и гласност на определените за ползване общински имоти – полски пътища за двете стопански години³⁸⁰.

5.2.4. По време на одита за всички отдадени за ползване имоти за двете стопански години е извършена проверка на определената цена спрямо площта и размера на средното годишно рентно плащане за съответното землище. Установено е съответствие при определянето на размера на наемите с определената единична цена – средно годишно рентно плащане за съответното землище³⁸¹.

5.2.5. На основание издадените заповеди на кмета на общината са сключени договори с ползвателите. С ползвателите, на които не е издадена заповед на кмета на общината, съответно не са сключени и договори.

За стопанската 2017/2018 г. са сключени 96 бр. договори за 3461,142 дка полски пътища и 312,380 дка ниви, на цена общо в размер 56 442,09 лв. (в т.ч. 48 282,28 лв. за полски пътища

³⁷⁵ Заповеди №№ 70 от 14.02.2018 г., 206 от 17.04.2018 г. и 594 от 23.07.2018 г.

³⁷⁶ Имоти полски пътища в землището на с. Дебелт, с. Факия и с. Дюлево

³⁷⁷ 234 броя заповеди с дата 03 и 04.01.2019 г. и две заповеди, издадени на 07.01.2019 г. и 30.01.2019 г.

³⁷⁸ Имоти полски пътища в землището на с. Средец, с. Драка и с. Белеврен

³⁷⁹ Одитно доказателство № 180/стр. 1

³⁸⁰ Одитни доказателства №№ 152-153 и 180

³⁸¹ Одитни доказателства №№ 152-153, 159 и 178-180

и 4 466,52 лв. за ниви). За стопанската 2018/2019 г. са сключени също 96 бр. договори за 4 625,090 дка полски пътища и 312,301 дка ниви, на цена общо в размер 78 312,301 лв. (в т.ч. 74 534,41 лв. за полски пътища и 4 330,72 лв. за ниви).

За ползването на полските пътища за двете стопански години от ползвателите са платени на общината към 31.12.2018 г. - 108 078 лв., а към 31.12.2019 г. – 119 241 лв., вкл. за ползванията без да е издадена заповед на кмета на общината³⁸² и да са сключени договори. Анализът на данните показва, че неплатените дължими суми за ползване на полски пътища са под едно на сто от общия размер на годишните плащания, в т.ч. към 31.12.2018 г. – 1 279 лв. (в т.ч. 113,95 лв. за ползване без издадена заповед и сключен договор) и към 31.12.2019 г. – 799 лв. (в т.ч. 94,85 лв. за ползване без издадена заповед и сключен договор)³⁸³.

Независимо от незначителния размер на вземанията от ползвателите без издадена заповед и сключен договор от кмета на общината, ползването на имотите, които не са им отдадени и предадени от общината по законовия ред, е осъществено без противопоставянето на общината, което е в нарушение/несъответствие с императивни изисквания на правната рамка.

5.2.6. При проверените 14 бр. договори за отдаване под наем на 3 097,025 дка полски пътища – общинска собственост е установено:

5.2.6.1. Издадените заповеди за определяне на ползвателите са съобщени на заинтересованите лица по реда на АПК; заповедите съответстват на решението на общинския съвет по отношение на определените площи, цени за съответното землище и общия размер на определения наем при всеки от договорите за отдадените имоти; определените наеми са платени от ползвателите в законоустановения срок; на основание на заповедите са сключени договори с ползвателите³⁸⁴.

5.2.6.2. Седем от проверените договори³⁸⁵ (50 на сто) са сключени незаконосъобразно преди влизането в сила на заповедта на кмета на общината³⁸⁶, в нарушение/несъответствие с изискванията на 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.

Отдаването под наем на земеделски земи – мери, пасища, ливади и полски пътища без провеждане на публичен търг/конкурс е осъществено в частично съществено несъответствие с правната рамка и договорите: отдадени са повече площи над допустимите; отдаден е имот „пасище“ вместо друг, който не е разпределен от комисията; отдадени са имоти, които не са разпределени за индивидуално ползване от общинския съвет; ползвани са полски пътища, за които не са издадени заповеди от кмета на общината и не са сключени договори; сключени са договори преди влизането в сила на заповедта на кмета на общината за определяне на наемателите; при закъснения в плащанията не са начислени лихви за забава; на интернет страницата на общината не са публикувани заповедите на кмета на общината за определяне на ползвателите на полски пътища.

6. Отдаване под наем на общински жилища

³⁸² От един ползвател за имот в землището на с. Дюлево в размер 88,36 лв. за ст. 2018/2019 г.

³⁸³ Одитни доказателства №№ 152-153 и 180

³⁸⁴ Одитни доказателства №№ 179-180

³⁸⁵ Договори №№ 115 от 15.01.2018 г., 147 от 01.02.2018 г., 111 от 11.01.2018 г., 110 от 17.01.2019 г., 106 от 17.01.2019 г., 130 от 31.01.2019 г. и 94 от 16.01.2019 г.

³⁸⁶ Одитни доказателства №№ 180-187

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

Към 01.01.2018 г. общината разполага със 73 бр. жилища, а към 31.12.2019 г. - 67 бр. (шест са продадени), в т.ч. три ведомствени жилища и едно резервно жилище³⁸⁷.

При одита са проверени всички 14 бр. договори за отдаване под наем на общински жилища, сключени в одитирания период (2018 г. – седем договора и 2019 г. – седем договора)³⁸⁸ и два действащи от преди периода договори за отдаване под наем на ведомствени жилища. От сключените 14 договора за отдаване под наем на общински жилища 13 договора са за жилищни имоти за настаняване под наем на граждани с установени жилищни нужди и един договор за отдаване под наем на ведомствено жилище.

През одитирания период не е извършвано настаняване в резервно общинско жилище по чл. 45 от ЗОС³⁸⁹.

6.1. Съгласно чл. 42, ал. 1 и ал. 2 от ЗОС, по своето предназначение общинските жилища са: 1. за настаняване под наем на граждани с установени жилищни нужди; 2. за продажба, замяна и обезщетяване на бивши собственици, чиито имоти са отчуждени за общински нужди; 3. ведомствени; 4. резервни. Жилищата по ал. 1 се определят от общинския съвет по предложение на кмета на общината и могат да се променят съобразно потребностите в общината.

В чл. 3 от Наредбата за жилищата е определено, че броят, видът и местонахождението на отделните видове общински жилища се определя от общинския съвет ежегодно в срок до 31 март по предложение на кмета на общината, като при възникнали конкретни потребности впоследствие предназначението на жилищата може да се променя по същия ред.

По време на одита е отправено запитване до кмета на общината дали в срок до 31 март са внесени предложения през 2018 г. и 2019 г. в общинския съвет за определяне на броя, вида и местонахождението на отделните видове общински жилища във връзка с условията по чл. 3 от Наредбата за общинските жилища за определянето им ежегодно. От кмета на общината е изразено становище³⁹⁰, че: в общинския съвет се внасят докладни записки за приемане на актуализирана програма за управление и разпореждане с имоти общинска собственост и приемане на отчет за състоянието на общинската собственост в изпълнение на програмата; по този начин общинският съвет приема с решение внесените докладни записки с предложените и описани жилищни имоти, техния брой, вид и местонахождение на отделните видове общински жилища, и те се променят само когато с предложение на кмета на общината приетите и определени видове общински жилища следва да се променят съобразно потребностите на общината.

В *годишните програми* за 2018 г. и 2019 г.³⁹¹ за отдаване под наем са включени два свободни жилищни имота - едно ведомствено и едно резервно жилище³⁹², а за продажба не са предвидени конкретни имоти/брой имоти. Общо е записано само, че ще се извършва продажба на наематели на жилища по реда на Наредбата за жилищата. В *отчетите за общинската собственост* за 2018 г. и 2019 г.³⁹³ са включени видовете жилищни имоти (апартаменти, бунгала и къщи) и местонахождението им, като за четири от тях е посочено и предназначението им – три ведомствени жилища и едно резервно.

³⁸⁷ Одитно доказателство № 17

³⁸⁸ Одитно доказателство № 188

³⁸⁹ Одитно доказателство № 17

³⁹⁰ Одитно доказателство № 189

³⁹¹ Одитни доказателства №№ 23/стр. 60 и 24/стр.60

³⁹² Ведомствено жилище - гр. Средец, ул. „Васил Коларов“ № 97, ет.3, ап.8 и резервно жилище - гр. Средец, ул. „Преображенска“, бл.6, вх. А, ет.4, ап.11

³⁹³ Одитни доказателства №№ 32 и 33

За 2018 г. и 2019 г., по предложение на кмета на общината, от общинския съвет не са приемани решения, с които да се определят броят, видът и местонахождението на отделните видове общински жилища. Една от причините за това е неправилно прилагане на разпоредбата на Наредбата за жилищата „само при възникнала необходимост“. Нарушени са изискванията на чл. 3 от Наредбата за жилищата във връзка с чл. 42, ал. 2 от ЗОС.

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. В чл. 18, ал. 1 от Наредбата за общинските жилища са определени условията за настаняване под наем в общински жилища, на които нуждаещите се следва да отговарят кумулативно/ едновременно. В чл. 5 от наредбата е регламентирано, че настаняването се извършва по реда на Глава трета от наредбата със заповед на кмета на общината, в която се посочват видът и местонахождението на жилището, трите имена и ЕГН на настаненото лице, броят на членовете на семейството му, срокът за настаняване, наемната цена и начинът на плащането ѝ. Въз основа на заповедта се сключва писмен договор за отдаване под наем.

6.2.1. За всички настанени наематели са издадени заповеди на кмета на общината, съдържащи определената информация, като в тях е определено, че ежегодно наемателят следва да подава декларация по чл. 18 от Наредбата за общинските жилища.

За отдадените жилищни имоти са съставени актове за частна общинска собственост и е сключен договор за отдаване под наем (анекс). Договорите са типови (с еднакви клаузи) и включват: дата, срок, наемател, описание на отдавания под наем имот, наемна цена, срок за плащане, задължение за съставяне на протокол за приемане-предаване, забрана за пренаемане, задължение на наемателя за текущите разходи за: ел. енергия, вода, топлоенергия, такса за битови отпадъци и текущи ремонти. Договорите съдържат клаузи при неплащане на наемната цена или текущите разходи за период по-дълъг от три месеца наемните отношения да се прекратяват от наемодателя – Община Средец³⁹⁴.

6.2.2. Съгласно чл. 22 от Наредба за общинските жилища, кметът на общината назначава комисия за картотекиране на нуждаещите се граждани, в състав юрист, експерти от общинска собственост, социален работник, общински съветник и одобрява правила за тяхната работа. Комисиите разглеждат в двумесечен срок подадените молби и декларации, вземат решение за включване или невключване на гражданите в картотеките и определят степента на жилищната нужда на отделните семейства (лицата) по групи и подгрупи съгласно чл. 20. Съгласно чл. 29 от Наредбата, ежегодно до 31 декември гражданите подават декларации за обстоятелствата, на основание на които са настанени (чл. 18, ал. 1, чл. 20 и чл. 21 от Наредбата за общинските жилища).

6.2.2.1. Със заповеди от 26.09.2017 г. и 27.08.2018 г. на кмета на общината³⁹⁵ е назначена комисия за картотекиране на нуждаещи се от жилища лица и семейства и за установяване на обстоятелствата по чл. 15 и чл. 18 от Наредбата за общинските жилища (ред. Решение № 231 от 29.03.2005 г. на общинския съвет). Съставът на комисията отговаря на нормативноопределения³⁹⁶.

При проверката е установено, че от кмета на общината не са одобрени Правила за работата на комисията, в несъответствие с изискванията на чл. 22 от Наредбата за общинските жилища. По време на одита, от кмета на общината е обяснено, че правила не са одобрени, т.к. в заповедта за назначаване на комисията са цитирани чл. 15 и чл. 18 от Наредбата за

³⁹⁴ Одитно доказателство № 190

³⁹⁵ Заповеди №№ 738 от 26.09.2017 г. и 647 от 27.08.2018 г. на кмета на общината

³⁹⁶ Одитно доказателство № 191

общинските жилища за одобряване на посочените в декларациите обстоятелства, които са условия и ред за установяване на жилищни нужди³⁹⁷. Изложените мотиви са неприемливи, т.к. липсата на правила за работата на комисията не осигурява одитна следа съгласно изискванията на чл. 14, т. 5 от ЗФУКПС (ред. ДВ бр. 95 от 2016 г.) и не позволява при одита/при последващ контрол да се установи изпълнението на задълженията на комисията, в т.ч.: по чл. 18, ал. 2, чл. 22, ал. 2, чл. 25, ал. 3, чл. 27, ал. 1 и др. от Наредбата за общинските жилища.

В резултат, липсата на писмено определени правила за действията на комисията не осигурява съответствие на процеса по настаняване на граждани в общински жилища и не позволява да се направи оценка за съответствие с изискванията на правната рамка по ЗОС, Наредбата за общинските жилища и другите относими нормативни актове.

6.2.2.2. За получаването на увереност за наличието/съответствието с изискванията на едно от условията за отдаването под наем на жилищата – притежаване на движимо и недвижимо имущество на територията на общината, при одита е изисквана информация от дирекция МПОС за наличието на деклариран данни от наемателите и членовете на семействата им.

При извършената проверка е установено, че от шестима наематели на общински жилища не са подадени декларации по чл. 18, ал. 1 от Наредбата за общинските жилища или подадените декларации не отразяват фактическото им имуществено състояние, като:

а) двама наематели са придобили моторни превозни средства, без обстоятелствата да са деклариран в декларациите по чл. 18 от Наредбата за общинските жилища. Несъответствията не са установени от комисията по картотекиране, лицата са картотекирани и са сключени договори.

В първия случай, от наемателя е придобито моторно превозно средство, декларирано пред дирекция МПОС на 15.02.2018 г., а в приложената декларация към заявлението за кандидатстване за жилище от 01.08.2018 г. притежаваният автомобил не е посочен³⁹⁸.

Във втория случай, от лицето са деклариран пред дирекция МПОС две моторни превозни средства - лек автомобил (11.05.2012 г.) и мотопед (03.06.2019 г.), а в декларацията по чл. 18, ал. 1 от Наредбата за общинските жилища към заявлението за кандидатстване (08.08.2019 г.) притежаваните превозни средства не са посочени³⁹⁹;

б) в един случай е установено също притежание на моторно превозно средство, декларирано в дирекция МПОС на 05.09.2019 г. Лицето е картотекирано от комисията на 28.08.2018 г. и през следваща 2019 г. не е подадена декларация по чл. 18, ал. 1 от Наредбата за общинските жилища⁴⁰⁰;

в) в два случая, при които наемателите са настанени в същите жилища по предходни договори и анекси към тях, не са подавани ежегодните декларации по чл. 18, ал. 1 от Наредбата за общинските жилища в продължение на 13 години (в периода от 01.01.2007 г. до 31.12.2019 г.), включително и при сключването на новите договори през одитирания период.

Лицата са картотекирани преди одитирания период през м. септември 2006 г. въз основа на подадени декларации по чл. 18 от Наредбата за общинските жилища от м. август 2006 г.⁴⁰¹, след което не са подавани декларации, в т.ч. и през одитирания период;

г) от едно лице е подадено заявление от 08.02.2019 г., към което не е приложена декларация по чл. 18, ал.1 от Наредбата за общинските жилища.

Заявлението не е разгледано от комисията по картотекиране, назначена от кмета на общината по реда на чл. 22 ал. 1 от Наредбата за общинските жилища и съответно не е съставен протокол с решение на комисията за картотекиране. Въпреки липсата на становище на

³⁹⁷ Одитно доказателство № 189

³⁹⁸ Одитни доказателства №№ 28/стр. 3-4, 190 и 192

³⁹⁹ Одитни доказателства №№ 28/стр. 7, 190 и 193

⁴⁰⁰ Одитни доказателства №№ 28/стр. 3, 190 и 194

⁴⁰¹ Одитни доказателства №№ 28/стр. 5, 190, 195-196

комисията по картотекиране, от кмета на общината незаконосъобразно е издадена заповед за настаняване на лицето и е сключен договор⁴⁰², в нарушение на изискванията на чл. 43, т. 1 от ЗОС и чл. 22, ал. 2 и ал. 3 от Наредбата за общинските жилища.

В установените 6 случая са нарушени изискванията на чл. 43, т. 1 от ЗОС и чл. 22, ал. 2 във връзка с чл. 18 и чл. 29 от Наредбата за общинските жилища. В резултат на неприлагането на изискванията/регламентирания в общината ред за одобряването на специални правила за действията на комисията, при одита е констатирано неефективно и проформа (привидно) изпълнение на задълженията на комисията по чл. 22, ал. 2 от Наредбата за общинските жилища по отношение установяването на пълнотата и верността на обстоятелствата в подадените декларации при кандидатстването и при ежегодното деклариране на обстоятелствата, както и неизпълнение на задълженията ѝ за разглеждане на заявленията и картотекиране/отказ от картотекиране.

6.2.2.2. При одита са установени два случая на лица от с. Дебелт, които са картотекирани от комисия, която не е назначена със заповед на кмета на общината и е различна от определената със заповед на кмета на общината. От кмета на общината няма/не е издавана заповед за назначаването на комисия по картотекиране за жители на с. Дебелт, различна от тази, определена по общия ред на чл. 22 на Наредбата за общинските жилища.

Комисията по картотекиране е назначена със Заповед № 001 от 14.01.2019 г. на кмета на с. Дебелт в състав от четирима членове. В тази заповед/комисия кметът на с. Дебелт е определил себе си за председател, като за членове са включени техническият сътрудник в кметство с. Дебелт и двама работници от кметството. С протокол от 18.01.2019 г. комисията е решила, че кандидатите отговарят на условията на Наредбата за общинските жилища.

Съгласно чл. 22, ал. 1 от Наредбата за общинските жилища назначаването на комисия за картотекиране на нуждаещи се граждани се извършва от кмета на общината, а не кметовете на кметства по населените места в общината. Комисията, назначена от кмета на с. Дебелт, не отговаря на изискванията на чл. 22 от Наредбата за общинските жилища, както по отношение на компетентния орган, който следва да я назначи, така и по отношение на състава ѝ, тъй като по обективни причини сред служителите на кметство с. Дебелт няма длъжностите, посочени в наредбата.

В нарушение на чл. 22, ал. 1 от Наредбата за общинските жилища без правно основание, въз основа на заповед от некомпетентен орган – кметът на с. Дебелт и решения на комисия, чийто състав е определен незаконосъобразно, от кмета на общината незаконосъобразно са издадени заповеди за настаняване на лицата в общински жилища в с. Дебелт и незаконосъобразно са сключени договори за настаняване под наем⁴⁰³.

Видно от представените удостоверения от дирекция МПОС за деклариране на недвижимо имущество, при един от наемателите, настанен в общинско жилище в с. Дебелт, е налице промяна в обстоятелствата по време на действието на договора.

Договорът е сключен на 28.01.2019 г., считано от 01.02.2019 г., със срок на действие една година, като след одитирания период, на 13.01.2020 г. е сключен анекс за продължаване на договора с още една година, считано от 01.02.2020 г. Видно от документите в досието на общинското жилище при старши експерт ОС в дирекция МПОС на 28.01.2020 г. от наемателя е декларирано закупуването на жилище с нотариален акт от 20.01.2020 г. в същия жилищен блок, в който е настанен под наем. В последствие, през м. май 2020 г., собственото жилище на наемателя е дарено на друго физическо лице с нотариален акт от 29.05.2020 г.⁴⁰⁴.

На основание промяната в обстоятелствата, действието на сключения анекс с наемателя от 13.01.2020 г. за продължаване на ползването, е следвало да бъде прекратено. Към момента

⁴⁰² Одитни доказателства №№ 28/стр. 8 и 190

⁴⁰³ Одитни доказателства №№ 28/стр.6-7, 190 и 197

⁴⁰⁴ Одитни доказателства №№ 28/стр.6-7, 190, 198 и 199

на одита договорът не е прекратен, независимо че са били налице нови обстоятелства, при които лицето не отговаря на условията за настаняване под наем в общинско жилище по чл. 18, ал. 1, т. 1 от Наредбата за общинските жилища⁴⁰⁵. Продължаването на наемното правоотношение по договора е в противоречие с чл. 25 във връзка с чл. 8, ал. 2, чл. 18, ал. 1, чл. 24, ал. 1, чл. 29, ал. 2 и чл. 35 от Наредбата за общинските жилища. Видно от данните, даряването на придобития от наемателя собствен имот вероятно е направено с цел заобикаляне на изискванията на наредбата относно основанията за настаняване. Предоставената от общината информация за 2020 г. е разгледана в одитния доклад с оглед недопускането на подобни незаконосъобразни практики в бъдеще и във връзка с установената липса на писмени правила за работата на комисията по чл. 22, ал. 1 от Наредбата за общинските жилища.

Причина за установените нарушения са липсата на писмено въведени правила за работата на комисията по картотекиране на граждани, неизпълнение на задълженията им от членовете на комисията и от длъжностните лица в дирекция МПОС, поддържащи картотеката и подготвящи проектите на заповедите и договорите за отдаване под наем на общински жилища, както и липсата на предварителен контрол при осъществяване на дейностите по отдаване под наем на жилища. В резултат, в четири случая в общинските жилища са настанени лица, за които при одита не е получена разумна увереност, че са налице законовоопределените основания за настаняването им в общински жилища, предназначени за лица с жилищни нужди и два случая незаконосъобразно от кмета на общината са настанени лица, чиито потребности/картотекиране незаконосъобразно са извършени от комисия, назначена от некомпетентен за това орган.

6.2.3. В чл. 30 от Наредбата за общинските жилища са определени норми за жилищно задоволяване: на едночленно семейство – до 25 кв. м. жилищна площ; на двучленно семейство – до 40 кв. м. жилищна площ; на тричленно семейство – 55 кв.м. жилищна площ; на семейство с пет и повече членове – до 15 кв. м. жилищна площ в повече за следващите членове. При определяне на нормите за жилищно настаняване се взема предвид и детето, което ще се роди, а за задоволяване на специфични нужди може да се предостави допълнителна жилищна площ (стая) до 15 кв. м. Когато жилището надвишава нормите за жилищно задоволяване, за жилищната площ над тези норми се заплаща по-висока наемна цена в размер, определен от общинския съвет.

На осем наематели е предоставена по-голяма жилищна площ, в общ размер 121,61 кв.м. над нормата, без да са приложени/представени документи от наемателите, доказващи наличието на обстоятелства за това. Изключение е един случай, в който заявителят е декларирал в семейството дете с висока степен на инвалидност, като в досието не са приложени удостоверяващи документи.

На наемателите не е начислен по-висок наем, тъй като от общинския съвет в несъответствие с чл. 30, ал. 4 от Наредбата за общинските жилища не са определени/приети⁴⁰⁶ по-високи цени, за да бъде приложена в хипотезата за жилищна площ над нормата. В резултат, наемите са изчислени по размер за цялата отдадена площ по определената стандартна цена за 1 кв.м.

На нуждаещите се настанени в по-големи жилища от определените норми за жилищно задоволяване, не са начислени по-високи наеми за площта над определените норми, в несъответствие с изискванията на чл. 30, ал. 4 от Наредбата за общинските жилища⁴⁰⁷, с което са пропуснати приходи за общинския бюджет.

Причините за несъответствието са: липсата на инициращи действия от длъжностните лица от дирекция МПОС за изготвяне на предложение до общинския съвет за приемане на по-

⁴⁰⁵ Гражданите не са прехвърляли имоти по т. 1 и 2 на други лица след 13 март 1990 г. с изключение на прекратяване на съсобственост или дарение в полза на държавата, общината или организация с идеална цел

⁴⁰⁶ Одитно доказателство № 10

⁴⁰⁷ Одитни доказателства №№ 28 и 190

високата цена за отдаването на площта над определените норми за жилищно задоволяване, за осигуряване прилагането на разпоредбата на чл. 30, ал. 4 от Наредбата за общинските жилища и липсата на писмено въведени правила за работата на комисията по чл. 22 от наредбата.

6.2.4. Съгласно чл. 38 от ЗС, при сгради, в които етажи или части от етажи принадлежат на различни собственици, са налице общи части, които не се делят. Съгласно чл. 6, ал. 2 от Закона за управление на етажната собственост (ЗУЕС), ползвателите на самостоятелни обекти в сграда в режим на етажна собственост имат задълженията по ал. 1, с изключение на тези по ал. 1, т. 9, освен ако не е уговорено друго между собственика и ползвателя.

В договорите за отдаване под наем на жилищата не са включени общите площи, за които собствениците, респективно наемателите, следва да полагат грижи и да участват в разноските за тези общи части. В пет от случаите общите части са известни и са описани в актовете за общинска собственост на жилищата.

В несъответствие с чл. 11, ал. 1 от ЗОС във връзка с чл. 6, ал. 2 от ЗУЕС, в договорите не са включени клаузи относно задълженията на наемателите - „обитатели“, съгласно определението по § 1, т. 5 от ДР на ЗУЕС, свързани с наетите жилища и ползването на общите части и прилежащите помощни помещения, да заплащат разходите за управлението и поддържането на общите части на сградата⁴⁰⁸, да не пречат да се използват общите части на сградата, да не причиняват вреди на сградата, да не завземат общи части, да не извършват ремонтни дейности, които да водят до влошаване на проектните показатели, да не накрънряват добрите нрави и да спазват санитарните и хигиенните норми⁴⁰⁹.

6.4. 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. 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.

При одита е установено:

а) през одитирания период за шест жилища са били налице условия да бъдат отдадени под наем по пазарни цени, тъй като не са били отдадени под наем/не са били освободени своевременно от наематели, в т.ч.: не са отдадени под наем едно резервно жилище⁴¹⁰, едно ведомствено жилище (свободно за период от година и половина⁴¹¹) и две жилища, предназначени за настаняване на граждани с установени жилищни нужди (свободно за период от една година⁴¹² и от десет месеца⁴¹³);

От общината не е извършено отдаване на свободните жилища по пазарни цени, поради липсата на определен ред в Наредбата за общинските жилища и неосъществяването на контрол по изпълнението на договорите;

б) две жилища, предназначени за настаняване на граждани с установени жилищни

⁴⁰⁸ По § 1, т. 11 от ДР на ЗУЕС - разходите за консумативни материали, свързани с управлението, за възнаграждения на членовете на управителните и контролните органи и за касиера, както и за електрическа енергия, вода, отопление, почистване, абонаментно обслужване на асансьор и други разноски, необходими за управлението и поддържането на общите части на сградата

⁴⁰⁹ Одитно доказателство № 28

⁴¹⁰ Резервно жилище - апартамент №11 с площ 40,71 кв.м., находящ се в гр. Средец, ул. "Преображенска", бл.6, вх.А, ет.4, свободно за целия одитиран период

⁴¹¹ Ведомствен апартамент №8, с площ 100,79 кв. м., находящ се в гр. Средец, ул. „Васил Коларов“ № 97, ет.3, свободен за периода от 01.01.2018 г. до 31.07.2019 г.

⁴¹² Общинско жилище с площ 61,07 кв. м., находящо се в с. Момина Църква, бл.7, ет.1, изграден в кв.87, двустаен, свободно за периода 01.01.2018 г. - 31.03.2018 г. и 01.04.2019 г. - 31.12.2019 г.

⁴¹³ Апартамент с площ 61,07 кв.м., находящ се в с. Факия, бл.7, ет.2 АОС № 459/11.07.2000г., свободно за периода от 01.06.2018 г. до 30.04.2019г.

нужди, са ползвани без правно основание (за период от два месеца⁴¹⁴ и една година и два месеца⁴¹⁵), като договорите на наемателите едновременно не са удължени с анекси и не са предприети действия по освобождаването на имотите по реда на чл. 65 от ЗОС⁴¹⁶.

За двете общински жилища не са инициирани действия за изземването на имотите, вследствие на неосъществяването на контрол от директора на дирекция МПОС във връзка с управлението на общинската собственост. Поради липсата на действия за преустановяване на ползването на общинските жилища след прекратяването на договорите с изтичането на срока им, имотите не са управлявани с дължимата грижа на добър стопанин и в интерес на населението на общината, в несъответствие с изискванията на чл. 11, ал. 1 от ЗОС.

6.5. Съгласно чл. 45а, ал. 2 от ЗОС, в наредбата по ал. 1 се определят условията и редът за настаняване във ведомствените жилища на общината. В Раздел III „Ведомствени жилища“ на Наредбата за общинските жилища са определени условията и редът за настаняване във ведомствените жилища на общината.

В чл. 11 от Наредбата за общинските жилища е определено, че ведомствените жилища са предназначени за осигуряване на жилищна площ временно, до прекратяване на трудовото правоотношение или служебното правоотношение на щатни служители в общинската администрация, учреждения и заведения на общинска издръжка, когато те и членовете на семейството им нямат друг вид жилищен или вилен имот на територията на Общината. В чл. 12 от Наредбата за общинските жилища е регламентирано, че лицата подават декларация за обстоятелствата по чл. 11 и молба за настаняване до кмета на общината; комисията по чл. 22 за картотекиране на нуждаещите се граждани проверява обстоятелствата по чл. 11; настаняването се извършва със заповед на кмета на общината, въз основа на която се сключва договор за отдаване под наем.

Съгласно чл. 46, ал. 4 от ЗОС (ред. ДВ бр. 101 от 2004 г.), при изтичане на срока на настаняване наемното правоотношение може да бъде продължено, ако наемателят отговаря на условията за настаняване под наем в общинско жилище.

С решение на общинския съвет от 27.04.2001 г.⁴¹⁷ три жилища са определени за ведомствени и жилищата са актувани като имоти - частна общинска собственост⁴¹⁸.

В рамките на одитирания период два от апартаментите са отдадени под наем преди 01.01.2018 г., а третият е свободен/незаеа за година и седем месеца, след което е отдаден под наем, считано от 01.08.2019 г.⁴¹⁹.

При одита е извършена проверка на трите договора за отдаване под наем на ведомствени жилища, при която е установено:

6.5.1. При договорите, сключени преди 2018 г.: наемателите са подали заявления до кмета на общината с приложена декларация за наличие на определените обстоятелства, издадени са заповеди от кмета на общината, сключени са договори през 2012 г. и 2014 г. и имотите са предадени с приемо-предавателни протоколи. С последващи анекси е удължаван само срокът на договорите за една/две години, без промяна на останалите клаузи. Към момента на одита договорите са действащи⁴²⁰.

⁴¹⁴ Апартамент № 4, във Военен блок 2, ет.1, с площ 75,23 кв. м., изграден в УПИ I, кв.90 по плана на гр. Средец, за период от 01.11.2019 г. до 31.12.2019 г.

⁴¹⁵ Апартамент № 8, във Военен блок 2, ет. 1, с площ 61,32 кв. м., изграден в УПИ I, кв.90 по плана на гр. Средец, за период от 16.10.2018 г. до 31.12.2019 г.

⁴¹⁶ Одитни доказателства № 17 и 200

⁴¹⁷ Решение № 204 от 27.04.2001 г. на Общински съвет - Средец

⁴¹⁸ АЧОС № 938 от 08.07.2002 г. - т. 13 „Забележки“

⁴¹⁹ Одитни доказателства №№ 17/стр. 12-13 и 201

⁴²⁰ Одитни доказателства №№ 202-203

През одитирания период и към момента на одита, наемателите по договорите от 16.07.2012 г. и 29.01.2014 г. не отговарят на условието да са в трудово или служебно правоотношение на щатен служител в общинската администрация, учреждения и заведения на общинска издръжка, в т.ч.:

а) в единия случай в заявлението наемателят е посочил, че е служител в Гранична полиция гр. Средец и не разполага със собствено жилище; приложена е декларация по чл. 11 от Наредбата за общинските жилища от 29.06.2012 г., в която е декларирано, че лицето е несемейно, не притежава жилище, вила или идеални части от такива имоти, както и жилищен или вилен парцел в района на общината.

От комисията по чл. 22 от Наредбата за общинските жилища не е съставен протокол за проверка на декларираните обстоятелства, с което не са изпълнени изискванията на чл. 12 от Наредбата за жилищата.

В досието на наемателя е приложена още една декларация по чл. 11 от Наредбата за общинските жилища от 08.07.2015 г., в която частта за притежавано имущество не е попълнена. Не са декларирани други данни за промяна в обстоятелствата и в досието не са приложени други документи.

По време на одита при извършената служебна проверка е установено, че на името на наемателя няма партида/не са декларирани/не притежава недвижими имоти на територията на общината към 31.12.2019 г.⁴²¹;

б) във втория случай, наемателят е подал заявление за настаняване като лице с жилищни нужди, придружено с декларация за наличие на обстоятелства по чл. 18 от Наредбата за общински жилища, а не по чл. 11 от Наредбата за общински жилища за настаняване на наематели във ведомствени жилища. Декларирано е, че лицето е семейно и притежава имот (1/2 от жилищна сграда и дворно място от 360 кв. м.). От комисията по чл. 22 от наредбата е взето решение от м. декември 2013 г., с което е определена пета група за лица, заемащи недостатъчна жилищна площ. В решението е отразено, че лицето не притежава годно за обитаване жилище.

За периода на действие на договора са приложени още две декларации по чл. 18 от Наредбата за общинските жилища от 08.07.2015 г. и 30.01.2017 г., с които е декларирано семейно положение от двама членове, като едната е непопълнена в частта за притежавано имущество, а в другата е записано, че не притежава имущество. Не са декларирани други данни за промяна в обстоятелствата и в досието не са приложени други документи.

От комисията по чл. 22 не са взети последващи решения за проверка на обстоятелства по чл. 18 от Наредбата за общинските жилища, в нарушение изискванията на чл. 22, ал. 2 във връзка с чл. 18 и чл. 29 от Наредбата за общинските жилища. По време на одита е извършена служебна проверка, при която е установено, че към 31.12.2019 г. по партида на лицето е деклариран недвижим имот (парцел) на територията на общината (2009 г.) и движимо имущество - три моторни превозни средства (2016 г.)⁴²².

В резултат на неприлагането на изискванията/регламентирания в общината ред за одобряването на специални правила за действията на комисията, при одита е констатирано неефективно и проформа (привидно) изпълнение на задълженията на комисията по чл. 22, ал. 2 от Наредбата за общинските жилища по отношение установяването на пълнотата и верността на обстоятелствата при ежегодното деклариране на обстоятелствата.

6.5.2. За договора, сключен през одитирания период: наемателят е подал заявление, в което е посочил, че е нает за работа от фирма и не притежава жилище на територията на общината, като желае да наеме такова за периода от 01.08.2019 г. до 31.12.2019 г. Наемателят не отговаря на условието да е в трудово или служебно правоотношение на щатен служител в общинската администрация, учреждения и заведения на общинска издръжка.

⁴²¹ Одитни доказателства №№ 19, 202 и 204

⁴²² Одитни доказателства №№ 19, 203 и 204

От лицето не е подадена декларация по чл. 11 от Наредбата за общинските жилища за предоставяне на ведомствено жилище. От комисията по чл. 22 от Наредбата за общинските жилища заявлението за настаняване в общинско жилище не е разгледано и не е съставен протокол, че/дали са проверени обстоятелствата, определени в чл. 11 от Наредбата за общинските жилища. Нарушени са изискванията на чл. 12 от Наредбата за общинските жилища.

При извършената служебна проверка по време на одита е установено, че по партида на лицето към 31.12.2019 г. няма деклариращи/лицето не притежава недвижими имоти на територията на общината⁴²³.

Сключени са договори за отдаване под наем на трите ведомствени общински жилища, два от които са удължени и действащи през одитирания период, в нарушение на чл. 46, ал. 4 от ЗОС и чл. 11 от Наредбата за общинските жилища. По информация на одитирания обект причина за настаняването във ведомствените жилища на лица, неотговарящи на условията, е че към момента на настаняването не е имало подадени молби и декларации по чл. 11 от Наредбата за общинските жилища от щатни служители, назначени в общинската администрация и заведения на общинска издръжка, като целта при настаняването е била ведомствените жилища да се опазят от посегателства⁴²⁴. Подобни аргументи са неприемливи, тъй като анализът на правната рамка показва, че независимо от изразените мотиви за целесъобразност, при управлението на общинската собственост с приоритет са изискванията за законосъобразност, поради което едва след като те са спазени, могат да бъдат приложени и съображенията за целесъобразност.

6.5.3. От общинския съвет не е определена различна цена за отдаването под наем на ведомствените жилища, както и специални условия и ред за настаняване в свободните жилища по пазарни цени. Наемът за ведомствените жилища е определен по общия ред за отдаване под наем на лица с жилищни нужди (т. IX от Приложение № 1 към НРПУРИВОС, ред. Решение на № 88 от 29.03.2012 г. на общинския съвет)⁴²⁵.

Наемите при два от договорите, при които комисията по чл. 22 от Наредбата за общинските жилища не е разглеждала заявленията за настаняване (*описано в Част трета, Раздел II, констатацията по т. 6.5.1, б. „а“ и т. 6.5.2 от доклада*), не са определени по пазарни цени, в нарушение на чл. 45а, ал. 3 от ЗОС.

От общината не е извършено отдаване на жилищата по пазарни цени, поради липсата на определен ред в Наредбата за общинските жилища и неосъществяването на контрол по изпълнението на договорите.

6.5.4. В договорите/в протокола за приемане-предаване на имотите не са посочени общите части и мазетата към апартаментите. В акта за частна общинска собственост (общ за трите ведомствени жилища) не са посочени площите на мазетата, но съгласно подадените декларации по чл. 14 от ЗМДТ от данъчно задълженото лице Община Средец, апартаментите разполагат с мазета съответно от 4,35 кв. м., 5,10 кв. м. и 7,36 кв. м.⁴²⁶.

Въпреки, че информацията е била налична в дирекция МПОС, осъществяваща и отдаването под наем на жилища, площта на мазетата на жилищата не е включена в договорите. В случай, че помещенията - мазета са предадени на наемателите, същите се ползват от тях без договорно/законово основание,

Причина за нарушенията при отдаването под наем на ведомствените жилища е неосъществяването на предварителен контрол при сключването на договорите.

⁴²³ Одитни доказателства №№ 19, 28, 204 и 205

⁴²⁴ Одитно доказателство № 19

⁴²⁵ Одитно доказателство № 19

⁴²⁶ Одитни доказателства №№ 201/стр. 3, 202/стр. 5-6, 203/стр.7-8, 205/стр. 6-7 и 206

6.6. 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, са съобщени на лицата, което е писмено удостоверено.

В заповедите не е посочено пред кой съд и в какъв срок може да бъде обжалвана заповедта, в несъответствие с изискванията на чл. 59 от АПК за съдържанието на индивидуалните административни актове. На лицата не е оповестена възможността за обжалване и сроковете, в които може да бъде извършено;

б) всеки от договорите/анексите е сключен в рамките на период от шест дни датата на издаването на съответната заповед за настаняване до съобщаването ѝ, т.е. преди изтичането на 14-дневният срок за влизането в сила на административния акт. Заповедите на кмета на общината не са влезли в сила, тъй като не е изтекъл срокът за тяхното оспорване, а са изпълнени със сключването на договори. 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 му⁴²⁷.

При подготовката на договорите и анексите не е осъществяван предварителен контрол за законосъобразност, поради което заповедите са издадени в несъответствие с чл. 59 от АПК и са нарушени разпоредбите на чл. 61, ал. 1 от АПК (ред. ДВ, бр. 27 от 2014 г.) и чл. 90, ал. 1 от АПК за съобщаване и обжалване на административните актове.

6.7. Съгласно чл. 86 от ЗЗД, при неизпълнение на парично задължение, длъжникът дължи обезщетение в размер на законната лихва от деня на забавата. Съгласно чл. 46, ал. 1, т. 1 от ЗОС и чл. 6, ал. 1, т. 1 от Наредбата за общинските жилища, наемните правоотношения се прекратяват поради неплащане на наемната цена или на консумативните разноски за повече от три месеца.

6.7.1. Към 31.12.2019 г. неплатените наеми са в общ размер 1 578,73 лв.⁴²⁸.

При девет от проверените 16 бр. договори са налице просрочия в плащанията над 90 дни. Към 31.12.2019 г. от един наемател не са платени дължимите наеми за 16 месеца, при втори - за десет месеца и при трети наемател - за шест месеца⁴²⁹.

Договорите не са прекратени в нарушение на чл. 46, ал. 1, т. 1 от ЗОС и чл. 6, ал. 1, т. 1 от Наредбата за общинските жилища.

По време на одита като причина за непредприемането на действия за прекратяване на договорните отношения с неизправните наематели от одитирания обект е посочено, че наемателите са от ромски произход, трайно безработни и без доходи. Общината приема този факт и изчаква доброволното плащане на наемите преди да предприеме действия по принудителното им събиране⁴³⁰.

Независимо, че сумата на задълженията е малка, следва да се има предвид, че при управлението на общинската собственост с приоритет са изискванията за законосъобразност, поради което едва след като те са спазени, могат да бъдат приложени и съображенията за целесъобразност, а във времето на „изчакването на доброволното плащане на наемите“ текат давностните срокове относно паричните задължения, поради което съществуват високи рискове за погасяването им по давност.

⁴²⁷ Одитни доказателства №№ 28 и 101

⁴²⁸ Одитни доказателства №№ 207-208

⁴²⁹ Одитни доказателства №№ 28, 207 и 208

⁴³⁰ Одитни доказателства №№ 71, 209 и 210

6.7.2. За всички проверени договори не са начислени и събрани лихви за просрочие в размер на законната лихва, в несъответствие с чл. 86 от ЗЗД.

Поради наложената практика в общината да не се начислява и събира лихва при забавени плащания, в договорите не са включени клаузи за заплащане на лихви/неустойки за закъснения при заплащането на наема, в несъответствие с изискванията на чл. 11, ал. 1 от ЗОС.

Към 31.12.2019 г. дължимите законни лихви за забавените плащания по проверените договори са в общ размер 168,46 лв., като с неначисляването им в задължение на наемателите са пропуснати приходи по общинския бюджет в същия размер.

6.7.3. В Раздел IV от договорите за наем на общински жилища, е включена клауза, че наемателят заплаща всички разходи по поддръжката на жилището – вода, отопление, ел. енергия и такса за битови отпадъци.

При извършената проверка е установено:

а) за одитирания период всички разходи за ел. енергия и вода са разчитани директно с доставчиците на услуги. За общинските жилища не са осигурени доставки на топлоенергия. За всички жилища, с изключение на едното ведомствено жилище, от общината не са плащани консумативни разходи за ел. енергия и вода.

Дължимите плащания за възстановяване на разходите за ел. енергия за ведомственото жилище към 31.12.2019 г., са общо в размер 35,30 лв.⁴³¹;

б) такса за битови отпадъци за 2018 г. и 2019 г. не е възстановена в общинския бюджет от 13 наематели на общински жилища, в неизпълнение на чл. 8 от договорите и в нарушение на чл. 11, ал. 1 от ЗОС относно дължимата грижа на добър стопанин при управлението на общинската собственост, както и чл. 3, ал. 1 и чл. 6, ал. 1 от ЗФУКПС относно спазването на принципа за законосъобразност при управлението на публичните средства и дейности (*описано в Част трета, Раздел II, констатацията по т. 7.5 от доклада*).

Отдаването под наем на общински жилища е осъществено в частично съществено несъответствие с правната рамка и договорите, в т.ч.: картотекиране на две лица от комисия, която не отговаря на нормативните изисквания; не са спазени нормите за настаняване; не са подадени декларации за имотно и семейно положение; не са декларирани данни за движимо и недвижимо имущество; ведомствени жилища са отдадени на неправоимащи лица; сключени са договори преди влизане в сила заповедта на кмета на общината за определяне на наемател; при закъснения в плащанията не са начислени лихви за закъснения; договори с наематели не са прекратени при системно неплащане на наемната цена за повече от три месеца; от наематели и ползватели не са възстановени на общината извършените разходи за ел. енергия и вода и не е възстановена такса за битови отпадъци; в договорите не са включени клаузи във връзка с ползването на общите части и принадлежащите помощни помещения към жилищата.

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

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

7.1. През одитирания период за имотите - частна общинска собственост от общината, в качеството на данъчно задължено лице, е платен данък върху недвижимите имоти за текущата година в общ размер 28 476,96 лв., в т.ч. за 2018 г. - 14 324,33 лв. и 2019 г. - 14

⁴³¹ Одитно доказателство № 210

152,63 лв.

За имотите - общинска собственост от общината е платена такса за битови отпадъци за текущата година в общ размер 309 626,96 лв., в т.ч. 2018 г. - 115 954,40 лв. и 2019 г. - 193 672,56 лв.

От един второстепенен разпоредител - ОП „Озеленяване, благоустройство и чистота“ са платени задълженията от предходната година за данък върху недвижимите имоти - 152,08 лв. и за такса за битови отпадъци - 729,94 лв.

При проверката е установено, че при декларирането на имотите - общинска собственост не във всички случаи в програмния продукт за местни данъци и такси са въведени данни относно вида на собствеността - публична или частна общинска собственост. В резултат, при одита и при последващ контрол не може да се определи частта от платената такса за битови отпадъци за имотите - частна общинска собственост.

По данни от програмния продукт за местни данъци и такси, към датите на плащанията не са налице задължения за данък върху недвижимите имоти и такса за битови отпадъци от предходни години за имоти - общинска собственост⁴³².

7.2. Декларирането на имотите - общинска собственост и на настъпили промени в състоянието на декларираните имоти е извършено от главен специалист „Общинска собственост“ в изпълнение на преките му задължения, определени с длъжностната характеристика на служителя.

При одита е извършена проверка за декларирането на имотите, за които през одитирания период са съставени АЧОС. Установено е, че имотите са декларирани и при възникнало основание съответно са начислени задължения.

Имот, актуван с АЧОС № 3574 от 19.04.2018 г., е деклариран през м. ноември 2019 г., като е определено задължение за след одитирания период от 01.01.2020 г. От страна на главния специалист „Общинска собственост“ не е изпълнено задължението му, свързано с подаването на декларация по чл. 14 от ЗМДТ в двумесечен срок след актуването на общинския имот. В резултат на това за 2018 г. и 2019 г. не са определени данък върху недвижимите имоти в размер 19,85 лв. и такса за битови отпадъци - 73,72 лв.⁴³³.

7.3. Съгласно чл. 64, ал. 1 от ЗМДТ (ред. ДВ, бр. 95 от 2009 г.), таксата за битови отпадъци се плаща от лицата по чл. 11 от ЗМДТ.

По данни от програмния продукт за местни данъци и такси, към датите на извършените плащания не са налице задължения за такса за битови отпадъци от предходни години, като:

7.3.1. За всички декларирани имоти - публична общинска собственост с начислена и платена дължимата такса за битови отпадъци за 2018 г. и 2019 г. с едно изключение⁴³⁴ - за един имот – публична общинска собственост⁴³⁵, не е определена такса за битови отпадъци за 2018 г. и 2019 г. По данни на общинската администрация, причината за това е грешка при въвеждането на данните от декларацията за имота в програмния продукт за местни данъци и такси, установена по време на одита. След одитирания период, за имота е открита нова партия и е определена такса за битови отпадъци.

Задължението за такса за битови отпадъци За 2018 г. и за 2019 г. не може да бъде изчислено при проверката, поради закриването на предходна партия⁴³⁶ на имота⁴³⁷.

⁴³² Одитни доказателства №№ 235-239

⁴³³ Одитни доказателства №№ 44, 240 и 241

⁴³⁴ Одитни доказателства №№ 235 -239

⁴³⁵ Партиден номер на имота № 5211F18916 от 19.06.2020 г.

⁴³⁶ Закрита декларация № M0329-100819

⁴³⁷ Одитно доказателство № 239

7.3.2. Имотите, за които през одитирания период са съставени АПОС, са декларирани и съответно е платена такса за битови отпадъци при възникнало основание за плащане⁴³⁸.

7.4. С Раздел IV „Права и задължения на страните“ от договорите за наем на застроени имоти/части от имоти и терени/части от терени в регулацията на населените места, чл. 8 от договорите за наем на общински жилища на лица с установени жилищни нужди и чл. 9 от договорите за наем на ведомствени общински жилища е определено задължение за наемателя за заплащане на такса за битови отпадъци.

При одита е извършена проверка за съответствие на проверените 36 договора за наем на застроени имоти/части от имоти и терени/части от терени в регулацията на населените места, от тях (2018 г. –договори за имоти/части от имоти - публична общинска собственост - 10 бр. и договори за имоти/части от имоти - частна общинска собственост 12 бр. и 2019 г. –договори за имоти/части от имоти - публична общинска собственост - 3 бр. и договори за имоти/части от имоти - частна общинска собственост - 11 бр.) и е установено:

а) имотите са декларирани и за тях е начислена и от общината е внесена такса за битови отпадъци, в общ размер 534 лв. (2018 г. – 143 лв. и 2019 г. – 391 лв.);

б) за шест имота не е определена такса за битови отпадъци, тъй като терените са част от тротоари и не подлежат на облагане;

в) за един имот не е определена такса за битови отпадъци (*описано в Част трета, Раздел II, предходната констатация, т. 7.3.1 от одитния доклад*)⁴³⁹.

7.5. През одитирания период на наемателите е определена за възстановяване такса за битови отпадъци в размер 534 лв., съобразно наетите имоти/части от имоти и периода на действие на сключените договори.

От седем наематели са внесени общо 284 лв., в т.ч. за 2018 г. - 59 лв. от един наемател на нежилищен имот и двама наематели на общински жилища и за 2019 г. - 225 лв. от четирима наематели на нежилищни имоти и трима наематели на общински жилища, като от тях 203 лв. са плащания за 2018 и 2019 г.

От 22-ма наематели (9 наематели на нежилищни имоти и 13 наематели на общински жилища) не са спазени клаузите в договорите, свързани с плащането на таксата за битови отпадъци, като извършените разходи от общината в общ размер 331 лв. не са възстановени в общинския бюджет, в т.ч. 2018 г. - 71,42 лв. и 2019 г. - 260,02⁴⁴⁰, с което общинският бюджет е утежнен в същия размер. Нарушени са клаузите по чл. 8 от договорите за наем на общински жилища на лица с установени жилищни нужди и чл. 9 от договорите за наем на ведомствени общински жилища и клаузите в Раздел IV „Права и задължения на страните“ от договорите за наем на застроени имоти/части от имоти и терени/части от терени в регулацията на населените места, чл. 11, ал. 1 от ЗОС относно дължимата грижа на добър стопанин при управлението на общинската собственост, както и чл. 3, ал. 1 и чл. 6, ал. 1 от ЗФУКПС относно спазването на принципа за законосъобразност при управлението на публичните средства и дейности.

През одитирания период за имотите - общинска собственост са платени данък върху недвижимите имоти и такса за битови отпадъци. Актуваните имоти са декларирани, с изключение на един имот, за който са определени задължения след одитирания период. Договорите за наем съдържат клауза за плащането на таксата за битови отпадъци, но задължението не е изпълнено от всички наематели. Причината за установените несъответствия е липсата на ефективен контрол по изпълнението на договорите за наем, в несъответствие с изискванията на чл. 11, ал. 1 от ЗОС и чл. 3, ал. 1 и чл. 6, ал. 1 от ЗФУКПС.

⁴³⁸ Одитно доказателство № 242

⁴³⁹ Одитни доказателства №№ 107, 243 и 244

⁴⁴⁰ Одитни доказателства №№ 107 и 239

8. Възлагане на концесии за ползване на обекти - публична общинска собственост

Критериите за оценка на съответствието са ЗК, ППЗК (отм.), решенията на общинския съвет, решенията на кмета на общината и договорите.

През одитирания период е приключило провеждането на осем процедури за предоставяне на концесия на осем язовира, собственост на общината, като: след провеждането на пет процедури са сключени договори за предоставяне на концесия; три процедури са прекратени с решения на общинския съвет от 25.04.2018 г.⁴⁴¹, в т.ч.: за един язовир⁴⁴² не са подадени оферти; за два язовира⁴⁴³ не са сключени договори и концесиите са прекратени⁴⁴⁴ на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА и във вр. чл. 60, ал. 1, т. 5 от ЗК (отм.)⁴⁴⁵.

При одита е извършена проверка за спазването на правната рамка и конкретните правила за възлагане на пет процедури, в резултат на които са сключени договори за възлагане на общинска концесия за:

а) язовир, ПИ № 000778, с площ 44,373 дка, находящ се в местността „Василева кория“ землището на с. Момина църква, актуван с АПОС № 218/11.09.1998 г.⁴⁴⁶;

б) язовир, ПИ № 000039, с площ 83,986 дка, находящ се в местността "Першава" землището на с. Светлина, актуван с АПОС № 405/29.12.1999 г.⁴⁴⁷;

в) язовир, ПИ № 000140, с площ 13,007 дка, находящ се в землището на с. Бистрец, актуван с АПОС № 220/ 11.09.1998 г.⁴⁴⁸;

г) язовир, ПИ № 097010, с площ 117,240 дка, находящ се в местността "До село", землището на с. Суходол, актуван с АПОС № 223/17.09.1998 г.⁴⁴⁹;

д) язовир, ПИ № 100008, с площ 10.341 дка, находящ се в местността "До село" в землището на с. Суходол, актуван с АПОС № 643/07.05.2001 г.⁴⁵⁰.

Решенията на общинския съвет за откриване на процедурите за предоставяне на общинска концесия са приети на 29.11.2017 г.⁴⁵¹ на основание чл. 39 от действащия към този момент ЗК (обн. ДВ, бр. 36 от 02.05.2006 г., ред. ДВ, бр. 43 от 07.06.2016 г., отм.) и чл. 17 от ППЗК (отм.). Новият ЗК (обн. ДВ, бр. 96 от 01.12.2017 г.), влиза в сила в едномесечен срок от обнародването му – на 01.01.2018 г. и съгласно § 4, ал. 1 от ПЗР на закона, когато до влизането в сила на закона има прието решение за откриване на процедура за предоставяне на концесия по чл. 39 от ЗК (отм.) процедурата се довършва по досегашния ред.

Решенията на общинския съвет и кмета на общината са приети преди одитирания период, но процедурите са проведени и финализирани през одитирания период, поради което са включени в обхвата на одита.

При проверката е установено:

8.1. Язовирите са публична общинска собственост по смисъла на чл. 19, ал. 1, т. 4, б. „в“ от ЗВ и обекти от обществен интерес по чл. 13, ал. 1, т. 2 от ЗК (отм.), предоставянето на които се извършва чрез концесия. Съгласно чл. 17, ал. 1, т. 2 от ЗК (отм.), общинският съвет е концедент за общинските концесии, освен ако в закон не е определено друго. В чл. 19, ал. 2 от

⁴⁴¹ Решения №№ 575 от 25.04.2018 г. на Общинския съвет Средец за прекратяване на концесии

⁴⁴² ПИ № 086009

⁴⁴³ ПИ №№ 000376 и 000158

⁴⁴⁴ Решения №№ 636 от 28.09.2018 г. и 637 от 28.09.2017 г. на Общински съвет Средец за прекратяване на концесии

⁴⁴⁵ Одитно доказателство № 211

⁴⁴⁶ Решение № 448 от 29.11.2017 г. на общинския съвет за откриване на процедура

⁴⁴⁷ Решение № 444 от 29.11.2017 г. на общинския съвет за откриване на процедура

⁴⁴⁸ Решение № 443 от 29.11.2017 г. на общинския съвет за откриване на процедура

⁴⁴⁹ Решение № 446 от 29.11.2017 г. на общинския съвет за откриване на процедура

⁴⁵⁰ Решение № 445 от 29.11.2017 г. на общинския съвет за откриване на процедура

⁴⁵¹ Решения №№ 443-446 и 448 от 29.11.2017 г. на общинския съвет

ЗК (отм.) е определено, че подготвителните действия и внасянето на предложение за предоставяне на общинска концесия се осъществяват от кмета на съответната община.

8.1.1. Преди одитирания период през 2017 г. от кмета на общината са извършени подготвителните действия по чл. 19 от ЗК (отм.), свързани с изготвяне на: обосновки на концесиите, становища за актуалността и перспективите за използване на разработените предложения за отдаване на концесии, концесионни анализи, решения за откриване на процедурите, обявления за провеждане на процедурите, проекти на концесионни договори, документации за участие, проекти на доклади на кмета на общината до общинския съвет, с мотивирани предложения за откриване на процедури и внасяне на предложения в общинския съвет за предоставяне на общински концесии.

В съответствие с чл. 103, т. 2 от ЗК (отм.), във връзка с чл. 16, ал. 2 от ППЗК (отм.), с писма са изпратени до областния управител, министъра на отбраната, министъра на вътрешните работи, министъра на околната среда и водите, министъра на културата и председателя на Държавна агенция "Национална сигурност", за становище преди внасянето им за разглеждане от общинския съвет: проекта на решения на общинския съвет за откриване на процедурите, проекти на доклади, обосновки на концесии, както и проектите на решение за изменения и/или допълнения - за произнасяне по компетентност относно обстоятелствата по чл. 12, ал. 2 от ЗК (отм.)⁴⁵².

В резултат на извършените подготвителни действия и на основание чл. 38 от ЗК (отм.), от кмета на общината са внесени мотивирани предложения в общинския съвет за откриване на процедурите за предоставяне на концесия ведно с обосновките на концесиите, концесионните анализи, становищата на компетентните органи, извършили съгласуване и проектите на документите по чл. 22 от ЗК (отм.): решения за откриване на процедурите, обявления за провеждането им, концесионни договори и документации за участие. Въз основа на предложенията са приети решения на общинския съвет за откриване на процедурите за предоставяне на концесия със съдържанието/параметрите на концесиите, определени в чл. 39, ал. 2 от ЗК (отм.).

В съответствие с чл. 8 от ЗК (отм.), с решенията за откриване на процедурите е определено начално годишно концесионно плащане и на основание чл. 19, ал. 5 от ЗК (отм.) е възложено на кмета на общината да организира провеждането на процедурите, съгласно изискванията на ЗОС, ЗК (отм.) и ППЗК (отм.) и да внесе в общинския съвет доклади, относно резултатите от проведените процедури за вземане на решение за определяне на концесионер.

С решения от 21.12.2017 г. на кмета на общината⁴⁵³, на основание чл. 24 от ППЗК (отм.) и във връзка с чл. 19, ал. 2 от ЗК (отм.) за всяка процедура са одобрени обявлението, документацията за участие и проекта на концесионен договор. Определени са длъжностни лица за контакти със заинтересованите лица. На длъжностните лица е определено да изпратят обявлението до ДВ, Официален вестник на ЕС, ако е необходимо, за вписване в НКР, да приемат, съхраняват и предоставят на комисията документацията за участие и офертите, да извършват техническото обслужване на комисията и други действия определени от комисията⁴⁵⁴.

8.1.2. Съгласно чл. 26, ал. 1 от ЗК (отм.), комисията извършва подбор на участниците, допуснати до участие в процедурата за предоставяне на концесия, по един или повече от следните критерии: 1. пригодност за изпълнение на професионална дейност; 2. икономическо и финансово състояние; 3. технически възможности и/или професионална квалификация.

⁴⁵² чл. 12, ал.2 от ЗК (отм.) „Не се предоставя концесия при опасност за националната сигурност и отбраната на страната, за околната среда, за човешкото здраве, за защитените територии, зони и обекти и за обществения ред, както и в други случаи, определени със закон.“

⁴⁵³ Решения №№ 950, 954, 956, 962 и 964 от 21.12.2017 г. на кмета на общината

⁴⁵⁴ Одитни доказателства №№ 212 и 213

Начинът за доказване на критерия „икономическо и финансово състояние“ е регламентиран в чл. 26, ал. 3 от ЗК (отм.), чрез: 1. регистриран основен капитал на участника, и/или 2. балансова и/или пазарна стойност на активите на участника, която се удостоверява с годишния финансов отчет или със съответната пазарна оценка, изготвена от лицензирани оценители, и/или 3. *годишни финансови отчети на участника за последните три години.*

При проверката е установено:

а) в обявленията и документациите на проверените процедури са определени следните критерии за подбор: „икономическо и финансово състояние“; „технически възможности и/или професионална квалификация“;

За удостоверяване на съответствие с критерия „икономическо и финансово състояние“ участниците следва да са със счетоводна печалба през финансовата 2016 г., като за целта представят отчет за приходите и разходите за 2016 г. и баланс към 31.12.2016 г.

В чл. 26 от ЗК (отм.) законодателят е регламентиран критериите за подбор, въз основа на които комисията допуска участниците в процедурата за отдаване на концесия. Определени са три вида критерии за подбор и документите, чрез които определените критерии се доказват от участниците. Съгласно чл. 26, ал. 4 от ЗК (отм.), критериите за подбор на участниците и минималните нива на приложимите изисквания относно изпълнението им се определят в съответствие със спецификата на обекта на концесията и/или управлението на услугата от обществен интерес и се посочват в обявлението.

Видно от правната рамка законодателят е предоставил по целесъобразност на концедента да избере един или повече критерии за подбор на участниците в процедурата, както и да определи минималните изискуеми нива за тях, но е изброил изчерпателно документите, с които могат да се доказват. По отношение на критерия „икономическо и финансово състояние“, изрично е предвидено, че се доказва с годишни финансови отчети на участника *за последните три години*. Именно положителният финансов резултат (печалбата) през последователните финансови периоди е показател за възможностите на потенциалния изпълнител да се справи с инвестиционната си програма и обезпеченост – предмет на концесията.

В този смисъл определеният критерий за подбор „икономическо и финансово състояние“ на участниците в проверените процедури е в несъответствие с чл. 26, ал. 1, т. 2, във вр. с чл. 26, ал. 3, т. 3 от ЗК (отм.)⁴⁵⁵;

б) съгласно чл. 41, ал. 2, във вр. с ал. 1, т. 3, буква „в“ от ЗК (отм.) обявлението за концесия за услуга, съдържа критериите за подбор, минималните нива на приложимите изисквания относно изпълнението им и документите, с които се удостоверява съответствието с тези изисквания.

В т. 17.2. от обявлението за процедура за предоставяне на общинска концесия на язовир, находящ се в местността „Василева кория“, землището на с. Момина църква⁴⁵⁶, е определен критерий за подбор „икономическо и финансово състояние“ на участниците. За удостоверяване на съответствието с този критерий участниците следва да са със счетоводна печалба през финансовата 2016 г., като за целта представят Отчет за приходите и разходите за 2016 г. и Баланс към 31.12.2016 г. В документацията за участие в процедурата е уточнено, че цитираният текст от обявлението не се отнася за физическите лица и участниците физически лица удостоверяват посочения критерий с декларация за имуществено състояние, по образец. Декларацията за имуществено състояние не е посочена в обявлението, в несъответствие с чл. 41, ал. 2, във вр. с ал. 1, т. 3, б. „в“ от ЗК (отм.).

Документите, чрез които се доказва определения критерий за „икономическо и финансово състояние“, са изчерпателно изброени в чл. 26, ал. 3 от ЗК (отм.) и не включва декларация за имуществено състояние. Посоченото изискване е некоректно формулирано по отношение на потенциалните участници – еднолични търговци, които въпреки че са със статут

⁴⁵⁵ Одитни доказателства №№ 45, 214 и 215

⁴⁵⁶ открита с Решение № 448 от 29.11.2017 г. на общинския съвет

на физически лица представят годишни финансови отчети, съответно отчети за приходите и разходите и баланс, чрез които биха могли да докажат реализирана счетоводна печалба за 2016 г.⁴⁵⁷;

в) в Решения № 445 и № 446 от 29.11.2017 г. на общинския съвет за откриване на процедури за отдаване на концесия са посочени документи за доказване съответствието с критерия „икономическо и финансово състояние“ в случай, че участникът в процедурата е физическо лице. В т. VIII от решенията е посочено, че за удостоверяване на съответствие с критерий „икономическо и финансово състояние“ участниците следва да са на счетоводна печалба през финансовата 2016 г., като за целта представят Отчет за приходите и разходите за 2016 г. и Баланс към 31.12.2016 г. За участниците - физически лица е посочено, че посоченият критерий се удостоверява с декларация за имуществено състояние, по образец.

Съгласно чл. 40, ал. 2 от ЗК (отм.), органът по чл. 19, ал. 1 – ал. 4 от ЗК (отм.) е обвързан с решението за откриване при одобряване на обявлението, документацията за участие и проекта на концесионен договор.

В несъответствие с чл. 41, ал. 2, във вр. с ал. 1, т. 3, буква „в“ от ЗК (отм.) и чл. 44, ал. 1, т. 3 от ЗК (отм.), текстът в т. VIII от решенията не е включен в документацията и обявлението за процедурите. Въпреки това, предвид чл. 40, ал. 2 от ЗК (отм.) и доколкото Решения № 445 и № 446 от 29.11.2017 г. на общинския съвет са част от документите за провеждане на процедурите и е приложен утвърден образец на имотна декларация за участниците - физически лица, може да се приеме, че за тези две процедури е посочен документ за доказване съответствието на всички участници с критерия „икономическо и финансово състояние“.

Посоченото изискване за удостоверяване на критерия „икономическо и финансово състояние“ с декларация за имуществено състояние от участниците - физически лица е в противоречие с чл. 26, ал. 3 от ЗК (отм.) и е некоректно по отношение на потенциалните участници – еднолични търговци, които въпреки че са със статут на физически лица представят годишни финансови отчети, съответно отчети за приходите и разходите и баланс, чрез които биха могли да докажат реализирана счетоводна печалба за 2016 г.⁴⁵⁸.

Причина за несъответствията със ЗК (отм.) е осъществяването на неефективен контрол при определяне на критериите за подбор и документите за доказване.

8.1.3. За удостоверяване на обстоятелствата по чл. 16, ал. 2 – ал. 4 от ЗК (отм.), в т. 15 и т. 16 от обявленията на проверените процедури са поставени изисквания за представяне на документи за удостоверяване наличие/липса на задължения към НАП и общината, документи за съдимост и актуално състояние на юридическите лица.

С посочените изисквания за представяне на документи е създадена необоснована административна тежест на заявителите, в несъответствие на чл. 2, ал. 1 и ал. 2 от ЗЕУ (ред. ДВ, бр. 98 от 09.12.2016 г.). Необосновано е ограничено участие на потенциални участници като са наложени изисквания, които не са необходими за постигане целите на закона и водят до ограничаване на конкуренцията при участие в процедурите, в несъответствие с чл. 3, ал. 2 и ал. 3 от ЗОАРАКСД. Причина за установеното е неефективният предварителен контрол при осъществяването на подготвителните действия.

Исканите без основание документи са приложени от участниците, като за издадените удостоверения за липса на задължение към Община Средец, е платена административна такса в общ размер 100 лв.⁴⁵⁹.

8.2. В съответствие с чл. 48, ал. 2 от ЗК (отм.), решенията и действията на комисиите в проведените процедури са отразени в протоколи, подписани от всички членове⁴⁶⁰.

⁴⁵⁷ Одитни доказателства №№ 45, 214 и 215

⁴⁵⁸ Одитни доказателства №№ 45, 214-216

⁴⁵⁹ Одитни доказателства №№ 214 и 217

⁴⁶⁰ Одитни доказателства №№ 212 и 213

8.2.1. Съгласно чл. 82, ал. 1 от ППЗК (отм.), комисията извършва оценка на допуснатите оферти, като оценява обвързващото предложение по критериите за комплексната оценка чрез прилагане на методиката за оценка на офертите. В чл. 43, ал. 4 от ППЗК (отм.) е определено, че при различия между офертата и обвързващото предложение оценката на офертата се извършва по данните посочени в обвързващото предложение.

В документацията за участие на процедура, открита с Решение № 446 от 29.11.2017 г. на общинския съвет, критерият за оценка на офертите е „икономически най-изгодна оферта“ при следните показатели и тежести за определяне на комплексната оценка: „1. Показател, оценяващ предложената стойност на годишното концесионно плащане (Пк) с относителна тежест 80%; 2. Показател, оценяващ направеното инвестиционно предложение (Пи) с относителна тежест 20%. Отчита се на основа на изготвеното от участника инвестиционно предложение. Срокът за изпълнение на инвестиционното предложение е 5 години, считано от началото на концесията. Инвестиционното предложение е неразделна част от общото предложение на участника и включва разпределение на предложената инвестиция по отделни обекти и съоръжения, както и по години и се изчислява по формулата $П_i = (C_i / C_{max}) \times 20$, където C_i е стойност на инвестиционното предложение на i -я участник, C_{max} е най-високата предложена стойност на инвестиционното предложение. $П_i$ може да бъде от 0 до 20. Участник, който не направи инвестиционно предложение (или чието предложение не е прието от комисията), получава оценка, равна на нула“.

В процедурата до етапа на оценяване са допуснати двама участници – физическо и юридическо лице. От юридическото лице е направено инвестиционно предложение в размер 63 300 лв., а от физическото лице е направено инвестиционно предложение за първите 5 години, в размер 196 335,50 лв. и за целия срок на инвестицията – 734 654,58 лв.

Видно от изготвените пет таблици за индивидуална и обща оценка в протокола на комисията, по показател $П_i$ „Размер на инвестиции в обектите на концесията“ членовете на комисията са присъдили по 0 (нула) точки на юридическото лице, като не са посочени мотиви във връзка с неприсъждането на точки на участника по този показател. В резултат, не е ясно дали инвестиционното предложение от 63 300 лв. не е прието от комисията или е допусната техническа грешка при оценяването. По време на одита, в отговор на отправено запитване от одита до кмета на общината е дадено пояснение на оценяването, съгласно което е допусната техническа грешка, тъй като резултатът не е умножен по 20. Въпреки допуснатата техническа грешка крайният резултат не променя реда на класирането на участниците.

Съгласно чл. 43, ал. 4 от ППЗК (отм.) и текста на обвързващото предложение, с което участникът декларира, че в случай на различия между офертата и обвързващото предложение, оценката се извършва по данните от обвързващото предложение, за стойност на показател $П_i$ на физическото лице е следвало да се вземе не стойността на инвестицията за първоначалния 5-годишен срок на концесията от инвестиционната програма - 163 612,91 лв. (без ДДС), а стойността, посочена в обвързващото предложение, в размер 734 754,58 лв. (без ДДС). Видно от протокола от заседанието на комисията на 16.02.2018 г., показателят $П_i$ за участника е правилно отчетен като размер на инвестициите от 734 754,58 лв. (без ДДС).

По време на одита от кмета на Община Средец е обяснено⁴⁶¹, че при изчисленията си комисията не е спазила точната формула за оценка по показател $П_i$ от утвърдената методика за оценка. Действията на комисията са в несъответствие с чл. 82, ал. 1 от ППЗК (отм.).

Установеното несъответствие не се е оказало негативно/не се е отразило на крайното класиране на участниците⁴⁶², тъй като анализът на данните за оценяването показва, че дори при стойността от инвестиционното предложение за първите пет години - 163 612,91 лв. (без ДДС), крайното класиране на допуснатите участници няма да претърпи промяна и резултатът от

⁴⁶¹ Одитно доказателство № 86

⁴⁶² Одитни доказателства №№ 45, 86, 215 и 218

оценяването е също в полза на физическото лице, предвид по-ниския размер на показателя Пи за участника юридическо лице - 63 300 лв.

8.2.2. Съгласно чл. 50, ал. 1 от ППЗК (отм.), комисията се произнася с решение по допускането на участниците в процедурата. В чл. 55, ал. 1 от ППЗК (отм.) са регламентирани задължения на комисията за уведомяване на всички заинтересовани участници за решенията по чл. 50, ал. 1 и чл. 51, ал. 3 от ППЗК (отм.) (за резултатите от подбора) в 3-дневен срок от приключването на подбора, с посочване на мотивите за всяко от решенията. Уведомяването се извършва по реда на чл. 48а от ЗК (отм.) – предаване срещу подпис или по електронна поща.

Комисиите са приключили работа, вкл. и по подбора на 26.01.2018 г. (петък). Видно от изготвените протоколи от 26.01.2018 г., във всяка от проверените процедури, комисията е уведомила участниците за решението си за допускане на участниците в процедурата, за резултатите от подбора на допуснатите участници и за следващото заседание на комисията за отваряне на предложението и на обвързващото предложение. Уведомленията и протоколите са получени от участниците по електронната поща на 31.01.2018 г.

В резултат на неефективен контрол не е спазен законовоопределеният 3-дневен срок за уведомяване на участниците. Нарушен е чл. 55, ал. 1 от ППЗК (отм.)⁴⁶³.

8.3. В съответствие с чл. 84, ал. 1, т. 2 и 3 от ППЗК (отм.), във вр. с чл. 58, ал. 2, т. 1 от ЗК (отм.), за всяка от проверените процедури, от комисията е одобрен доклад за определяне за концесионер на участника, класиран на първо място, от името на кмета на общината до общинския съвет, както и проект на решение на общинския съвет за определяне за концесионер на участника, класиран на първо място .

Проектите на решение и доклад са изпратени на органите по чл. 16 от ППЗК (отм.) и чл. 103 от ЗК (отм.), в т.ч.: областния управител, министъра на отбраната, министъра на вътрешните работи, министъра на околната среда и водите, министъра на културата и председателя на Държавна агенция "Национална сигурност" за съгласуване относно законосъобразността на проведените процедури и на проектите на решение, в съответствие с чл. 86, ал. 1 – ал. 3 от ППЗК (отм.). Ведно с проектите на доклад и решение, за всяка от процедурите на компетентните органи е представен и препис от протоколите на комисията с приложени присъствен списък, регистър на приетите оферти и таблици за индивидуална и обща оценка.

Становищата за съгласуване и проектите за решение за определяне на концесионер са представени в общинския съвет с докладни записки на кмета на общината. В съответствие с чл. 58, ал. 2, т. 1 от ЗК (отм.), процедурите са приключени с мотивирани решения на общинския съвет за определяне за концесионер. С решенията са определени условията на всяка концесия, правата и задълженията на страните, срок за сключване на договора – до 3 месеца, прието е участникът да представи описани документи за удостоверяване обстоятелствата по чл. 16, ал. 1 – ал. 4 от ЗК (отм.), възложено е кмета на общината да сключи концесионния договор и да представлява концедента по него с изключение по прекратяването му, както и да организира контрола по изпълнението му и да представлява общината по дела, отнасящи се до изпълнението на договора.

При сключването на договорите⁴⁶⁴ от концесионерите са представени документите за удостоверяване на обстоятелствата по чл. 16, ал. 1 – ал. 4 от ЗК (отм.). Язовирите, обект на концесиите, са предадени на концесионерите с протоколи при подписването на договорите, след заплащане на първата концесионна вноска.

⁴⁶³ Одитни доказателства №№ 45 и 219

⁴⁶⁴ Договори №№ КА 000935 от 22.06.2018 г., КА 000933 от 02.07.2018 г., КА 000938 от 04.07.2018 г., КА 000939 от 04.07.2018 г., КА 000934 от 18.07.2018 г.

В съответствие с чл. 124, ал. 1 от ЗК, в едномесечен срок от сключването на концесионните договори, определеното от концедента длъжностно лице е изпратило до НКР за публикуване обявление за възложена концесия при условията и по реда на чл. 76, ал. 1 и ал. 3 от ЗК⁴⁶⁵.

8.4. Съдържанието на договорите е определено в чл. 122, ал. 2 от ЗК.

8.4.1. В съответствие с чл. 122, ал. 2, т. 11 от ЗК, в Раздел III от концесионните договори⁴⁶⁶ са определени размера, срока и реда за извършване на плащанията - до 31 януари на годината, за която са дължими. Договорено е корекция на концесионното плащане да се извършва в тримесечен срок след края на всеки период от 2 години (или в тримесечен срок след период, в който ръста на цените е повече от 15 на сто) с индекса на цените и инфлацията на НСИ през изминалия период. За закъснение при плащането на концесионното плащане е определена санкция в размер на законната лихва за периода след срока и право на концедента да прекрати едностранно договора при закъснение на плащането с повече от една година⁴⁶⁷.

8.4.2. Концесиите са предоставени в рамките на законовоопределения 35-годишен срок по чл. 34, ал. 1 от ЗК (ред. ДВ, бр. 96 от 2017 г., в сила от 01.01.2018 г.), като всички договорите са сключени за 25 години⁴⁶⁸.

8.4.3 Във всички сключени договори не е уговорено разпределението на рисковете между концесионера и концедента, не е посочена нормата на възвръщаемост за концесионера, определена с финансово-икономическия модел, както и реда за нейното изчисляване, отчитане и контролиране, в несъответствие с императивното изискване на чл. 122, ал. 2, т. 9 и т. 25 от ЗК⁴⁶⁹. Установените несъответствия в съдържанието на сключените договори водят до незаконосъобразност на договорите относно липсващите уговорки и създават високи/съществени рискове за финансови загуби на общината при възникване на неблагоприятни обстоятелства относно обектите на концесиите.

8.4.4. Съгласно чл. 122, ал. 5 от ЗК, неразделна част от концесионния договор са предложението и обвързващото предложение на участника, определен за концесионер.

Във всички сключени договори не е включен изричен текст относно предложението и обвързващото предложение на участника, които следва да са неразделна част от договора, в несъответствие с изискването на чл. 122, ал. 5 от ЗК⁴⁷⁰. За коригиране на несъответствието с правната рамка договорите следва да бъдат окомплектовани със съответните предложения и обвързващи предложения на концесионерите.

Съществените несъответствия в съдържанието на сключените договори, установени при одита са в резултат на проформа (привидно) осъществения контрол за законосъобразност, извършен от юриста на общината при подписването на договорите.

Възлагането на концесии за ползване на обекти - публична общинска собственост е осъществено в частично съществено несъответствие с правната рамка. В процедурите за предоставяне на концесия не са прецизирани изискванията и документите по критерия за подбор „икономическо и финансово състояние“. Действията на комисииите при провеждането на процедурите са в съответствие с правната рамка, с изключение на една

⁴⁶⁵ Одитни доказателства №№ 212 и 213

⁴⁶⁶ Договори №№ КА 000935 от 22.06.2018 г., КА 000933 от 02.07.2018 г., КА 000938 от 04.07.2018 г., КА 000939 от 04.07.2018 г., КА 000934 от 18.07.2018 г.

⁴⁶⁷ Одитни доказателства №№ 212 и 213

⁴⁶⁸ Одитни доказателства №№ 212 и 213

⁴⁶⁹ Одитни доказателства №№ 45, 212 и 213

⁴⁷⁰ Одитни доказателства №№ 45, 212 и 213

процедура при която е допусната техническа грешка при прилагане на методиката за оценка на офертите, която не е повлияла на крайната оценка. При провеждане на всички процедури не е спазен срокът за уведомяването на участниците за заседание на комисията за отваряне на предложението и на обвързващото предложение. В сключените договори не се съдържат съществени уговорки, императивно определени с правната рамка, в несъответствие с изискванията на Закона за концесиите. Липсата на тези уговорки в договорите може да доведе до финансови загуби за общината - концедент.

9. Изпълнение на договори възлагане на концесии за ползване на обекти - публична общинска собственост

Критериите за оценка на съответствието са Раздел II, Глава четвърта от ЗК, Глава шеста на Раздел XI от ППЗК (отм.), НМУКК (обн. ДВ, бр. 70 от 24.08.2018 г.) и договорите.

От концесионни плащания по бюджета на общината през одитирания период са постъпили приходи в общ размер 57 105 лв., в т.ч. за 2018 г. – 27 207 лв. и 2019 г. – 29 898 лв.⁴⁷¹.

През одитирания период в общината действат 14 концесионни договора за управление и поддържане на язовири, като пет от тях са сключени през одитирания период - м. юни 2018 г. За извършването на проверка за съответствие на възложените концесии с правната рамка и договорите са приложени нестатистически одитни извадки и е проверено изпълнението на седем концесионни договора:

- а) Договор № КА 000938 от 04.07.2018 г.;
- б) Договор № КА 000939 от 04.07.2018 г.;
- в) Договор № КА 000612 от 17.03.2015 г.;
- г) Договор № КА 000609 от 24.08.2015 г.;
- д) Договор № КА 000933 от 02.07.2018 г.;
- е) Договор № КА 000934 от 18.07.2018 г.;
- ж) Договор № КА 000935 от 22.06.2018 г.

При проверката е установено:

9.1. През одитирания период не са приети вътрешни правила за управление и контрол на концесиите, в несъответствие с чл. 8, ал. 2 от Наредбата за мониторинга, управлението и контрола на концесиите (НМУКК) и не е определена комисия за контрол по изпълнението на концесионните договори, в несъответствие с чл. 105, ал. 3 и чл. 107, ал. 1 от ППЗК (отм.) (описано в Част трета, Раздел I, констатацията по т. 7.8 от доклада).

Мониторинг върху дейността на концесионерите е осъществен от длъжностно лице в дирекция ИРЗГ и УЕПП в изпълнение на задълженията, възложени с длъжностната характеристика и комисии, назначени с отделни заповеди на кмета на общината. При проверката е установено:

а) текущият контрол по изпълнението на договорите за концесия е възложен на главния експерт в дирекция ИРЗГ и УЕПП. От длъжностното лице е осъществен контрол относно сроковете за плащане, спазването на графика за извършване на проверки на състоянието на язовирните стени по Наредбата за условията и реда за осъществяване на техническата и безопасната експлоатация на язовирните стени и на съоръженията към тях, както и на контрол на техническото им състояние (отм.) и представянето на годишен доклад за изпълнение на инвестиционната програма от концесионера⁴⁷²;

б) в съответствие с чл. 27, ал. 1 и чл. 133, ал. 1 от Наредбата за условията и реда за осъществяване на техническата и безопасната експлоатация на язовирните стени и на съоръженията към тях, както и на контрол на техническото им състояние (отм.), два пъти

⁴⁷¹ Одитно доказателство № 220

⁴⁷² Одитни доказателства №№ 44 и 221

годишно – от 1 март до 30 април и от 1 септември до 30 септември, със заповеди от 2018 г. и 2019 г. на кмета на общината⁴⁷³ е назначавана комисия за извършване на технически преглед. За резултатите от проверките са изготвени протоколи и са дадени предписания, изпълнението на които е проследено при последващи проверки на комисията⁴⁷⁴;

в) на основание чл. 44, ал. 2 от ЗМСМА, със заповед от 11.09.2018 г. на кмета на общината⁴⁷⁵ е назначена комисия, която да извърши проверка на място по изпълнението на поетите задължения по всички действащи договори за концесия от 2015 г. Комисията е отразила в констативни протоколи резултатите от проверката за изпълнението на инвестиционната програма по всеки от договорите, като е описала извършените дейности от концесионера за времето от сключването на договора до момента на проверката. Констатирано е изпълнение на инвестиционните програми на проверените договори. В констативния протокол по Договор № КА 000612 от 17.03.2015 г. не е отразено дали концесионерът е изпълнил всички предвидени мероприятия, както и стойността на описаните дейности, което не осигурява необходимата информация относно изпълнението на поетите ангажименти по договора⁴⁷⁶.

9.2. Съгласно чл. 129, ал. 1 от ЗК, при изпълнението на концесионния договор концесионерът следва да води аналитично счетоводно отчитане за предоставяните услуги и за другите стопански дейности, включени в предмета на договора.

За проверените договори от концедента не са изисквани и съответно в общината не са налични документи, от които да е видно, че от концесионерите е заведено аналитично счетоводство за предоставяните услуги и за другите стопански дейности, включени в правото им да експлоатират обектите на концесиите при изпълнението на договорите за концесия⁴⁷⁷.

Поради липсата на надеждни писмени доказателства при концедента при одита не е получена разумна увереност относно законосъобразното отчитане от страна на концесионерите на предоставяните услуги и другите стопански дейности, включени в предмета на договорите.

9.3. При проверката за съответствие на изпълнението с договорните условия е установено:

9.3.1. Съгласно т. 5.2.6. на сключените договори, концесионерът се задължава, до 31 март на всяка календарна година да подава декларация в Община Средец за изпълнението на следните текущи ежегодни мероприятия: при наличие на коловози по короната на стената да се извършва насипване на същите; изготвяне и актуализиране на аварийен план; почистване от тревна, храстовидна и дървесна растителност и насипване със земни маси на сухия и мокрия откос на стената; поддържане на съществуващата котла на преливния ръб; поддържане в добро техническо състояние на основния изпускател; почистване от дървета и храсти на каналите след крана на основния изпускател и преливника. В договорите от 2018 г. се съдържа клауза, че в декларацията следва да се подава информация и за поддържането на проводимостта на отводния канал в съответствие с параметрите на преливните съоръжения на разстояние 500 м. от язовирната стена.

При одита е установено, че за 2018 г. и за 2019 г. от концесионерите не са подавани декларации в общината в изпълнение на договорите⁴⁷⁸. Поради липсата на писмено определен ред за осъществяването на контрол по изпълнението на договорите, от страна на концедента няма/не са предприети действия за искане на информация от концесионерите относно неизпълнените договорни задължения за подаване на декларацията по т. 5.2.6. от

⁴⁷³ Заповеди №№ 669 от 03.09.2018 г., 162 от 23.03.2019 г., 389 от 20.03.2019 г. и 865 от 09.09.2019 г.

⁴⁷⁴ Одитни доказателства №№ 86, 221 и 222

⁴⁷⁵ Заповед № 687 от 11.09.2018 г. на кмета на общината

⁴⁷⁶ Одитни доказателства №№ 221 и 222

⁴⁷⁷ Одитни доказателства №№ 221 и 222

⁴⁷⁸ Одитни доказателства №№ 221 и 222

договорите. Въпреки неизпълнението от общината концедент не са предприети действия за ангажиране на договорната отговорност на концесионера посредством клаузите за неизпълнение/неустойки в договора.

Установеното показва, че рисковете от неизпълнение на концесионерите не се управляват по ефективен начин чрез подходящи и адекватни контролни дейности, в несъответствие с изискванията на чл. 3, ал. 1 и чл. 6, ал. 1 от ЗФУКПС. В резултат, неблагоприятните последици от проявлението на неуправляваните съществени/високи рискове могат да доведат до загуби на финансови средства и активи на общината в ущърб на интересите на населението, в несъответствие с изискванията на чл. 11, ал. 1 от ЗОС за управлението на общинската собственост с грижата на добър стопанин и в интерес на населението на общината.

9.3.2. Съгласно т. 5.2.19 от договорите, концесионерът е длъжен да осъществи в срок инвестициите, предвидени в офертата, с която е спечелил концесионната процедура⁴⁷⁹.

При извършената проверка за изпълнение на инвестиционните програми е установено⁴⁸⁰:

9.3.2.1. Общата стойност на инвестицията по Договор № КА000938 от 04.07.2018 г. за язовир, находящ се в ПИ № 097010 в местността "До село", землището на с. Суходол, община Средец, област Бургас за 2018 г. е в размер 59 285,56 лв., а за 2019 г. 34 262,50 лв. От концесионера са представени доклади за изпълнение на инвестиционната програма през двете години.

За 2018 г. са изразходвани 28 200 лв., като посочените в доклада на концесионера инвестиции са свързани с подобряването на условията за експлоатация и поддържане на язовира. От концесионера не е докладвано дали са изпълнени предвидените по инвестиционната програма за 2018 г. инвестиции за създаване на условия за спорт, отдих и туризъм в размер 24 024 лв. (с ДДС), както и инвестиция във връзка с обезопасяването на язовира в размер 96 лв. (с ДДС). В доклада не е отразено и дали са изпълнени предвидените ежегодни разходи за поддръжка в размер 19 337,50 лв. (с ДДС), от които възнаграждения на рибовъди, охрана и общи работници - 18 564 лв., както и дали са възникнали евентуални непредвидени разходи, определени в договора в размер 5 на сто от общата стойност – 773,50 лв.

По ангажимента за неизпълнените през 2018 г. инвестиции за създаване на условия за спорт, отдих и туризъм в размер 24 024 лв., през следващата 2019 г. е изградено бунгало за охрана на стойност 5 560 лв. (с ДДС). През 2019 г. са изпълнени и предвидените от 2018 г. инвестиции за обезопасяване на обекта на стойност 200 лв.

От концесионера не са изпълнени договорените задължения за изграждането, управлението и поддържането на обекта на концесията в съответствие с уговореното за 2018 г., с което са увредени интересите на концедента – Община Средец в размера на неизпълнението - 43 457,50 лв.

Договорените инвестиции за 2019 г., в размер 34 265 лв., са изпълнени изцяло в съответствие с дейностите, описани в концесионния договор.

9.3.2.2. Общата стойност на инвестицията по Договор № КА000939 от 04.07.2018 г. за язовир в ПИ № 100008, находящ се в местността "До село" в землището на с. Суходол, Община Средец, област Бургас за 2018 г. е 46 111,13 лв., а за 2019 г. - 27 540,63 лв. С доклад от м юни 2019 г. концесионерът е предоставил информация за изпълнението на инвестиционната програма за едногодишния период от сключването на договора, като е посочено, че са извършени дейности за обезопасяване на язовира на стойност над 1 000 лв. В доклада не е

⁴⁷⁹ за договорите от 2018 г. - 5 години, за Договор № КА000612 от 2015 г. - 156 месеца и за Договор № КА 000609 от 2015 г. - 120 месеца

⁴⁸⁰ Одитни доказателства №№ 221-228

посочено за какво конкретно са извършените разходи и не е докладвано изпълнение на уговорените дейности по инвестиционната програма за 2018 г.

След одитирания период, с доклад от м. юли 2020 г., от концесионера е предоставена информация за изпълнени дейности от предходния период, на обща стойност 22 126 лв. От предвидените за 2018 г. инвестиции, през 2019 г. са изпълнени дейности за обезопасяване на обекта, на стойност 200 лв.

Инвестиционната програма за 2018 г. и 2019 г. не е изпълнена в цялост от концесионера, с което са увредени интересите на концедента – Община Средец в размера на неизпълнението - 50 325,76 лв.

9.3.2.3. В досието за концесионния Договор № КА 000612 от 17.03.2015 г. за язовир в ПИ № 000429, находящ се в местността „Козгуна“ в землището на с. Зорница, община Средец, област Бургас, е приложен График за изпълнение на инвестиционната програма с описание на дейностите, като за всяка от тях е посочен срокът/периодичността на изпълнението. Общата стойност на инвестицията е 470 000 лв. без ДДС, която следва да бъде осъществена за срок от 156 месеца (13 години).

През 2018 г. от концесионера не е представена писмена информация за изпълнението на инвестиционната програма. На 11.10.2018 г. от служители на общината е извършена проверка на място на извършените дейности от концесионера за времето от сключването на договора до момента на проверката. В констативния протокол от проверката е отразено, че са изпълнени дейности по поддръжка на язовирната стена и съоръженията към нея, инвестиции в битово обслужване (направа на път и битова постройка), стопанска дейност (зарибяване), назначаване на работник рибовъд. Констатирано е изпълнение на инвестиционната програма, но не е посочено на каква стойност е всяка от извършените дейности, общият размер на инвестициите и степента на изпълнението на уговорените/предвидените дейности.

Въз връзка с изпълнението на инвестиционната програма за 2019 г., заложена в договора за концесия, концесионерът е докладвал извършени ремонтно-възстановителни работи, като частично изпълнение на инвестиционната програма. В доклада не е посочена стойността на извършените дейности, в неизпълнение на клаузата по т. 5.2.19 от договора. Липсата на надеждна информация/доказателства за стойността на извършените дейности не позволява да се направи последваща проверка и оценка за изпълнението на концесионните задължения с оглед защитата на интересите на концедента - Община Средец.

9.3.2.4 От концесионера по Договор № КА 000609 от 24.08.2015 г. за язовир в ПИ № 000686, находящ се в местността „Малката река“ в землището на гр. Средец, област Бургас, е представено уведомително писмо с информация за предвидените за изпълнение дейности в инвестиционната програма. В писмото не са отразени сроковете/периодичността на изпълнението и стойността на разходите за всяка от дейностите. През 2018 г. от концесионера е представен общ отчет за 36 месеца за изпълнението на инвестиционната програма за 36 месеца (три години) от датата на договора. В отчета са отразени планираните дейности по вид и стойност, изпълнените и неизпълнени дейности. На 10.10.2018 г. от служители на общината е извършена проверка на място на извършените дейности от концесионера за времето от сключването на договора до момента на проверката. В констативен протокол е отразено, че са изпълнени дейности по поддръжка на язовирната стена и съоръженията към нея, инвестиции в битово обслужване, изграждане на голям кей, назначаване на работник рибовъд, управител на стопанство и фермер животновъд, стопанска дейност (зарибяване, складове за фураж за риба), водоснабдяване и електрификация. Констатирано е изпълнение на инвестиционната програма, на стойност 35 000 лв., но не е посочено на каква стойност е всяка от извършените дейности, което не позволява да се направи проверка и оценка за всяка от дейностите поотделно, в неизпълнение/несъответствие с клаузата по т.5.2.19 от договора.

След одитирания период, с писмо м. септември 2020 г., от концесионера е изпратен отчет за изпълнение на инвестиционното намерение за 2019 г. Докладвано е за извършено почистване на язовирната стена, огледалото, деретата и отливника на язовира, както и за ремонт на кран, но не са посочени стойности на извършените дейности.

Липсата на надеждна информация/доказателства за стойността на извършените дейности не позволява да се направи последваща проверка и оценка за изпълнението на концесионните задължения с оглед защитата на интересите на концедента - Община Средец.

9.3.2.5. Общата стойност на инвестицията по Договор № КА000933 от 02.07.2018 г. за язовир в ПИ № 000039, находящ се в местността „Першава“ в землището на с. Светлина, гр. Средец, област Бургас, за 2018 г. е 39 000 лв., а за 2019 г. - 22 000 лв. От концесионера са представени доклади за изпълнение на инвестиционната програма за двете години, според които изпълнението е съгласно плана на програмата.

Липсата на надеждна информация/доказателства за стойността на извършените дейности не позволява да се направи последваща проверка и оценка за изпълнението на концесионните задължения с оглед защитата на интересите на концедента - Община Средец.

9.3.2.6. По Договор № КА000934 от 18.07.2018 г. за язовир в ПИ № 000140, находящ се в землището на с. Бистрец, гр. Средец, област Бургас, инвестициите за 2018 г. са в размер 25 200 лв. и за 2019 г. - 7 830 лв. Съгласно представен отчет на концесионера за изпълнението на инвестиционната програма, заложен в договора за концесия, за едногодишен период са изразходвани 19 000 лв. в съответствие с вида и размера на дейностите по т.т. 1, 4, 5 и 6 от инвестиционната програма за 2018 г. Не е извършен ремонт на основен изпускател и монтаж на спирателен кран, които са договорени.

Общата стойност на договорената инвестиция за 2019 г. е 7 830 лв. Видно от доклада на концесионера за 2019 г., за поддръжка на язовирната стена и съоръженията към нея, почистване на стената и преливника от дървесна и храстова растителност са изразходвани 11 000 лв., в т.ч. и предвидения за предходната година ремонт на основния изпускател и монтаж на спирателен кран.

Липсата на надеждна информация/доказателства за стойността на извършените дейности не позволява да се направи последваща проверка и оценка за изпълнението на концесионните задължения с оглед защитата на интересите на концедента - Община Средец.

9.3.2.7. Общата стойност на инвестицията по Договор № КА 000935 от 22.06.2018 г. за язовир в ПИ № 000778, находящ се в землището „Василева кория“ на с. Момина църква, гр. Средец, област Бургас, за 2018 г. е 19 900 лв., а за 2019 г. - 10 100 лв. От концесионера е представена инвестиционна програма за 2018 г., разработена на база на комплексна стопанска дейност включваща: риборазвъждане, спортен риболов и туристическа дейност. През м. юни 2019 г. концесионерът е представил доклад за изпълнение на инвестиционната програма, заложен в договора за концесия за едногодишния период от сключването на концесията. Според доклада са изразходвани 46 800 лв., от тях 19 900 лв. в съответствие с вида и размера на описаните дейности за 2018 г. по договора, както и други дейности (третиране на воден и въздушен откос с препарат – 600 лв., изкореняване на дънери по язовирната стена и преливника – 1500 лв., закупуване на инвентар за почистване на язовирната стена – 1 500 лв., бетониране на преливника – 2 300 лв., направа на предпазна ограда от колове и мрежа – 2 500 лв., закупуване на технологичен инвентар - 20 000 лв., ежегодна профилактика на крана на основния изпускател и поддържането му в изправност). От концесионера е представен доклад за изпълнение на инвестиционната програма, заложен в договора за концесия за едногодишен период от сключване на концесията, съгласно който планираните дейности за 2019 г. са изпълнени в предвидения обем на разходите.

Липсата на надеждна информация/доказателства за стойността на извършените дейности не позволява да се направи последваща проверка и оценка за изпълнението на концесионните задължения с оглед защитата на интересите на концедента - Община Средец.

9.3.2.8. За всички проверени договори към докладите/отчетите за изпълнението на инвестиционните програми за 2018 г. и за 2019 г. няма/не са приложени документи, доказващи посочените данни за извършени разходи и изпълнени дейности⁴⁸¹. Поради липсата на надеждни писмени доказателства при концедента при одита не е получена разумна увереност, че инвестиционните програми по договорите са изпълнени в договорения обем.

Липсата на надеждна информация/доказателства за стойността на извършените дейности не позволява да се направи последваща проверка и оценка за изпълнението на концесионните задължения с оглед защитата на интересите на концедента - Община Средец. Въз основа на наличната информация е видно, че в случаите на неизпълнение на договорените инвестиционните програми са увредени интересите на концедента – Община Средец в размера на неизпълнението, общо - 93 783,26 лв. и то само по отношение на договорите, за които е възможно да се направи анализ на информацията за изпълнението.

Установеното показва, че рисковете от неизпълнение на концесионерите не се управляват по ефективен начин чрез подходящи и адекватни контролни дейности, в несъответствие с изискванията на чл. 3, ал. 1 и чл. 6, ал. 1 от ЗФУКПС. В резултат, неблагоприятните последици от проявлението на неуправляваните съществени/високи рискове могат да доведат до загуби на финансови средства и активи на общината в ущърб на интересите на населението, в несъответствие с изискванията на чл. 11, ал. 1 от ЗОС за управлението на общинската собственост с грижата на добър стопанин и в интерес на населението на общината.

9.3.3. Съгласно Раздел V „Права и задължения на концесионера“ на договорите от 2015 г., концесионерът се задължава да поддържа работни места на трудов договор, най-малко в обема, предвиден в Социалния анализ на концесионната документация – най-малко три работни места на постоянен трудов договор – по професия “Работник, ферма (рибовъд)” – код 62211005 от Националната класификация на професиите и длъжностите (НКПД) или „Работник, рибно стопанство” – код 92160002 от НКПД.

В договорите, сключени през 2018 г., е поставено условие за осигуряването на най-малко едно работно място на трудов договор за същите длъжности.

При одита е установено, че от общината не са изисквани и съответно от концесионерите не са представяни документи във връзка с изпълнението на задължението за осигуряване на работно място/работни места по трудов договор. В съставените констативни протоколи от извършените проверки и в представените отчети/доклади на концесионерите няма/не е налична информация за поддържането на работни места по трудов договор през 2018 г. и 2019 г.⁴⁸².

9.3.4. В Раздел V „Права и задължения на концесионера“ на договорите е уговорено задължение за концесионерите да осигурят физическа охрана на язовирната стена и съоръженията към нея.

По Договор № КА000934 от 18.07.2018 г. за язовир в ПИ № 000140, находящ се в землището на с. Бистрец, гр. Средец, област Бургас, няма информация/не е документирано дали е осигурявана физическа охрана на язовира, в т.ч. в представения аварийен план, отчети/доклади на концесионера, протоколи от проверки или други източници⁴⁸³.

⁴⁸¹ Одитно доказателство № 221

⁴⁸² Одитни доказателства №№ 221 и 222

⁴⁸³ Одитни доказателства №№ 221 и 222

9.3.5. Съгласно т. 9.4. от Раздел IX „Отговорност и неустойки“ на договорите, в случай на забава от страна на концесионера при плащането на концесионното възнаграждение, той дължи обезщетение в размер на законната лихва върху дължимата сума за всеки просрочен ден.

За одитирания период размерът на законната лихва по просрочени парични задължения е определен в ПМС № 426 от 18.12.2014 г. (обн. ДВ, бр. 106 от 23.12.2014 г.) и съгласно член единствен, ал. 1, годишният размер на законната лихва за просрочени парични задължения е в размер на основния лихвен процент на БНБ в сила от 1 януари, съответно от 1 юли, на текущата година плюс 10 процентни пункта, а съгласно ал. 2 - дневният размер на законната лихва за просрочени парични задължения е равен на 1/360 част от годишния размер, определен по ал. 1.

При проверката е установено, че концесионни вноски по четири от проверените седем договора не са платени в срок. За просрочените задължения от концедента не са начислени и събрани лихви, в общ размер 1 533 лв., в т.ч. за 2018 г. - 529 лв. и за 2019 г. – 1 004 лв. На концесионерите, които не са платили в срок, от общината са изпратени напомнителни писма за погасяване на задълженията⁴⁸⁴, но договорните клаузи за начисляване и събиране на обезщетение в размер на законната лихва върху дължимата сума за всеки просрочен ден не са приведени в изпълнение, с което са пропуснати приходи по общинския бюджет за 2018 г. - 529 лв. и за 2019 г. – 1 004 лв., в общ размер 1 533 лв. и са ограничени възможностите за финансиране на други общински дейности в същия размер.

По време на одита, във връзка с установените несъответствия при изпълнението на договорите, със заповед на кмета на общината е назначена постоянна комисия за контрол върху изпълнението на концесионните договори⁴⁸⁵.

9.4. Съгласно чл. 100а от ППЗК (отм. ДВ, бр. 70 от 24.08.2018 г.), при прехвърляне на фирмата и предприятието на едноличен търговец, концесионер, както и при поемане на предприятието от наследник при смърт на едноличния търговец концесионер приобретателят, съответно поемателят, има право да поиска продължаване на концесионния договор с него. В случаите по ал. 1 искането се отправя до органа, който представлява концедента по концесионния договор, в срок до 3 месеца от вписването в търговския регистър на прехвърленото предприятие по партидата на правоприемника. В искането се посочва ЕИК на правоприемника и към него се прилагат документите по чл. 41, ал. 2, т. 4 от ППЗК (отм.) (документи за удостоверяване липсата на обстоятелствата по чл. 16, ал. 2-4 от ЗК (отм.)). Концедентът може да приеме решение за продължаване на концесионния договор с правоприемника в двумесечен срок от подаването на искането или от отстраняването на нередовностите по него. В случай че правоприемникът не отговаря на изискванията на ал. 3, концедентът приема решение за отказ от продължаване на концесионния договор.

В резултат на проведена процедура за предоставяне на концесия на язовир, открита с Решение № 446 от 29.11.2017 г. на общинския съвет, е сключен концесионен Договор № КА000938 от 04.07.2018 г. с „Куру дере“ ЕООД, като управителят на дружеството е спечелил процедурата като физическо лице.

С уведомление от 27.03.2019 г., кметът на общината е информиран от дружеството, че на 01.02.2019 г. в Търговския регистър на АвП е вписана промяна по партидата на дружеството – концесионер, вписан е нов управител и представляващ дружеството.

С отмяната през 2018 г. на ППЗК (отм.), нормативното изискване за представяне на документи за удостоверяване на обстоятелства за дружеството и управителя е отпаднало. През одитирания период в общината писмено не са въведени вътрешни правила за управление на концесиите в несъответствие с изискването на чл. 8, ал. 1, т.1 от НМУКК. В резултат, не е налице основание за изискване/набавяне по служебен път на аналогични документи на

⁴⁸⁴ Одитни доказателства №№ 221, 230 и 231

⁴⁸⁵ Одитно доказателство № 232

определените в чл. 16, ал. 2 – ал. 4 от ЗК (отм.) за новия управител. При проверката е установено, че такива документи не са изисквани и не са осигурени по служебен път.

Във връзка с извършената промяна във фирмената регистрация на дружеството, с писмо от 02.04.2019 г.⁴⁸⁶, кметът на общината е внесъл в общинския съвет Споразумение от 01.02.2019 г. към договора за концесия. Споразумението е подписано във връзка с промяна на управителя на дружеството.

Договор за концесия № К000938 от 04.07.2018 г., между кмета на Община Средец и концесионера е сключен, съгласно разпоредбите на отменения ЗК (§ 4 от ПЗР към ЗК). В процедурата за отдаване на концесия, открита с Решение № 446 от 29.11.2017 г. на общинския съвет, е участвал и класиран на първо място Н.Ю., в качеството си на физическо лице. Съгласно чл. 18, ал. 3, т. 1 от ЗК (отм.), когато участникът, определен за концесионер, не е капиталово търговско дружество, както и когато това е посочено в обявлението за откриване на процедурата или в офертата на участника, определен за концесионер, концесионният договор се сключва с новоучредено капиталово търговско дружество, наричано „проектно дружество“, в което участникът, определен за концесионер, е едноличен собственик на капитала.

Справка в Търговския регистър показва, че фирмата е регистрирана на 30.05.2018 г. с едноличен собственик на капитала спечелилия процедурата, т.е. изискването на чл. 18, ал. 3, т. 1 от ЗК (отм.) е спазено и концесионният договор е сключен с новоучреденото дружество.

Съгласно § 1, т. 18 от ДР на ЗК (отм.), участник в процедурата за възлагане на концесия е физическо или юридическо лице или обединение от такива, което е представило оферта, а според чл. 18, ал. 1 от ЗК (отм.) *концесионер* е лицето, на което чрез сключване на концесионния договор се предоставя концесията. Предвид цитираните разпоредби, въпреки че участник в процедурата е Н.Ю., концесионер е регистрираното юридическо лице. Този извод се налага и от текста на чл. 99 от ППЗК (отм.), съгласно който концесионният договор не се сключва, когато определеният за концесионер е лице по чл. 18, ал. 3 – ал. 5 от ЗК (отм.) и до изтичането на срока за сключване на договора не е представило доказателства за възникване на новоучреденото търговско дружество, съответно - на едноличния търговец.

На 10.01.2019 г., Н.Ю. прехвърля дружествения си дял в юридическото лице, в размер на 100%, на Г.М., който става собственик на целия капитал, управител и представляващ на юридическото лице. Правното основание за прехвърляне на дялове е уредено в чл. 129 от Търговския закон (ТЗ). Промяната е вписана в Търговския регистър по партидата на юридическото лице на 01.02.2019 г.

В случая ППЗК, приет с ПМС № 161 от 29.06.2006 г., отм. ДВ, бр. 70 от 24.08.2018 г., не е приложим. За прецизност следва да се уточни, че не е налице нито една от хипотезите на чл. 100а от ППЗК (отм.), които са относими за концесионер – едноличен търговец.

Съгласно § 5 от ПЗР към ЗК (ред. ДВ, бр. 96 от 01.12.2017 г., в сила от 02.01.2018 г.), сключените до влизането в сила на този закон концесионни договори запазват действието си и се изпълняват в съответствие с договорените в тях условия. Разпоредбите на този закон относно изменението, включително и на срока, и прекратяването на концесионни договори се прилагат за тези договори.

Предвид § 5 от ПЗР към ЗК (ред. ДВ, бр. 96 от 01.12.2017 г., в сила от 02.01.2018 г.) спрямо изменението на Договор за концесия № К000938 от 04.07.2018 г. е приложим новият ЗК.

Изменението на концесионните договори е уредено в Глава четвърта, Раздел IV от ЗК. Според чл. 136, ал. 1 от ЗК концесионният договор може да се изменя само в случаите, определени с този закон, а чл. 137, ал. 1 допуска изменение на концесионния договор само, когато: чрез клауза за преразглеждане, определена в документацията за концесията, е предвидена възможност за изменения, независимо от тяхната стойност; или стойността на изменението е в размер под европейския праг, под 10 на сто от стойността на концесията и не

⁴⁸⁶ Писмо рег. № 97-00-31 от 02.04.2019 г.

води до изменение на цялостния характер на концесията; или промяната, независимо от нейната стойност, не е съществена по смисъла на ал. 5 на чл. 137 от ЗК.

Сключеното допълнително споразумение към Договор за концесия № К000938 от 04.07.2018 г. не е на основание чл. 137, ал. 1, т. 1 и т. 2 от ЗК. Не може да се приеме, че изменението е съществено по смисъла на чл. 137, ал. 5 от ЗК. С допълнителното споразумение не е възложено допълнително строителство и/или допълнителна услуга по чл. 139 от ЗК (ред. ДВ, бр. 96 от 01.12.2017 г., в сила от 01.01.2018 г.).

Дружеството с ограничена отговорност е самостоятелен правен субект, който не се идентифицира с притежателя на дяловете му, поради което няма замяна на концесионера по Договор за концесия № К000938 от 04.07.2018 г., между кмета на Община Средец и юридическото лице. Прехвърлянето на дружествения дял не може да се приеме за преобразуване по смисъла на чл. 261 от ТЗ, във връзка с чл. 137, ал. 5, т. 4 от ЗК (ред. ДВ, бр. 96 от 01.12.2017 г., в сила от 01.01.2018 г.).

Прехвърлянето на всички дялове в ЕООД, по реда на чл. 129 от ТЗ, води само до промяна на собственика, а не представлява прехвърляне чрез сделка на предприятието, като съвкупност от права, задължения и фактически отношения, по смисъла на чл. 15 от ТЗ.

Независимо от изложеното, с оглед защита на интересите на концедента, при възникването на аналогичен случай/обстоятелства би било добра практика новият собственик на дружествения дял, управител и представляващ юридическото лице да докаже, че към момента на сключването на допълнително споразумение, отговаря на условията за участие в процедурата за възлагане на концесията, определени в обявлението и документацията, и че за него не е налице основание за изключване, което следва да става чрез документите по чл. 16, ал. 3 и ал. 4 от ЗК (отм.), каквито в този случай не са изисквани за представяне⁴⁸⁷.

9.5. Съгласно чл. 106, ал. 6 от ППЗК (отм.), в сила до 24.08.2018 г., длъжностните лица по чл. 105, ал. 3, т. 1 попълват електронни формуляри за дължимите и извършените концесионни плащания, които съдържат информация за дължимото и за извършеното концесионно плащане, а когато концесионният договор е сключен преди 01.07.2006 г. - концесионно възнаграждение за съответния период, определен с концесионния договор, включително информация за забавяне на плащането, като се посочват причините за забавянето. Съгласно чл. 106, ал. 8 от ППЗК (отм.), формулярите по ал. 6 и ал. 7 се изпращат в НКР в 30-дневен срок от падежа на концесионното плащане, съответно на компенсацията. Разпоредбата в ППЗК (отм.) е действала до отмяната на правилника с ДВ, бр. 70 от 24.08.2018 г.

За всички проверени договори за 2018 г. не е попълнен електронен формуляр с информация за дължимото и за извършеното концесионно плащане, включително информация за забавяне на плащането и причините за забавянето, в несъответствие с чл. 106, ал. 6 от ППЗК (отм.)⁴⁸⁸.

9.6. Съгласно чл. 132, ал. 1 от ЗК (ред. ДВ, бр. 96 от 2017 г., в сила от 01.01.2018 г.), определеното от концедента длъжностно лице ежегодно, в срок до 30 септември, представя в НКР информация за изпълнението на концесионния договор за предходната година по образец, който се поддържа на интернет страницата на НКР. В чл. 132, ал. 2 от ЗК е определено, че въз основа на информацията по ал. 1 за всички концесионни договори, по които е страна, концедентът изготвя и внася за одобрение в Министерския съвет, съответно в общинския съвет годишен отчет относно изпълнението на включените в съответния план за действие проекти и концесионни договори.

⁴⁸⁷ Одитно доказателство № 233

⁴⁸⁸ Одитно доказателство № 221

Новият образец за публикуване на информацията по чл. 132, ал. 1 от ЗК (ред. ДВ, бр. 96 от 01.12.2017 г., в сила от 01.01.2018 г.) и чл. 192, ал. 3, т. 8 от ЗК е одобрен от Министерския съвет на 17.04.2019 г.⁴⁸⁹.

За всички проверени концесионни договори през 2019 г. не е изпращана информация за изпълнението им за предходната година по образец, както и отчет в общинския съвет, в несъответствие с чл. 132, ал. 1 и ал. 2 от ЗК (ред. ДВ, бр. 96 от 2017 г.).

По време на одита в НКР е предоставена информация по образец за изпълнението за 2019 г. на действащите концесионни договори⁴⁹⁰. По предложение на кмета на общината, с Решение от 30.09.2020 г. на общинския съвет⁴⁹¹ е одобрен годишен отчет за осъществената концесионна дейност през 2019 г.⁴⁹².

Изпълнението на договорите за възлагане на концесии за ползване на обекти - публична общинска собственост е в частично съществено несъответствие с правната рамка и договорите. В общината не е изградена система за цялостен контрол по изпълнение на концесионните договори, включително и за документален контрол на представените отчети от концесионерите; липсва надеждна информация/доказателства за стойността на извършените дейности. При просрочване датата за плащане на концесионните вноски от концесионерите не са заплащани обезщетения в размер на законната лихва. Установено е неприлагане на законово регламентирания ред и срокове за подаване на информация до НКР.

10. Приходи от наеми и концесии и действия за събиране на просрочени вземания

10.1. В Годишната програма за управление и разпореждане с имоти - общинска собственост за **2018 г.** са предвидени приходи от наеми в размер 798 000 лв. от имотите, които общината е предоставила и които има намерение да предложи за предоставяне под наем (от наем на жилища и други обекти - 80 000 лв. и от земеделски земи и терени - 718 000 лв.) и приходи от общински концесии на поземлени имоти с начин на трайно ползване – язовири - 22 000 лв.

Към 31.12.2017 г. просрочените вземания от наеми са в общ размер 67 395 лв. (от жилища и други обекти - 30 747 лв. и от земя и терени - 36 648 лв.) и от концесии – 5 846 лв. В бюджета за 2018 г. са планирани приходи от наеми общо 760 000 лв. (от наем на жилища и други обекти - 60 000 лв. и от земя и терени - 700 000 лв.) и от общински концесии - 27 846 лв. Планирането на приходите от наеми на жилища и други обекти е въз основа на годишната програма за 2018 г., отчетните показатели от предходни години, тенденцията на просрочените вземания и събираемостта, настъпилите промени в състоянието на договорите (нови, прекратени, отпаднали поради продажби), годишните отчети и анализи.

При планирането не е предвиден пълният размер на приходите от годишната програма за 2018 г., т.к. част от предложените за отдаване обекти са с прогнозен характер. От общия обем на прогнозните приходи от наем на жилища и други обекти по годишната програма и просрочията е планирано по бюджета за 2018 г. да постъпят 54 на сто. Отчитайки по-високия ръст на изпълнението по договори за наем на земи и терени, по бюджета на общината е планирано да постъпят 93 на сто от предвидените приходи по годишната програма за 2018 г. и просрочията.

В плана на приходите от общински концесии в бюджета на общината са включени концесионните вноски на действащите договори и просрочено вземане по един договор, което е в размер 5 846 лв.

⁴⁸⁹ Писмо изх. № 02.14-1 от 19.04.2019 г. на Министерския съвет

⁴⁹⁰ Одитни доказателства №№ 221 и 234

⁴⁹¹ Решение № 179 от 30.09.2020 г. на общинския съвет

⁴⁹² Одитни доказателства №№ 31 и 221

За 2018 г. реализираните приходи от наеми на имущество и земя са 731 894 лв. и от общински концесии - 21 361 лв., които са съответно 96 на сто и 77 на сто от планираните по бюджета за 2018 г.

Към 31.12.2018 г. общината има просрочени вземания от наеми и концесии по 136 договора, в общ размер 51 258 лв.⁴⁹³.

10.2. В Годишната програма за управление и разпореждане с имоти-общинска собственост за **2019** г. са предвидени приходи от имотите, които общината е предоставила и които има намерение да предложи за предоставяне под наем в размер 767 000 лв. (от наем на жилища и други обекти - 52 000 лв., от земеделски земи и терени - 715 000 лв.) и от общински концесии на поземлени имоти с начин на трайно ползване – язовири - 34 000 лв.

Към 31.12.2018 г. са отчетени 45 412 лв. просрочени вземания от наеми (в т.ч. от наем на жилища и други обекти - 33 650 лв. и от наеми на земи и терени - 11 762 лв.) и от концесии - 5 846 лв.

В бюджета за 2019 г. са планирани приходи от наеми на имущество и земя, в размер 772 561 лв. (от наем на имущество - 72 561 лв. и на земя - 700 000 лв.) и от общински концесии - 42 755 лв. Подходът при планирането на приходите за 2019 г. е идентичен с приложения в предходната година. За 2019 г. реализираните приходи от наеми на имущество и земя са 821 758 лв. и от общински концесии - 28 086 лв., които са съответно 106 на сто и 66 на сто от планираните по бюджета за 2018 г.

В края на 2019 г. просрочените вземания от наеми и концесии са по 135 договора и са нараснали спрямо предходната година от 51 258 лв. на 79 795 лв.⁴⁹⁴.

10.3. При одита е извършена проверка на предприетите действия за събиране на просрочените вземания от наеми и общински концесии. Общият размер на просрочените вземания по видове и брой на договорите е представен в Таблица № 1:

⁴⁹³ Одитни доказателства №№ 23, 211, 245-249

⁴⁹⁴ Одитни доказателства №№ 24, 211, 245, 247-250

Просрочени вземания от наеми и концесии на общинско имущество

Вид	31.12.2018 г.		31.12.2019 г.	
	сума (лв.)	договори (бр.)	сума (лв.)	договори (бр.)
1	2	3	4	5
1. Наем на жилища	24 958	84	26 244	81
2. Наем на терени	3 843	25	2 904	22
3. Наем на други обекти	8 692	20	8 737	17
4. Наем на земеделска земя	7 919	6	30 031	12
5. Общински концесии на язовири	5 846	1	11 879	3
Общо наеми и концесии	51 258	136	79 795	135

10.4. Съгласно чл. 49 от ВПРУИВ, контролът върху изпълнението на паричните задължения от наемателите и ползвателите на имоти-общинска собственост се извършва от експерти общинска собственост. При неплащане на три последователни вноски или забавяне на плащането на дължими по договора суми с повече от три месеца експертите следва да докладват случая на кмета на общината, който може да вземе решение за прекратяване на договора, за принудително събиране на сумите по съдебен ред или други мерки съобразно конкретните обстоятелства. В случай, че кметът на общината вземе решение за принудително събиране на сумите по съдебен ред, копие от преписката по наемния договор следва да се изпраща от служителите ОС, работещи по преписката, на юрисконсулт за сведение и изпълнение.

В чл. 27, ал. 9, т. 9 от УПОА са определени функции на дирекция „Административно-правно и информационно обслужване“ за съдействие и осигуряване с правни средства на своевременното събиране на вземанията на общината. Съгласно чл. 30, ал. 2 от УПОА, контролът върху ползването на общинските земи се осъществява от дирекция ИРЗГ и УЕПП. В длъжностната характеристика на старши експерт „Общинска собственост“ са определени задължения за изготвяне на справки за постъпленията от наеми на имущество, изготвяне на уведомителни писма до наематели за доброволно плащане на просрочени задължения и на преписки до юриста на общината за предприемане на действия за принудително събиране на просрочени наеми. Контролът върху концесионните договори е възложен по длъжностна характеристика на гл. експерт в дирекция ИРЗГ и УЕПП⁴⁹⁵.

10.4.1. Текущият контрол на плащанията е осъществен от старши експерт „Общинска собственост“ в дирекция МПОС по договори за наем на жилища, помещения и терени, от служители на дирекция ИРЗГ и УЕПП по договори за наем на земеделски земи и концесионни договори и счетоводството на общината чрез достъп до електронна база данни за задължения и плащания и изготвяне на ежемесечни справки за натрупаните към края на периода задължения и отчети към ръководството на общината и общинския съвет. При установяване на просрочия нередовните платци са уведомени устно или писмено за извършване на доброволно внасяне на дължимите суми. За одитирания период няма/не са изготвяни преписки до юриста на общината за завеждане на изпълнителни дела.

По време на одита от кмета на общината е обяснено, че по-голямата част от просрочените задължения не са в големи размери и претенциите по съдебен ред биха били съпътствани с допълнителни разходи за общината, като голяма част от длъжниците нямат имущество, което да послужи за обезпечение и събираемостта на практика се оказва

⁴⁹⁵ Одитни доказателства №№ 13, 42 и 44

изключително трудна⁴⁹⁶.

Общият размер на събраните и несъбрани суми от просрочени вземания към 31.12.2019 г. е представен в Таблица № 2.

Таблица № 2

Събираемост на просрочените вземания от наеми и концесии

Вид	Просрочено задължение	Доброволно внесени			Остатък за събиране		
		сума (лв.)	договори (бр.)		сума (лв.)	договори (бр.)	
			напълно платени	частично платени		неплатени	частично платени
1	2	3	4	5	6	7	8
1. Наем на жилища	1-500 лв.	6 013	40	9	8 163	29	8
	501-1 000 лв.	1 169	1	1	7 052	10	1
	1 001-1 813 лв.	0	0	-	5 454	3	1
		7 182	41	10	20 669	42	10
2. Наем на обекти	1-500 лв.	2 293	16	-	741	3	-
	501-1 000 лв.	0	-	-	692	1	-
	1 001-3 473 лв.	0	-	-	6 546	3	-
		2 293	16	-	7 979	7	-
3. Наем на терени	1-500 лв.	1 426	16	3	1 034	5	3
	501-1 000 лв.	980	1	-	630	1	-
		2 406	17	3	1 664	6	3
4. Наем на земеделска земя	1-500 лв.	455	2	-	673	3	-
	1001-16 669 лв.	30 840	5	-	2 996	2	-
		31 295	7	-	3 669	5	-
5. Общински концесии на язовири	1 - 1000	1 660	1	1	0	-	-
	1001-5 999 лв.	11 845	2		4 220	-	1
		13 505	3	1	4 220	-	1
6. Общо:		56 681	84	14	38 201	60	14

От несъбраните суми от наемателите са платени доброволно 43 176 лв., в т.ч. по 51 договора за наем на жилища - 7 182 лв., по 16 договора за наем на обекти - 2 293 лв., по 20 договора за наем на терени - 2 406 лв. и по 7 договора за наем на земеделски земи - 31 295 лв. По четири концесионни договора доброволно са платени 13 505 лв.⁴⁹⁷.

Независимо от извършените плащания, към момента на одита от просрочените задължения по договори за наем не са събрани 33 981 лв. и от един концесионен договор за 2019 г. - 4 220 лв.⁴⁹⁸.

Предприетите действия за осигуряване на събираемостта на вземанията от наемите и концесиите не са достатъчно ефективни и в резултат на това размерът на несъбраните суми не е намален значително.

⁴⁹⁶ Одитни доказателства №№ 251 и 252

⁴⁹⁷ Одитни доказателства №№ 211, 248 и 249

⁴⁹⁸ Одитни доказателства №№ 211, 248 и 249

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

Критериите за оценка на съответствието са ЗОС, ЗСПЗЗ, НРПУРИВОС, Наредба за жилищната, решенията на общинския съвет, заповедите на кмета на общината и договорите.

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 ЗОС⁴⁹⁹. Проведени са пет търга с тайно наддаване за продажба на нежилищни имоти – общинска собственост на обща стойност 140 388 лв. с ДДС (2018 г. - три бр. търгове и 2019 г. - два бр. търгове) и 36 търга с тайно наддаване за продажба на земеделски земи - частна общинска собственост на обща стойност 892 254 лв. (2018 г. - 18 бр. търгове и 2019 г. - 18 бр. търгове).

Проверени са всички търгове за продажба на нежилищни имоти и 14 бр. търгове за продажба на земеделска земя, определени въз основа на нестатистически одитни извадки, формирани чрез случаен подбор (2018 г. - седем бр. търгове на обща стойност 178 539 лв. и 2019 г. - седем бр. търгове на обща стойност обща стойност 685 293 лв.), както следва:

а) търг за продажба на имот № 039617 с площ 10,596 дка в с. Драчево, обявен със Заповед № 147 от 20.03.2018 г. на кмета на общината;

б) търг за продажба на пет бр. имоти с обща площ 20,204 дка, в землището на с. Вълчаново, обявен със Заповед № 606 от 30.07.18 г. на кмета на общината;

в) търг за продажба на 20 бр. имоти с обща площ 150,926 дка в землището на с. Богданово, обявен със Заповед № 357 от 25.05.2018 г. на кмета на общината;

г) търг за продажба на четири бр. имоти с обща площ 16,239 дка в землището на с. Загорци, обявен със Заповед № 607 от 30.07.2018 г. на кмета на общината;

д) търг за продажба на два бр. имоти с обща площ 26,446 дка в землището на с. Проход, обявен със Заповед № 642 от 23.08.2018 г.;

е) търг за продажба на три бр. имоти залесена територия имоти с обща площ 14,532 дка в гр. Средец, м. "Божура", обявен със Заповед № 358 от 25.05.2018 г.;

ж) търг за продажба на два бр. имоти залесена територия имоти с обща площ 1,001 дка в гр. Средец, м. "Божура", обявен със Заповед № 661 от 30.08.2018 г.;

з) търг за продажба на имот № 70322.206.7 с площ 746,787 дка в землището на с. Суходол, обявен със Заповед № 397 от 21.03.2019 г.;

и) търг за продажба на два бр. имоти в землището на с. Орлинци с обща площ 40,404 дка, обявен със Заповед № 327 от 21.02.2019 г.;

к) търг за продажба на имот № 20273.37.85 с площ 33,335 в землището на с. Дебелт, обявен със Заповед № 579 от 21.05.2019 г.;

л) търг за продажба на имот №17974.202.1 с площ 15,182 дка, начин на трайно ползване - друг вид дървопроизводителна гора м. „Божура” в землището на гр. Средец, обявен със Заповед № 577 от 31.05.2019 г.;

м) търг за продажба на имот № 17974.28.128 с площ 4,799 дка в землището на гр. Средец, обявен със Заповед № 774 от 24.07.2019 г.;

н) търг за продажба на три бр. имоти в землището на с. Загорци с обща площ 22,329 дка, обявен със Заповед № 775 от 24.07.2019 г.;

о) търг за продажба на два бр. имоти в землището на с. Дебелт с обща площ 8,222 дка, обявен със Заповед № 920 от 26.09.2019 г.

⁴⁹⁹ Одитни доказателства №№ 7 и 9

През одитирания период са сключени и два договора за продажба: на апартамент⁵⁰⁰ след проведен търг през 2017 г. и продажба на земеделска земя⁵⁰¹ след проведен търг през 2016 г., които са проверени по време на одита⁵⁰².

11.1. През одитирания период за всички проведени търгове за продажба на имоти - общинска собственост са приети решения на Общинския съвет – Средец⁵⁰³, в съответствие с чл. 35, ал. 1 от ЗОС и чл. 61, ал. 1 от НРПУРИВОС.

За провеждането на всички търгове от кмета на общината е възложено изготвянето на пазарни оценки на имотите от независим оценител, които са одобрени от общинския съвет с решенията. За начални тръжни цени при всички търгове за продажба на нежилищни имоти и при шест от търговете за земеделски земи за начална цена на търга е одобрена предложената пазарна оценка на имотите, а при останалите осем търга е одобрена по-висока начална тръжна цена от предложената.

При всички случаи определените начални тръжни цени са по-високи от данъчните оценки на имотите⁵⁰⁴, в съответствие с чл. 41, ал. 2 от ЗОС.

11.2. Със заповеди на кмета на общината е обявено провеждането на търговете в съответствие с изискването на чл. 35, ал.1 от ЗОС.

11.2.1. Заповедите на кмета на общината за обявяване на търговете са издадени след влизането в сила на решението на общинския съвет, с изключение на един случай⁵⁰⁵.

За търг за продажба на УПИ, проведен през 2018 г., заповедта на кмета на общината⁵⁰⁶ е издадена на 01.02.2018 г. – 14 дни преди влизането в сила на 15.02.2018 г. на решението⁵⁰⁷ на общинския съвет. В резултат, търгът е проведен незаконосъобразно и без правно основание на 09.02.2018 г. преди решението на общинския съвет да влезе в сила.

Индивидуалният административен акт на кмета на общината – заповедта за обявяване на търга 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 му⁵⁰⁸.

При издаването на заповедта на кмета на общината не е осъществен предварителен контрол за законосъобразност, в несъответствие с чл. 13, ал. 3, т. 5 от ЗФУКПС (ред. ДВ, бр. 21 от 2006 г.). В резултат, рискът от незаконосъобразно провеждане на търга преди да е влязло в сила решението на общинския съвет се е проявил със съответните негативни последици.

Независимо, че решението на общинския съвет за провеждането на търга не е било оспорено по законовоопределения ред, търгът е проведен и договорите по него са сключени незаконосъобразно.

11.2.2. 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 в съответствие с решенията на общинския съвет⁵⁰⁹.

⁵⁰⁰ Договор от 03.09.2018 г. за продажба на Апартамент № 2, ет. 1, бл. 13, с площ 63,26 кв. м. ул. Военни блокове“ гр. Средец

⁵⁰¹ Договор от 11.10.2019 г. за продажба на земеделска земя – имот по предходен план № 000539 с площ 3,016 дка в землището на гр. Средец

⁵⁰² Одитно доказателство № 9

⁵⁰³ Одитни доказателства №№ 66-67

⁵⁰⁴ Одитни доказателства №№ 66-67

⁵⁰⁵ Одитни доказателства №№ 66-67

⁵⁰⁶ Заповед № 46 от 01.02.2018 г. на кмета на общината

⁵⁰⁷ Решение № 487 от 24.01.2018 г., в сила от 15.02.2018 г.

⁵⁰⁸ Одитно доказателство № 253

⁵⁰⁹ Одитни доказателства №№ 66-67

11.2.3. В чл. 64 от НРПУРИВОС е определено съдържанието на заповедите за откриване на търговете⁵¹⁰.

Заповедите на кмета на общината за откриване на търговете съдържат голямата част от условията/параметрите, определени в чл. 64 от НРПУРИВОС, с изключение на начина и времето на извършване на оглед при провеждане на повторен търг⁵¹¹. Установеното е в несъответствие с изискванията на чл. 64, т. 9 от НРПУРИВОС, поради неосъществяването на ефективен контрол за законосъобразност.

По отношение на проверените търгове не са настъпили негативни последици, тъй като при всички търгове, проведени на втората обявена дата, участникът е бил само този, който е участвал и на първа дата и вече е имал възможността за оглед на имота.

Независимо от това празнотите/липсата в заповедите на кмета на общината на определените с наредбата условия могат да създадат затруднения/неясноти за потенциалните участници в търговете и да доведат до незаконосъобразност на процедурите.

11.2.4. В чл. 15, ал. 2 от ВПРУИВ е определено, че служителят, на когото са вменени задълженията по подготовката и провеждането на процедурата, изготвя заповедта за откриването ѝ, тръжната/конкурсната документация и обявата.

Съгласно чл. 61, ал. 2 от НРПУРИВОС „кметът на общината със своя заповед определя длъжностните лица, отговарящи за подготовката на тръжната документация и провеждане на тръжната процедура“.

Налице е противоречие/несъответствие на вътрешните правила, приети/утвърдени от кмета на общината с административен акт, с изискването на чл. 61, ал. 2 от НРПУРИВОС - подзаконов нормативен акт, приет от общинския съвет.

В несъответствие с чл. 61, ал. 2 от НРПУРИВОС в общината няма практика подготовката на тръжната документация да се извършва от комисията за провеждане на търга, определена със заповедта на кмета на общината, като се издава само заповед за определяне на „състав на комисия за провеждане на търга“ непосредствено преди неговото провеждане. В резултат от несъответствието/противоречието между чл. 15, ал. 2 от ВПРУИВ и чл. 61, ал. 2 от НРПУРИВОС са създадени високи рискове и предпоставки за непълнота и грешки при изготвянето на документацията и при провеждането на тръжните процедури⁵¹².

11.2.5. При проверката е установено, че във всички заповеди за откриване на търгове са поставени ограничителни условия за участието и е наложена необоснована административна тежест за участниците⁵¹³, в т.ч.:

а) като задължителни документи е изискано предоставянето на удостоверения за липса на задължения към общината, а в тръжните документи като право за участие в търга е посочено, че в търга могат да участват физически и юридически лица, които нямат задължения към местни данъци и такси, и по сключени договори с общината. В чл. 24 от НРПУРИВОС е регламентиран ред, съгласно който не се допуска настаняване под наем лица, имащи непогасени публични и частни финансови задължения към общината. НРПУРИВОС не поставя същото условие и при разпореждане с имоти;

⁵¹⁰ 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.

⁵¹¹ Одитни доказателства №№ 2, 38-39 и 66-67

⁵¹² Одитни доказателства №№ 2, 13, 38-39 и 66-67

⁵¹³ Одитни доказателства №№ 66-67

б) изисквания за представяне на удостоверение за актуално състояние на фирмата, ЕИК (извадка от електронната страница на Търговския регистър на АВп).

Към офертите от всички участници са приложени документи, издадени от общинската администрация, за липса на задължения към общината. От участниците юридически лица са приложени и извлечения от Търговския регистър на АВ за актуално състояние на фирмата (описано в Част трета, Раздел I, констатациите по т. 1.4 и т. 1.5 от доклада)⁵¹⁴.

Причините за установените несъответствия са: неправилно прилагане на НРПУРИВОС; несъответствия на текстове от наредбата с правната рамка; неосъществяването на ефективен предварителен контрол при издаването на заповедите за откриване на търговете. С определените условия за участие в процедурите необосновано е ограничен кръгът на лицата – потенциални участници, спрямо които са наложени изисквания, които не са необходими за постигането на целите на закона и водят до ограничаване на конкуренцията при участие в търговете.

11.3. Заповедите на кмета на общината за откриване на търговете са оповестени в един национален ежедневник и на интернет страница на общината, в съответствие с изискванията на чл. 64, ал. 3 от НРПУРИВОС. Оповестяване на информационното табло в сградата на общинската администрация не е документирано⁵¹⁵, в несъответствие с чл. 13, ал. 3, т. 10 от ЗФУКПС (ред. ДВ бр. 21 от 2006 г.), поради липсата на определен ред. В резултат от липсата на надеждни писмени доказателства при одита не може да бъде получена разумна увереност, че оповестяване на информационното табло в сградата на общинската администрация е извършено.

Съгласно чл. 64, ал. 4 от НРПУРИВОС, срокът от публикуването на заповедта до провеждането на търга не може да бъде по-малък от 7 дни и по-дълъг от 21 дни, а съгласно чл. 62, изречение второ от НРПУРИВОС - всички срокове от процедури по провеждане публичен търг се броят по реда на ГПК и сроковете започват да текат от датата на последната публикувана обява.

При търга за продажба на самостоятелен обект в сградата в с. Дебелт през 2019 г., не е спазен регламентираният срок за публикуване на заповедта на кмета на общината⁵¹⁶. Оповестяванията в национален ежедневник⁵¹⁷ са извършени на 17.06.2019 г., а на електронната страница на общината на 24.06.2019 г. Обявената дата за провеждането на търга е 26.06.2019 г., а срокът от 7 дни, считано от последната публикация, изтича на 30.06.2019 г., т.е. търгът е следвало да бъде проведен не по-рано от 01.07.2019 г.

Провеждането на търга на 26.06.2019 г. е в несъответствие с изискванията на чл. 64, ал. 4 от НРПУРИВОС, поради което е незаконосъобразно. Установеното е в резултат от неприлагането на чл. 62, изречение второ от НРПУРИВОС и късното/закъснялото публикуване на заповедта на кмета на общината на интернет страницата на общината. По този начин е ограничен кръгът от потенциални участници⁵¹⁸ и търгът е проведен в несъответствие с правната рамка.

11.4. Със заповеди на кмета на общината са назначени комисии за провеждане на търговете, в състав не по-малко от седем членове, включващи двама общински съветници, длъжностни лица от общинска собственост и стопански дейности и правоспособен юрист. Съветниците, които са включени в състава на комисията, са определяни на всеки шест месеца с решение на общинския съвет⁵¹⁹.

⁵¹⁴ Одитни доказателства №№ 2, 38-39 и 66-67

⁵¹⁵ Одитни доказателства №№ 2, 38-39 и 66-67

⁵¹⁶ Заповед № 669 от 13.06.2019 г. на кмета на общината

⁵¹⁷ Публикуване във в-к „Земя“ от 17.06.2019 г.

⁵¹⁸ Одитни доказателства №№ 2, 38 и 254

⁵¹⁹ Одитни доказателства №№ 66-67

Незаконосъобразно в състава на комисиите за провеждането на пет от търговете (четири за продажба на земеделски земи⁵²⁰ и един за продажба на УПИ⁵²¹) не са включени кметовете на кметства (в два случая) или кметските заместници на съответните населени места. Нарушени са императивните изисквания на чл. 8, ал. 7 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 96 от 2017 г., в сила от 1.01.2018 г.) и чл. 61, ал. 3 от НРПУРИВОС, поради което търговете са проведени и договорите по тях са сключени незаконосъобразно.

Причината е неосъществяването на предварителен контрол при издаването на заповедите на кмета на общината⁵²².

Търговете, в които съставът на комисиите за провеждането е в несъответствие с правната рамка по ЗОС и НРПУРИВОС са проведени незаконосъобразно.

11.5. Съгласно чл. 62, ал. 3 от НРПУРИВОС, 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 – чл. 74 от НРПУРИВОС 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 до участие кандидати, предложенията им и класирането на предложенията. Комисиите са заседавали при наличие на кворум две трети и с мнозинство повече от половината от всички членове⁵²³.

При извършената проверка за съответствие на работата на комисиите с правната рамка е установено:

11.5.1. В протоколите на комисиите при всички търгове за продажба на земеделски земи не се съдържа информация относно присъствието/отсъствието на участниците или техни упълномощени представители, или за други присъстващи (общински съветници, които не са членове на комисията и представители на органи на реда), които съгласно чл. 67, ал. 2 от НРПУРИВОС могат да присъстват⁵²⁴.

Изключение е един случай/протокол при един търг⁵²⁵, в който е отбелязано присъствието на управителя на дружеството - единствен участник в търга.

Причината е, че в чл. 74, ал. 3 от НРПУРИВОС не е въведено такова изискване, поради липсата на хармонизация между двата текста от наредбата. В резултат на това протоколите не отразяват пълно информацията, свързана с провеждането на търговете⁵²⁶.

11.5.2. При седем⁵²⁷ от търговете за продажба на земеделски земи (50 на сто) в протоколите на комисиите е отразено, че търговете са започнали по-рано от обявеното време: при един търг 30 минути по-рано, при два търга 20 минути по-рано и при четири търга 10 минути по-рано, което е в съществено несъответствие с чл. 73, ал. 1 от НРПУРИВОС.

Нарушението/несъответствието с условията за провеждането на търговете е резултат от неправомерни/незаконосъобразни действия на председателите и членовете на комисиите и представлява неизпълнение на заповедите на кмета на общината за обявяването на търговете и условие за оспорването им по съдебен път. Установеното показва, че рисковете за

⁵²⁰ Заповеди №№ 617 от 08-08.2018 г., 667 от 03.09.2018 г., 959 от 10.10.2019 г. и 792 от 08.08.2019 г. на кмета на общината

⁵²¹ Заповед № 957 от 10.10.2019 г. на кмета на общината

⁵²² Одитни доказателства №№ 2, 38-39 и 255

⁵²³ Одитни доказателства №№ 66-67

⁵²⁴ Одитни доказателства №№ 39/стр.3 и 66

⁵²⁵ Протокол от 12.06.2018 г. по търг, обявен със Заповед № 358 от 25.05.2018 г. на кмета на общината

⁵²⁶ Одитни доказателства №№ 39 и 66

⁵²⁷ Обявени със Заповеди №№ 357 от 25.05.2018 г., 606 и 607 от 30.07.2018 г., 577 и 579 от 21.05.2019 г., 775 от 24.07.2019 г., 920 от 26.09.2019 г.

незаконосъобразно провеждане на търговете не са управлявани ефективно и негативните последици от това не са оценени правилно. С провеждането на търговете преди обявения начален час е възпрепятствано присъствието на участниците или упълномощени от тях лица⁵²⁸. Установеното несъответствие, комбинирано с липсата на информация в протоколите относно присъстващите лица, не позволяват да се получи разумна увереност дали тръжните процедури са изпълнени законосъобразно.

11.5.3. При два от търговете⁵²⁹ за продажба на УПИ и земеделска земя на търга не е присъствал юрист, въпреки че в заповедта за назначаването на членовете на комисията за провеждането на търга е включен юрист. Търговете са проведени в един и същ ден – 10.04.2018 г.⁵³⁰.

Една от причините за това е, че през одитирания период правното осигуряване на търговете е осъществявано основно от външен юрист. Установеното показва, че високите/съществени рискове за незаконосъобразни действия при провеждането на двата търга не са управлявани ефективно, тъй като не са минимизирани в достатъчна степен.

11.5.4. В НРПУРИВОС не е определен ред, по който членовете на комисията в публичните търгове/конкурси писмено да удостоверяват, че като участници в производството, в качество си на длъжностни лица, не са заинтересовани от изхода му или че нямат с някои от заинтересованите лица отношения, пораждащи основателни съмнения за безпристрастие, както и деклариране на липса на обстоятелства за наличие на частен интерес по смисъла на чл. 10, ал. 2 на АПК и чл.63, ал. 3 от ЗПКОНПИ (ред. ДВ, бр. 7 от 19.01.2018 г.).

Съгласно чл. 20, ал. 3 от ВПРУИВ, членовете на комисията попълват декларация, че се задължават да не разгласяват информация и оферти, както и всички други сведения, които представляват търговска тайна и за липса на конфликт на интереси.

При 14 от търговете (74 на сто от проверените) от членовете на комисията са попълнени декларации, че не са „свързани лица“ с кандидат или участник в тръжната процедура или с посочените от него упълномощени лица, или с членове на техните управителни или контролни орган, както и за опазване в тайна на обстоятелствата, които са узнали във връзка със своята работа в комисията. В декларацията не е посочено определението „свързани лица“, по кой от нормативните актове с определения за „свързани лица“ се отнася. Към ВПРУИВ не е утвърден образец на декларация⁵³¹.

В останалите пет случая⁵³² не е спазен определеният ред, в несъответствие на чл. 20, ал. 3 от ВПРУИВ. При така проведените търгове за членовете на комисията не може да се направи безспорен извод в тази насока, тъй като не са подписвали декларации за удостоверяването на обстоятелствата. Причината за несъответствието е неосъществяването на контрол от председателя на комисията, отговорен за законосъобразното провеждане на процедурите⁵³³.

11.6. Съгласно чл. 75, ал. 1 от НРПУРИВОС, въз основа на представения протокол и резултатите от търга, кметът на общината в тридневен срок следва да издаде заповед, с която да определи участника спечелил търга, цената и условията за сключване на договора, начина и срока на плащане. В заповедта следва да се определи и участника класиран на второ място.

⁵²⁸ Одитни доказателства №№ 2, 39 и 255

⁵²⁹ Търгове, обявени със Заповеди №№ 143 и 147 от 20.03.2018 г. на кмета на общината

⁵³⁰ Одитно доказателство № 257

⁵³¹ Одитни доказателства №№ 2, 13, 38-39 и 66-67

⁵³² Търгове по Заповеди №№ 46 от 01.02.2018 г., 143 от 20.03.2018 г., 357 и 358 от 25.05.2018 г. и 669 от 13.06.2019 г. на кмета на общината

⁵³³ Одитни доказателства №№ 2, 13, 38-39 и 66-67

11.6.1. През одитирания период писмено не е определен ред за документиране на предоставянето на протокола на кмета на общината. При всички проверени търгове получаването на протокола на комисията от кмета на общината не е удостоверено с дата⁵³⁴.

Протоколите са утвърдени от кмета на общината/заместник-кмета на общината, упълномощен със заповед, без дата на утвърждаването. Изключение е един протокол⁵³⁵, който не е утвърден от кмета на общината, като заповедите за класиране от търга са издадени на същия ден⁵³⁶.

При пет търга⁵³⁷ заповедите на кмета на общината за класирането са издадени от четвъртия до шестия ден от деня на провеждането на търговете. Поради липса на документиране за предаването на протоколите на кмета на общината, спазването на тридневния срок за издаването на заповедите не може да бъде изследвано⁵³⁸.

В останалите случаи заповедите за обявяване на резултатите са издадени в тридневния срок от датата на съставянето на протоколите на комисията⁵³⁹.

11.6.2. За всички проведени търгове, въз основа на протоколите, са издадени заповеди за класиране и определяне на участника, спечелил търга, цената и условията за сключване на договора, начина и срока на плащане. В заповедите е определено, че дължимите суми следва да бъдат внесени в седемдневен срок от *връчването на заповедта*⁵⁴⁰.

Условията, определени в заповедите, са в противоречие/нарушение на чл. 90, ал. 1 във връзка с чл. 149, ал. 1 от АПК, съгласно който, административните актове не се изпълняват, преди да са изтекли сроковете за тяхното оспорване. 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.

Причината е възпроизвеждането на незаконосъобразните текстове от чл. 77, ал. 1 от НРПУРИВОС и неупражняването на ефективен предварителен контрол при изготвянето на заповедите (*описано в Част трета, Раздел I, констатацията по т. 1.14 от доклада*).

11.6.3. Всички заповеди на кмета на общината не съдържат информация пред кой орган и в какъв срок актът може да бъде обжалван, в несъответствие с изискванията на чл. 59, ал. 2, т. 7 от АПК относно издаването на индивидуален административен акт⁵⁴¹.

В резултат, на участниците в търгове не е предоставена законовоопределената информация за възможността за обжалване на административния акт и за законоворегламентирания срок за това, поради неефективен предварителен контрол при издаването на заповедите на кмета на общината.

11.6.4. Заповедите за резултатите при седем от проверените търгове са съобщени на спечелилия и на всички участници в търга по реда на чл. 61, ал. 1 от АПК (ред. ДВ, бр. 27 от 25.03.2014 г. и ДВ, бр. 77 от 2018 г., в сила от 10.10.2019 г.)⁵⁴².

Заповедите за резултатите при останалите 12 проверени търга не са съобщени по надлежния ред на всички участници в търга, 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, в т.ч.:

⁵³⁴ Одитни доказателства №№ 2, 13, 38-39 и 66-67

⁵³⁵ Протокол от 27.06.2019 г. по търг, обявен със Заповед № 669 от 13.06.2019 г. на кмета на общината

⁵³⁶ Одитно доказателство № 258

⁵³⁷ Търгове по Заповеди №№ 46 от 01.02.2018 г., 357 и 358 от 25.05.2018 г., 607 от 30.07.2018 г. и 661 от 30.08.2018 г.

⁵³⁸ Одитни доказателства №№ 2, 38-39 и 259

⁵³⁹ Одитни доказателства №№ 2, 13, 38-39 и 66-67

⁵⁴⁰ Одитни доказателства №№ 2, 38-39 и 66-67

⁵⁴¹ Одитни доказателства №№ 2, 38-39 и 66-67

⁵⁴² Одитни доказателства №№ 66-67

а) при десет от търговете⁵⁴³, 32 заповеди на кмета на общината за обявяване на спечелилия участник⁵⁴⁴ не са съобщени на всички участници или не са съобщени на единствените участници в търговете⁵⁴⁵;

б) при два от търговете⁵⁴⁶, пет заповеди на кмета на общината за определяне на купувач⁵⁴⁷ са съобщени на управителя на единствения участник, лично срещу подпис, в рамките на два и три месеца след издаването им. От страна на общинската администрация не са документирани други действия по съобщаването на заповедите в срок до три дни от издаването им, съгласно регламентиранияте срокове и начини по реда на чл. 61, ал. 1 от АПК (ред. ДВ, бр. 27 от 25.03.2014 г.)⁵⁴⁸.

Нарушено е правото на участниците да оспорват административния акт и същият не е влязъл в сила спрямо тях, т.к. не им е съобщен, съответно не биха могли да го оспорват по реда на АПК от момента на узнаването за издаването му.

Причините за установените нарушения са незаконосъобразни текстове в чл. 22, ал. 1 от ВПРУИВ и неосъществяването на предварителен контрол след провеждането на публичен търг и преди извършването на продажбите. Поради липсата на изрично изискване в НРПУРИВОС заповедите не са оповестени на интернет страница на общината/таблото за обяви⁵⁴⁹.

11.7. Въз основа на резултатите от търга и след заплащане на цената, възстановяване разходите за пазарната оценка и всички данъци са сключени договори с определените участници, в съответствие с изискванията на чл. 35, ал. 6 от ЗОС и чл. 78 от НРПУРИВОС, с изключение на един договор:

11.7.1. В несъответствие с правната рамка са сключени договори преди изтичането на 14-дневния срок от съобщаването на заповедта за класиране на кмета на общината на заинтересованите лица⁵⁵⁰, като:

а) в осем от случаите в търгове заповедта на кмета на общината за обявяване на спечелилия търга участник е съобщена на участниците по надлежния ред, но договорите⁵⁵¹ са сключени на същия ден или от три до седем дни по-рано от датата на влизането им в сила;

а) в осем от случаите договорите⁵⁵² са сключени в периода от втория до единадесетия ден от издаването на заповедите за класиране, като заповедите не са съобщени на всички участници.

Нарушени са императивните изисквания на чл. 90 от АПК, поради което договорите са сключени незаконосъобразно - преди заповедите на кмета на общината да са влезли в сила. В резултат, 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.

⁵⁴³ Търгове по Заповеди №№ 143 и 147 от 20.03.2018 г., 357 от 25.05.2018 г., 607 от 30.07.2018 г., 642 от 23.08.2018 г., 862 от 19.11.2018 г., 579 от 21.05.2019 г., 577 от 31.05.2019 г., 774 и 775 от 24.07.2019 г. на кмета на общината

⁵⁴⁴ Заповеди №№ 191 от 10.04.2018 г., 194 от 12.04.2018 г., 431-433, 435-437 и 439-451 от 14.06.2018 г., 459 от 18.06.2018 г., 628-631 от 14.08.2018 г., 682-683 от 07.09.2018 г., 684 от 10.09.2018 г., 884 от 30.11.2018 г., 641 от 04.06.2019 г. и 662 от 12.06.2019 г. на кмета на общината

⁵⁴⁵ Одитни доказателства №№ 38-39 и 260

⁵⁴⁶ Търгове по Заповеди №№ 358 от 25.05.2018 г. и 661 от 30.08.2018 г. на кмета на общината

⁵⁴⁷ Заповеди №№ 476-478 от 25.06.2018 г. и 731-732 от 26.09.2018 г. на кмета на общината

⁵⁴⁸ Одитни доказателства №№ 38-39 и 261

⁵⁴⁹ Одитни доказателства №№ 2, 13 и 38-39

⁵⁵⁰ Одитни доказателства №№ 38-39 и 66-67

⁵⁵¹ Договори №№ 954 от 03.09.2018 г., 662 от 21.12.2018 г., 666 от 16.04.2019 г., 669 от 19.03.2019 г., 688 от 29.10.2019 г. и Договори от 09.02.2018 г., 22.10.2019 г. и 01.07.2019 г.

⁵⁵² Договори №№ 644 от 22.06.2018 г., 645 от 24.08.2018 г., 651 от 18.09.2018 г., 677 от 18.06.2019 г., 679 от 22.08.2019 г., 680 от 28.08.2019 г. и Договор от 16.04.2018 г.

Една от причините за нарушенията е неосъществяването на предварителен контрол преди сключването на договорите за продажба.

11.7.2. При сключването на договора със спечелилия търга по Заповед № 862 от 19.11.2018 г. на кмета на общината са променени тръжните условия относно плащането на цената⁵⁵³, като:

В решението от 24.10.2018 г. на общинския съвет⁵⁵⁴ за провеждане на търг за продажба на сграда (бивш краварник) в с. Гранитец⁵⁵⁵ и в условията на търга, съгласно заповедта за обявяването му и тръжната документация към нея, няма възможност/условие за разсрочено плащане на цената при извършването на продажбата.

След провеждането на търга е издадена заповед от 30.11.2018 г. на кмета на общината⁵⁵⁶ за обявяване на класирането. От протокола на комисията е видно, че при търга са предложени цени, които са значително над определената начална тръжна цена - от първия участник с 49 на сто по-висока цена, а от втория участник с 46 на сто по-висока цена. На първо място е класиран участникът предложил най-високата цена 9 000 лв., който със заповедта на кмета на общината е определен за спечелил, а на второ място – участника предложил цена 8 500 лв.

Съгласно чл. 77 от НРПУРИВОС, в случай, че лицето не изпълни в седемдневен срок от връчването на заповедта, задължението за внасяне на цената, се счита за отказал се от участие и внесеният депозит се задържа за сметка на общината. В този случай кметът със своя заповед може да покани за сключване на договор втория по класиране участник в търга или да прекрати процедурата.

Заповед № 884 от 30.11.2018 г. на кмета на общината за обявяване на класиране не е съобщена на двамата участници по реда на АПК. От класирания на първо място участник е регистрирано заявление⁵⁵⁷ от 18.12.2018 г. за разсрочване на плащането, в което е посочена заповедта на кмета на общината, но не може да бъде установено кога му е съобщена, тъй като не е документирано. Половината от дължимите суми са платени на 18.12.2018 г., в деня на регистриране на заявлението за разсрочване⁵⁵⁸.

На класирания на второ място участник заповедта за класиране не е връчена, в нарушение на чл. 61, ал. 1 от АПК (ред. ДВ, бр. 27 от 25.03.2014 г.), и не му е предложено сключването на договор, в нарушение на чл. 77 от НРПУРИВОС.

Към 18.12.2018 г. са били налице основания за поканването на втория участник за сключване на договор.

От кмета на общината е „разрешено“ разсрочване на плащанията за седем месеца, съобразно заявеното желание. За разсрочването не е издаден индивидуален административен акт от кмета на общината съгласно чл. 44, ал. 2 от ЗМСМА, като „разрешението“ е дадено с резолюция върху заявлението и с процедиране (насочване) на преписката до директора на дирекция МПОС.

Плащанията, съгласно одобреното заявление за разсрочване, е следвало да бъдат извършени до м. юни 2019 г., като този срок не е спазен от участника. Последните плащания по разпоредителната сделка са от 09.12.2019 г. Договорът за продажбата е сключен на същата дата, една година след издаването на заповедта за класиране и шест месеца след крайният срок за „одобреното“ без правно основание разсрочване.

Нарушени са изискванията на чл. 35, ал. 1 от ЗОС, във връзка с чл. 61, ал. 1 и чл. 90 от АПК (ред. ДВ, бр. 27 от 25.03.2014 г.), и чл. 77 и чл. 78 НРПУРИВОС. В резултат от

⁵⁵³ Одитни доказателства №№ 2, 38 и 262-265

⁵⁵⁴ Решение № 670 от 24.10.2018 г. на Общински съвет – Средец, в сила от 15.11.2018 г.

⁵⁵⁵ със застроена площ 509 кв. м., изграден в поземлен имот с идентификатор 17720.14.4 по КККР на с. Гранитец

⁵⁵⁶ Заповед № 884 от 30.11.2018 г. на кмета на общината

⁵⁵⁷ Заявление вх. № Н-94-00-75 от 18.12.2018 г.

⁵⁵⁸ Одитни доказателства №№ 38 и 264

непоканването на втория участник за сключването на договор и разсрочването на плащането на тръжната цена, извършено без правно основание, поради което не по правилата на АПК, договорът е сключен незаконосъобразно.

С разрешението за разсрочване от кмета на общината незаконосъобразно са продължени административните действия за приключването на процедурата на проведения публичен търг. Създадени са нови привилегирани условия за плащане на спечелилия участник, неравнопоставеност спрямо класирания на второ място и отлагателни условия за постъпване на приходите по бюджета на общината една година по-късно. По време на одита, от кмета на общината⁵⁵⁹ като причина за разсрочването на плащанията, въпреки липсата на нормативни основания за това, е посочена необходимостта от осигуряване на подслон на големия брой отглеждани животни от спечелилия участник, който е земеделски производител. Посочените аргументи са неприемливи, тъй като анализът на правната рамка показва, че независимо от изразените мотиви за целесъобразност, при разпореждането с общинската собственост с приоритет са изискванията за законосъобразност, поради което едва след като те са спазени, могат да бъдат приложени и съображенията за целесъобразност.

11.7.3. Договорите са вписани по разпореждане на съдията по вписванията по местонахождение на имота, в съответствие с чл. 34, ал. 7 от ЗОС⁵⁶⁰.

11.8. В НРПУРИВОС изрично не е определен срок за възстановяване на депозитите на неспечелилите участници, като в чл. 76, ал. 1 от НРПУРИВОС е регламентирано общо, че се възстановяват след издаването на заповедта на кмета на общината за обявяване на резултатите от търга.

При извършената проверка е установено, че внесените депозити на всички участници, класирани на второ и следващо място, са възстановени: след внасянето на сумите от класирания на първо място участник или до осем дни след подписване на договора с класирания кандидат. На един участник⁵⁶¹ депозитът е задържан като санкция на следващия ден след отказа му за закупуване на имота.

Депозитите на класираните на първо място участници, с които са сключени договори, са прехвърлени от набирателната в разплащателната сметка на общината след внасянето на сумите по продажбите или до осем дни след подписването на договора.

Независимо, че липсата на подробна регламентация по отношение на сроковете за връщането на депозитите не е довела до негативни последици, ясното/изрично определяне на сроковете за връщането им, ще подобри регламентацията на процедурите/дейностите при провеждането на търговете за продажба на имоти – общинска собственост и ще повиши прозрачността на процеса⁵⁶².

11.9. При проверка на сключените договори през одитирания период за продажба на апартамент⁵⁶³ - след проведен търг през 2017 г. и на земеделска земя⁵⁶⁴ - след проведен търг през 2016 г., е установено, че договорите са сключени също след разсрочване/продължили плащания по неприключени търгове за продажба, като:

11.9.1. За провеждането на търга за продажбата на апартамента е прието решение на общинския съвет от 05.07.2017 г.⁵⁶⁵, със заповед на кмета на общината от 01.08.2017 г. е обявен

⁵⁵⁹ Одитно доказателство № 265

⁵⁶⁰ Одитни доказателства №№ 66-67

⁵⁶¹ участвал в търг по Заповед № 642 от 23.08.2018 г.

⁵⁶² Одитни доказателства №№ 2, 38-39 и 66-67

⁵⁶³ Апартамент 2, ет. 1, бл. 13, с площ 63,26 кв. м., ул. "Военни блокове" гр. Средец

⁵⁶⁴ Имот по предходен план № 000539 с площ 3,016 дка в землището на гр. Средец

⁵⁶⁵ Решение № 377 от 05.07.2017 г. на Общински съвет – Средец

търг с тайно наддаване, но поради липса на участници търгът е прекратен и с нова заповед от 02.10.2017 г.⁵⁶⁶ е обявен нов търг при същите условия.

В решението на общинския съвет, заповедта на кмета за обявяване на търга и утвърдената тръжна документация към нея няма/не са регламентирани условия за разсрочено плащане при извършване на продажбата⁵⁶⁷, тъй като няма законово основание за такова.

След провеждането на търга, в който участникът е само един, е издадена заповед на кмета на общината от 20.10.2017 г.⁵⁶⁸ за обявяване на класирането, която е съобщена на лицето на 24.10.2017 г.

От спечелилия участник, чрез негов представител, са постъпили две заявления/молби за разсрочване на плащането по продажбата:

а) заявление от 24.10.2017 г. за разсрочване на плащането, като първоначално да се внесе определена сума, а останалата да се издължи на три вноски всеки месец, което е разрешено с резолюция на кмета на общината;

б) молба от 15.06.2018 г. за второ разсрочване за още два месеца. Молбата, без резолюция за разрешение от кмета на общината, е отнесена за процедиране до директора на дирекция МПОС.

За двете последователни разсрочвания не са издадени индивидуални административни актове от кмета на общината.

Последните плащания по разпоредителната сделка са постъпили на 03.09.2018 г., на която дата е сключен и договърът - единадесет месеца след провеждането на търга⁵⁶⁹.

Съгласно чл. 77 от НРПУРИВОС, в случай, че лицето не изпълни в седемдневен срок от връчването на заповедта, задължението за внасяне на цената, се счита за отказал се от участие, внесенят депозит се задържа за сметка на общината.

В търгът се е явил един участник, обявен за спечелил, който не е изпълнил задължението си за внасяне на цената в определения срок, с оглед на което следва търгът да се счита за прекратен. Процедурата следва да се прекрати и с отказалия се участник не следва да се сключва договор, като е налице основание за провеждане на нов търг.

Продажбата е извършена в нарушение на чл. 35, ал. 1 от ЗОС, поради неизпълнение на тръжните условия съпроводено от непредприемането на действия за обявяването на нов търг.

С разрешенията за разсрочване от кмета на общината незаконосъобразно са продължени административните действия за приключване на процедурата за проведения публичен търг. По време на одита от кмета на общината е обяснено⁵⁷⁰, че разсрочванията са одобрени, въпреки липсата на нормативно основание за това, с оглед опазването на жилището в състояние приемливо за продажба. Върху имота е имало посегателства, а дълго време преди това е имало и затруднения по освобождаването му от наемателите, както и наличие на неплатени наеми и консумативни разходи. Независимо от изразените мотиви за целесъобразност, при управлението на общинската собственост с приоритет са изискванията за законосъобразност, поради което едва след като те са спазени, могат да бъдат приложени и съображенията за целесъобразност.

С купувача незаконосъобразно е сключен договор за продажбата на апартамента, тъй като правото му за придобиване на имота е било погасено, поради неплащането на цената в определения срок и при обявените тръжни условия. Сключеният договор от 03.09.2018 г. за продажбата на апартамент, на стойност 5 595 лв. е незаконосъобразен.

⁵⁶⁶ Заповед № 752 от 02.10.2017 г. на кмета на общината

⁵⁶⁷ Одитни доказателства №№ 38/стр. 6 и 266-267

⁵⁶⁸ Заповед № 782 от 20.10.2017 г. на кмета на общината

⁵⁶⁹ Одитни доказателства №№ 38/стр. 6-7 и 267-268

⁵⁷⁰ Одитно доказателство № 265

11.9.2. На 11.10.2019 г. е сключен договор за продажба на земеделска земя на основание решение на общинския съвет от 27.05.2016 г.⁵⁷¹ и заповед от 13.07.2016 г. на кмета на общината⁵⁷² за извършено класиране. Търгът, на който е определен спечелилият участник, е проведен на 08.07.2016 г. За резултатите от него кметът на общината е издал заповед и същата е съобщена на участника, спечелил търга на 14.07.2016 г. Определен е срок за внасяне на сумите – 7 дни от получаването на заповедта, който изтича на 21.07.2016 г. (общо в размер 2 678 лв. след приспадане на внесенния депозит в размер 105 лв.)⁵⁷³.

В деня на съобщаване заповедта на кмета на общината за класирането - 14.07.2016 г. от класираните на първо място участници в брой/на касата на общината са платени 32 на сто от дължимата сума – 900 лв., на 19.07.2016 г. – 105 лв., след което през 2017 г. са постъпили суми в общ размер 675 лв. и окончателните плащания са извършени през 2019 г. – 143 лв. на 24.04.2019 г., 780 лв. на 29.05.2019 г. и 75 лв. на 24.09.2019 г.⁵⁷⁴ По време на одита от кмета на общината е обяснено⁵⁷⁵, че „разсроченото“/частичното плащане на сумите е станало без знанието на експертите, пряко ангажирани с търга, и на лицето не е давано разрешение за разсрочване на плащането.

В решението на общинския съвет за провеждане на търга и в условията на търга няма/не са предвидени условия за разсрочване на плащанията, поради липсата на законово основание за това. Търгът не е прекратен с индивидуален административен акт на кмета на общината, както и вторият класиран участник не е поканен за сключване на договор, в нарушение на изискванията на чл. 77, ал. 2 от НРПУРИВОС.

От кмета на общината, като причина да не бъде поканен вторият участник е посочено, че в имота вече са били настанени животните на класираните на първо място участници⁵⁷⁶. Търгът е бил инициран след заявено желание за закупуване на имота от класираните на първо място участници, който е земеделски производител, отглеждащ овце в дворно място в гр. Средец, в нарушение на чл. 46, ал. 4 от Наредба № 1 за поддържане и опазване на обществения ред в Община Средец.

В периода от м. септември 2016 г. до м. септември 2019 г. от дирекция ИРЗГ и УЕПП не са иницирани действия за докладване на процесите след приключването на търга на кмета на общината и на общинския съвет за предприемането на съответни действия⁵⁷⁷.

За същия период имотът е ползван за отглеждане на животни от лицето, класирано на първо място при търга от 2016 г., без законово основание за това - договор за продажба или договор за наем. От общинската администрация не са предприети и действия за освобождаването на имота, в нарушение на чл. 65, ал. 1 от ЗОС⁵⁷⁸.

Продажбата е извършена в нарушение на чл. 35, ал. 1 от ЗОС, без да е проведен публично оповестен търг или конкурс, който да е приключен по законовоопределения ред. През 2019 г., при сключването на договора за продажба цената, на която е продаден имотът, е достигнатата през 2016 г. цена на търга – три години преди продажбата. При одита не са представени надеждни писмени доказателства, поради което не е постигната разумна увереност, че към датата на сключването на договора платената цена отговаря на актуалните пазарни цени на имотите в района. Причините за нарушението са неизпълнението на задълженията на експертите от дирекция ИРЗГ и УЕПП и осъществяването на неефективен предварителен контрол за законосъобразност при извършването на продажбата⁵⁷⁹.

⁵⁷¹ Решение № 152 от 27.05.2016 г. на Общински съвет - Средец

⁵⁷² Заповед № 907 от 13.07.2016 г. на кмета на общината

⁵⁷³ Одитни доказателства №№ 66 и 271-272

⁵⁷⁴ Одитни доказателства №№ 271 и 272

⁵⁷⁵ Одитно доказателство № 265

⁵⁷⁶ Одитно доказателство № 265

⁵⁷⁷ Одитно доказателство № 272

⁵⁷⁸ Одитни доказателства №№ 265 и 272

⁵⁷⁹ Одитни доказателства №№ 66 и 271-274

Нарушен е чл. 35, ал. 1 от ЗОС. С купувача незаконосъобразно е сключен договор за продажбата на земеделска земя, тъй като правото му за придобиване на имота е било погасено, поради неплащане в определения срок и при определените тържни условия. Сключеният Договор № 684 от 11.10.2019 г. за продажба, на стойност 2 500 лв., е незаконосъобразен.

Причините за установените нарушения при продажбата на апартамента и земеделската земя са: незаконосъобразно прилагане на нормативните актове; неприлагането на реда, определен от общинския съвет в НРПУРИВОС; незаконосъобразни решения на кмета на общината за разсрочване на плащания и налагането на практика в общината да се разрешават/толерират частични плащания при продажба на жилищни и нежилищни имоти – общинска собственост; неосъществяване на контрол от общинския съвет, който съгласно чл. 8 от ЗОС следва да осъществява общото ръководство и контрол на придобиването, управлението и разпореждането с имоти и вещи - общинска собственост.

11.10. Съгласно чл. 23 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г., фактическото предаване на имот - общинска собственост, се извършва с протокол по образец, утвърден от министъра на регионалното развитие и благоустройството и министъра на правосъдието (приложение № 6).

Имотите, обект на разпоредителните сделки, не са предадени с протоколи, описващи състоянието на имотите, в несъответствие с изискванията на чл. 23 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г. и чл. 23, ал. 4 от ВПРУИВ.

Причината е неизпълнението на задълженията на служителите от дирекция МПОС и дирекция ИРЗГ и УЕПП. Липсата на протоколи, описващи състоянието на имотите, създава предпоставки и условия за предявяването на последващи искания/претенции от купувачите относно състоянието на имотите⁵⁸⁰.

Провеждането на търгове с тайно наддаване за продажба на нежилищни имоти и земеделски земи - общинска собственост е извършено в частично съществено несъответствие с изискванията на правната рамка: поставени са ограничителни условия към участниците за липса на задължения към общината; непълнота на заповедите за обявяване на търгове; от членовете на комисии писмено не е удостоверена липсата на обстоятелства за наличие на частен интерес; незаконосъобразно в състава на комисии за провеждане на търговете не са включени кметовете на кметства или определени от тях служители от съответната администрация и правоспособни юристи; заповедите на кмета на общината не са съобщени на заинтересованите лица; сключени са договори преди влизане в сила заповедта на кмета на общината за определяне на класиране/определяне на купувач; незаконосъобразно сключени договори за продажби на апартамент и земеделска земя, след като правата за придобиване на имотите от купувачите са били погасени, поради неплащане в определения срок и при определените тържни условия.

12. Продажба на жилищни имоти без провеждане на публичен търг или конкурс

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

Одитните процедури не са изпълнени върху одитна извадка, като са проверени всички извършени продажби. През одитирания период са сключени пет договора за продажба⁵⁸¹ на общински жилища - частна общинска собственост без провеждане на търг/конкурс по реда на чл. 47, ал. 1, т. 3 от ЗОС и чл. 14-16 от Наредбата за общинските жилища. Две от процедурите за продажба са стартирани през 2017 г., а три са започнати и приключени в одитирания период.

При проверката е установено:

⁵⁸⁰ Одитни доказателства №№ 2, 13 и 38-39

⁵⁸¹ Одитни доказателства №№ 8 и 9

12.1. В съответствие с изискванията на правната рамка⁵⁸²:

а) всички купувачи са правоимащи лица в съответствие с изискванията на чл. 14, ал. 1, т. 3 от Наредбата за общинските жилища – наематели, настанени по административен ред. Лицата са подали заявления до кмета на общината с желание да закупят жилищата в съответствие с реда, определен в чл. 16, ал. 1 от Наредбата за общинските жилища, като са приложили изискуемите документи – настанителна заповед, последен договор и действащ анекс към него, декларация за семейно и имотно състояние;

б) със заповеди от 2016 г. и 2018 г. на кмета на общината⁵⁸³ е назначена комисия за картотекиране на нуждаещи се граждани, от която е проверено наличието на обстоятелствата по чл. 15 и чл. 18 от Наредбата за общинските жилища, а именно: наемателят да отговаря на условията за настаняване в общинско жилище, установени по глава трета; да е наемател на общинското жилище на основание настанителна заповед, не по-малко от една година, без прекъсване; да обитава общинско жилище, предназначено за продажба, и да няма парични задължения към общината като физическо лице или юридическо лице, той или членовете на семейството му. От комисията са съставени протоколи с положителни становища. При одита не са установени случаи на лица, които не отговарят на регламентирания в наредбата условия за закупуване на жилище;

в) от кмета на общината са възложени експертни оценки на жилищата на независими оценители в съответствие с чл. 47, ал. 2 от ЗОС, чл. 16, ал. 2 и чл. 36 от Наредбата за общинските жилища;

г) въз основа на докладни записки от кмета на общината и изготвените експертни и данъчни оценки, от общинския съвет са приети решения за продажба на имотите в съответствие с чл. 47, ал. 2 от ЗОС и чл. 16, ал. 3 от Наредбата за общинските жилища. С решенията на общинския съвет са определени имотите за продажба, одобрени са пазарните оценки, които са по-високи от данъчните оценки и е упълномощен кметът на общината да сключи договор;

д) в съответствие с чл. 35, ал. 6 от ЗОС, след влизането в сила на решенията на общинския съвет са издадени заповеди на кмета на общината и след плащането на дължимите суми с купувачите са сключени договорите за продажба;

е) в съответствие с чл. 34, ал. 7 и ал. 8 от ЗОС и чл. 16, ал. 8 от Наредбата за общинските жилища, договорите са вписани по разпореждане на съдията по вписванията по местонахождението на имотите, като към датата на сключването им съответният акт за имота – частна общинска собственост също е вписан в службата по вписванията.

12.2. Съгласно чл. 16, ал. 4 от Наредбата за общинските жилища, заповедта на кмета за извършването на продажбата следва да съдържа вида и местонахождението на жилището, купувача, цената и другите дължими данъци и такси, както и срокът на плащане не по-дълъг от валидността на пазарната оценка. С решение на общинският съвет срокът на плащане може да бъде удължен при други обстоятелства, след изготвено мотивирано предложение от кмета на общината. Съдържанието на индивидуалните административни актове - в случая заповедта на кмета на общината, е определено в чл. 59, ал. 2 от АПК.

За извършването на продажбите са издадени заповеди от кмета на общината, в които са определени купувачите, имотът, който им се продава, цената, данъците и оценката, които следва да се заплатят⁵⁸⁴.

12.2.1. Прегледът на актовете показва, че заповедите на кмета на общината не съдържат информация пред кой орган и в какъв срок актът може да бъде обжалван, в нарушение на чл. 59, ал. 2, т. 7 от АПК. Поради осъществяването на неефективен

⁵⁸² Одитни доказателства № 68, 273 и 274

⁵⁸³ Заповеди №№ 73 от 15.01.2016 г. и 647 от 27.08.2018 г. на кмета на общината

⁵⁸⁴ Одитни доказателства №№ 16, 68 и 273

предварителен контрол при изготвянето на заповедите, на заинтересованите лица не е предоставена законовоопределената информация за начина и срока за обжалване на заповедта⁵⁸⁵.

12.2.2. При две от продажбите⁵⁸⁶ в заповедите на кмета на общината - от 24.01.2018 г. и 21.05.2018 г.⁵⁸⁷ не е указан срокът, в който дължимите суми следва да бъдат платени, в несъответствие с изискванията на чл. 16, ал. 4 от Наредбата за общинските жилища, като:

а) в изготвената експертна оценка за едната продажба⁵⁸⁸ не е посочена валидността на оценката, в резултат на което при съществени закъснения на продажбата/плащането са налице високи рискове и предпоставки продажбата да бъде извършена при променени пазарни условия за имотите. В конкретния случай не са настъпили негативни последици за общината, т.к. плащанията са извършени десет дни след издаването на заповедта, а договорът е сключен два месеца след изготвянето на оценката.

Независимо от това, срокът на валидност на оценката е един от съществените ѝ елементи, от който зависи законосъобразността на продажбата, поради което представените от оценителите пазарни оценки, в които не е посочен срокът им на валидност, не следва да бъдат приемани/плащани от възложителя им - кмета на общината;

б) в другият случай експертната оценка⁵⁸⁹ е с валидност една година, плащанията са извършени в деня на съобщаването⁵⁹⁰ на заповедта на купувача, а договорът е сключен незаконосъобразно преди влизане в сила на заповедта, в нарушение на чл. 90, ал. 1 от АПК (*описано в Част трета, Раздел II, констатациите по т. 12.4 от доклада*) и три месеца след изготвянето на експертната оценка⁵⁹¹.

12.2.3. В трети случай в заповедта на кмета на общината от 28.03.2019 г.⁵⁹² е определен срок за плащане – до 3-месеца от връчването на заповедта. Заповедта е съобщена на лицето лично, като не е отбелязана датата на връчването, а плащанията са извършени три месеца след издаването на заповедта⁵⁹³.

В пазарната оценка за продажбата не е посочена валидността на оценката. Поради забавяне в изпълнението на процедурата, решението на комисията и експертната оценка са от м. август и м. септември 2018 г., а решението на общинския съвет от 27.02.2019 г.⁵⁹⁴, а договорът за продажба е сключен десет месеца след изготвянето на експертната оценка на 26.06.2019 г.

Срокът на валидност на оценката е един от съществените ѝ елементи, от който зависи законосъобразността на продажбата, поради което представените от оценителите пазарни оценки, в които не е посочен срокът им на валидност, не следва да бъдат приемани/плащани от възложителя им - кмета на общината.

При одита не е постигната разумна увереност, че цената при продажбата на общинския имот е била актуална спрямо пазарните условия, предвид липсата на валидност на пазарната оценка⁵⁹⁵.

⁵⁸⁵ Одитни доказателства №№ 16, 68 и 273

⁵⁸⁶ Договори №№ 72 от 01.02.2018 г. и 73 от 04.06.2018 г.-

⁵⁸⁷ Заповеди №№ 26 от 24.01.2018 г. и 349 от 21.05.2018 г. на кмета на общината

⁵⁸⁸ Договор № 73 от 04.06.2018 г.

⁵⁸⁹ Договор № 72 от 01.02.2018 г.

⁵⁹⁰ Заповед № 26 от 24.01.2018 г., съобщена на 30.01.2018 г. на купувача

⁵⁹¹ Одитни доказателства №№ 16, 68 и 273

⁵⁹² Заповед № 412 от 28.03.2019 г. на кмета на общината

⁵⁹³ Одитни доказателства №№ 273 и 275

⁵⁹⁴ Решение № 737 от 27.02.2019 г. на Общински съвет - Средец, в сила от 21.03.2019 г.

⁵⁹⁵ Одитни доказателства №№ 16, 273 и 275

12.2.4. В останалите два случая⁵⁹⁶ в заповедите на кмета на общината⁵⁹⁷ за определянето на купувач са определени срокове за разсрочено плащане по подадени заявления от купувачите преди издаването на заповедта и след приемането на решението на общинския съвет, независимо от липсата на основание по Наредбата за общинските жилища⁵⁹⁸.

С решенията на общинския съвет, кметът на общината е упълномощен да сключи договор за продажба по реда на Наредбата за общинските жилища, като не е определен срок за плащане и не са предвидени условия за разсрочване на плащанията⁵⁹⁹, поради липса на законово основание по ЗОС и Наредбата за общинските жилища.

12.2.4.1. При една от продажбите (апартамент № 2 в с. Дебелт)⁶⁰⁰, в изготвената пазарна оценка не е посочен срокът на валидността ѝ. Създадени са високи рискове и предпоставки цената на продажбата да не отразява променените пазарни условия при закъснения в процедурата и плащането.

В случая процедурата от изготвянето на оценката до сключването на договора е продължила една година – пазарната оценка е изготвена на 22.08.2018 г., решението на общинския съвет е от 27.02.2019 г.⁶⁰¹, заповедта на кмета на общината за определяне на купувач е от 08.04.2019 г.⁶⁰² и договарът е сключен на 26.08.2019 г.

По време на одита е предоставено удостоверение от независимия оценител, изготвил оценката, в която е посочено, че валидността на оценката е една година от изготвянето ѝ - до 22.08.2019 г.⁶⁰³.

Установеното е в нарушение/несъответствие с чл. 16, ал. 4 от Наредбата за общинските жилища, тъй като на купувача са определени срокове за плащане на две вноски, без одобрението на общинския съвет и при липса на срок на валидност на оценката към датата на изготвянето на заповедта на 08.04.2019 г.

Поради условието по чл. 16, ал. 4 от Наредбата за общинските жилища, срокът на плащането на цената да е „не по-дълъг от валидността на пазарната оценка“ и обичайно определяната (по данни на одитирания обект) валидност на оценките на общинските жилища от една година, в общината е наложена практика при заявено желание от страна на купувачите плащането да се извършва разсрочено. По този начин са създадени предпоставки, поради значителното удължаване на процедурата, да са настъпили съществени промени в обстоятелства по чл. 15 и чл. 18 от Наредбата за общинските жилища и за лицата да е погасено правото да закупят жилището по облекчените режими без търг/конкурс.

При одита не са установени такива случаи, като в проверените случаи купувачите са продължили да бъдат наематели в същото жилище до окончателната продажба.

Независимо от това, срокът на валидност на оценката е един от съществените ѝ елементи, от който зависи законосъобразността на продажбата, поради което представените от оценителите пазарни оценки, в които не е посочен срокът им на валидност, не следва да бъдат приемани/плащани от възложителя им - кмета на общината.

12.3. При извършването на проверка за спазването на изискванията на АПК, при съобщаването на индивидуалния административен акт на кмета на общината за всяка от продажбите на имотите е установено, че в два случая⁶⁰⁴ заповедта на кмета не е съобщена на

⁵⁹⁶ Договори №№ 76 от 26.08.2019 г. и 74 от 03.05.2018 г.

⁵⁹⁷ Заповеди №№ 742 от 28.09.2017 г. и 430 от 08.04.2019 г. на кмета на общината

⁵⁹⁸ Решения №№ 395 от 30.08.2017 г. и 736 от 27.02.2019 г. Общинския съвет - Средец

⁵⁹⁹ Одитни доказателства №№ 16, 273 и 276-279

⁶⁰⁰ Апартамент № 2, самостоятелен обект в сграда с идентификаторен № 20273.501.514.3.2. по ККР на с. Дебелт, Договор № 76 от 26.08.2019 г.

⁶⁰¹ Решение № 736 от 27.02.2019 г. на Общинския съвет - Средец, в сила от 21.03.2019 г.

⁶⁰² Заповед № 430 от 08.04.2019 г. на кмета на общината

⁶⁰³ Одитни доказателства №№ 16, 273 и 278-279

⁶⁰⁴ Договор №№ 74 от 03.05.2018 г. и 73 от 04.06.2018 г.

лицата по надлежния ред.

Нарушен е чл. 61, ал. 1 от АПК (ред. ДВ бр. 27 от 25.03.2014 г.) и правото на лицето да оспорва административният акт. 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. Договорите, които са сключени въз основа на заповедите, които не са влезли в сила, тъй като не са връчени, са сключени незаконосъобразно.

Причината за нарушението е неизпълнението на задълженията на служителите на дирекция МПОС.

Поради липсата на изрично изискване в НРПУРИВОС (отм.) административните актове за извършването на продажбите не са оповестени на електронната страница на общината/таблото за обяви.

12.4. От общо проверените пет договора, три от договорите⁶⁰⁵ са сключени от три до осем месеца след издаването на заповедите за определяне на купувач, поради разсрочването на плащанията/определянето на срок за плащане от три месеца.

В останалите два случая договорите⁶⁰⁶ са сключени преди да са изтекли 14-те дни от съобщаването на заповедта на кмета на общината на заинтересованите лица - в единия случай на третия ден от връчването ѝ, а в другия случай на 14-тия ден от издаването ѝ⁶⁰⁷.

Нарушени са императивните изисквания на чл. 90, ал. 1 от АПК и заповедите са изпълнени преди да са влезли в сила с изтичането на срока за тяхното оспорване, като е сключен договор, поради което договорите са сключени незаконосъобразно. Предварителният контрол, осъществен преди сключване на договорите, е неефективен, поради което рисковете от незаконосъобразното извършване на разпореждането с общинските имоти са се проявили.

12.5. След продажбата на имотите за предаването им на купувачите не са съставени протоколи, в несъответствие с изискването на чл. 23 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г.

По данни на одитираната организация причината за това е, че купувачите са дългогодишни наематели на жилищата и при първоначалното им настаняване в имотите са съставени протоколи, приложени в досиетата⁶⁰⁸. Изключение е един случай⁶⁰⁹, за който при одита не е представен/няма протокол и при първоначалното настаняване на купувача като наемател.

Продажбите на жилищни имоти без провеждане на публичен търг или конкурс са в частично съществено несъответствие с правната рамка и договорите: установени са празноти при издаването на заповедите на кмета на общината за извършване на продажбите по отношение на сроковете за плащане, начина и срока за обжалване; приети са две пазарни оценки, изготвени от лицензираните оценители без срок за валидност на оценката, което не гарантира актуалността на цените при извършените продажби спрямо текущите пазарни условия; извършено е разсрочване на плащания без правно основание; незаконосъобразно са сключени договори преди влизането в сила на заповедта на кмета на общината за определянето на купувач, което може да доведе до негативни последици за общината.

13. Разпореждане с нежилищни имоти - общинска собственост без провеждане на публичен търг или конкурс

⁶⁰⁵ Договори №№ 76 от 26.08.2019 г., 74 от 03.05.2018 г., 73 от 04.06.2018 г. и 75 от 26.06.2019 г.

⁶⁰⁶ Договори №№ 72 от 01.02.2018 г.

⁶⁰⁷ Одитни доказателства №№ 16, 68 и 273

⁶⁰⁸ Одитни доказателства №№ 16, 68 и 273

⁶⁰⁹ Договор № 73 от 04.06.2018 г.

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

13.1. В чл. 36 от НРПУРИВОС е определен общ ред при разпореждането с общински имоти – предложенията за разпореждане с недвижими имоти – частна общинска собственост се внасят в общинския съвет и те следва да съдържат данни за пазарната оценка на имота, изготвена от лицензиран оценител и данъчна оценка на имота. Съгласно чл. 36, ал. 1 от НРПУРИВОС, предложенията за разпореждане с недвижими имоти - частна общинска собственост се внасят в общинския съвет от кмета на общината. Редът за продажба на земя - частна общинска собственост на собственика на законно построена върху нея сграда без провеждане на търг/конкурс е регламентиран в чл. 40 от НРПУРИВОС.

Одитните процедури не са изпълнени върху одитна извадка, като са проверени всички извършени сделки. През одитирания период от общинската администрация са приключени 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 договора⁶¹⁰ за продажба на имоти - частна общинска собственост. Едната от процедурите е започната с подаването на заявлението от лицето през 2017 г., преди одитирания период.

При проверката е установено:

13.1.1. 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. Сключени са договори, вписани по разпореждане на съдията по вписванията⁶¹¹.

13.1.2. От членовете на комисията писмено не са извършени удостоверяване на обстоятелствата, че като участници в производството, в качество си на длъжностни лица, не са заинтересовани от изхода му или че нямат с някои от заинтересованите лица отношения, пораждащи основателни съмнения за безпристрастие, както и деклариране на липса на обстоятелства за наличие на частен интерес по смисъла на чл. 10, ал. 2 на АПК и чл. 63, ал. 3 от ЗПКОНПИ (ред. ДВ, бр. 7 от 19.01.2018 г.).

Причината за това е, че в НРПУРИВОС и във ВПРУИВ изрично не е регламентиран ред за писменото удостоверяване на посочените обстоятелства⁶¹².

13.1.3. Относно конкретните сделки:

а) от кмета на общината не е внесено предложение в общинския съвет за една от продажбите на имот УПИ II, кв. 69 по плана на с. Дюлево с площ от 775 кв. м., в нарушение на чл. 35, ал. 6 от ЗОС и чл. 36, ал. 1 от НРПУРИВОС.

В тази връзка от Общинския съвет – Средец няма/не е прието решение за продажбата на имота. Изготвената пазарна оценка на имота от независим оценител не е разглеждана и продажната цена не е определена от общинския съвет, с което е нарушено изискването на чл. 41, ал. 2 от ЗОС⁶¹³ и чл. 39, ал. 2 във връзка с ал. 1, т. 2 от НРПУРИВОС.

По реда на чл. 40, ал. 5 от НРПУРИВОС, за цената е сключен само споразумителен протокол между кмета на общината и купувача, в размер на цената от пазарната оценка. За имота са изготвени данъчни оценки – при изготвянето на пазарната оценка и преди

⁶¹⁰ Договори от 16.04.2018 г., 04.06.2018 г. и 11.09.2019 г.

⁶¹¹ Одитни доказателства №№ 11 и 69

⁶¹² Одитни доказателства №№ 2, 11 и 13

⁶¹³ Одитно доказателство № 11

сключването на договора. Размерът на оценките е по-нисък от цената, на която е продаден имотът. В резултат от липсата на решение на Общинския съвет, продажбата е извършена незаконосъобразно без акт на компетентният за това орган, в несъответствие с правната рамка по ЗОС и НРПУРИВОС.

По време на одита от общинската администрация е изразено становище, че действията по процедуране на продажбата са извършвани по реда на чл. 40 от НРПУРИВОС, в който не е заложено изискване експертната оценка да се одобрява от общинския съвет, като е сключен само споразумителен протокол за цената. Съгласно становището, след 2019 г. по преписките за продажби на терени на собственици на законно построени сгради върху тях пазарната оценка се внася за одобрение от общинския съвет на основание „чл. 36, ал. 1 от НРПУРИВОС“, поради което споразумителен протокол не е необходим⁶¹⁴;

б) за останалите две продажби са внесени предложения в общинския съвет и са приети решения от 25.04.2018 г. и 31.07.2019 г.⁶¹⁵, с които цените на имотите са одобрени в размерите на експертните оценки от независимите оценители. При продажбата от 2019 г. не е съставен/подписан споразумителен протокол за цената, с мотивите относими за 2019 г., изложени от общинската администрация в представеното становище⁶¹⁶.

13.1.4. От кмета на общината са издадени заповеди за извършване на продажбите, в които са определени купувачите, имотът, който се прехвърля, цената, данъците и таксите, които следва да се платят⁶¹⁷.

13.1.4.1. В заповедите на кмета на общината не е посочено пред кой орган и в какъв срок актът може да бъде обжалван, в нарушение на чл. 59, ал. 2, т. 7 от АПК. Поради осъществяването на неефективен предварителен контрол при изготвянето на заповедите, на заинтересованите лица не е указана законовоопределената информация за начина и срока за обжалване на заповедта.

13.1.4.2. 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, че в два от случаите⁶¹⁸ за заповедите на кмета на общината⁶¹⁹ няма писмено удостоверяване, че същите са връчени/съобщени на купувачите. От трите сделки само за едната продажба заповедта на кмета на общината⁶²⁰ е връчена лично на купувача⁶²¹.

Нарушени са изискванията на 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. Договорът, който е сключен въз основа на заповедта, която не е влязла в сила, тъй като не е връчена, е сключен незаконосъобразно.

Причина за нарушението е неизпълнение на задълженията на служителите на дирекция МПОС. Поради липсата на изрично изискване в НРПУРИВОС, административните актове за извършването на продажбите не са оповестени на електронната страница на общината/таблото за обяви.

⁶¹⁴ Одитно доказателство № 280

⁶¹⁵ Решения №№ 561 от 25.04.2018 г. и 823 от 31.07.2019 г. на Общински съвет – Средец

⁶¹⁶ Одитни доказателства №№ 2, 11, 69 и 280

⁶¹⁷ Одитни доказателства №№ 11 и 69

⁶¹⁸ Договори от 04.06.2018 г. и 11.09.2019 г.

⁶¹⁹ Заповеди №№ 348 от 21.05.2018 г. и 840 от 02.09.2018 г. на кмета на общината

⁶²⁰ Заповед № 779 от 17.10.2017 г. на кмета на общината

⁶²¹ Одитни доказателства №№ 11 и 69

13.1.4.3. В заповедите на кмета на общината за извършването на продажбите е определен 7-дневен срок от връчването на заповедта за плащане на цената от купувачите.

В НРПУРИВОС няма изрично определен срок, в който следва да бъдат платени дължимите суми при продажби на земя на собственика на законно построена сграда – цена, данъци и такси. В чл. 40 от НРПУРИВОС не е регламентирана възможност за разсрочено плащане, предвид общата разпоредба на чл. 36, ал. 1 и ал. 3 от НРПУРИВОС, съгласно която предложението за разпореждане следва да съдържа предлагания начин на разпореждане с имота, реда за определяне на цената и приобретателите, лицензирана пазарна оценка на имота за одобряване от общинския съвет, данъчна оценка на имота, както и *други условия*, срещу които се прехвърля правото на собственост⁶²².

При продажбата, за която не е прието решение от общинския съвет⁶²³, след съобщаването на заповедта на кмета за определянето на купувач⁶²⁴ от лицето е подадена молба за плащане на дължимата цена и данъци на вноски в рамките на период от седем месеца. С резолюцията молбата е процедирана (насочена) до директора на дирекция МПОС. За разсрочването на плащанията не е издаден индивидуален административен акт на кмета на общината. Чрез резолюцията, решението за това как и в какъв срок да бъде платена цената е възложено на директора на дирекция МПОС, който е некомпетентен орган за приемането му. По този начин са заобиколени изискванията на ЗОС и НРПУРИВОС относно компетентния орган - общинският съвет, за определянето на условията, при които следва да се прехвърли правото на собственост.

По време на одита, от кмета на общината⁶²⁵ е изразено становище, че „разсрочването на плащането е станало факт, имайки предвид, че единствено собственика на законно построената сграда може да придобие прилежащия терен“, което е неотнормосимо към установеното нарушение/несъответствие с правната рамка относно определянето на срока за плащане на цената.

След извършването на последните плащания през м. април 2018 г. с купувача е сключен договор на 16.04.2018 г. При сключването на договора пазарната оценка за цената на имота е в рамките на определения в нея срок на валидност - 09.10.2018 г.

Поради непълнота на чл. 40 от НРПУРИВОС за определяне на срок за плащане на определената цена, данъците и таксите при продажбата на земя на собственика на законно построена върху нея сграда, продажбата на имота⁶²⁶ по договора от 16.04.2018 г. е осъществена в несъответствие с правната рамка, без решение на компетентния орган - общинският съвет и при привилегирани условия спрямо останалите купувачи, които са спазили определените срокове за плащане.

13.1.5. Два от договорите от 04.06.2018 г.⁶²⁷ и 11.09.2019 г.⁶²⁸ са сключени незаконосъобразно, съответно на 14-тия и на деветия ден от издаването на заповедите на кмета на общината, т.е. преди заповедите да са влезли в сила. В нарушение на чл. 90, ал. 1 от АПК двете заповеди на кмета на общината са изпълнени със сключването на договори преди заповедите да са влезли в сила с изтичането на срока за тяхното оспорване⁶²⁹.

В резултат, 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.

⁶²² Одитни доказателства №№ 2, 11 и 69

⁶²³ Одитни доказателства №№ 2, 11, 280-282

⁶²⁴ Заповед № 779 от 17.10.2017 г. на кмета на общината, съобщена на лицето на 23.10.2017 г.

⁶²⁵ Одитно доказателство № 280

⁶²⁶ УПИ II, кв. 69 от ПУП на с. Дюлево с площ от 775 кв. м.

⁶²⁷ За продажба на УПИ V – 323 в кв. 36 по ПУП на с. Дюлево с площ 1020 кв. м.

⁶²⁸ За продажба на УПИ XV – 497 в кв. 58 по ПУП на с. Дюлево с площ 850 кв. м.

⁶²⁹ Одитни доказателства №№ 2, 11 и 69

Причината за установеното е неефективният предварителен контрол преди сключването на договорите за продажба.

13.1.6. След продажбата на имотите за предаването им на купувачите не са съставени протоколи, в несъответствие с чл. 23 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г.⁶³⁰.

Несъответствието е в резултат на неизпълнение на задълженията на служителите на дирекция МПОС. По този начин рискът от последващи претенции от страна на купувачите за състоянието на имотите, не е минимизиран чрез контролни дейности във връзка с предаването на имотите, в несъответствие с изискванията на чл. 13, ал. 1 от ЗФУКПС (ред. 42 от 2009 г.).

13.2. В чл. 36 от ЗОС е регламентирано прекратяването на съсобственост върху имоти между общината, държавата, физически лица или юридически лица. При прекратяването на съсобствеността следва да се прилагат разпоредбите на ЗС и на ГПК.

В чл. 44 от НРПУРИВОС са определени способите и редът, по които се прекратява съсобствеността между общината и държавата, физически и юридически лица.

През одитирания период са сключени 13 разпоредителни сделки за прекратяване на съсобственост по реда на чл. 36, ал. 1, т. 2 от ЗОС чрез продажба на частта на общината на физически/юридически лица, които са проверени при одита⁶³¹.

13.2.1. 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. Изискванията на чл. 44 от НРПУРИВОС са спазени.

В съответствие с чл. 36 и чл. 41, ал. 2, изречение второ от ЗОС, за всички 13 разпоредителни сделки са приети 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 случаи⁶³².

13.2.3. След влизането в сила на решението на общинския съвет, от кмета на общината са издадени заповеди и са сключени договори.

Заповедите на кмета на общината за прекратяването на съсобствеността са в съответствие с решенията на общинския съвет. В тях са определени купувачите, посочени са дължимите цена, данъци и цената по оценките на имотите. Въз основа на заповедите и постъпилите плащания между общината и определените лица са сключени договори. Договорите са вписани по разпореждане на съдията по вписванията в съответствие на чл. 34, ал. 7 от ЗОС⁶³³.

При една от разпоредителните сделки е установено, че в рамките на одитирания период разпореждането не е приключено със сключването на договор. Купувачът е платил дължимите суми в съответствие с издадената заповед на кмета на общината⁶³⁴, но не се е явил за подписването на договора. По време на одита договорът⁶³⁵ е подписан от купувача и е вписан по разпореждане на съдията по вписванията⁶³⁶.

⁶³⁰ Одитни доказателства №№ 2, 11 и 69

⁶³¹ Одитно доказателство № 8-9

⁶³² Одитни доказателства №№ 25-27 и 70

⁶³³ Одитни доказателства №№ 25-27 и 70

⁶³⁴ Заповед № 7 от 11.01.2018 г. на кмета на общината по Решение № 453 от 29.11.2017 г.

⁶³⁵ Договор Том II № 25 вх. № 292 от 23.02.2021 г.

⁶³⁶ Одитни доказателства № 26 и 283

13.3. Учредяването на право на пристрояване е регламентирано в чл. 38, ал. 2 от ЗОС, а редът, по който се учредява правото на надстройкаване/пристройкаване е определен в чл. 50 от НРПУРИВОС.

През одитирания период е сключен един договор за учредяване на право на пристрояване на физическо лице, който е проверен при одита⁶³⁷.

От лицето е подадено заявление с необходимите документи. От кмета на общината е възложено изготвянето на пазарна оценка от лицензиран оценител. С решение от 30.01.2019 г. на общинския съвет⁶³⁸ пазарната оценка е одобрена и е възложено на кмета на общината да сключи договор с определеното лице. Утвърдената от общинския съвет пазарна оценка на правото на пристрояване е по-висока от данъчната оценка⁶³⁹.

След влизането в сила на решението на общинския съвет от кмета на общината е издадена заповед⁶⁴⁰ за учредяване на право на пристрояване на физическото лице.

В нарушение на чл. 61, ал. 1 от АПК (ред. ДВ, бр. 27 от 25.03.2014 г.) заповедта на кмета на общината е връчена на заинтересованото лице 52 дни след законовоопределения тридневен срок. Договорът⁶⁴¹ е сключен незаконосъобразно в деня на съобщаването на заповедта, в нарушение на чл. 90 от АПК, преди изтичането на 14-дневния срок за влизането в сила на заповедта на кмета на общината⁶⁴².

Насрещната страна по договора е платила утвърдената пазарна цена и определените местни данъци и разходи за изготвянето на пазарната оценка преди сключването на договора.

Договорът е вписан по разпореждане на съдията по вписванията в съответствие с чл. 34, ал. 7 от ЗОС⁶⁴³.

13.4. Съгласно чл. 39, ал. 3 и ал. 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.

Редът за предоставяне на право на ползване е определен в чл. 51 от НРПУРИВОС.

През одитирания период в десет случая, проверени при одита⁶⁴⁴, е учредено право на ползване – в четири случая - възмездно право за устройване на пчелини по реда на чл. 11, ал. 2 от Закона за пчеларството, в един случай - възмездно право по реда на чл. 75, ал. 1 от Закона за подземните богатства и в пет случая безвъзмездно право на ползване на основание чл. 39, ал. 4 от ЗОС.

13.4.1. Съгласно чл. 37п, ал. 5 и ал. 7 от ЗСПЗЗ (ред. ДВ, бр. 42 от 2018 г., в сила от 22.05.2018 г.), при учредяване на право на ползване за устройване на пчелини върху пасища, мери и ливади от общинския поземлен фонд въз основа на подадено заявление следва да се

⁶³⁷ Одитно доказателство № 8

⁶³⁸ Решение № 715 от 30.01.2019 г. на Общинския съвет - Средец, в сила от 20.02.2019 г.

⁶³⁹ Одитни доказателства №№ 25 и 284

⁶⁴⁰ Заповед № 236 от 21.02.2019 г. на кмета на общината

⁶⁴¹ Договор № 665 от 18.04.2019 г. за учредяване право на пристрояване.

⁶⁴² Одитни доказателства №№ 25 и 284

⁶⁴³ Одитни доказателства №№ 25 и 284

⁶⁴⁴ Одитни доказателства №№ 8-9

комплектува преписка, към която се прилагат: 1. документ, удостоверяващ, че заявителят има регистриран животновъден обект – постоянен пчелин с над 10 пчелни семейства, който е вписан в регистъра по чл. 8 от Закона за пчеларството; 2. пазарна оценка на имота, изготвена от независим оценител, за която заявителят е уведомен писмено, с обратна разписка; 3. писмено съгласие на заявителя с изготвената от независимия оценител оценка на имота; 4. други документи, които се изискват от специални закони.

От собствениците на пчелини са подадени заявления до кмета на общината, които са внесени за разглеждане от общинския съвет с докладни записки на кмета на общината, в съответствие със законовоопределения ред. За всички предложени имоти за учредяване на вещно право за ползване, са съставени АПОС⁶⁴⁵.

13.4.1.1. Съгласно чл. 51, ал. 5 от НРПУРИВОС (ред. Решение № 166 от 27.11.2008 г. на общинския съвет), от общинския съвет са взети решения за учредяване на възмездно право на ползване за устройване на постоянни пчелини, приети с мнозинство от повече от половината от съветниците. Определеният срок във всички четири решения е законово допустимият - 10 години⁶⁴⁶.

При три от приетите решения, цената на правото на ползване е определена въз основа на изготвената пазарна оценка на правото на ползване, утвърдена от общинския съвет, в съответствие с чл. 41, ал. 2 от ЗОС. Определените цени са по-високи от данъчните оценки на имотите, които са направени и представени при одита, вместо съответните данъчни оценки на правото на ползване – по-правило по-ниски от оценките на имотите.

При една от разпоредителните сделки - Договор № 142 от 29.01.2018 г., в несъответствие с чл. 41, ал. 2 от ЗОС, цената не е определена въз основа на пазарна оценка, изготвена от независим оценител. В докладната записка на кмета на общината⁶⁴⁷ до общинския съвет не е посочено как е формирана цената. По време на одита от кмета на общината⁶⁴⁸ е обяснено, че „цената е определена на база началната тръжна цена на земеделски земи от държавния поземлен фонд, тъй като промените по отношение устройването на пчелини са регламентирани в чл. 37п от ЗСПЗЗ, в сила от 22.05.2018 г., след провеждане на процедурата⁶⁴⁹, като не са спазени общите разпоредби при извършването на разпоредителни сделки.“. Нарушени са изискванията на чл. 41, ал. 2 от ЗОС.

Причината за нарушението е неосъществяването на предварителен контрол при иницирането на предложенията на кмета на общината до общинския съвет.

13.4.1.2. Разпоредбите на чл. 37п, ал. 5 и ал. 7 от ЗСПЗЗ (ред. ДВ, бр. 42 от 2018 г., в сила от 22.05.2018 г.) са приложими за три от сключените договори за учредяване на право на ползване за устройване на пчелини върху пасища, мери и ливади⁶⁵⁰, за които са съставени преписки в дирекция ИРЗГ и УЕПП.

В преписките на учредените права на ползване не са приложени и не са изготвени документи за писмено уведомяване на заявителя за изготвената от независим оценител пазарна оценка на имота срещу обратна разписка и писмено съгласие на заявителя с изготвената от независимия оценител оценка на имота, в несъответствие с чл. 37п, ал. 7, т.т. 2 и 3 от ЗСПЗЗ (ред. ДВ, бр. 42 от 2018 г., в сила от 22.05.2018 г.).

⁶⁴⁵ Одитни доказателства №№ 34 и 285

⁶⁴⁶ Одитни доказателства №№ 34 и 285

⁶⁴⁷ Решение № 472 от 20.12.2017 г. на Общински съвет – Средец и Докладна записка вх. № 98-00-200 от 12.12.2017 г. на кмета на общината

⁶⁴⁸ Одитно доказателство № 286

⁶⁴⁹ Одитни доказателства №№ 285-286

⁶⁵⁰ Договори №№ 90 от 01.11.2018 г., 91 от 05.11.2018 г. и 43 от 02.09.2019 г.

Причината за несъответствието е неизпълнение на задължения от експертите на дирекция ИРЗГ и УЕПП⁶⁵¹.

13.4.2. В общината е подадено заявление за учредяване на временно право на ползване от юридическо лице, извършващо дейност по проучване на терени за наличие на природни богатства, върху част от имот - общинска собственост⁶⁵², с площ 151 кв. м., по реда на чл. 75, ал. 1 от Закона за подземните богатства.

Предложението е внесено за разглеждане до общинския съвет, утвърдена е пазарната цена, изготвена от независим оценител, прието е решение от общинския съвет⁶⁵³, с мнозинство от присъстващите общински съветници, равно на повече от половината от общия брой на съветниците, съгласно чл. 51, ал. 5 от НРПУРИВОС, и на кмета на общината е възложено сключването на договор със срок до 13.10.2018 г.

Въз основа на решението на общинския съвет от кмета на общината е издадена заповед, цената по учредяването на вещното право е платена и е сключен договор. По време на одита от кмета на общината е обяснено, че дружеството не се е възползвало от учреденото право на ползване в имота, поради промяна на работните планове⁶⁵⁴, в подкрепа на което е предоставена кореспонденция между страните⁶⁵⁵.

13.4.3. За одитирания период са влезли в сила шест решения на общинския съвет⁶⁵⁶ за учредяване на безвъзмездно право на ползване. Решенията са приети с мнозинство от присъстващите общински съветници, равно на повече от две трети от общия брой на съветниците по предложение на кмета на общината във връзка с подадени заявления от съответните юридически лица с нестопанска цел и Агенция за социално подпомагане.

13.4.3.1. Въз основа на приетите решения са издадени заповеди на кмета на общината и са сключените пет договора⁶⁵⁷ за учредяване на безвъзмездно право на ползване за срок от пет и десет години⁶⁵⁸.

13.4.3.2. По Решение от 27.06.2018 г. на общинския съвет⁶⁵⁹, влязло в сила на 19.07.2018 г., не е сключен договор за учредяване на безвъзмездно право на ползване.

С решението от общинския съвет е дадено съгласие за безвъзмездно предоставяне на помещения, намиращи се в урегулиран имот XIII в кв. 11 по ПУП на гр. Средец⁶⁶⁰ - част от „масивна едноетажна работилница със застроена площ 108 кв. м.“, които да се ползват за нуждите на сдружение с нестопанска цел при осъществяване на проект „Създаване на социално предприятие “Красива община“ процедура за предоставяне на безвъзмездна финансова помощ по Оперативна програма „Развитие на човешките ресурси“ 2014-2020, за период от две години. Решението е прието с мнозинство от общински съветници, равно на повече от две трети от общия брой на съветниците.

⁶⁵¹ Одитни доказателства №№ 34 и 285

⁶⁵² ПИ № 107025 в землището на с. Богданово

⁶⁵³ Решение № 542 от 21.03.2018 г. на Общински Съвет – Средец

⁶⁵⁴ Одитно доказателство № 287

⁶⁵⁵ Одитни доказателства №№ 34, 287 и 290

⁶⁵⁶ Решения №№ 585 и 590 от 30.05.2018 г., в сила от 21.06.2018 г.; 608 от 27.06.2018 г., в сила от 19.07.2018 г.; 654 от 24.10.2018 г., в сила от 15.11.2018 г.; 732 от 27.02.2019 г., в сила от 21.03.2019 г.; 802 от 26.06.2019 г., в сила от 18.07.2019 г.

⁶⁵⁷ Договори №№ 79 от 29.06.2018 г., 80 от 25.06.2018 г., 81 от 21.11.2018 г., 82 от 29.03.2019 г. и 83 от 29.07.2019 г.

⁶⁵⁸ Одитни доказателства №№ 62 и 288

⁶⁵⁹ Решение № 608 от 27.06.2018 г. на Общинския Съвет – Средец

⁶⁶⁰ АЧОС № 2022 от 17.03.2011 г.

При одита е установено, че помещенията са ползвани от определеното сдружение за периода от 09.07.2018 г. до 11.11.2019 г., на основание решението от 27.06.2018 г. на общинския съвет. Помещенията са предадени с приемо-предавателен протокол между кмета на общината и представляващия дружеството. Съгласно протокола помещенията са негодни за ползване и се нуждаят от ремонти. Сдружението се задължава да ремонтира помещенията за нуждите на проекта за своя сметка и да ги стопанисва с грижата на добър стопанин за периода на проекта. Разходите за текуща издръжка – ток, вода и отопление се поемат от Община Средец за сметка на извършените ремонтни дейности.

Поетите задължения са изпълнени. За периода на ползване са представени съставени протоколи за ежемесечно потребление на консумативни разходи на обща стойност 1234,82 лв. и протоколи за извършени ремонти на общинските помещения по изпълнявания проект, на обща стойност 15 999,90 лв.

В нарушение на чл. 39, ал. 6 от ЗОС от кмета на общината не е сключен договор за учредяване на вещно право на ползване.

Причините за това са недобра комуникация между служителите на дирекция МПОС и управителя на Домашния социален патронаж (към второстепенния разпоредител с бюджет - Функция „Социални дейности и здравеопазване“), в сградата на който са ползваните помещения и страна по съставените протоколи за разчитане на консумативните разходи, както и между служителите на дирекция МПОС, техническия сътрудник на общинския съвет и председателя на сдружението за инициране на действия за изготвяне на договор⁶⁶¹.

13.4.4. При проверката за спазването на реда за сключването на договорите за учредяване на право на ползване след изтичането на 14-дневния срок от съобщаването на заповедта на кмета на общината е установено⁶⁶²:

а) девет договора⁶⁶³ са сключени на същия ден или до 10 дни след издаването на заповедта на кмета на общината за учредяване на вещните права;

б) преди сключването на един договор⁶⁶⁴ не е документирано/няма писмена следа за съобщаване на заповедта на кмета на общината⁶⁶⁵ на юридическото лице, страна по договора, необходимо за да се направи проверка за спазването на срока.

Нарушен е чл. 90, ал. 1 от АПК. Заповедите на кмета на общината са изпълнени преди да са влезли в сила с изтичането на срока за тяхното оспорване, като са сключени договори, поради което договорите са незаконосъобразни.

Причина за установените нарушения е неефективно осъществяван предварителен контрол от юрисконсултите на общината, съгласували договорите⁶⁶⁶.

13.4.5. Съгласно чл. 9, ал. 4 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 45 от 2012 г.), застрахователните вноски за имотите и вещите, предоставени под наем, за ползване или възложени на концесия, са за сметка на наемателите, ползвателите или концесионерите.

В четири⁶⁶⁷ от общо петте договора за предоставени помещения са включени клаузи за застраховане на имотите. Изключение е договарът от 25.06.2018 г.

Предоставените помещения са застраховани за сметка на общината, като от общинската администрация не са предприети действия за възстановяване на извършените разходи по застраховането (*описано в Част трета, Раздел II, констатацията по т. 2 от доклада*).

⁶⁶¹ Одитни доказателства №№ 289 и 291-292

⁶⁶² Одитни доказателства №№ 34, 62, 285 и 288

⁶⁶³ Договори №№ 142 от 29.01.2018 г., 80 от 25.06.2018 г., 90 от 01.11.2018 г., 91 от 05.11.2018 г., 43 от 02.09.2019 г., 81 от 21.11.2018 г., 82 от 29.03.2019 г., 83 от 29.07.2019 г. и Договор от 29.06.2018 г.

⁶⁶⁴ Договор № 201 от 10.05.2018 г.

⁶⁶⁵ Заповед № 197 от 13.04.2018 г.

⁶⁶⁶ Одитни доказателства №№ 34, 62, 285 и 288

⁶⁶⁷ Договори №№ 78 от 29.06.2018 г., 81 от 21.11.2018 г., 82 от 29.03.2019 г. и 83 от 29.07.2019 г.

Причина за установеното нарушение е неосъществяването на контрол по изпълнението на договорите, в резултат на което от общината са извършени незаконосъобразни разходи за застраховане⁶⁶⁸.

13.4.6. Съгласно чл. 57, ал. 1 във връзка с чл. 62 от ЗС, ползвателят е длъжен да плаща разносните, свързани с ползването, включително данъците и другите такси, да поддържа вещта в състоянието, в което я е приел, и да я върне на собственика след прекратяване на правото на ползване. Съгласно чл. 11 от ЗМДТ при учредено вещно право на ползване данъчно задължен е ползвателят.

Съгласно чл. 50 от ВПРУИВ, състоянието и ползването на отдадените под наем и предоставените за ползване имоти се контролира периодично от експерти “Общинска собственост“. Служителите следва да проверяват спазването на условията на договорите по отношение на експлоатацията и стопанисването на имотите и изпълнението на договорните задължения.

13.4.6.1. В чл. 10 от договорите за безвъзмездно право на ползване, с изключение на договорът от 25.06.2018 г., е определено, че наемателят се задължава да плаща текущите консумативни разходи при ползването на имота - електроенергия, топлоенергия, вода и такса за битови отпадъци.

При четири от договорите, в нарушение на чл. 57, ал. 1 във връзка с чл. 62 от ЗС, консумативните разходи са плащани от общината:

а) за два от договорите⁶⁶⁹ е установено, че наемателите не се разчитат директно с доставчика за изразходваната ел. енергия и вода. Разходите са за сметка на общината, като не са съставяни месечни протоколи за изчисляване на дължимите разходи за ел. енергия и вода;

б) в отдадените помещения за два от договорите⁶⁷⁰ е наличен подотчетен електромер, но показанията му не са засечени при подписването на договора, не са отчитани текущо и на ползвателите не е начислявано задължение. За тези помещения писмено не е определен/договорен и ред за определяне на задължението им за вода от общия разход на сградата.

Отдадените имоти за ползване по четирите договора се помещават в общински сгради, за които разходът за ел. енергия и вода за общите части на сградите е платен от общината. В несъответствие с изискванията на чл. 13, ал. 3, т. 10 от ЗФУКПС (ред. ДВ бр. 42 от 2009 г.) писмено не е въведен ред, по който да се извършва разпределението на разходите за общите части на сградата и да се определят задълженията на ползвателите, пропорционално на ползваната площ или по друг подходящ критерий⁶⁷¹.

13.4.6.2. В договорите на всички ползватели не са включени клаузи за декларирането на правото и следващото от това плащане на данъка върху недвижимите имоти.

От общо петте сключени договора, само от двама от ползвателите⁶⁷² са подадени декларации по чл. 14, ал. 4 от ЗМДТ (ред. ДВ, бр. 98 от 2010 г.) във връзка със задълженията им на ползватели по чл. 11, ал. 3 от ЗМДТ, независимо, че единият е освободен от данък върху недвижими имоти на основание чл. 24, т. 10 от ЗМДТ, което освобождава от плащането, но не освобождава от декларирането.

От останалите трима ползватели⁶⁷³ не са подадени декларации, в нарушение на чл. 14, ал. 4 във връзка с чл. 11, ал. 3 от ЗМДТ (ред. ДВ, бр. 98 от 2010 г.).

⁶⁶⁸ Одитно доказателство № 62

⁶⁶⁹ Договори №№ 80 от 25.06.2018 г. и 81 от 21.11.2018 г.

⁶⁷⁰ Договори №№ 78 от 29.06.2018 г. и 83 от 29.07.2019 г.

⁶⁷¹ Одитни доказателства №№ 62, 288 и 293

⁶⁷² По Договори №№ 80 от 25.06.2018 г. и 82 от 29.03.2019 г.

⁶⁷³ По Договори №№ 81 от 21.11.2018 г., 78 от 29.06.2018 г. и 83 от 29.07.2019 г.

За двете години на одитирания период данъкът върху недвижимите имоти и таксата за битови отпадъци за ползваните помещения са платени от общината. За одитирания период общо дължимият данък върху недвижимите имоти от ползвателите по трите договора⁶⁷⁴ е в размер 110,66 лв., а таксата за битови отпадъци от ползвателите по четири договора⁶⁷⁵ - 1 246,60 лв.

Платените суми в общ размер 1 357,26 лв. не са възстановени на общината от ползвателите⁶⁷⁶, с което общинският бюджет за 2018 и 2019 г. е увреден в същия размер.

В резултат от неефективен контрол от експертите „Общинска собственост“ и директорът на дирекция МПОС, извършените разходи за ел. енергия, вода, данък върху недвижимите имоти и таксата за битови отпадъци не са възстановени по бюджета на общината от ползвателите на общински имоти⁶⁷⁷, с което са ограничени възможностите за финансиране на други общински дейности.

Разпореждането с имоти - общинска собственост без провеждане на публичен търг/конкурс (продажба на земя на собственика на законно построена върху нея сграда, учредяване на вещни права за пристрояване и за ползване) са в частично съществено несъответствие с изискванията на правната рамка и договорите: продажба на земя на собственик на законно построена сграда без решение на общинския съвет за определяне на пазарната цена; учредяване на възмездно право на ползване без изготвяне на пазарна оценка от лицензиран оценител; заповеди на кмета на общината за определяне на купувачите не са съобщени на всички заинтересовани лица; сключени са незаконосъобразно договори преди влизането в сила на заповедта на кмета за определяне на купувач или ползвател; не са съставени протоколи за предаване на имотите; осъществено е право на ползване по решение на общинския съвет без сключване на договор между общината и сдружение с нестопанска цел; от ползватели с учредено право на ползване не са възстановени на общината извършените разходи за ел. енергия и вода, за данък върху недвижимите имоти и такса за битови отпадъци, и за застраховки на имотите.

Прекратяването на съсобственост чрез продажба на частта на общината на физически лица е извършено в съответствие с правната рамка.

14. Приходи от разпореждане с имоти - общинска собственост по бюджета на общината

14.1. В Годишната програма за управление и разпореждане с имоти-общинска собственост за 2018 г. са предвидени приходи от продажба на имоти-общинска собственост от 450 000 лв., в т.ч. от продажба на земеделски земи 300 000 лв., за имоти които общината има намерение да обяви за продажба.

В първоначалния план по бюджета на общината са планирани постъпления от продажба на сгради - 50 000 лв. и постъпления от продажба на земя - 300 000 лв. за. В уточнения план на бюджета към 31.12.2018 г. няма промени в планираните приходи. При планирането не е предвиден пълният размер на приходите от годишната програма за 2018 г., тъй като предложенията в годишната програма са възможни само при заявен интерес от купувачи, поради което имат прогнозен характер. Отчетени са и тенденциите за повишен интерес към продажбите на земеделска земя, който е траен в годините.

В течение на годината, в резултат на възникнали нови потребности от извършване на разпореждане с имоти - общинска собственост, с решения на общинския съвет е актуализирана годишната програма за 2018 г., като бюджетът на общината не е актуализиран.

⁶⁷⁴ Договори №№ 81 от 21.11.2018 г., 78 от 29.06.2018 г. и 83 от 29.07.2019 г.

⁶⁷⁵ Договори №№ 80 от 25.06.2018 г., 81 от 21.11.2018 г., 78 от 29.06.2018 г. и 83 от 29.07.2019 г.

⁶⁷⁶ Одитно доказателство № 293

⁶⁷⁷ Одитни доказателства №№ 13, 62, 288 и 293

За 2018 г. са реализирани приходи от продажба на земя в размер 326 594 лв. и от продажби на сгради - 24 892 лв.⁶⁷⁸.

14.2. В Годишната програма за управление и разпореждане с имоти-общинска собственост за 2019 г. са предвидени приходи от продажба на имоти - общинска собственост от 490 000 лв., в т.ч. от продажба на земеделски земи 300 000 лв., за имоти, които общината има намерение да обяви за продажба.

В бюджета на общината за 2019 г. са планирани постъпления от продажба на сгради - 50 000 лв. и постъпления от продажба на земя - 300 000 лв. При планирането е приложен подходът от 2018 г.

В течение на годината в резултат на възникнали нови потребности от извършване на разпореждане с имоти - общинска собственост с решения на общинския съвет е актуализирана годишната програма за 2019 г., като бюджетът на общината не е актуализиран. В бюджета към 31.12.2019 г. са извършени промени/корекции които са в рамките на отчетените приходи.

Реализираните приходи за 2019 г. от продажба на земеделска земя надвишават значително първоначално планираните – 735 352 лв., с ръст от 145 на сто. Приходите от продажби на сгради са 23 209 лв. Превишението на реализираните приходи от продажба на земеделска земя спрямо планираните не е отразено чрез корекции в уточнения план на бюджета на общината, поради възприетия подход от общинската администрация да не се извършват промени текущо през годината в частта за данъчни и неданъчни приходи, а само в останалата част като корекции по функции, отразяващи решения на общинския съвет, получени и предоставени трансфери от министерства и ведомства⁶⁷⁹, което не е в противоречие с правната рамка.

15. Отписване/отразяване на имотите, обект на разпоредителни сделки в АОС и в регистрите, в т.ч. в счетоводните регистри

15.1. Всички имоти, обект на проверените разпоредителни сделки, са отписани от актовете книги на общината и върху актовете за общинска собственост на имотите са отбелязани обстоятелствата и основанията за отписването им в съответствие с чл. 62, ал. 3 от ЗОС⁶⁸⁰, с изключение на един имот, който е отписан по време на одита. Причината за това е, че договорът за приключването на разпоредителната сделка е подписан от купувача по време на одита⁶⁸¹ (описано по-горе в т. 13.2.3 на доклада).

15.2. Съгласно чл. 41, ал. 4 от ЗОС, в общината се създава и поддържа публичен регистър за разпоредителните сделки с имоти - общинска собственост.

За одитирания период с вътрешен акт не е определено длъжностно лице, което да води и поддържа Регистър за разпоредителните сделки с имоти - общинска собственост. В длъжностната характеристика на главен специалист „Общинска собственост“ частично са вменени задължения за водене на Регистър на сключените договори за продажба на правоимащи на жилищни имоти – общинска собственост⁶⁸². От служителите в дирекция МПОС, осъществяващи дейността по управление и разпореждане с общинска собственост, на хартиен носител са съставени: Регистър на сключените договори за продажба на общински жилища на правоимащи лица и Регистър на сключените договори за учредено вещно право на безвъзмездно ползване на общински имоти⁶⁸³. По вид и съдържание тези регистри не

⁶⁷⁸ Одитни доказателства №№ 23, 245-246

⁶⁷⁹ Одитни доказателства №№ 24, 245 и 250

⁶⁸⁰ Одитни доказателства №№ 66-70

⁶⁸¹ Одитно доказателство № 283

⁶⁸² Одитни доказателства №№ 44 и 51

⁶⁸³ Одитни доказателства №№ 51, 295-296

съответстват на изискванията на чл. 41, ал. 4 от ЗОС, поради което са помощни и с неофициален характер.

Регистърът за разпоредителните сделки с имоти - общинска собственост, на хартиен и електронен носител, е воден и поддържан от старши експерт в дирекция МПОС. В длъжностната характеристика на служителя тези задължения не са писмено вменени⁶⁸⁴.

При проверката на Регистъра за вписването на извършените разпоредителни сделки е установено:

а) в регистъра са отразени проверените продажби след провеждането на публичен търг, след прекратяването на съсобственост с общината и продажбите на земя на собственика на законно построена върху нея сграда;

б) в регистъра на разпоредителните сделки с имоти - общинска собственост не са вписани данни за учредените вещни права на ползване върху общински имоти, в нарушение на чл. 41, ал. 4 от ЗОС⁶⁸⁵.

Причината е липсата на писмено вменяване на конкретни длъжностни лица на задълженията за водене и поддържане на регистъра и липсата на конкретно определени срокове за въвеждането на информацията за разпорежданията. В резултат, Регистърът на разпоредителните сделки с имоти - общинска собственост не съдържа точни, актуални и надеждни данни за потребителите на информацията от него.

По време на одита със заповед на кмета на общината⁶⁸⁶ е разпоредено воденето и поддържането на Регистъра на разпоредителните сделки с имоти общинска собственост да се извършва от старши експерт „Общинска собственост“ и са определени срокове за въвеждането на промените и публикуването им на интернет страницата на общината. С промяна на чл. 28 от УПОА, актуализиран към 04.03.2021 г., към функционалните задължения на дирекция МПОС са добавени и функции по воденето и поддържането на регистъра⁶⁸⁷.

15.3. За одитирания период относно извършените разпоредителни сделки чрез търг и без търг имотите са отписани от активите на общината и продажбите са отразени в счетоводните регистри, с което са спазени изискванията на чл. 26, ал. 1, т. 4 от Закона за счетоводството⁶⁸⁸.

Изключение е един имот, който е отписан по време на одита, тъй като договорът за приключването на сделката е подписан от купувача по време на одита⁶⁸⁹.

Обобщена оценка за съответствието в областта:

НРПУРИВОС и Наредбата за жилищата е в частично съответствие с действащата през одитирания период. Наредбата за концесиите е на отпаднало законово основание.

Дейностите, свързани с управлението и разпореждането с имоти - общинска собственост, не са в съответствие по един и повече съществени аспекти с изискванията на правната рамка и договорите. Възлагането на общински концесии и изпълнението на концесионните задължения е в частично съответствие с правната рамка и договорите.

Установените несъответствия с правната рамка, които са количествено измерими са в общ размер 124 137 лв. (невъзстановени застраховки от наематели – 4 289 лв., неправилно определена начална тръжна цена – 27,50 лв., невъзстановени депозити на участници в търгове/неприспаднати от цената на наема - 45 лв., начислени лихви/обезщетения за наеми - 914 лв., начислени лихви/обезщетения за концесионни възнаграждения – 1 533 лв., издаване на удостоверения за липса на задължение на наематели и концесионери 1 430 лв.,

⁶⁸⁴ Одитни доказателства №№ 51 и 294

⁶⁸⁵ Одитни доказателства №№ 51 и 294

⁶⁸⁶ Заповед № 172 от 11.03.2021 г. на кмета на общината

⁶⁸⁷ Одитни доказателства №№ 42/стр. 14 и 295

⁶⁸⁸ Одитно доказателство № 298

⁶⁸⁹ Одитно доказателство № 283

неиндексирани наеми – 112 лв., намалени наеми по незаявена при търга ползваема площ и площ, непопадаща към физическите блокове – 935,37 лв., сборни грешки при изчисляване на наеми – 186,37 лв., незадържани депозити в следствие на неподадено наддавателно предложение при публичния търг – 6 786,88 лв., неправилно определена санкция на отказали се участници в търг – 39,86 лв., нефактурирано повишение на наемите с инфлационен индекс – 57,88 лв., разлика между средно рентно плащане и определения наем за отдаване на пасища и мери – 4 416,23 лв., невъзстановени ел. енергия и вода – 35,30, такса за битови отпадъци – 1 246,60 и данък върху недвижимите имоти – 110,66 лв., неопределени данък върху недвижимите имоти - 19,85 лв. и за такса за битови отпадъци – 73,72 лв., неизпълнение на договорените инвестиционни програми по отношение на два концесионни договора – 93 783,26 лв., незаконосъобразно сключени договори за продажба на апартамент и земеделска земя след като правата за придобиване на имотите от купувачите са били погасени, поради неплащане в определения срок и при определените тръжни условия – 8 095 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).

Част четвърта

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Дейностите, свързани с управлението и разпореждането с общински имоти са осъществени в несъответствие по един и повече съществени аспекти с изискванията на правната рамка и договорите.

Актовете на общинския съвет (НРПУРИВОС и Наредбата за общинските жилища) са в частично съответствие с нормативните актове от по-висока степен. Наредбата за концесиите е на отпаднало законово основание.

В годишните отчети за състоянието на общинската собственост и резултатите от нейното управление по видове и категории обекти, не са включени всички разпоредителни сделки.

През одитирания период не са застраховани имоти - публична общинска собственост и от наематели/ползватели не са възстановени на общината разходите за застраховки.

При провеждането на публични търгове за отдаване под наем и продажби са поставени ограничителни условия, включени имоти за отдаване под наем, които са били продадени или отдадени под наем; от членовете на комисии писмено не е удостоверена липса на обстоятелства за наличие на частен интерес по АПК; незаконосъобразно в състава на комисииите по провеждане на търговете на са включени кметове на кметства/кметски заместници и правоспособни юристи; не е спазван нормативноопределения ред за съобщаване на административните актове; незаконосъобразно са сключени договори преди влизането в сила на заповедта на кмета на общината; отдадени са повече площи „пасища и мери“ на един наемател; ползвани са полски пътища, за които не са издадени заповеди на кмета на общината и не са сключени договори.

През одитирания период не са изпълнени нормативноопределени условия за отдаване под наем на жилища – картотекиране на две лица от комисия, която не отговаря на нормативните изисквания; не са спазвани нормите за настаняване; не са подадени декларации за имотно и семейно положение; не са декларирани данни за движимо и недвижимо имущество; ведомствени жилища са отдадени под наем на неправоимащи лица; в договорите не са включени клаузи във връзка с ползването на общите части и прилежащите помощни помещения; не са предприети действия за прекратяване на договорните отношения при неплащане на наемната цена.

От общинската администрация не са предприети законовоопределените действия и не са прекратени договори с наематели с големи просрочия на наемите; от наематели и ползватели не са възстановени на общината разходи за ел. енергия и вода, и застраховки за имотите; от наематели и ползватели на жилищни и нежилищни имоти не е платена такса за битови отпадъци, както и данък върху недвижимите имоти при договори за учредено право на ползване.

Извършена е продажбата на земя на собственик на законно построена сграда без решение на общинския съвет за определяне на пазарната цена. Незаконнообразно са извършени продажби на апартамент и земеделска земя на основание проведени търгове една и три години преди сключване на договорите, след като правата за придобиване на имотите от купувачите са били погасени, поради неплащане в определения срок и при определените тържни условия. Учредено е възмездно право на ползване без изготвяне на пазарна оценка от лицензиран оценител.

При закъснения в плащанията при всички отдадени имоти под наем – жилищни, терени, помещения и земеделски земи не са начислени лихви за закъснения.

В процедурите за предоставяне на концесии за удостоверяване на съответствие с критерий за подбор „икономическо и финансово състояние“ към участниците са поставени изисквания и документи за представяне, които не са в съответствие с правната рамка. В една процедура комисията не е спазила методиката за оценка, но грешката не е повлияла на крайния резултат. Участници в процедурите са уведомени за заседание на комисията след регламентирания срок. Договорите за концесия не съдържат съществени уговорки, императивно определени с правната рамка.

При изпълнение на концесионните договори не е изградена система за цялостен контрол по договорените задължения, към концесионерите не са поставени изисквания за представяне на документи за доказване на факти и обстоятелства от представените отчети. Липсва надеждна информация/доказателства за стойността на извършените дейности. За просрочените концесионни вноски не са начислени и събрани обезщетения в размер на законната лихва. Не са приложени законовите изисквания относно попълване на електронен формуляр към НКР с информация за дължими и извършени концесионни плащане и за изпълнение на договорите.

Установените количествено измерими несъответствия в областта на изследване са в общ размер 124 137 лв., които са съществени по стойност, по естество (характер) и контекст (смисъл). Състоянието на СФУК в областта е лошо.

Част пета

ПРЕПОРЪКИ

I. В резултат на извършения одит на кмета на Община Средец се дават следните препоръки:

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 Средец за привеждането ѝ в съответствие с нормативните актове от по-висока степен.⁶⁹⁰

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 и продажба на общински жилища в Община Средец за привеждането ѝ в съответствие с нормативните актове от по-висока степен, както и за определяне на цена за отдаване под наем на ведомствени жилища и цена за отдадената на наематели на общински жилища жилищна площ над определената норма.⁶⁹¹

3. Да извърши преглед и анализ на правната рамка относно предоставянето на концесии от общините и да предприеме действия за осигуряване на съответствието с нормативните актове чрез определяне със съответни писмени актове на стъпките в процеса и отговорните длъжностни лица за изпълнението им, с оглед отмяната на чл.71, ал. 1, т. 2 от Закона за общинската собственост.⁶⁹²

4. Да се изменят и допълнят Вътрешните правила за разпореждане и управление на имоти и вещи за привеждането им в съответствие с нормативните актове от по-висока степен и с процедурите и работните инструкции относно разпореждането с имоти и вещи – общинска собственост, част от СФУК.⁶⁹³

5. Да се въведат писмено правила за работата на общинската комисия по картотекиране на граждани с установени жилищни нужди по реда на Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем и продажба на общински жилища в Община Средец.⁶⁹⁴

6. Да се идентифицират и оценят рисковете, свързани с управлението и разпореждането с имоти - общинска собственост, както и да се въведат адекватни контролни дейности, които да гарантират законосъобразното осъществяване на процесите по управление и разпореждане.⁶⁹⁵

II. В резултат на извършения одит на Общинския съвет Средец се дават следните препоръки:

1. Да актуализира Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с имоти и вещи - общинска собственост в Община Средец за привеждането ѝ в съответствие с нормативните актове от по-висока степен.⁶⁹⁶

⁶⁹⁰ Част трета, Раздел I, т. 1

⁶⁹¹ Част трета, Раздел I, т. 2 и Раздел II, т. 6

⁶⁹² Част трета, Раздел I, т. 3

⁶⁹³ Част трета, Раздел I, т. 7

⁶⁹⁴ Част трета, Раздел II, т. 6

⁶⁹⁵ Част трета, Раздел I и Раздел II, т. 6 и т. 8

⁶⁹⁶ Част трета, Раздел I, т. 1

2. Да актуализира Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем и продажба на общински жилища в Община Средец за привеждането ѝ в съответствие с нормативните актове от по-висока степен, както и за определяне на цена за отдаване под наем на ведомствени жилища и цена за отдадената на наематели на общински жилища жилищна площ над определената норма.⁶⁹⁷

Част шеста

ОТГОВОРИ НА ОДИТИРАНАТА ОРГАНИЗАЦИЯ

Фактите и обстоятелствата, установени при одита, са съгласувани с Община Средец. При проведеното обсъждане от представителите на одитирания обект е изразено пълно съгласие по установените факти и обстоятелства и проекта на препоръки⁶⁹⁸, като не са представени допълнителни доказателства.

В подкрепа на констатациите от одитния доклад са събрани 299 броя одитни доказателства, които заедно с работните документи, отразяващи отделните етапи на одитния процес, се намират в Сметната палата.

На основание чл. 50, ал. 2 от Закона за Сметната палата, в срок до 30.11.2022 г. от получаване на настоящия доклад, кметът на Община Средец и председателят на Общинския съвет Средец 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 № 145 от 15.06.2022 г. на Сметната палата.

⁶⁹⁷ Част трета, Раздел I, т. 2 и Раздел II, т. 6

⁶⁹⁸ Одитно доказателство № 299

ОПИС НА ОДИТНИТЕ ДОКАЗАТЕЛСТВА КЪМ ОДИТЕН ДОКЛАД № 0500300819

№	Одитни доказателства	Брой стр.
1	Справка за отговорните длъжностни лица – изх. № 92-00-155 от 12.02.2021 г., Удостоверения от Общинската изборителна комисия № 1 от 27.10.2015 г. и № 1 от 04.11.2019 г., Решение № 842 от 04.09.2019 г. на Общински съвет – Средец и Заповед № 913 от 24.09.2019 г. на кмета на общината	7
2	Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с имоти и вещи – общинска собственост в Община Средец, приета с Решение № 137 от 30.09.2008 г., изм. и доп. с Решения № 166 от 27.11.2008 г., № 220 от 24.02.2009 г., № 291 от 11.08.2009 г., № 338 от 17.12.2009 г., № 359 от 27.01.2010 г., № 435 от 29.06.2010 г., № 477 от 26.10.2010 г., № 541 от 22.02.2011 г., № 37 от 27.01.2012 г., № 88 от 29.03.2012 г., № 435 от 26.06.2013 г., №305 от 29.03.2017 г., отм. с Решение № 1867 от 10.11.2017 г. на Административния съд – Бургас, Решения № 439 от 29.11.2017 г., № 1753 от 27.10.2017 г. и №718 от 30.01.2019 г. на Административния съд – Бургас	49
3	Констативен протокол от 01.03.2021 г. за Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с имоти и вещи – общинска собственост в Община Средец	8
4	Констативен протокол от 22.02.2021 г. за общ размер на платените такси за издаване на Удостоверение за наличие или липса на данъчни задължения при провеждане на търгове за отдаване под наем и отдаване под наем на жилища	3
5	Констативен протокол от 18.02.2021 г. за общ размер на платените такси за издаване на Удостоверение за наличие или липса на данъчни задължения при провеждане на търгове за разпореждане с имоти – общинска собственост	3
6	Наредба за определянето и администрирането на местните такси и цени на услуги на територията на Община Средец (отм., в сила от 18.01.2019 г.) и нова Наредба за определянето и администрирането на местните такси и цени на услуги на територията на Община Средец (електронен носител – Диск № 1)	1 2 файла
7	Справка за разпореждане (продажба, право на строеж, право на ползване, надстройкаване и/или пристрояване, замяна, дарение) с имоти, общинска собственост чрез търг или конкурс в Община Средец за периода от 01.01.2018 г. до 31.12.2019 г. - изх. № 92-00-931 от 25.09.2020 г.	9
8	Справка за разпореждане (продажба, право на строеж, прекратяване на съсобственост, право на ползване, надстройкаване и/или пристрояване, замяна, дарение) с имоти, общинска собственост без търг или конкурс в Община Средец за периода от 01.01.2018 г. до 31.12.2019 г. - изх. № 92-00-932 от 25.09.2020 г.	8
9	Справка за сключени договори за разпореждане с имоти, общинска собственост в Община Средец в периода от 01.01.2018 г. до 31.12.2019 г., със започнали процедури преди 01.01.2018 г., изх. № 92-00-933 от 25.09.2020 г.	3
10	Писмо запитване до Общински съвет и Отговор на въпроси – изх. № 97-00-04 от 26.01.2021 г.	3
11	Констативен протокол от 12.01.2021 г. за проверка на продажби на земя на собственика на законно построена върху нея сграда	4
12	Справка за отдадени под наем имоти - общинска собственост без търг или конкурс в Община Средец за периода от 01.01.2018 г. до 31.12.2019 г. - изх. № 92-00-930 от 25.09.2020 г.	9
13	Писмо запитване и отговор на поставени въпроси – изх. № 92-00-1060 от 23.10.2020 г., Вътрешни правила за разпореждане и управление на имоти и вещи, собственост на Община Средец, в сила от 01.01.2018 г., контролни листи и Заповед № 751 от 02.10.2017 г. на кмета на общината	23
14	Справка за върнатите депозити на участници и прехвърлени депозити за приспадане от размера на наема на спечелили в търгове за отдаване под наем на	4

№	Одитни доказателства	Брой стр.
	помещения и терени в регулация в Община Средец за периода 01.01.2018 г. – 31.12.2019 г. - изх. № 92-00-141 от 09.02.2021 г.	
15	Констативен протокол от 22.02.2021 г. за вътрешните актове и контролни дейности	5
16	Наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем и продажба на общински жилища, приета с Решение № 231 от 29.03.2005 г., изм. с Решение № 323 от 27.09.2005 г., изм. с Решение № 427 от 23.05.2013 г., отменени разпоредби на чл. 15, ал. 1, т. 1 и чл. 19, ал. 2 с Решение на Административен съд – Бургас № 651 от 02.04.2019 г., в сила от 23.04.2019 г.; отменени разпоредби на чл. 9 и чл. 16, ал. 6 с Решение на Административен съд – Бургас № 1110 от 18.06.2019 г., в сила от 11.07.2019 г.	21
17	Справка за разполагаемите общински жилища в Община Средец и действащите договори за отдаването им под наем за периода 01.01.2018 г. – 31.12.2019 г. – изх. № 92-00-1136 от 11.11.2020 г.	24
18	Констативен протокол от 01.03.2021 г. за проверка на Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем и продажба на общински жилища	4
19	Писмо със запитване и Отговор от кмета на общината – изх. № 92-00-106 от 15.02.2021 г. относно ведомствените жилища	4
20	Наредба за концесиите	10
21	Констативен протокол от 01.03.2021 г. за проверка на Наредба за концесиите	2
22	Стратегия за управление на общинската собственост в Община Средец за периода 2016-2019 г. (електронен носител – към Диск 1)	2 файла
23	Годишна програма за управление и разпореждане с имотите - общинска собственост за 2018 г. и решения на общинския съвет за актуализиране на програмата (електронен носител - - Диск № 1)	3 файла
24	Годишна програма за управление и разпореждане с имотите - общинска собственост за 2019 г. и решения на общинския съвет за актуализиране на програмата (електронен носител- – Диск № 1)	3 файла
25	Констативен протокол от 29.01.2021 г. за прекратяване на съсобственост през 2019 г. и учредяване на право на пристрояване	4
26	Констативен протокол от 29.01.2021 г. за прекратяване на съсобственост през 2018 г.	6
27	Констативен протокол от 27.01.2021 г. за прекратяване на съсобственост на земеделски земи	2
28	Констативен протокол от 01.03.2021 г. за общинските жилища	9
29	Констативен протокол от 24.02.2021 г. за проверка на общински нежилищни имоти след провеждане на търг	10
30	Снимки от екран на публикувани на интернет страницата на общината регистри, Стратегия за общинска собственост и годишни програми за общинска собственост	2
31	Писмо вх. № 97-00-156 от 26.11.2020 г. с поставени въпроси до кмета и отговори - писмо изх. № 92-00-156 от 01.12.2020 г.	18
32	Отчет за изпълнение на Програмата за управление и разпореждане с имоти общинска собственост за 2018 г. и Решение № 782 от 29.05.2019 г. на Общинския съвет – Средец (електронен носител – към Диск № 1)	1 файл
33	Отчет за изпълнение на Програмата за управление и разпореждане с имоти общинска собственост за 2019 г., приложения към него и Решение № 69 от 18.03.2020 г. на Общинския съвет – Средец (електронен носител – към Диск № 1)	3 файла
34	Констативен протокол от 27.01.2021 г. за учредени възмездни права на ползване	3
35	Констативен протокол от 01.03.2021 г. за проверка на отдадени под наем земеделски земи след провеждане на търг през 2018 г.	15
36	Констативен протокол от 01.03.2021 г. за проверка на отдадени под наем земеделски земи след провеждане на търг през 2019 г.	8

№	Одитни доказателства	Брой стр.
37	СФУК от 2005 г., заповеди за утвърждаване и актуализиране на кмета на общината, процедури и работни инструкции, регламентиращи правила по разпореждане с имоти – общинска собственост, и за предварителен контрол (електронен носител – Диск № 2)	1 7 файла
38	Констативен протокол от 12.01.2021 г. за проверка на продажби на общински терени след провеждане на търг	11
39	Констативен протокол от 18.12.2020 г. за проверка на продажби на земеделски земи след провеждане на търг	14
40	Стратегия за управление на риска, Риск-регистри за 2018 г. и 2019 г., Заповеди №№ 587 а от 17.07.2018 г. и 764 а от 18.07.2019 г. на кмета на общината и протоколи от работна група по управление на риска (електронен носител – към Диск № 2)	4 файла
41	Заповед № 10 от 15.01.2018 г. на кмета на общината (електронен носител – към Диск № 2)	1 файл
42	УПОА и Заповед № 1295 от 26.11.2015 г. на кмета на общината за утвърждаване, актуализиран УПОА и Заповед № 1094 от 03.12.2019 г. на кмета на общината за утвърждаване (електронен носител – към Диск № 2)	3 файла
43	Решения на Общински съвет за утвърждаване на структура на общинската администрация №№ 11 от 03.12.2015 г. и 14 от 20.12.2019 г.	4
44	Длъжностни характеристики директори на дирекции и експерти от дирекция МПОС, дирекция ИРЗГ и УЕПП и дирекция ФСДЧР (електронен носител – към Диск № 2)	10 файла
45	Констативен протокол от 18.12.2021 г. за резултатите от извършената проверка на концесиите	10
46	График за планирани проверки на концесионни договор	3
47	Вътрешни правила за управление на концесиите и Заповед № 15 от 15.01.2021 г. на кмета на общината	4
48	Справка за съставените актове за публична общинска собственост в Община Средец за периода 01.01.2018 г. – 31.12.2019 г. – изх. № 92-00-923 от 25.09.2020 г.	57
49	Справка за съставените актове за частна общинска собственост в Община Средец за периода 01.01.2018 г. – 31.12.2019 г. – изх. № 92-00-924 от 25.09.2020 г.	51
50	Досиета на 20 актове за общинска собственост и документи към досиетата (електронен носител – Диск № 3)	1 25 файла
51	Констативен протокол от 01.03.2021 г. относно регистрите за общинска собственост	2
52	Заповед № 180 от 12.03.2021 г. на кмета на общината	1
53	Писма до областен управител изх. №№ 06-02-11 от 23.01.2018 г., 06-02-142 от 10.07.2018 г., 06-02-25 от 05.02.2019 г., 06-02-157 от 11.09.2019 г. и 06-02-221 от 06.10.2020 г.	5
54	Писма до СГКК – Бургас № 92-00-92 от 05.02.2018 г., № 92-00-352 от 03.04.2018 г., № 92-00-507 от 14.05.2018 г., № 92-00-695 от 06.07.2018 г., № 92-00-862 от 10.09.2018 г., № 92-00-1023 от 30.10.2018 г., № 92-00-1146 от 07.12.2018 г., № 92-00-1166 от 20.12.2018 г., № 92-00-160 от 20.02.2019 г., № 92-00-295 от 22.03.2019 г., №92-00-455 от 09.05.2019 г., № 92-00-566 от 12.06.2019 г., № 92-00-681 от 09.07.2019 г., № 92-00-869 от 11.09.2019 г., № 92-00-1023 от 01.11.2019 г., № 92-00-1139 от 06.12.2019 г.	16
55	Констативен протокол от 28.01.2021 г. за проверка на актовете за общинска собственост	4
56	Регистри за публична общинска собственост и частна общинска собственост по Наредба № 5 от 2005 г. и по Наредба № 8 от 07.12.2009 г. и Главен регистър на частна общинска собственост – от 1997 г. – 2005 г. (електронен носител – Диск № 4)	1 5 файла

№	Одитни доказателства	Брой стр.
57	Справка за имоти, за които не са съставени АОС към 31.12.2019 г.-изх. № 92-00-1275 от 23.12.2020 г. и Справка № 92-00-922 от 25.09.2020 г. за придобитите имоти в Община Средец, за периода от 01.01.2018 г. – до 31.12.2019 г.	6
58	Справка за общинските имоти с променено предназначение в Община Средец за периода 01.01.2018 г. -31.12.2019 г. – изх. № 92-00-921 от 25.09.2020 г.	1
59	Решения на Общински съвет №№ 690 от 21.12.2018 г., 774 от 24.04.2019 г. и 833 от 04.09.2019 г. и гласувания към тях	7
60	АПОС №№ 1135,1136 и 1137 от 27.06.2018, 1220 и 1222 от 07.11.2018 г. и 1253 от 18.02.2019 г.; АЧОС №№ 3709, 3710 и 3711 от 05.06.2018 г., 3625 и 3626 от 14.01.2019 г. и 3796 от 08.10.2019 г.; снимки от екран от регистри (електронен носител – към Диск № 3)	17 файла
61	Снимки от екран на Регистър частна общинска собственост – вписване на договори за безвъзмездно право на ползване (електронен носител – към Диск № 3)	10 файла
62	Констативен протокол от 29.01.2021 г. за проверка на безвъзмездно право на ползване	3
63	Заповеди №№ 166, 172 и 174 от 11.03.2021 г. на кмета на общината за поддържане на регистри	2
64	Регистър за общинските предприятия и Регистър за търговските дружества с общинско участие	5
65	Справка за участията на Община Средец в търговски и граждански дружества с нестопанска цел и общински предприятия, за периода от 01.01.2018 г. – до 31.12.2019 г. – изх. № 92-00-935/ 25.09.2020 г.	2
66	Досиета на продажби на земеделски земи след проведени публични търгове (електронен носител – Диск № 5)	1 248 файла
67	Досиета на продажби на терени и сгради след проведени публични търгове (електронен носител – към Диск № 5)	131 файла
68	Досиета на продажби апартаменти без провеждане на публичен търг (електронен носител – към Диск № 5)	80 файла
69	Досиета на продажби на земя на собственика на законно построена сграда върху нея (електронен носител – към Диск № 5)	41 файла
70	Досиета на продажби за прекратяване на съсобственост (електронен носител – към Диск № 5)	34 файла
71	Заповед № 21 от 18.01.2017 г. на кмета на общината за извършване на фактическо предаване на общински имоти	1
72	Застрахователни договори и платежни документи за имоти ПОС с Община Средец: ЗП № 98011710002501/ 30.10.2017 г., ЗП № 98011810002679/ 30.10.2018 г., ЗП № 98011710002238/ 03.10.2017 г., ЗП № 98011810002399/ 01.10.2018 г., ЗП № 98011910002752/ 03.10.2019 г., ЗП № 98011910002760/ 04.10.2019 г., ЗП № 980117110002950/ 19.12.2017 г. ЗП № 98011910000023/ 19.12.2018 г.	19
73	Застрахователни договори и платежни документи за имоти ПОС с ВРБ - СУ „Св. СВ. Кирил и Методий“: ЗП № 98011710002866/ 11.12.2017 г. и ЗП № 98011810003118/ 11.12.2018 г.	4
74	Застрахователни договори и платежни документи за имоти ПОС с ВРБ – СУ „Николай Й. Вапцаров“ и ОУ „Св. Св. Кирил и Методий“ с. Загорци - ЗП № 98011810002632/ 24.10.2018 г., ЗП № 98011910002990/ 25.10.2019 г. и ЗП № 980118110003119/ 11.12.2018 г.	7
75	Застрахователни договори и платежни документи за имоти ПОС с ВРБ – Направление „Образование“: ЗП № 9801181000066/ 08.01.2018 г. и ЗП № 98011910000183/ 23.01.2019 г.	7
76	Застрахователни договори и платежни документи за имоти ПОС с ВРБ – Общински исторически музей: ЗП № 98011710001320/ 15.06.2017 г., ЗП № 98011810001385/ 14.06.2018 г. и ЗП № 98011910001668/20.06.2019 г.	6

№	Одитни доказателства	Брой стр.
77	Застрахователни договори и платежни документи за имоти ПОС с ВРБ – ОУ „Антон Страшимиров“ с. Дебелт: ЗП № 0000538816/ 06.12.2018 г. и ЗП № 0000834445/ 03.12.2019 г.	4
78	Застрахователни договори и платежни документи за имоти ЧОС: ЗП № 98011710002241/ 03.10.2017 г., ЗП № 98011810000360/ 20.02.2018 г., ЗП № 980011810002398/ 01.10.2018 г. за 2018 г., ЗП № 98011910000470/ 22.02.2019 г., ЗП № 98011910000471/ 22.02.2019 г., ЗП № 98011910000472/ 22.02.2019 г. и ЗП № 98011910002753/ 03.10.2019 г.	18
79	Справка за планираните и разходвани средства от Община Средец за застраховане през 2018 г. и 2019 г. изх. № 92-00-228 от 25.02.2021 г.	2
80	Справка за застраховане на застроени имоти публична общинска собственост в Община Средец – 01.01.2018 г. – 31.12.2018 г. изх. № 92-00-1010 от 13.10.2020 г.	19
81	Справка за застраховане на застроени имоти публична общинска собственост в Община Средец – 01.01.2019 г. – 31.12.2019 г. изх. № 92-00-1011 от 13.10.2020 г.	20
82	Констативен протокол от 01.03.2021 г. за проверка на процеса по застраховане	7
83	Сключени договори с наематели и ползватели в сгради публична общинска собственост (електронен носител – към Диск № 3)	9 файла
84	Справка за балансова стойност на сградите ПГМСС и на отдадени на концесия язовири – изх. № 92-00-253 от 05.03.2021 г.	2
85	Инвентарни книги за сгради на Община Средец за 2018 г. и 2019 г.	15
86	Писмо – отговор на въпроси относно изпълнение по договори за концесия на язовири – изх. № 92-00-1273 от 07.01.2021 г.	6
87	Решения №№ 478 от 24.01.2018 г. и 708 от 30.01.2019 г. на Общински съвет - Средец	8
88	Заповеди №№ 917 от 04.12.2017 г. и 906 от 11.12.2018 г. на кмета на общината и Протоколи от 19.12.2017 г. и 18.12.2018 г. с предложение за застраховане на имоти - частна общинска собственост	4
89	Справка за застраховане на застроени имоти частна общинска собственост в Община Средец за 01.01.2018 – 31.12.2018 г. - изх. № 92-00-948 от 28.09.2020 г. и Справка за застраховане на застроени имоти частна общинска собственост в Община Средец, за 01.01.2019 г. – 31.12.2019 г. – изх. № 92-00-1009 от 13.10.2020 г.	7
90	Сключени договори с наематели и ползватели в сгради частна общинска собственост (електронен носител – към Диск № 3)	2 файла
91	Справка изх. № 92-00-934 от 25.09.2020 г. за отдадените под наем и концесия нежилищни имоти общинска собственост след проведен публичен търг или публично оповестен конкурс в Община Средец за периода от 01.01.2018 г. до 31.12.2019 г.	14
92	Диск - Решения на общинския съвет на проверените търгове за отдаване на имоти публична общинска собственост и докладни записки за приемането им – 11 бр. (на електронен носител – Диск № 6)	1 10 файла
93	Документи от проверените търгове (на електронен носител- към Диск № 6)	77 файла
94	Заповед № 744 от 28.09.2018г.	2
95	Писмо вх. №92-00-103 от 01.02.2021 г. с поставени въпроси, отговор с Писмо изх. № 92-00-103 от 17.02.2021 г. и приложения Справка изх. № 92-00-140 от 09.02.2021 г. за дължимите и извършени плащания по сключените договори за отдаване под наем на нежилищни имоти в периода 01.01.2018 -31.12.2019 г. и Справка изх. № 92-00-162 от 15.02.2021 г. за разходите за ел. енергия и вода на наематели на нежилищни имоти по договори от 2018 г. и 2019 г.	16
96	Заповед № 764 от 10.10.2018 г.	1
97	Заповед № 744 от 29.09.2018 г. (на електронен носител- към Диск № 6)	1 файл
98	Протоколи от търгове от 9.03.2018 г., 10.04.2018 г. и 17.04.2018 г.	8
99	Заповед № 454 от 12.04.2019 г.	2
100	Проекто-договор и Договор № 200 от 29.07.2019 г.	8

№	Одитни доказателства	Брой стр.
101	Проекто-договор и Договор № 201 от 22.07.2019 г.	8
102	Договор № 193/13.03. 2018 г. (на електронен носител- към Диск № 6)	1 файл
103	НРУППОТДОД (електронен носител към Диск № 1)	1 файл
104	Писмо вх. № 92-00-207 от 23.02.2021 г. с въпроси и отговори с писмо изх. № 92-00-207 от 09.03.2021 г., приложения Разрешения – 3 бр. и Решение № 262 от 18.12.2000 г. на общинския съвет, Допълнение от № 92-00-207 от 16.03.2021 г.	12
105	Докладна записка от гл. архитект, заявления за издаване на разрешения, разрешения за поставяне и Заповед № 160 от 09.03.2021 г.	7
106	Заповед № 71 от 27.01.2021 г. и кореспонденция за връчване	2
107	Справка изх. № 92-00-221(3) от 26.02.2021 г. за възстановените суми за такса за битови отпадъци от наематели на общински имоти (помещения, жилища и терени) по договори от 2018 г. и 2019 г. в Община Средец	4
108	Документи от проведен търг през 2018 г. (електронен носител – към Диск № 3)	679 файла
109	Документи от проведен търг през 2019 г. (електронен носител – към Диск № 3)	28 файла
110	Решение № 586 от 30.05.2018 г. на Общински съвет – Средец	1
111	Докладна записка на кмета на общината и списъци на имоти – към Решение № 586 от 30.05.2018 г. на Общински съвет – Средец (електронен носител – към Диск № 3)	2 файла
112	Решение № 791 от 29.05.2019 г. на Общински съвет – Средец, докладна записка на кмета на общината и списъци на имоти – към Решение № 791 от 29.05.2019 г. на Общински съвет - Средец	20
113	Заповед № 470 от 21.06.2018 г. на кмета на общината за отриване на търг за земеделски земи	2
114	Тръжна документация за провеждане на търг през 2018 г. (електронен носител – към Диск № 3)	1 файл
115	Заповед № 689 от 21.06.2019 г. на кмета за отриване на търг за земеделски земи	2
116	Тръжна документация за провеждане на търг през 2019 г. (електронен носител – към Диск № 3)	1 файл
117	Договор № 66 от 24.08.2018 г., Заповеди №№ 584 от 16.07.2018 г. и 625 от 14.08.2018 г., Договор за продажба от 29.11.2017 г., Анекс от 01.10.2019 г., Договор за наем от 04.07.2017 г.	25
118	Договор № 78 от 31.08.2018 г., Заповеди №№ 576 от 16.07.2018 г. и 626 от 14.08.2018 г., Постановление за възлагане на недвижим имот от 21.08.2015 г.	14
119	Договор № 79 от 31.08.2018 г., Заповеди №№ 587 от 17.07.2018 г. и 627 от 14.08.2018 г. и Постановление за възлагане на недвижим имот от 21.08.2015 г.	22
120	Договор № 170 от 20.02.2019 г., Заповеди №№ 559 от 16.07.2018 г. и 622 от 10.08.2018 г. и Договор за наем от 14.07.2016 г.	9
121	Протокол от 04.07.2018 г. за провеждане на търг за земеделски земи през 2018 г.	37
122	Протокол от 11.07.2018 г. за провеждане на търг за земеделски земи през 2018 г.	8
123	Протоколи от 12.07.2019 г. и 05.07.2019 г. от проведен търг за отдаване на земи	11
124	Заповеди №№ 749 от 12.07.2019 г. и 804 от 19.08.2019 г., Договори №№ 277 от 14.03.2016 г. и 41 от 28.08.2019 г.	11
125	Справка изх. № 92-00-2019 от 24.02.2021 г. за сключените договори за отдаването им под наем на земеделски земи и плащанията по тях за стопанската 2019/2020 г. след проведен търг през 2019 г.	4
126	Договор № 292 от 20.07.2016 г. за наем на земи в с. Вълчаново	5
127	Заповед № 506 от 28.06.2018 г. за назначаване на комисия за провеждане на търг	1
128	Заповед № 725 от 02.07.2019 г. за назначаване на комисия за провеждане на търг	1
129	Заповеди №№ 583 от 16.07.2018 г. и 596 от 25.07.2018 г., Договор № 74 от 31.08.2018 г.	9

№	Одитни доказателства	Брой стр.
130	Становище по Констативен протокол от 01.03.2018 г. за проверка на търг за отдаване под наем на земеделски земи – изх. № 92-00-280 от 15.03.2021 г.	4
131	Договор № 60 от 09.08.2018 г. и Заповед № 580 от 16.07.2018 г.; Договор № 68 от 31.08.2018 г. и Заповед № 578 от 16.07.2018 г.	28
132	Договор № 93 от 14.11.2018 г. и Заповеди №№ 577 от 16.07.2018 г. и 598 от 26.07.2018 г.	10
133	Договор № 86 от 01.10.2018 г., Заповед № 542 от 16.07.2018 г. и скица № 15-94519 от 01.02.2021; Договор № 79 от 31.08.2018 г., Заповед № 627 от 14.08.2018 г. и скица № 15-123845 от 08.02.2021 (електронен носител – към Диск № 3)	4 файла
134	Договор № 89 от 10.10.2018 г., Заповед № 698 от 12.09.2018 г. и скица № 15-166515 от 17.02.2021; Договор № 63 от 14.08.2018 г., Заповед № 569 от 16.07.2018 г. и скица № 15-85156 от 29.01.2021 (електронен носител – към Диск № 3)	4 файла
135	Договор № 74 от 31.08.2018 г. и Заповед № 582 от 16.07.2018 г. (електронен носител – към Диск № 3)	1 файл
136	Документи участници – заявления, договори и заповеди (електронен носител – към Диск № 3)	4 файла
137	Заявления от 28.06.2018 г. и 03.07.2018 г., Договор № 66 от 24.08.2018 г. и Заповед № 625 от 14.08.2018 г. (електронен носител – към Диск № 3)	2 файла
138	Заявление № ЮЛ 185 от 03.07.2018 г., Заявление № 94-00-923 от 02.07.2018 г. и Заявление № 94-00-924 от 02.07.2018 г., Заповед № 573 от 16.07.2018 г. и Договор № 81 от 31.08.2018 г. (електронен носител към Диск № 3)	4 файла
139	Заповед № 627 от 14.08.2018 г., Договор № 79 от 31.08.2018 г., Заявление № ЮЛ 191 от 05.07.2018 г.; Заповед № 626 от 14.08.2018 г., Договор № 78 от 31.08.2018 г. Заявление № ЮЛ 185 от 03.07.2018 г.; Заявление № Я-94-00-20 от 02.07.2018 г. (електронен носител към Диск № 3)	3 файла
140	Договор № 85 от 01.10.2018 г. и Заповед № 570 от 16.07.2018 г.	7
141	Писмо-отговор от Общинска служба по земеделие – вх. № 92-00-248 от 04.03.2021 г.	7
142	Справка изх. № 92-00-263 от 09.03.2021 г. за сключените договори за отдаването им под наем на земеделски земи и плащанията по тях за стопанската 2018/2019г. и 2019/2020 г. след проведен търг през 2018 г.	9
143	Справка изх. № 92-00-261 от 09.03.2021 г. за размера на депозитите на участници, които са се отказали от подаване на първо наддавателно предложение при търг с явно наддаване при търгове за отдаване под наем на земеделски земи, проведен на 05.07.2019 г.	2
144	Документи – задържани депозити и платежни нареждания	8
145	Заповеди №№ 746 от 12.07.2019 г., 789 от 05.08.2019 г., 783 от 30.07.2019 г. и Договор № 44 от 02.09.2019 г.	8
146	Справка за размера на депозитите на участници, които са се отказали от подаване на първо наддавателно предложение при търгове с явно наддаване за отдаване под наем на земеделски земи, проведени на 04.07.2018 г. и 11.07.2018 г. – 92-00-262 от 09.03.2021 г.	13
147	Писмо и отговор относно депозити – изх. № 92-00-153 от 11.02.2021 г.	2
148	Писмо и отговор относно специализиран слой – изх. № 92-00-193 от 24.02.2021 г.	2
149	Обяснение относно начисляване на инфлационен индекс	3
150	Договор № 69 от 31.08.2018 г. и Анекси от 10.05.2019 г. и 29.09.2019 г.	15
151	Документи – Решение РС-Средец от 05.11.2015 г. и Договор № 668 от 22.04. 2019 г. (електронен носител към Диск № 3)	2 файла
152	Справка за издадените заповеди и сключени договори с ползватели за отдадени полски пътища за периода 01.01.2018 г. – 31.12.2018 г. и извършени плащания по тях – изх. № 92-00-1001 от 12.10.2020 г.	22

№	Одитни доказателства	Брой стр.
153	Справка за издадените заповеди и сключени договори с ползватели за отдадени полски пътища за периода 01.01.2019 г. – 31.12.2019 г. и извършени плащания по тях – изх. № 92-00-1002 от 12.10.2020 г.	29
154	Решение № 507 от 21.02.2018 г. на Общински съвет - Средец, в сила от 16.03.2018 г. (електронен носител към Диск № 3)	1 файл
155	Решение № 739 от 27.02.2019 г. на Общински съвет - Средец, в сила от 21.03.2019 г. (електронен носител към Диск № 3)	1 файл
156	Констативен протокол от 28.01.2021 г. за проверка на сключените договори за отдаване под наем на пасища, мери и ливади за ст. 2018/2019 г.	14
157	Констативен протокол от 28.01.2021 г. за проверка на сключените договори за отдаване под наем на пасища, мери и ливади за ст. 2019/2020 г.	11
158	Снимки от екран на публикувани индивидуални ползвания за ст.2018/2019 г. и стопанската 2019/2020 г. (електронен носител към Диск № 3)	2 файла
159	Извлечения от Протоколи на Областна дирекция по земеделие за средно рентно плащане	5
160	Заповеди №№ 164 от 23.03.2018 г. и 410 от 26.03.2019 г. на кмета на общината	2
161	Протокол от 27.04.2018 г. за отдаване под наем мери, пасища и ливади за стопанската 2018/2019 г. и Приложение към него	28
162	Протокол от 27.04.2019 г. за отдаване под наем мери, пасища и ливади за стопанската 2019/2020 г. и Регистър на разпределените пасища, мери и ливади за индивидуално ползване за стопанската 2019/2020 г. – 2 стр.	11
163	Декларации комисии от 27.04.2018 г. и 27.04.2019 г. (електронен носител - към Диск № 3)	2 файла
164	Документи на наематели за отдаване под наем на пасища, мери и ливади (електронен носител - към Диск № 3)	36 файла
165	Справки от БАБХ за наематели с отдадени площи през 2018 г.	7
166	Справки от БАБХ за наематели с отдадени площи през 2019 г.	9
167	Договор № 202 от 06.06.2018 г., Заповед № 302 от 09.05.2018 г. и Заявление № 94-00-298 от 08.03.2018 г. и документи към него	22
168	Справка от БАБХ за животновъден обект № 3137920005 към 10.03.2018г. и Договори №№ 39 от 28.08.2013 г. и Анекс към него от 09.02.2016 г., 28 от 18.05.2015 г. и Анекс към него от 09.02.2016	13
169	Снимка от екран за публикуване на разпределението от протокола от разпределенията от 2018 г. (електронен носител - към Диск № 3)	1 файл
170	Договор № 1 от 30.05.2019 г. и Заповед № 300 от 28.05.2019 г.; Договор № 21 от 19.06.2019 г. и Заповед № 517 от 07.05.2019 г.; Договор № 26 от 08.07.2019 г. и Заповед № 517 от 07.05.2019 г.	21
171	Регистър на разпределените пасища за 2019/2020 г.	5
172	Договор № 45 от 10.09.2019 г. и Заповед № 773 от 24.07.2019 г.; Договор № 31 от 23.07.2019 г, Заповеди №№ 507 от 07.05.2019 г. и 685 от 20.06.2019 г., извлечение от Регистър за разпределените пасища за 2019/2020 г.	11
173	Договор № 9 от 22.06.2018 г. и Заповед № 388 от 29.05.2018 г.	13
174	Писмо-отговор от Общинска служба по земеделие и списъци към него – вх. № 92-00-1268 от 18.12.2020 г.	26
175	Заповед № 278 от 30.01.2018 г. на кмета на общината и Протокол от 22.02.2019 г.	28
176	Искания Общинска служба по земеделие до кмета на общината – вх. №№ 04-00-383 от 06.11.2017 г. и 04-00-418 от 31.10.2018 г. (електронен носител – към Диск № 3)	2 файла
177	Решение № 456 от 29.11.2017 г. на Общински съвет - Средец	11
178	Решение № 680 от 28.11.2018 г. на Общински съвет - Средец	15
179	Досиета на ползватели на общински полски пътища (електронен носител – към Диск № 3)	15 файла

№	Одитни доказателства	Брой стр.
180	Констативен протокол от 13.01.2021 г. за проверка на отдадени за ползване полски пътища и Заповеди №№ 1125 и 1058 от 28.12.2017 г.	16
181	Заповед № 1056 от 28.12.2017 г. и Договор № 115 от 15.01.2018 г.	10
182	Заповед № 1031 от 22.12.2017 г. и Договор № 147 от 01.02.2018 г.	10
183	Заповед № 1024 от 22.12.2017 г. и Договор № 111 от 11.01.2018 г.	6
184	Заповед № 169 от 04.01.2019 г. и Договор № 110 от 17.01.2019 г.	13
185	Заповед № 6 от 03.01.2019 г. и Договор № 106 от 17.01.2019 г.	34
186	Заповед № 4 от 03.01.2019 г. и Договор № 130 от 31.01.2019 г.	15
187	Заповед № 132 от 04.01.2019 г. и Договор № 94 от 16.01.2019 г.	10
188	Справка за отдадените под наем жилища – общинска собственост в Община Средец за периода 01.01.2018 г. – 31.12.2019 г. – изх. № 92-00-929 от 25.09.2020 г.	3
189	Отговор на запитване -изх. № 92-00-982 от 12.10.2020 г. относно Правила на комисията по чл. 22 от Наредбата за жилищата и чл. 42, ал. 2 от ЗОС	15
190	Досиета на 14 договори от 2018 и 2019 г. за отдаване под наем на общински жилища и документи към тях (електронен носител – към Диск № 3)	40 файла
191	Заповеди №№ 738 от 26.09.2017 г. и 647 от 27.08.2018 г. на кмета на общината	2
192	Удостоверение № 3335 от 21.01.2021 г. за декларирано недвижимо имущество и МПС	1
193	Данъчни декларации по чл. 54 от ЗМДТ №5211000598/23.07.2012 г. и № 5211010968/ 05.07.2019 г.	4
194	Удостоверение № 3334 от 28.01.2021 г. за декларирано недвижимо имущество и МПС	1
195	Решение за картотекиране от 04.09.2006 г. и декларация от 07.08.2006 г. (електронен носител – към Диск № 3)	1 файл
196	Решение за картотекиране от 14.09.2006 г. и декларация от 14.08.2006 г. (електронен носител – към Диск № 3)	1 файл
197	Заповед № 001 от 14.01.2019 г. на кмета на с. Дебелт и Протокол от 18.01.2019 г.	2
198	Договор № 355 от 28.01.2019 г. и Анекс от 13.01.2020 г. за отдаване под наем на общинско жилище	3
199	Удостоверение № 3350 от 11.02.2021 г. за декларирано недвижимо имущество и МПС, Нотариален акт за покупко-продажба № 7, том 1, рег.№ 114, дело № 5 от 20.01.2020 г. и Нотариален акт за дарение на недвижим имот № 78, том 1, рег. № 903, дело № 70 от 29.05.2020 г.	12
200	Досиета на жилища - Апартамент № 4, във Военен блок 2, ет.1, с площ 75,23 кв. м., и Апартамент № 8, във Военен блок 2, ет. 1, с площ 61,32 кв. м., изградени в УПИ I, кв.90 по плана на гр. Средец (електронен носител – към Диск № 3)	2 файла
201	Решение № 204 от 27.04.2001 г. на Общински съвет – Средец и АЧОС № 938 от 08.07.2002 г.	3
202	Досие по Договор № 289 от 16.7.2012 г. за отдаване под наем на ведомствено жилище (заявления от 29.06.2012 и 08.07.2015 г., декларации по чл. 11 от Наредбата за жилищата от 29.06.2012 г. и 08.07.2015 г., заповед за настаняване от 03.07.2012 г., договор от 16.7.2012 г., протокол за предаване на имота от 16.07.2012 г. и сключени анекси към договора	15
203	Досие по Договор № 315 от 29.1.2014 г. за отдаване под наем на ведомствено жилище (заявления от 28.11.2013 и 09.01.2015 г., 3 бр. декларации по чл. 18 от Наредбата за жилищата от 28.11.2013 г., 09.01.2015 г. и 30.01.2017 г., Решение № 97 от 10.12.2013 г. от комисията за картотекиране, заповед за настаняване от 27.01.2014 г., договор от 29.1.2014 г., протокол за предаване на имота от 30.01.2014 г. и анекси към договора	18
204	Удостоверения за декларирани данни за недвижими имоти и МПС към 31.12.2019 г. – 3 броя	3
205	Досие по Договор № 358 от 02.08.2019 г. за отдаване под наем на ведомствено жилище (Заявления №№ П-94-00-40 от 08.08.2019 г.3-94-00-30 от 30.07.2019 г.,	8

№	Одитни доказателства	Брой стр.
	Заповед за настаняване № 788 от 02.08.2019 г., Договор № 358 от 02.08.2019 г. и Анекс от 27.12.2019 г.)	
206	Декларации по чл. 14 от ЗМДТ за облагане с ДНИ – 3 броя Партидни №№ 0000056878 942, 0000056878 941 и 0000056878 943	9
207	Справка за дължимите и извършени плащания по сключени договори за отдаване на общински жилища в периода 01.01.2018 – 31.12.2019 г. – изх. № 92-00-1104 от 03.11.2020 г.	12
208	Справка за дължимите и извършени плащания по действащи договори за отдаване на ведомствени апартаменти в периода 01.01.2018 – 31.12.2019 г. – изх. № 92-00-115 от 02.02.2021 г.	4
209	Писмо и отговор на запитване – изх. № 92-00-107 от 15.02.2021 г. относно консумативи жилища	3
210	Справка за разходите на ел. енергия и вода на наематели на жилищни имоти по договори от 2018 г. и 2019 г. и действащи договори за ведомствени апартаменти в Община Средец – изх. 0 92-00-157 от 12.02.2021 г.	4
211	Справка изх. № 92-00-916 от 24.09.2020 г. за обявени концесии преди 01.01.2018 г. и приключили в периода от 01.01.2018 г. до 31.12.2019 г.	3
212	Процедури за възлагане на концесии на язовири – с. Бистрец, с. Момина Църква, с. Суходол ПИ № 100008 и с. Суходол ПИ № 097010 (електронен носител – Диск № 7)	1 309 файла
213	Процедура за възлагане на концесия на язовир – с. Светлина (електронен носител – Диск № 8)	1 70 файла
214	Обявления за провеждане на концесии – пет бр.	24
215	Документации на концесии – пет бр. (електронен носител – към Диск № 8)	7 файла
216	Решения № 445 и №446 от 29.11.2017 г. за откриване на процедури за отдаване на концесия на два язовира в с. Суходол (електронен носител – към Диск № 8)	1 файл
217	Констативен протокол от 20.02.2021 г. за резултатите от проверка на приложени документи за наличие/липса на задължения на участници в концесионни процедури	2
218	Протокол № 4 от 16.02.2018 г.- концесионна процедура за язовир в с. Суходол ПИ № 097010 и таблици за оценка	11
219	Протоколи от работата на комисиите от 26.01.2018 г. и уведомления до участниците по петте проверени концесионни процедури (електронен носител – Диск № 9)	1 12 файла
220	Справка изх. № 92-00-916 от 24.09.2021 г. за възложени концесии от Община Средец за периода от 01.01.2018 г. до 31.12.2019 г. и изпълнение на концесионни договори през 2018 г. и 2019 г. по концесии, възложени преди 01.01.2018 г.	11
221	Констативен протокол от 18.12.2020 г. за резултатите от проверка на седем концесионни договори	7
222	Документи от изпълнението на седем концесионни договори – договори, графици, планове, програми, протоколи от проверки, отчети, кореспонденция (електронен носител – към Диск № 9)	167 файла
223	Документи относно изпълнението на инвестиционната програма на язовир с. Бистрец (електронен носител – към Диск № 9)	2 файла
224	Документи относно изпълнението на инвестиционната програма на язовир с. Момина Църква (електронен носител – към Диск № 9)	3 файла
225	Документи относно изпълнението на инвестиционната програма на язовир с. Светлина (електронен носител – към Диск № 9)	3 файла
226	Документи относно изпълнението на инвестиционната програма на язовир с. Суходол ПИ № 097010 (електронен носител – към Диск № 9)	3 файла
227	Документи относно инвестиционната програма на язовир с. Суходол ПИ № 100008 (електронен носител – към Диск № 9)	3 файла

№	Одитни доказателства	Брой стр.
228	Документи относно инвестиционната програма на язовир с. Зорница (електронен носител – към Диск № 9)	3 файла
229	Документи относно изпълнението на инвестиционната програма на язовир гр. Средец (електронен носител – към Диск № 9)	3 файла
230	Платежни документи за концесионни плащания за 2018 и 2019 г.	23
231	Напомнителни писма	2
232	Заповед № 15 от 05.01.2021 г. за назначаване на комисия за контрол	2
233	Уведомление № ю.л.74 от 27.03.2019 г., Справка от търговския регистър, Споразумение към договор за концесия № 000938 от 2018 г. и договор за концесия № 000938	22
234	Уведомителни писма и данни до НКР за изпълнението на концесионните договори	6
235	Справка изх. № 92-00-179 от 17.02.2021 г. за платените и неплатени суми за данък върху недвижимите имоти и такса за битови отпадъци за 2018 г. и 2019 г. на Община Средец	2
236	Документи за задължения и плащания на данък върху недвижимите имоти и такса за битови отпадъци за 2018 г.	25
237	Документи за задължения и плащания на данък върху недвижимите имоти и такса за битови отпадъци за 2019 г.	27
238	Удостоверения за наличие или липса на задължения на общината и второстепенните разпоредители – 11 бр.	11
239	Писмо вх. № 92-00-221 от 24.02.2021 г. с поставени въпроси до кмета и отговори - писмо изх. № 92-00-221 от 02.03.2021 г.	5
240	Писмо вх. № 92-00-72 от 20.01.2021 г. с поставени въпроси до кмета и отговори - писмо изх. № 92-00-72 от 06.01.2021 г.	4
241	Справка изх. № 92-00-208 от 23.01.2021 г. за съставените актове за частна общинска собственост през 2018 г. и 2019 г. и декларирането на имотите на основание чл. 14 от ЗМДТ в Община Средец	7
242	Справка изх. № 92-00-209 от 23.01.2021 г. за съставените актове за публична общинска собственост през 2018 г. и 2019 г. и декларирането на имотите на основание чл. 14 от ЗМДТ в Община Средец	14
243	Справка изх. № 92-00-221(2) от 26.02.2021 г. за отдадените под наем имоти частна общинска собственост през 2018 г. и 2019 г. и платените данък върху недвижимите имоти и такса за битови отпадъци от Община Средец	3
244	Справка изх. № 92-00-221(1) от 26.02.2021 г. за платената такса за битови отпадъци от Община Средец на отдадените под наем имоти публична общинска собственост през 2018 г. и 2019 г.	2
245	Писмо вх. № 92-00-73 от 06.01.2021 г. и отговор на въпроси изх. № 92-00-73 от 20.01.2021 г. относно планирането на приходите от наеми, концесии и продажби	7
246	Справка изх. № 92-00-16 от 07.01.2021 г. извлечение от касовите отчети на Община Средец за периода 01.01.2018 г. – 31.12.2018 г.	3
247	Писмо изх. № 92-00-246 от 04.03.2021 г. с приложени два броя справки за просрочените вземания за 2018 г. и 2019 г.	4
248	Справка изх. № 92-00-254 от 05.03.2021 г. за предприетите действия за събиране на просрочените вземания към 31.12.2018 г. и 31.12.2019 г. от наематели на общински имоти по действащи договори, прекратени договори и договори с изтекъл срок в одитирания период в Община Средец	13
249	Справка изх. № 92-00-259 от 09.03.2021 г. за предприетите действия за събиране на просрочените вземания към 31.12.2018 г. и 31.12.2019 г. от наематели на земеделски земи по действащи и прекратени договори	2
250	Справка изх. № 92-00-15 от 07.01.2021 г. извлечение от касовите отчети на Община Средец за периода 01.01.2019 г. – 31.12.2019 г.	3
251	Писмо вх. № 92-00-232 от 26.02.2021 г. и отговор на въпроси изх. № 92-00-232 от 02.03.2021 г. относно просрочените задължения	3

№	Одитни доказателства	Брой стр.
252	Напомнителни писма за доброволно плащане	16
253	Решение № 487 от 24.01.2018 г., в сила от 15.02.2018 г. и Заповед № 46 от 01.02.2018 г. на кмета на общината с тръжна документация	16
254	Заповед № 669 от 13.06.2019 г., публикуване в-к „Земя“ от 17.06.2019 г. и публикуване интернет страницата	4
255	Заповеди №№ 617 от 08-08.2018 г., 667 от 03.09.2018 г., 957 от 10.10.2019 г., 959 от 10.10.2019 г. и 792 от 08.08.2019 г. на кмета на общината за определяне на комисии (електронен носител – към Диск № 5)	5 файла
256	Заповеди №№ 357 от 25.05.2018 г., 606 и 607 от 30.07.2018 г., 577 и 579 от 21.05.2019 г., 775 от 24.07.2019 г., 920 от 26.09.2019 г. на кмета за провеждане на търгове и протоколи от проведените търгове (електронен носител – към Диск № 5)	14 файла
257	Заповеди №№ 185 и 186 от 04.04.2018 г. на кмета на общината за определяне на комисии и Протоколи 2 бр. от 10.04.2018 г. (електронен носител – към Диск № 5)	4 файла
258	Протокол от 27.06.2019г. и Заповеди №№ 713 и 714 от 28.06.2019 г. (електронен носител – към Диск № 5)	2 файла
259	Протокол от 12.06.2018 г. и Заповед № 459 от 18.06.2018 г.; Протокол от 10.08.2018 г., издадени Заповеди №№ 628, 629, 630 и 631 от 14.08.2018 г. (електронен носител – към Диск № 5)	11 файла
260	Документи класирани по търгове, обявени със Заповеди №№ 143 и 147 от 20.03.2018 г., 357 от 25.05.2018 г., 607 от 30.07.2018 г., 642 от 23.08.2018 г., 862 от 19.11.2018 г., 579 от 21.05.2019 г., 577 от 31.05.2019 г., 774 и 775 от 24.07.2019 г. (електронен носител – към Диск № 5)	10 файла
261	Заповеди №№ 476, 477 и 478 от 25.06.2018 г., 731 и 732 от 26.09.2018 г. на кмета на общината (електронен носител – към Диск № 5)	2 файла
262	Решение № 670 от 24.10.2018 г. на Общински съвет- Средец, Докладна записка на кмета на общината вх. № 98-00-187 от 17.10.2018 г. и документи към нея, Експертна оценка от м. август 2018 г.	21
263	Заповед № 862 от 19.11.2018 г. на кмета на общината и тръжна документация към нея	13
264	Заповед № 884 от 30.11.2018 г. на кмета на общината, Заявление № Н-94-00-75 от 18.12.2018 г., платежни документи за плащания на купувача и върнати депозити, Договор от 09.12.2019 г., Данъчна оценка от 09.12.2019 г.	17
265	Писмо на поставени въпроси – вх. № 92-00-1176 от 20.11.2020 г., Отговор изх. № 92-00-1176 от 25.11.2020 г. и Допълнение изх. № 92-00-1176 от 26.11.2020 г.	5
266	Решение № 377 от 05.07.2017 г. на Общински съвет- Средец, Заявление вх. № 94-00-810 от 08.06.2017 г., Данъчна оценка от 09.06.2017 г., Експертна оценка от м. юни 2017 г.	17
267	Заповед № 588 от 01.08.2017 г. на кмета на общината, Протоколи от търг 11.08.2017 г. и 18.08.2017 г., Заповед № 632 от 21.08.2017 г. за прекратяване на търг; Заповед № 752 от 02.10.2017 г. и тръжна документация, Протоколи от 13.10.2017 г. и 20.10.2017 г.	26
268	Заповед № 782 от 20.10.2017 г. на кмета на общината, Заявление № Д-94-00-122 от 24.10.2017 г., Молба вх. № Д-94-00-50 от 15.06.2018 г., платежни документи Договор от 03.09.2018 г.	12
269	Договор № 684 от 11.10.2019 г., Данъчна оценка от 24.09.2019 г., Скица от 02.06.2019 г., Контролен лист	6
270	Решение № 152 от 27.05.2016 г. на общинския съвет, Заявление вх. № 94-00-2112 от 01.12.2015 г., Експертна оценка от май 2016 г., скица от 12.05.2016 г., данъчна оценка от 27.06.2016 г., Заповед №№ 834 от 27.06.2016 г. и 882 от 06.07.2016 г. и Протокол от 08.07.2016 г.	18
271	Заповед № 907 от 13.07.2016 г. за класиране, платежни документи	9
272	Констативен протокол от 15.01.2021 г. за проверка продажба от 11.10.2019 г.	3

№	Одитни доказателства	Брой стр.
273	Констативен протокол от 18.01.2021 г. за проверка на продажби на апартаменти	5
274	Удостоверения за деклариранни данни за недвижими имоти и МПС и за липса на задължения към общината за купувачи на жилища	10
275	Решение № 737 от 27.02.2019 г. на общинския съвет, Докладна записка вх. № 98-00-28 от 18.02.2019 г., Заявление вх. № П-94-00-44 от 28.08.2018 г., Протокол от 29.08.2018 г., Експертна оценка м. септември 2018 г., данъчни оценки от 08.02.2019 г. и 07.09.2018 г., Заповед №412 от 28.03.2019 г., Договор 75 от 26.06.2019 г.	23
276	Решение № 395 от 30.08.2017 г. на общинския съвет, Докладна записка вх. № 98-00-123 от 10.07.2017 г., Заявление вх. № 94-00-893 от 23.06.2017 г., Протокол от 26.06.2017 г., данъчна оценка 26.06.2017 г., Експертна оценка м. юли 2017 г.	21
277	Заповед № 742 от 28.09.2017 г. и Договор № 74 03.05.2018 г., данъчна оценка от 26.06.2018 г. и плащания	11
278	Решение № 736 от 27.02.2019 г. на Общински съвет – Средец, Докладна записка вх. № 98-00-27 от 18.02.2019 г., Заявление вх. № 94-00-1117 от 31.07.2018 г., Протокол от 22.08.2018 г., Експертна оценка м. август 2018 г., данъчни оценки от 08.02.2019 г. и 26.08.2019 г., Заповед № 430 от 08.03.2019 г., Договор 76 от 26.08.2019 г.	23
279	Писмо с въпроси – вх. № 92-00-1274 от 23.12.2020 г. и Отговор – изх. № 92-00-1274 от 05.01.2021 г. и Удостоверение към експертна оценка за удължаване на срока	5
280	Писмо с поставени въпроси – вх. № 92-00-1175 от 20.11.2020 г. и Отговор изх. № 92-00-1175 от 25.11.2020 г.	3
281	Заявление № 94-00-1505 от 04.10.2017 г., НА № 46, том 11, рег. № 1391 от 2004 г., Експертна оценка от м. октомври 2017 г., данъчна оценка от 06.10.2017 г., Удостоверение № 61 от 12.10.2017 г., Протокол от 13.10.2017 г. и Споразумителен протокол от 16.10.2017 г.	20
282	Заповед № 779 от 17.10.2017 г., Молба вх. № К-94-00-69 от 23.10.2017 г., Договор за продажба от 16.04.2018 г., платежни документи и данъчна оценка от 16.04.2018 г.	16
283	Договор от 29.01.2018 г. – неподписан от купувача и Договор – вписан Том II № 25 вх. № 292 от 23.02.2021 г., АЧОС № 3513 от 09.11.2017 г., Заповед № 159 от 09.03.2021 г. за отписване от актовете книги и документи за отписване от счетоводните регистри	10
284	Досие на учредено право на пристрояване по Договор № 665 от 18.04.2019 г. (електронен носител – към Диск № 5)	6 файла
285	Досиета към договори на учредени възмездни права на ползване (електронен носител – към Диск № 5)	21 файла
286	Писмо-отговор на въпроси във връзка с Договор № 142 от 29.01.2018 г. – изх. 92-00-1177 от 24.11.2020 г. и приложения към него – Заповед № РД-46-268 от 17.03.2016 г. на министъра на земеделието и храните, Решение № 472 от 20.12.2017 г. на Общинския съвет – Средец и Докладна записка вх. № 98-00-200 от 12.12.2017 г. на кмета на общината и Договор от 29.01.2018 г.	13
287	Писмо-отговор на поставени въпроси – изх. № 92-00-1221 от 09.12.2020 г. и приложение към него	4
288	Досиета към договори на учредени безвъзмездни права на ползване (електронен носител – към Диск № 5)	21 файла
289	Решение № 608 от 27.06.2018 г. и Докладна записка вх. № 98-00-126 от 25.06.2018 г.	3
290	Решение № 542 от 21.03.2018 г. на Общински Съвет – Средец и Договор 201 от 10.05.2018 г.	3
291	Писмо-отговор на поставени въпроси – изх. № 92-00-1174 от 25.11.2020 г.	2
292	Писмо-отговор на поставени въпроси – изх. № 12 от 09.11.2020 г. до Сдружение „Диалог“ гр. Средец и Ръководител на проект BG05M9OP001-2.010-0478-C0 и приложения към отговорите	30

№	Одитни доказателства	Брой стр.
293	Писмо и отговори въпроси – изх. № 92-00-108 от 16.02.2021 г. , Справка за разходите за ел. енергия и вода на ползватели по сключени договори през 2018 г. и 2019 г. за безвъзмездно право на ползване – изх. № 92-00-158 от 12.02.2021 г.	6
294	Регистър на разпоредителните сделки с имоти – общинска собственост 2018 г. и Регистър на разпоредителните сделки с имоти – общинска собственост 2019 г.	8
295	Заповед № 172 от 11.03.2021 г. на кмета на общината	1
296	Регистър на сключените договори за учредено вещно право на безвъзмездно ползване на общински имоти	3
297	Регистър на сключените договори за продажба на жилищни имоти – общинска собственост на правоимащи (електронен вариант – към Диск № 5)	1 файл
298	Справка за осчетоводени и отчетени договори за продажба на имоти в Община Средец за периода 01.01.2018 -31.12.2018 г. – изх. № 92-00-1063 от 23.10.2020 г. и Справка за осчетоводени и отчетени договори за продажба на имоти в Община Средец за периода 01.01.2019 -31.12.20189 г. – изх. № 92-00-1064 от 23.10.2020 г.	9
299	Протокол за финално обсъждане на проекта на препоръки с кмета на общината	2