

ЗАКОН

за изменение и допълнение на Закона за държавната собственост

§ 1. Член 15 се изменя така:

“Чл. 15. (1) Имотите – публична държавна собственост се използват за трайно задоволяване на обществени потребности от национално и местно значение чрез общо ползване.

(2) Имоти – публична и частна държавна собственост, които не са необходими за пряко задоволяване на потребности на държавата и нейната администрация, съответно са освободени в резултат на отпаднали потребности и не са необходими за изпълнение на задължения на държавата, произтичащи от закон, се прехвърлят безвъзмездно в полза на общините по местонахождение на имота. Изключение се прави за изградени от държавата обекти на културата, образованието и здравеопазването, за паметниците на културата с национално значение, за обектите – изключителна държавна собственост по силата на Конституцията, както и за земеделските земи и гори, собственост на държавата.

(3) Искането за прехвърляне право на собственост върху конкретен имот се внася в Министерски съвет от съответния общински съвет по местонахождение на имота, чрез кмета на общината.

(4) Министерският съвет може мотивирано да откаже прехвърлянето на имот в полза на община, като посочи трайните обществени потребности от национално или местно значение, за задоволяването на които той ще бъде ползван.

(5) В решението си за прехвърляне Министерски съвет може да определи формата на актуване – публична или частна – на така придобитата общинска собственост, както и да даде задължителни указания за начина на използване на прехвърлените имоти.

§ 2. Член 17 се изменя така:

“Чл. 17. Имотите – частна държавна собственост, се предоставят безвъзмездно за управление на юридически лица и организации на бюджетна издръжка от областния управител по местонахождението на имотите със съгласието на министъра на регионалното развитие и благоустройството само след като на общината по местонахождението му е било предложено прехвърляне на собственост и тя не е отговорила в месечен срок.

§ 3. Член 19 се изменя така:

1. в алинея 2 се добавят нови изречения, със следния текст:

“Областният управител по местонахождение на имота е длъжен да обяви решението си за неговото безвъзмездно отдаване публично като посочи лицето и целта, за които се предоставя имота. Договорът може да бъде сключен не по-рано от 14 дни след датата на публичното обявяване на решението.

2. създава се нова алинея 3 със следния текст:

“(3) В случай, че след обявяването на процедурите по ал. 1 или на решението по ал. 2 постъпи искане от общината по местонахождение на имота за неговото прехвърляне по реда на чл. 15, съответните процедури се спират до произнасянето на Министерски съвет.

3. сегашна алинея 3 става алинея 4.

§ 4. Член 23 се изменя така:

“Чл. 23. Недвижимите имоти – публична държавна собственост по реда на чл. 16, ал. 2 се отдават под наем чрез конкурс или чрез търг по реда на чл. 19, ал. 1 и 4 от ръководителя на съответното ведомство след изпълнение на изискването на чл. 19, ал. 3.

§ 5. Заглавието на глава трета се изменя така:

“Глава трета

Принудително отчуждаване на имоти – частна и общинска собственост за държавни нужди.”

§ 6. Създава се нов член 42а със следния текст:

“Чл. 42а. Отчуждаването на имоти – публична или частна общинска собственост за държавни нужди става с решение на общинския съвет по местонахождение на имота на основание на искане на съответния областен управител. Общинският съвет разглежда искането на първото си следващо заседание. При отказ на общинския съвет се прилагат общите разпоредби на тази глава.”

§ 7. В член 44 се създава нова алинея 4 със следния текст:

“(4) Общините имат право на предпочитан купувач и могат да закупят имотите по обявената първоначална цена.”

§ 8. В член 45 се създава нова алинея 4 със следния текст:

“(4) За замяна на държавен с общински имот се прилага по аналогия чл. 42а.”

§ 9. Алинея 4 на член 49 се изменя така:

“(4) Свободни от наематели държавни жилища, ателиета и гаражи се прехвърлят в собственост на общините по местонахождението им по балансова стойност.”

§ 10. Член 79 се изменя така:

1. алинея 1 се изменя така:

“(1) Когато незаконосъобразно е актуван държавен имот като общински или общински имот – като държавен, незаконосъобразният акт за общинска, съответно за държавна собственост се отменя със заповед на областния управител.”

2. алинея 2 се изменя така:

“(2) Заповедта на областния управител, съответно отказът му да издаде заповед по смисъла на алинея 1 подлежи на обжалване по реда на Закона за административното производство.”

МОТИВИ

към проект за изменение и допълнение на Закона за държавната собственост

Целта на настоящия законопроект е да подпомогне процеса на европейска интеграция на страната ни чрез постигане на оптимален баланс между правата на държавата и правата на общините по отношение на въпросите на собствеността.

Тук предлаганите изменения и допълнения на закона изхождат от следното разбиране за тези взаимоотношения:

1. държавата има и следва да има собственост върху обекти, които обслужват висши потребности на обществото като цяло. Обектите – изключителна държавна собственост са изчерпателно изброени в Конституцията и техният статут не подлежи на коментар.
2. пита се, обаче, кои са тези други обекти на собственост, които са жизнено важни за изпълнението на задачите на държавата? Следва ли например държавата да е собственик на празни урегулирани парцели в строителните граници на градовете, които не застроява в продължение на години и очевидно няма да застрои? Следва ли държавата да поддържа собствени сгради за поделенията на своята администрация по места, които като размери очевидно надхвърлят потребностите на тази администрация? Следва ли в едни случаи държавата да прехвърля определени имоти на определени общини безвъзмездно, а аналогични имоти на територията на други общини да бъдат продавани на търг? Или от два държавни имота на

територията на една община единият да бъде прехвърлян, а другият продаван? И по какъв критерий става това?

3. близо до ума е, че освен посочените в Конституцията обекти, държавата би следвало да има в собственост имоти, които ѝ позволяват да изпълнява функциите, възложени ѝ по закон. Но, и това следва да се подчертае – в разумни граници, обусловени от обективните необходиминости.
4. в този ред на мисли следва да се попита: не е ли редно имоти на държавата, от които тя очевидно няма потребност като ДЪРЖАВА да бъдат генерално предоставени на териториалните общности, на чиято територия се намират в лицето на съответните органи на местно самоуправление? Още повече, че обектите са стоени за сметка на средствата и с труда именно на тези териториални общности?

Прави впечатление, че в досегашната си редакция Законът за държавната собственост, като че ли изхожда от разбирането за примата на държавната над общинската собственост. Това се доказва дори само от обстоятелството, че докато цяла една глава от закона е посветена на начините за отчуждаване на частни имоти за държавни нужди, то въпросът за отчуждаването на общински имоти за държавни нужди е отминат напълно. Тази законова празнота може да означава две неща. Или, че държавата няма намерение никога и по никакъв повод да отчуждава общински имоти, което е житейски несъстоятелна хипотеза. Или пък, че е оставена мълчалива възможност във всеки един момент чрез актуване “общинското” да бъде трансформирано в “държавно”. Практиката показва, че не са редки конфликтите между областни управители и органи на местно самоуправление точно по този пункт.

Иначе казано, в триъгълникът на правоотношения “граждани – общини – държава”, който би следвало да е равноностранен, отношенията между гражданите и държавата по отношение на имотните въпроси са що-годе уредени, докато между държавата и общините – не.

На базата на тези разсъждения, направените в този проект предложения имат за задача да въведат логика в отношението към обхвата и функциите на обектите – държавна собственост и да избалансира взаимоотношенията между централната и местните власти по този проблем. Те могат да се сведат до следните принципни положения:

1. държавата се задължава да прехвърля безвъзмездно на общините всички свои имоти – публична и частна държавна собственост, които ОЧЕВИДНО не обслужват нейни – на държавата и на нейните ведомства нужди и интереси, както и не служат на дейности, които държавата е длъжна да извършва по закон.
2. прехвърлянето на тези имоти става по инициатива на заинтересованата община. Отказът на централната изпълнителна

власт трябва да е мотивиран, като въпросната централна власт се подканва да информира обществеността: след като не дава даден имот за какво точно възнамерява да го използва? Това коренно се различава от досега установения принцип, според който дадена община има право “да помоли” за даден имот, но държавната власт може да откаже това, като мотивира не защо на нея – на държавата – този имот ѝ трябва, а защо на общината не ѝ трябва.

3. срещу това задължение на държавата, както и за да се избягнат всякакви спекулации, се предлага тя – държавата – да има правото еднолично да определя статута на прехвърлената собственост и да посочва целите, за които би искала той да се използва. Това гарантира, че въпросните имоти няма да бъдат продадени в следствие от общините.
4. няколко от предложенията имат за цел да направят общините предпочитан партньор на държавата при осъществяване на сделки с държавни имоти. Така например се предлага държавата да не може да отдава безвъзмездно за ползване свои имоти на трети лица, преди общините да са отказали да ги получат. Тук съображението е много просто: щом държавата има имоти за безвъзмездно отдаване, значи те определено не ѝ трябва! Но пък вероятно трябва на общините.
5. от същата логика изхожда и предложението общините да получат правото на първи (предпочитан) купувач на имоти на държавни ведомства и предприятия по обявените от държавата цени.
6. особено важно и знаково е предложението ни за равнопоставено третиране на гражданите и общините в случаите на принудително отчуждаване на имоти за държавни цели. Предвижда се държавата в лицето на областният управител да иска от съответните общински съвети доброволното прехвърляне на имота. В случай на отказ на общинския съвет държавата, разбира се, пак има възможност да отчужди необходимия ѝ имот. Важен е обаче принципа, а именно, че по тези въпроси държавата и общината следва да разговарят като равнопоставени субекти. По този начин ще се избегнат конфликти от типа: общината да научава, че областният управител е актувал един общински имот в центъра на града като държавен без да си направи труда, не дори да информира преди това местните власти, но и изобщо да обясни за какви висши държавни цели му е той потребен. По този начин се запълва и законовата празнота, за която вече стана дума.

Изобщо, така направените предложения имат за цел да поставят началото на преразпределяне на имотите между държавата и общините по един справедлив и логичен начин в интерес на двете страни, както и да отстранят предпоставките за имотни противоречия и спорове, които биха могли да смутят отношенията държава – общини по начин, подобен на споровете, смущаващи отношенията между роднини. Това може да стане

само когато се определи ясно кое и защо принадлежи на държавата и кое и защо – на общините. Приемането на така направените предложения ще бъде един истински позитивен принос към укрепване на местното самоуправление и знак от страна на държавата, че е разбрала и прегърнала принципа на субсидиаритета.

Вносител: Дияна Грозданова и група н.п.