



ПРОУЧВАНЕ
НА ПОСЛЕДВАЩОТО УПРАВЛЕНИЕ НА
ПРЕОБРАЗУВАНАТА ПРЕЗ ПОСЛЕДНИТЕ 5 ГОДИНИ, ЗА
ПЕРИОДА 2019 – 2023 Г., ЧАСТНА ОБЩИНСКА
СОБСТВЕНОСТ НА ТЕРИТОРИЯТА НА ОБЩИНА
МОНТАНА КАТО ИНТЕГРАЦИОННА ПОЛИТИКА

**Проект BG05SFOP001-2.025-0077 „Нормативни решения на местно
ниво за оптимизиране на интеграционните политики“**

Оперативна програма „Добро управление“ 2014-2020



Бенефициент: Сдружение „Национален институт по обществени поръчки“

Партньор: Община Монтана.



Contents

Въведение	4
1. Същност на управлението на недвижимата собственост	4
2. Елементи на управлението – видове и характеристика	4
1. Нормативна уредба	8
1.1. Конституция на Република България (КРБ)	8
1.2. Закон за общинската собственост (ЗОС)	9
1.3. Други закони	10
1.4. Подзаконовни нормативни актове и ведомствени наредби	11
Правилник за прилагане на Закона за общинската собственост (ППЗОС)	11
1.5. Наредби	11
Наредба по чл.8, ал.2 от ЗОС	11
Други актове и наредби, които следва да бъдат приети от общинския съвет	13
Наредба по чл.56, ал.2 от ЗУТ	13
Актове на общинския съвет	15
2. Политика при управление на общинската собственост	15
3. Системата за управление на общинската недвижима собственост	18
3.1. Планиране и програмиране на използването на общинската недвижима собственост ..	20
3.2. Маркетинг на общинската недвижима собственост	22
3.3. Отчетност за общинската недвижима собственост	25
3.4. Мониторинг на общинската недвижима собственост	26
4. Принципи за управление на общинската недвижима собственост. Управление на собствеността	30
4.1. Принцип на законосъобразността	30
4.2. Принцип на т. нар. четири "Е-та" - Ефективност (effectiveness), Ефикасност (efficiency), Икономичност (economy) и Справедливост (equity)	30
4.3. Функционално съответствие между стратегическото развитие и политиката за управление на собствеността	32
4.4. Публичност и право на информация	32
4.5. Универсалност, съвместимост и гъвкавост на управленски решения	34
4.6. Добро управление на недвижимата собственост	34
5. Инструменти и механизми за управление на недвижимата собственост	36



5.1. Формални и неформални инструменти.....	36
5.2. Механизми за управление на недвижимата собственост.....	38
Проучване на последващото управление на преобразуваната през последните 5 години, за периода 2019 – 2023 г., частна общинска собственост на територията на община Монтана като интеграционна политика.....	43
1. Дейности по управление на общинската собственост на община Монтана	43
2. Управление на имоти и вещи – публична общинска собственост на община Монтана.....	43
3. Управление на имоти и вещи – частна общинска собственост на община Монтана.....	44
4. Управление на земи от общинския поземлен фонд на община Монтана	44
5. Разпореждане с имоти общинска собственост на община Монтана.....	45
6. Стопанска дейност на община Монтана	45
7. Основни нормативни изисквания и информация за управлението и предоставянето на права върху имоти – публична и частна собственост на община Монтана.....	46
8. Управление на имоти с извършена промяна на формата на собствеността през периода 2019 – 2023 г.	54
ЗАКЛЮЧЕНИЯ И ПРЕПОРЪКИ	57



Въведение

1. Същност на управлението на недвижимата собственост

В официални документи и научно-методическата литература не се намира еднозначно определение за дейността по “управление на общинската недвижима собственост”, което налага да се изясни неговата същност.

Управлението на тази недвижима собственост е процес, който включва следните дейности: стопанисване (*използване, поддържане и опазване/охрана*) и разпореждане (*развитие/инвестиране и сделки*).

В същността на управлението на недвижимите имоти се включват функции, които се изпълняват от общината и структурните звена в администрацията, произтичащи от: законодателството, държавната и регионалната политика, пазарните механизми, вида и размера на недвижимите имоти, инвестиционните намерения на собственика, инфраструктурата и др. За да съществува процес на управление на недвижимата собственост, са необходими три основни елемента: субект, обект и цел. Дейностите, които определят управлението на недвижимата собственост, са насочени основно към използване, поддържане и съхранение, разработка, развитие и инвестиране в недвижимите имоти. Те са свързани с управление на хора, управление на процеси, оценка на недвижими имоти, счетоводна отчетност, производителност и рискове при стопанисването на имотите, пазарна информация, устройствени решения и правната им същност.

Поредицата от взаимосвързани решения при управлението на недвижимата собственост, които приема местната власт – кмета на общината и общинския съвет, отнасящи се до избора на цели, инструменти и механизми за тяхното постигане в специфична ситуация за общината и публичност, определя тяхната дейност (*управлението*) като вид публична политика, която се формира на различни нива.

Действията на местните власти при управлението на недвижимата собственост „произвеждат” промени, които от своя страна не са само следствие от самите действия, а зависят от средата – едновременно материална, икономическа, социална и културна, в териториалната общност, за която се прилагат. Изборът на действия не е само следствие от това каква е ценностната система, чрез която се идентифицира този (*органа*), когото гражданите са избрали, а от уменията на този някой да „управлява” средата, за да „произвежда” обществена полза – от уменията му да прави политики на различните териториални нива.

Като орган на местното самоуправление общинският съвет трябва да управлява в рамките на закона и в интерес на населението на общината (*чл. 3, т. 1 от Европейската Харта за местното самоуправление*). Това се отнася и за управлението на общинската недвижима собственост (*чл. 11, ал. 1 и ал. 2 от ЗОС*).

2. Елементи на управлението – видове и характеристика

За управлението на недвижимата собственост са характерни следните основни елементи (*насоки*):

⇒ Управление на ресурси;



- ⇒ Управление на портфейл (*финансови средства*);
- ⇒ Управление на технически съоръжения;
- ⇒ Управление на информация (*база данни*).

В тази връзка е наложително определянето на правомощията на органите и длъжностните лица, тяхната отговорност и контрола върху дейността им. Това трябва да става на базата на анализа на проблемите и очакваните изгоди. Вариантността на възможните управленски решения предполага многофакторен анализ за преценка на ползите (*изгодите*). При него е необходимо да се отчитат и ефектите върху други предметни дейности на институцията (министерство или община), свързани с недвижимите имоти.

Основни практически дейности при управлението на недвижимата собственост са:

- ▶ Регистриране, вписване и промени в собствеността;
- ▶ Стопанисване и поддръжка: дълготрайни материални активи (*ДМА*); финансов портфейл (*инвестиции, бюджет и капитали*); наеми и концесия; суперфиция (*право на строеж*); счетоводна отчетност и др.;
- ▶ Разработка и развитие.

Основни показатели при тези дейности са:

- Производителност;
- Рискове;
- Ликвидност (*доход, печалба, възвращаемост, реинвестиране и др.*).

При управлението на недвижимата собственост, както при всяко бизнес-управление, се открояват и са налице различни етапи и нива, като:

- Управление на активи;
- Управление на портфейл;
- Управление на технически средства.

Основна цел при тяхната оценка е увеличаването на размера (*обема*) и стойността им. Критериите за оценка са правни, икономически (*пазарни*) и физически (*качества на имотите*).

Правните критерии са свързани с въпросите на собствеността (*право на собственост и ограничено вещно право*), отчуждаване и обезщетяване, разпореждане, данъци и такси (*застраховане*).

Икономическите критерии са свързани най-вече с въпросите на:



- Капиталова стойност;
- Капиталова стойност;
- Кредити и изплащане;
- Производство (*доход, разход, печалба*);
- Вътрешна норма на възвращаемост;
- Наеми (*пренаемане*);
- Ограничения за ползване (*тежести*);
- Договори и споразумения;
- Разработка и развитие (*планиране на инвестиции, устройствени решения, процедури и такси*).

Физическите критерии са предимно свързани с данните, които се съдържат в информационната система на кадастъра и имотния регистър, а именно:

- Местоположение (*транспортен достъп*) и граници (*лице на имота*);
- Размери (площ – застроена площ/ЗП и разгъната застроена площ/РЗП);
- Брой на помещенията за ползване;
- Възраст (*година на построяване*) и годност за използване (*степен на овехтяване*);
- Планиране (*устройствен статут*);
- Качества за използване (*изложение, височинно положение, естетически условия и др.*).

Управлението на недвижимата собственост по същество включва:

- ➔ Стратегическо управление;
- ➔ Управление на самия актив – производство, кадри, инвестиция;
- ➔ Управление на технически средства.

Управлението на активи се характеризира с:

- ⇒ Дейности, предварително определени цели и насоки;
- ⇒ Инвестиционни критерии и стопански цели, определящи степента на развитие, насоките на действие и разработка.

Управлението на технически средства изисква специфични професионални умения и е пряко свързано с кадровия ресурс на собственика (*ползвателя*). В пряка връзка с това е контролът, който се осъществява от органите на Дирекцията за национален строителен контрол (*ДНСК*) и инженерните дружества по експлоатацията на техническите мрежи и съоръжения.



Информацията за недвижимите имоти, необходима за тяхното ефективно управление може да бъде систематизирана в следните направления:

- Кадрова - наличен потенциал от кадри, капацитет за изпълнение на дейностите, свързани с основното - предназначение на имотите;
- За оценка на дейността на кадрите;
- За определяне и анализ на основната производствена дейност (*цели, финанси, пазари, надзор и контрол*);

Качествата, на които трябва да отговаря информацията при управлението на недвижимата собственост, са:

- Достъпност, достоверност и публичност;
- Съдържаща сведения за вещни тежести, прогнози и капиталови стойности;
- Обвързаност с други достоверни и проверени източници;
- Съответстваща на потребностите на дейностите по устройство на територията и инвестиционното проектиране;
- Да способства за активизиране на пазара на недвижимите имоти;
- Да съдейства за по-обективна и по-справедлива данъчна система;
- Да осигурява и гарантира правото на собственост, в т.ч. равнопоставеност на собствеността и собствениците;
- Други.

Основните умения, които са необходими при управлението на недвижимата собственост, са:

- Управленски – планиране, организация, мотивация, контрол;
- Личностни – управление на времеви ресурс, лидерство, делегиране на правомощия, комуникативност и др.;
- Специализирани – маркетинг, проучване, финанси и контрол, технически познания;
- Адаптивност и информираност;
- Самоусъвършенстване.

Факторите, които пряко влияят върху резултатите от управлението, са: законодателство; политическа и изпълнителска власт; финансиране и инвестиране; пазарна среда; икономическа ситуация; данъчна политика; социална среда; производство и кадрови потенциал.

За повишаване на ефективността на резултатите от управлението, предмет на проучване, анализ и прилагане, са следните условия: местоположение; демография; екология; архитектурни, исторически, археологически и други особености.



1. Нормативна уредба

Нормативната уредба, регламентираща проблематиката по управлението на недвижимата собственост, може да се раздели на обща и специализирана.

Към нормативните актове с обща регламентация по отношение на политиката по управление на недвижимата собственост може да се отнесат: КРБ, ЗС, ЗЗД, ЗАТУРБ, ЗМСМА, ЗА, ЗК и др.

Специализирани нормативни актове, които пряко засягат управлението на недвижимата собственост, са: ЗОС и ППЗОС, ЗРР, ЗУТ, ЗКИР и др., а също така и тези наредби, които се приемат от министерствата и общинските съвети във връзка с провежданата от държавата и общината политика.

1.1. Конституция на Република България (КРБ)

Основните конституционни постановки във връзка с общинската недвижима собственост, които регламентират правомощията на общината, са:

- Режимът на обектите – държавна и общинска собственост, се определя със закон (чл.17, ал.4).

На това конституционно основание са приети специализираните Закон за държавната собственост и Закон за общинската собственост (ЗОС).

- Принудително отчуждаване на собственост за държавни и общински нужди, може да става само въз основа на закон, при условие че тези нужди не могат да бъдат задоволени по друг начин и след предварително и равностойно обезщетение (чл.17, ал.5);
- Общината е юридическо лице (чл.136, ал.3) и като такова има право на стопанска дейност.

Общината може да осъществява стопанска дейност, да създава общински предприятия и да участва в съвместни форми на стопанска дейност при условия и по ред, определени със закон. Тя може да осъществява стопанска дейност чрез търговски дружества с общинско участие в капитала или чрез граждански дружества по Закона за задълженията и договорите, а също така може да осъществява и самостоятелно стопанска дейност чрез общински предприятия, създадени по реда на ЗОС (чл.51, ал.1 и ал.2 от ЗОС).

Приходите от стопанска дейност на общината са основен източник на собствени приходи в общинския бюджет и осигуряват средства за придобиване на нова общинска собственост.

- Общината има право на своя собственост, която използва в интерес на териториалната общност (чл.140).

Това право спомага да бъде осигурена икономическата самостоятелност на общината. Недвижимата собственост е основен източник за собствени приходи, с които се обезпечават изпълнението на правомощията и функциите на органите на общината – общинския съвет и местната администрация, за задоволяването на потребностите на населението.



- Общината има самостоятелен бюджет. Той се формира от собствени приходоизточници и субсидии, предоставени от държавата (чл.141).

Правото на общината на самостоятелен бюджет е пряко свързано с нейното право на собственост. Органите на общината могат да формират приходи за нея от управлението на общинските недвижими имоти. В процеса на формирането на бюджета на общината те могат да определят за какви цели ще бъдат изразходвани сумите, получени от разпореждането с недвижимите имоти. По такъв начин се осигуряват необходимите условия за изпълнение на общинските политики, залегнали в ПИРО (ОПР).

Някои от конституционните принципи и правни норми, засягащи материята на общинската собственост, са тълкувани от Конституционния съд. Такива са следните решения:

- Решение № 19 от 21.12.1993 г. по к. д. №11/1993 г.;
- Решение № 2 от 06.02.1996 г. по к. д. № 26/1995 г.;
- Решение № 3 от 27.04.2000 г. по к. д. № 3/2000 г.

1.2. Закон за общинската собственост (ЗОС)

Това е специален закон, който доразвива конституционните постановки (чл.17, ал.4 от КРБ) относно общинската собственост. Той влиза в сила от 01.06.1996 г. и впоследствие претърпява множество промени. Най-съществени са тези, които са направени през 1999 г.

Действащата постановка, залегнала в чл.1 от ЗОС, а именно: „С този закон се уреждат придобиването, управлението и разпореждането с имоти и вещи – общинска собственост, освен ако в специален закон е предвидено друго”, предполага, че придобиването и разпореждането са отделни дейности, които не са част от управлението на общинските недвижими имоти, а самото управление се отъждествява със стопанисването на тези имоти.

Тази постановка не е относима към провеждането на цялостната общинска политика по управление на недвижимите общински имоти, която следва да обхваща всички аргументирани действия на органите на общината по отношение на общинската собственост, съответстващи на целите, залегнали в общинския план за развитие. Тези действия са свързани с приемане на управленски решения – решения на общинския съвет или издаване на заповеди от кмета на общината във връзка с придобиване, стопанисване и разпореждане с недвижимите имоти, и последващите действия на администрацията с използване на регламентирани способности за тяхното изпълнение.

В някои случаи придобиването на недвижими имоти не зависи от конкретните действия на общинската администрация (органите на общината) и е резултат от постановки (разпоредби) на други нормативни актове (законали) – държавна политика, например §7 от ПЗР на ЗМСМА. В други случаи придобиването на недвижима собственост от общината е пряко свързано с конкретни действия на общинската администрация (покупка, замяна, отчуждаване и др.). И в двата случая обаче придобитата недвижима собственост от



общината става предмет на общинската политика по управлението ѝ в съответствие с приетите общински програми. Това означава, че са налице основания и придобиването да се разглежда по-скоро като неразделна част (елемент) от управлението, отколкото като действия, независими от него.

Трябва да се отбележи и фактът, че ЗОС в някои случаи (чл.2, ал.1; чл.7, ал.3; чл.15, ал.3; чл.17, ал.1; чл.18, ал.3; чл.20; чл.25, ал.3; чл.35, ал.4, т.2 и др.) съдържа изрични препратки към други закони. Той невинаги урежда определени хипотези, свързани с общинската собственост, за които следва да се прилагат разпоредбите на други закони (чл.1 от ЗОС), отнасящи се за т.нар. “пропусната” материя. Това обстоятелство дава основание да се посочи, че съществува правна възможност законодателят, използвайки тези закони, а не специализирания ЗОС, да ограничава органите на общината да управляват общинската недвижима собственост в интерес на териториалната общност (чл.140 от КРБ).

1.3. Други закони.

Конкретни разпоредби относно обекти на общинската недвижима собственост се съдържат в различни специални закони. Такива са:

- Закон за водите (ЗВ, обн. ДВ, бр.67/27.07.1999 г.);
- Закон за възстановяване на собствеността върху горите и земите от горския фонд (ЗВСГЗГФ, обн. ДВ, бр.110/25.11.1997 г.);
- Закон за горите (ЗГ, обн. ДВ, бр.125/29.12.1997 г.);
- Закон за горите (ЗГ, обн. ДВ, бр.19/08.03.2011 г.);
- Закон за държавната собственост (ЗДС, обн. ДВ, бр.44/21.05.1996 г.);
- Закон за енергетиката (ЗЕ, обн. ДВ, бр.107/09.12.2003 г.);
- Закон за енергийната ефективност (ЗЕЕ, обн. ДВ, бр.98/14.11.2008 г.);
- Закон за здравето (ЗЗ, обн. ДВ, бр.70/10.08.2004 г.);
- Закон за лечебните заведения (ЗЛЗ, обн. ДВ, бр.62/09.07.1999 г.);
- Закон за малките и средните предприятия (ЗМСП, обн. ДВ, бр.84/24.09.1999 г.);
- Закон за народната просвета (ЗНП, обн. ДВ, бр.86/18.10.1991 г.);
- Закон за народните читалища (ЗНЧ, обн. ДВ, бр.89/22.10.1996 г.);
- Закон за подземните богатства (ЗПБ, обн. ДВ, бр.23/12.03.1999 г.);
- Закон за приватизация и следприватизационен контрол (ЗПСК, обн. ДВ, бр.28/19.03.2002 г.);
- Закон за пътищата (ЗП, обн. ДВ, бр.26/29.03.2000 г.);
- Закон за собствеността (ЗС, обн. ДВ, бр.92/16.11.1951 г.);



- Закон за собствеността и ползването на земеделските земи (ЗСПЗЗ, обн. ДВ, бр.17/01.03.1991 г.);
- Закон за устройството на територията (ЗУТ, обн. ДВ, бр.1/02.01.2001 г.);
- Закон за физическото възпитание и спорта (ЗФВС, обн. ДВ, бр.58/9.07.1996 г.);
- Търговски закон (ТЗ, обн. ДВ, бр.48/18.06.1991 г.).

Повечето от тези закони са променяни многократно след влизането в сила на ЗОС. Това обстоятелство внася допълнителни затруднения при прилагането на постановките в него, които препращат към специализираните закони. Общото, което се установява при техните промени, е, че те регламентират постановки, свързани предимно с разграничаването на обектите, които са държавна собственост, от тези, които са общинска собственост.

1.4. Подзаконовни нормативни актове и ведомствени наредби.

Правилник за прилагане на Закона за общинската собственост (ППЗОС).

Този подзаконов акт е приет на основание §20 от преходните и заключителни разпоредби на ЗОС с ПМС №235 от 19.09.1996 г.

С този правилник се уреждат условията и редът по прилагането на ЗОС относно настаняване под наем и продажба на общински жилища, предоставяне на концесии върху обекти - публична общинска собственост, както и надзорът, актуването и отписването от актовете книги на имотите - общинска собственост.

Правилникът урежда редица въпроси, по които законът препраща към него. По-важните текстове, детайлизиращи разпоредбите на ЗОС, са в следните направления:

- настаняване под наем и продажба на общински жилища (глава втора);
- предоставяне на концесии върху обекти – публична общинска собственост (глава трета);
- надзор, актуване и отписване от актовете книги на имотите – общинска собственост (глава четвърта);

Придобиването, управлението и разпореждането с недвижимите имоти и движимите вещи - собственост на общината, се извършват под общото ръководство и контрол на общинския съвет, който приема специализирана наредба. С наредбата общинският съвет определя и конкретните правомощия на кмета на общината и на кметовете на кметства при осъществяване на дейностите в Столичната община и в градовете с районно деление.

1.5. Наредби.

Наредба по чл.8, ал.2 от ЗОС.

Редът за придобиване на право на собственост и на ограничени вещни права, за предоставяне за управление, под наем и за разпореждане с имоти и вещи – общинска



собственост, се определят с наредба на общинския съвет при спазване на разпоредбите на ЗОС и на специалните закони в тази област, освен когато е приложим Законът за публично-частното партньорство.

Основните въпроси по придобиване, стопанисване и разпореждане с общинската недвижима собственост, които следва да бъдат детайлно уредени от общинския съвет с тази наредба, са следните:

- Отдаване под наем и сключване на договори за съвместна дейност с трети лица на имоти или части от имоти – публична общинска собственост, с пряко стопанско и търговско предназначение;
- Ползване на недвижими имоти – частна общинска собственост;
- Отдаване под наем на недвижими имоти – частна общинска собственост, предназначени за производствени или стопански нужди;
- Настаняване под наем в свободни помещения – частна собственост на общината, предназначени за осъществяване на социални, културни, образователни (училища и детски градини), здравни и административни дейности (обслужващи звена);
- Предоставяне на помещения – частна общинска собственост, за нуждите на местните ръководства на политическите партии и синдикалните организации;
- Управление на движимите вещи – частна общинска собственост;
- Продажба и замяна на недвижими имоти – частна общинска собственост, както и делба на съсобствени имоти;
- Учредяване право на строеж, надстрояване и пристрояване върху общинска земя;
- Учредяване право на ползване върху недвижими имоти – частна общинска собственост;
- Разпореждане с движими вещи – частна общинска собственост;
- Отдаване под наем на общински жилища на граждани, неотговарящи на условията по чл. 43, т.1 и т.2 от Закона за общинската собственост;
- Настаняване под наем, продажба и замяна на общински ателиета и гаражи;
- Настаняване във ведомствени жилища на общината.

С тази наредба общинският съвет следва да определи и конкретните правомощия на кмета на общината, на кметовете на кметства и кметските наместници при осъществяване на дейностите по управлението на общинската собственост. За Столичната община и в градовете с районно деление трябва да се регламентират и конкретните правомощия на кметовете на райони, както и други условия и ред в съответствие с разпоредбите на ЗОС и правилника за неговото приложение.



Други актове и наредби, които следва да бъдат приети от общинския съвет.

- *Правилник по чл.52, ал.3 от ЗОС за определяне на предмета на дейност, структурата, управлението, числения състав и правата и задълженията на общинските предприятия по отношение на предоставеното им общинско имущество.*

Общинското предприятие е специализирано звено на общината за изпълнение на местни дейности и услуги, финансирани от общинския бюджет. То се създава, преобразува и закрива с решение на общинския съвет.

Общинското предприятие осъществява дейността си въз основа на правилник, приет от общинския съвет. То се явява второстепенен разпоредител с бюджет.

- *Наредба за реда и условията за учредяване на концесия върху обекти, имоти или части от имоти – общинска собственост (публична или частна), предвид чл.13 и 40 от Закон за концесиите (ЗК, обн. ДВ, бр.36/02.05.2006 г.).*

С тази наредба следва да бъдат решени въпроси относно процедурите по предоставяне на особено право на ползване или издаване на разрешение за извършване на дейности на територията на съответната община в съответствие със ЗК и Правилника за прилагане на закона за концесиите (ППЗК, обн. ДВ, бр.54/04.07.2006 г.).

Законът и правилникът за неговото прилагане не указват, че трябва да има специализирана наредба на общинския съвет. Такава се налага предвид особеностите на дейността по предоставянето на концесия и спецификата в развитието на всяка една община, залегнала в ПИРО (ОПР). С тази наредба следва да се доразвият постановки, залегнали в ЗК и ППЗК, а също така и въпросите, които не са регламентирани в тях:

- Критерии за подбор на обекти и дейности за предоставяне на концесия;
- Правомощия на местните органи и концесионна процедура;
- Финансиране на дейността по учредяване на концесия;
- Съдържание на документите, необходими за учредяване на концесия;
- Процедури по концедиране на общинско имущество;
- Сключване на концесионни договори и съдържанието им;
- Контрол за изпълнение на задълженията по договор за концесия.

Наредба по чл.56, ал.2 от ЗУТ.

Според разпоредбите на чл.56, ал.1 от ЗУТ върху поземлени имоти могат да се поставят преместваеми увеселителни обекти и преместваеми обекти за търговски и други обслужващи дейности – павилиони, кабинни, маси, както и други елементи на градското обзавеждане (спирки на масовия градски транспорт, пейки, осветителни тела, съдове за събиране на отпадъци, чешми, фонтани, часовници и др.), които не са трайно свързани с терена.

Разрешението за поставяне на тези обекти се издава по ред, установен с наредба на общинския съвет, а за държавни и общински имоти – и въз основа на схема, одобрена от

главния архитект на общината. Схемата се одобрява след съгласуване със съответната централна администрация, която стопанисва имота, а в останалите случаи – с областния управител.

Тази наредба трябва цялостно да регламентира действията на органите на общината и особено по отношение на стопанските субекти, които имат намерения, свързани с нейното прилагане. Стриктното регламентиране на правомощията на органите на общината и длъжностните лица е предпоставка за правилно провеждане на устройствената политика и намаляване на възможността за корупционни практики.

По силата на чл.57, ал.1 от ЗУТ върху недвижимите имоти могат да се поставят рекламни, информационни и монументално-декоративни елементи въз основа на разрешение за поставяне, издадено по ред, установен със същата тази наредба на общинския съвет по чл. 56, ал. 2 от ЗУТ. Този въпрос изисква отделен раздел, в който да се регламентират тези постановления като част от цялостната политика по устройството на територията и основните принципи, залегнали в наредбата.

• **Специфични въпроси, които изискват регламентиране на действията на органите на общината**

С влизане в сила на ЗУТ (от 31.03.2001 г.) за общинските съвети възниква задължението да допълват съществуващи решения или наредби или да приемат нови актове. Това се отнася за разпоредбите, които имат отношение както към устройството на територията, така и към общинската собственост.

Такива са следните постановления:

➤ **Урегулиране с подробен устройствен план (ПУП) на неурегулирани поземлени имоти (чл.17 от ЗУТ)**

С разпоредбата на чл.17, ал.1 от ЗУТ се установяват правила при устройството на територията по отношение на регулационния ефект на подробните устройствени планове (ПУП). С тези планове за населено място или за част от него се уреждат неурегулирани дотогава поземлени имоти, като вътрешните им регулационни линии съвпадат с имотните граници. Това означава, че регулацията задължително се провежда по имотните граници. При спазване на правилата и нормативите, определени в ЗУТ, са определени три специфични случая, при които с ПУП могат да се уреждат (чл.17, ал.2 от ЗУТ):

- Налични неурегулирани поземлени имоти с цел образуване на повече на брой самостоятелни уреждани поземлени имоти;
- Поземлени имоти, чиито размери не отговарят на изискванията на чл.19 от ЗУТ (за минимални лице и площ), с цел упълномеряването им с части от съседни имоти;
- Съседни неурегулирани поземлени имоти за създаване на съсобствени уреждани поземлени имоти.

В трите случая заинтересованите собственици трябва да подадат заявление до общината. Освен заявление във втория и третия случай е необходим и предварителен договор с



нотариално заверени подписи за прехвърляне на собствеността. Когато става въпрос за общинска собственост при действия по чл.17, ал.2 от ЗУТ, възниква въпросът за начина на провеждане на процедурите от органите на общината, тъй като действията им по същество представляват разпореждане с общинско имущество. Във втория случай общината продава части от свои имоти или купува части от други съседни имоти с цел упълномеряване на свой общински имот. При третия случай е налице доброволно учредяване на съсобственост между общината и трети лица. В тези два случая според ЗУТ се изискват договори с нотариална заверка на подписите на заинтересованите лица. За случаите, когато се засяга общинската собственост, общината следва да регламентира действията на своите органи в съответствие със ЗОС, което изисква създаването на норми, например в наредбата по чл.8, ал.2 от този закон. В тези норми трябва да се определи представителството на общината при сключване на предварителните договори и правомощията на кмета на общината за извършване на всяко едно конкретно действие или за предоставяне на права той да извършва всякакви сделки по чл.17, ал.2 от ЗУТ. Решението на общинския съвет трябва да отчита особеностите на различните случаи, както и стойността на общинската собственост, с която ще се разпорежда кметът или друго длъжностно лице от общинската администрация.

Актове на общинския съвет.

Общинските съвети може текущо да уреждат със свои решения въпроси, свързани с общинската собственост, в съответствие със специализираното законодателство. От съществено значение за провеждане на политиката по управлението на общинската недвижима собственост са наредбите, приемани с решения на органите на местно самоуправление, предвид разпоредбите на чл.21, ал.2 от ЗМСМА. Тези наредби имат характер на нормативни актове по силата на чл.8 от Закона за нормативните актове (ЗНА, обн. ДВ, бр.27/3.04.1973 г.). С тях може да се регламентират въпроси относно общинската собственост, които със ЗОС са определени в правомощията на общинския съвет, или въпроси, неуредени от ЗОС или друг нормативен акт от по-висока степен. С тези наредби се определят т. нар. “първични” правни норми, тъй като с тях се уреждат нерегламентирани от друг нормативен акт отношения.

2. Политика при управление на общинската собственост.

Понятието „общинска собственост” според българското право включва: правото на собственост и ограничените вещни права върху недвижими имоти, ценни книжа, права върху търговски марки и др.

В съответствие с настоящата тематика понятието „общинска собственост” се ограничава, като се свежда само до придобитите от общината права на собственост и други вещни права върху недвижими имоти. При така ограниченото съдържание на понятието „общинска собственост”, то се явява сходно на понятието „общинска недвижима собственост”, или „общински недвижими имоти”. Общинската собственост е равнопоставена на частната и държавната собственост (чл.2 от ЗС).

Основните категории общинска недвижима собственост може да се разграничат по два основни критерия, а именно:

А) Според вида на недвижимия имот (неговата физическа характеристика) и според неговото предназначение;



Такива недвижими имоти са:

- Гори и земеделски земи, определени със закон;
- Водите, водните обекти, водностопанските системи и съоръжения, определени със закон;
- Кариерите от местно значение;⁵
- Парцелите (урегулираните поземлени имоти – УПИ) и имотите, предназначени за жилищно строителство, обществени и благоустройствени мероприятия на общините;
- Общинските пътища, улиците, площадите, обществените паркинги в населените места и зелените площи за обществено ползване;
- Жилищата, ателиетата и гаражите, стопанисвани от общините, обектите на общинската техническа инфраструктура с местно значение;
- Обектите на социалната инфраструктура, които са предназначени за потребностите на населението от съответната община;
- Находища на инертни строителни материали от местно значение.

Б) Според вида на придобивното основание, по силата на което имотът става общински (чл.2, ал.1 от ЗОС).

Общинска собственост са имотите и вещите:

- определени със закон;
- предоставени в собственост на общината със закон;
- собствеността върху които е възстановена на общината при условия и по ред, определени със закон;
- дарени или завещани на общината;
- придобити от общината с доброволен труд и/или с парични средства на населението;
- придобити от общината при ликвидацията на търговски дружества с общинско участие;
- придобити от общината чрез правна сделка, по давност или по друг начин, определен в закон.

С влизането в сила на ЗМСМА, съгласно §7, ал.1 от Преходните и заключителни разпоредби (ПЗР), собственост на общината стават следните държавни имоти:

- ▲ Водоизточниците, включително подземните и минералните води, които се ползват само от съответната община, заедно с водоземните съоръжения и довеждащите мрежи и съоръжения;



- ▲ Язовири, езера и принадлежащите към тях плажове, кариери за инертни и други материали от местно значение;
- ▲ Незастроени парцели и имоти в селищните територии, предназначени за жилищно строителство, обществени, благоустройствени и комунални мероприятия, придобити чрез отчуждително производство, с изключение на подлежащите на връщане на предишните им собственици;
- ▲ (изм. ДВ, бр. 49 от 1995 г., изм. ДВ, бр. 26 от 2000 г.) Общинските пътища, улиците, булевардите, площадите, обществените паркинги в селищата и зелените площи за обществено ползване;
- ▲ Жилищните обекти, изградени по реда на чл. 117 от Закона за териториално и селищно устройство (ЗТСУ, отм. 2001 г.), за оборотни жилища или за социални мероприятия, включително за отдаване под наем на социално слаби семейства;
- ▲ Обектите на общинската инфраструктура с местно значение, предназначени за административните потребности на общините, както и за здравно, образователно, културно, търговско, битово, спортно или комунално обслужване;
- ▲ Мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура на транспортната, енергийната, водоснабдителната, канализационната, съобщителната и инженерно-защитната система, които обслужват само територията на съответната община и не са включени в уставния фонд на търговски дружества.

Това не се отнася за недвижимите имоти, които са включени в капитала, уставния фонд или се водят по баланса на търговско дружество, фирма и предприятие с държавно имущество.

За регистриране на общинската собственост е необходимо да се създават компютъризирани информационни системи, които да осъществяват връзка с информационната система на кадастъра и имотния регистър (чл.63, ал.4 от ЗОС). По такъв начин се създават предпоставки за повишаване на достоверността на наличната информация и се подпомага оперативността при вземане на управленските решения. Липсата на актуална и достъпна информация за общинските имоти пречатства обществения контрол върху политиката на местната власт при управление на собствеността. Проблемът се задълбочава и от това, че при липсата на автоматизирана информационна система (АИС) дори органите на общината нямат възможност за бърз и лесен достъп до изчерпателни данни при традиционния ръчен начин на работа и организация на преписките. Това обстоятелство се отразява негативно върху инвестиционната политика на общината като цяло и налага необходимостта от АИС да бъде приоритетно удовлетворена.

С промените в Закона за общинската собственост (ЗОС), направени през 2008 г., законодателят създава условия общините сами да управляват недвижимата си собственост, с което да се ограничи негативната тенденция за освобождаване от собственост чрез продажба, замяна или друг способ за разпореждане с нея.

Общинският съвет (ОС) е необходимо да приема стратегия за управление на общинската собственост (§37, ал.4 от ПЗР на ЗОС) за срока на мандата си по

предложение на кмета на общината (чл.8, ал.8 от ЗОС). Тази стратегия трябва да съответства на определената политика за развитие и стопанска дейност на общината, залегнала в **ПЛАН ЗА ИНТЕГРИРАНО РАЗВИТИЕ НА ОБЩИНАТА (ПИРО)**.

По предложение на кмета на общината (чл.8, ал.9 от ЗОС) за изпълнение на стратегията си **общинският съвет приема годишна програма за управление на общинска собственост** (в т.ч. за недвижимите имоти). Програмата се приема най-късно до приемането на бюджета на общината за съответната година и може да бъде актуализирана през годината, като при необходимост се извършва и актуализация на общинския бюджет.

Общината е юридическо лице и има право на своя собственост, която използва в интерес на териториалната общност (чл.136, ал.3 и чл.140 от КРБ).

3. Системата за управление на общинската недвижима собственост.

Системата за управление на общинската недвижима собственост трябва да има за цел да се:

- ⇒ Създаде пазарна среда за управлението на недвижимата собственост;
- ⇒ Увеличат доходите на общината чрез повишаване на дела на собствените приходи от управлението на общинската недвижима собственост;
- ⇒ Създадат условия за привличане на инвестиции в общината чрез: гарантиране правата на собственост на общината; предоставяне на обезщетения с общинска собственост при проектиране и строителство на обекти в чужда собственост; развитие на системата на ипотечното кредитиране; облекчаване на процедурите и ускоряване на процеса на регистрация на сделките с недвижимите имоти; създаване на условия за провеждане на социална политика на общината, в т.ч. и на социалното жилищно строителство чрез устройствените решения и начина на задоволяване на жилищните потребности.

"Социално жилище" е жилище, предназначено за лица с установени жилищни нужди, чието изграждане е финансирано или е осъществено с помощта на държавата или общината (§5, т.67 от ДР на ЗУТ; обн. ДВ, бр. 61 от 2007 г.).

При определяне на системата за управление на недвижимата собственост може да се възприемат два принципни подхода. При първия подход системата на управление се отъждествява с управляващата система в общината (кмет и общинска администрация, общински съвет, граждански сдружения и др.). В другия случай системата за управление на собствеността може да се разглежда като съвкупност от управляващата (местните власти и органи) и управляемата система с присъщите им за това взаимовръзки, характерни за сложните системи, а също така и следните особености:

- ⇒ Нееднородност (включва голямо количество разнородни елементи – институции; органи и правомощия; недвижими имоти; пазарни механизми; местни политики, в т. ч. социална политика; планиране на развитието и устройството на територията и др.);



- ⇒ Емергентност (качествата на отделните елементи в системата не може да се отъждествяват с качествата на системата като цяло);
- ⇒ Йерархичност (приемането на решенията преминава през различни етапи и нива, което предполага тяхната съподчиненост);
- ⇒ Многофункционалност (реализиране и на множество други функции в отделните структурни звена, които участват в управлението на недвижимата собственост);
- ⇒ Гъвкавост (позволява да се променя целта на функционирането в зависимост от условията или състоянието на нейните подсистеми);
- ⇒ Адаптивност (възможно изменение на целите при изменение на условията на функциониране);
- ⇒ Надеждност (способност да се реализират зададените функции в течение на определен период със зададени параметри за качество).

Първият подход е подходящ за етапа на разделението на собствеността (частна, общинска и държавна) и преминаването от планово към пазарно стопанство, когато все още общинската собственост не е напълно установена. Колкото по-кратък е този етап толкова по-малко е разхищението на собствеността и злоупотребите с нея.

Вторият подход е подходящ за периода, когато вече има изградена институционална структура и специализирано законодателство, което регламентира основните дейности при управлението на недвижимата собственост.

Системата за управление на общинската недвижима собственост е необходимо да бъде отворена, тъй като тя се характеризира с множество елементи и интензивно взаимодействие с външната среда - институции и органи извън структурата на общината. Освен това към нея има и обратна връзка, обоснована от същността на местното самоуправление и избраните от гражданите органи на общината, които приемат политически мотивираните решения.

Системата за управление на недвижимата собственост трябва да функционира при спазване на редица основни принципи (законосъобразност; ефективност, ефикасност, икономичност и справедливост; съответствие между стратегията за развитие на общината, определена с ОПР и политиката по управление на общинската недвижима собственост; публичност и др.) и да обезпечава решаването на следните основни задачи:

- Пълна отчетност на недвижимата собственост, съответстваща на информационната система на кадастъра и счетоводния опис в общината;
- Регистрация (вписване) на общинската собственост и сделките с тях в имотния регистър;
- Оценка на недвижимата собственост (данъчна/базисна и пазарна) за целите на данъчното облагане, застрахователната дейност, ипотечното кредитиране, определяне на приноса (апортни вноски) при учредяване на търговски дружества, отстъпване на право на строеж (суперфиция) и договорите при сделки с тях;



- Ефективно управление на недвижимото имущество и пълноценното му включване в гражданския оборот;
- Създаване и функциониране на ефективна система за контрол за използването и изменението на недвижимата собственост;
- Предоставяне на достъпна и достоверна, пълна и оперативна информация за недвижимата собственост на гражданите и юридическите лица.
- Предвид сложността на структурата на системата за управление на общинската недвижима собственост, практически е трудно едновременно да се провежда цялостен взаимообвързан анализ на нейните елементи.

В този случай е подходящо нейното разделяне (декомпозиция) на части и изследване на всяка една от тях, разделяне на обекта (общинската недвижима собственост) от субекта на управление в общината. Субектът (органите на общината) имат законово регламентирани правомощия (собствена сфера) и установена практика при провеждането на местните политики. За да бъде анализирана политиката на общината по управлението на нейната недвижима собственост се налага да бъде направен специализиран анализ на обекта на управлението – общинската недвижима собственост. При това следва да се отчита не само начинът на нормативна.

регламентация на дейността и установената практика, но и да се разкрият проблемите и да се определят насоките за усъвършенстване на дейността. Това налага използването на различни методи и средства за целенасочено въздействие на субекта за постигане на определените цели. Това въздействие има своите специфични особености за различните общини и подсистеми на управлението на собствеността - планиране и програмиране; маркетинг; отчетност, мониторинг и контрол.

3.1. Планиране и програмиране на използването на общинската недвижима собственост.

С планиране на използването на общинската недвижима собственост трябва да се определят основните насоки на дейността предвид собствените цели на общината и пазарните фактори, определящи стойността на недвижимите имоти и обекти. Разработването на общинска стратегия за управлението на общинската недвижима собственост в дългосрочен (10-12 години), средносрочен (6-7 години, ОПР) и краткосрочен (2-3 години) период от време предполага разработването на съответна програма за изпълнение на необходимите задачи. За постигане на стратегическите цели и изпълнение на предвидените задачи е необходимо:

- Провеждане на общинската политика по управление на недвижимата собственост от кмета на общината и общинската администрация в пълно съответствие с решенията на общинския съвет (стратегия за управление и програма за нейното изпълнение);
- Съгласуваност и координация на действията на органите на общината и длъжностните лица при разработване и реализиране на специализираните програми за социално-икономическо развитие на общината и устройственото планиране на територията;



- Разработване и изпълнение на програма за приватизация на обекти – общинска недвижима собственост, в съответствие със стратегическите цели за развитие на общината;
- Създаване на общински предприятия и учреждения с използване на общинско недвижимо имущество само при доказана обществена нужда и управлението им в обществен интерес;
- Включване в активите на търговски дружества на общинска недвижима собственост само при доказана икономическа полза на общината;
- Разработване на целеви държавни и общински програми за използване на общинска недвижима собственост в определени отрасли и сфери на дейност за провеждане на политиката на държавата по места, съответстващи на националната и областната стратегии за развитие.

При провеждането на политиката по управление на общинската недвижима собственост общинската администрация трябва да изпълнява различни функции, като:

- Информационно осигуряване и организационно-техническо обезпечаване на разработването на концепции и програми за социално-икономическото развитие на общината и устройственото планиране на нейната територия, както и експертно участие в изпълнението на тези задачи;
- Подготвяне на обосновани предложения за реконструкция и модернизация на обектите на техническата инфраструктура;
- Подготвяне и реализация на програма за приватизация на общинска недвижима собственост с доказана обществена полза;
- Подготовка на мотивирани предложения за приемане на решение за създаване, реорганизация и ликвидация на предприятия и учреждения, използващи общинска недвижима собственост;
- Подготвяне на предложения за провеждането на конкурси за предоставяне ползването на общинска недвижима собственост на физически и юридически лица, в т.ч. при отстъпване на право на строеж, в съответствие с програмата за развитие на общината;
- Подготвяне на проекти за договори с ръководителите на предприятия и учреждения с определени условия за използване на общинската недвижима собственост при предоставяне за ползване, концесия и др.

При разработването на концепции за социално-икономическото развитие и устройството на територията е необходимо да се отчитат:

- Географското разположение на общината, съответно териториалното разположение на района в планировъчната структура на населеното място (конкретното предназначение на имотите според ПУП – чл.8, т.1 от ЗУТ);



- Функционалното предназначение на територията (чл.7 от ЗУТ) и изискванията (правилата и нормите за застрояване), установени в предвижданията на общия устройствен план (ОУП);
- Изискванията за осигуряване на необходимите условия за обитаване, труд, отдих и обществено обслужване в структурата на населеното място и общината като цяло;
- Историческите особености на планираната територия и спецификата на съществуващото застрояване;
- Екологичното състояние на територията.

Основна цел при такива концепции трябва да бъде разработването на предложения за максималната ефективност от използването на потенциала на територията, намаляване на диспропорциите в нейното развитие и повишаване на качеството на живота на населението в общността (населеното място и общината).

За постигането на тази цел следва да се спазват някои основни изисквания, като:

- Привличане на инвестиции за социално-икономическото развитие и създаване на предприятия с различна форма на собственост с възможности за участие на общината в тях с финансов ресурс или общинска недвижима собственост;
- Разработване от общината на специфични разпоредби (наредби, правилници, указания и др.) и провеждане на контрол за регулиране на земеползването, стойността на недвижимите имоти и екологичното въздействие върху околната среда;
- Планиране на средства и предоставяне на компенсации за населението при условия на сложна екологична обстановка, природни бедствия и аварии.

Тези условия трябва да са залегнали в основата на концепцията за създаването на ОПР, при което да се отчитат и факторите, влияещи върху развитието на териториалната общност, залегнали в областната стратегия за развитие, чрез която се провежда политиката на държавата по места.

3.2. Маркетинг на общинската недвижима собственост.

Чрез маркетинг се създава възможност за органите на общината да идентифицират нуждите на потенциалните ползватели и купувачите на общинската недвижима собственост и да удовлетворят тази потребност, като се осигури необходимата изгода за общината и държавата.

Маркетингът на общинската недвижима собственост включва:

- ⇒ Идентифициране на характеристиките на недвижимите имоти, които съответстват на търсенето на пазара;
- ⇒ Проучване на пазарните условия, които влияят върху разходите и рентабилността при управление на недвижимите имоти;



- ⇒ Осъществяване на сделки с недвижими имоти, в т. ч. и такива за нуждите на държавата или общината;
- ⇒ Определяне на списъка и технологията за извършване на административните услуги, свързани с управлението на недвижимите имоти;
- ⇒ Насърчаване (ограничаване) на пазара на общинските недвижими имоти за продажба, приватизацията или други сделки предвид перспективите за развитие на териториалната общност.

При провеждането на мониторинг, обслужващ маркетинга на общинската недвижима собственост, органите на общината трябва да решават различни задачи, които да осигурят достигането на поставените цели при управлението на недвижимите имоти, а именно:

- Проучване на търсенето на недвижими имоти, провеждане на изследвания на основните характеристики на територията с цел определяне на вероятните ползватели (арендатори) на поземлените имоти и за нежилищните обекти;
- Анализиране на финансовите резултати от проведени конкурси и търгове при управлението на недвижимите имоти;
- Проучване и анализиране на възможностите на потенциалните инвеститори в общината;
- Разработване на програма за рекламна дейност по организацията на конкурси, които имат за цел прехвърлянето на права на арендаторите, избор на изпълнители на строително-монтажни и ремонтни работи по експлоатацията и поддръжката на жилищните фондове, съдържание и контрол по изпълнението на инвестиционните договори;

Създаване и поддържане на база от данни за стойността на строителните материали, трудовите ресурси, услугите при управлението на недвижимите имоти, подготовка на документация и провеждането на конкурси за възлагане на изпълнението на строително-монтажни и ремонтни работи за поддържане на общинските недвижими имоти.

Маркетингът на недвижимата общинска собственост във всяка една община има своя специфична особеност. Поради това като дейност той не може да бъде еднозначно и изчерпателно определен. Успешното му провеждане е предпоставка за постигане на основните цели на управлението на общинската недвижима собственост.

А) Идентификационни данни и параметри – населено място, община, област, кадастрален район, номер на поземления имот, вид (сграда или съоръжение), адрес, вид на собствеността, предназначение на строежа, категория на строежа; идентификатор на строежа от кадастралната карта (кадастралния план); адрес (местонахождение), година на построяване, извършени промени (строителни и монтажни дейности) по време на експлоатацията – реконструкция (в т.ч. пристрояване, надстрояване), основно обновяване, основен ремонт, промяна на предназначението, година на извършване на промените, опис на наличните документи, вкл. и за извършените промени: разрешения за строеж и за въвеждане в експлоатация, проектна документация, протоколи по време на



строителството, окончателен доклад на лицето, упражняващо строителен надзор, удостоверение за търпимост на строежа и други данни в зависимост от вида и предназначението на строежа;

Б) Основни обемнопланировъчни и функционални показатели:

а) за сгради: площи и обеми (застроена площ, разгъната застроена площ, застроен обем, полезен обем); височина (в метри и брой етажи – надземни, полуподземни и подземни); инсталационна и технологична осигуреност – сградни отклонения, сградни инсталации, съоръжения, системи за безопасност и др.;

б) за съоръжения на техническата инфраструктура: местоположение (надземни, надземни, подземни); габарити (височина, широчина, дължина, диаметър и др.); функционални характеристики (капацитет, носимоспособност, пропускателна способност, налягане, напрежение, мощност и др.); сервитути; други характерни показатели в зависимост от вида и предназначението на строежа;

В) Основни технически характеристики – технически показатели и параметри, чрез които са изпълнени съществените изисквания по чл.169, ал.а.1, 2 и 3 от ЗУТ към конкретната сграда или строително съоръжение, изразени чрез еталонни нормативни стойности (от действащите нормативни актове към датата на въвеждане в експлоатация), и/или описание относно: вида на строителната система, типа на конструкцията, носимоспособността, сеизмичната устойчивост, границите (степената) на пожароустойчивост (огнеустойчивост) и дълготрайността на строежа, санитарно-хигиенните изисквания и др.;

Г) Сертификати – данни или документи, удостоверяващи сигурността и безопасната експлоатация на строежа, изискващи се от нормативни актове (номер, срок на валидност и др.), вкл. сертификат за енергийните характеристики, сертификат за пожарна безопасност, декларации за съответствие на вложените строителни продукти, сертификати на основните строителни продукти, в т.ч. на бетон, стомана и др., паспорти на техническото оборудване и др.;

Д) Данни за собственика и за лицата, съставили или актуализирали техническия паспорт, който съдържа: данни за собственика; данни и удостоверение на консултанта, в т.ч. за наетите от него физически лица, номер и срок на валидност на удостоверението; данни и удостоверения за придобита пълна проектантска правоспособност, данни за техническия ръководител за строежите от пета категория; данни и удостоверения за лицата, извършили обследване и съставили техническия паспорт на строежа.

За осигуряване на отчетността на недвижимата собственост общинската администрация е необходимо да извършва функции, като:

⇒ Осигуряване на нормативно-методическото обезпечаване на процеса по създаване и поддържане на регистъра на недвижимите имоти;

⇒ Ръководство и координация на работата по създаване и поддържане на регистъра на недвижимите имоти;



⇒ Създаване и поддържане на архив за официалните документи, свързани с регистъра на недвижимите имоти;

⇒ Разработване на правилник за условията и реда за достъп до данните, съдържащи се в регистъра на недвижимите имоти;

⇒ Осигуряване на защита на информацията, съдържаща се в регистъра на недвижимите имоти;

⇒ Други.

Специализиран отчет за територията на общината трябва да се провежда за: недвижимите имоти, които са държавна собственост; незавършените строителни обекти; обектите на културно-историческото наследство; земеделските земи и хидрографската мрежа. Данните от този специализиран отчет трябва да бъдат въведени в специален модул на регистъра за недвижимата собственост на общината.

3.3. Отчетност за общинската недвижима собственост.

Местната администрация е необходимо да създаде и да поддържа в актуалност регистър на недвижимите имоти, в т.ч. на общинските. В този регистър следва да се интегрира информацията, която се съдържа за недвижимите имоти, в различните структурни звена на общината и извън нея: технически отдел, кадастър и имотен регистър, гражданска регистрация и административно обслужване (ГРАО), структурното звено по управление на общинската собственост, службите по вписвания, земеделие, данъци, паспорти, статистически бюра и др.

Значителна част от тази информация се съдържа в техническия паспорт на строежа (чл.5 от Наредба №5 на МРРБ за техническите паспорти на строежите, обн. ДВ, бр.7/23.01.2007 г.) и се отнася до:

Структурното звено от общинската администрация, което организационно и методически отговаря за управлението на общинската собственост, трябва да извършва ежегодно инвентаризация на общинските недвижими имоти. Тя е необходима за изготвянето на годишния финансов отчет на общината и за следващия бюджет. Това трябва да става с участието и на другите специализирани звена. Като резултат от инвентаризацията на недвижимата собственост следва да се очакват предложения до органите на общината за повишаване на ефективността от нейното използване.

Инвентаризация на общинската недвижима собственост задължително трябва да се провежда в следните случаи:

- Предоставяне на общински недвижими имоти и друго имущество на аренда;
- Покупко-продажба на недвижими имоти;
- Реорганизация и ликвидация на общински предприятия, които използват общински недвижими имоти;
- Стихийни бедствия и извънредни ситуации.

Изисквания за провеждане на инвентаризация в други срокове може да се наложат от органите на общината и ръководителите на общински предприятия с общинско



недвижимо имущество при разпореждане от държани органи или във връзка с планиране развитието на общината.

3.4. Мониторинг на общинската недвижима собственост.

С цел постигане на по-ефективно управление на общинската недвижима собственост и получаване на актуална информация за нейното състояние е необходимо да се извършва мониторинг от страна на местните власти. Системата за мониторинг на общинската недвижима собственост е необходимо да включва изпълнението на следните видове работи:

⇒ Определяне на оптимален брой характеристики, критерии и показатели за недвижимите имоти, които са необходими за своевременно приемане на мерки и провеждане на превантивни дейности, за да се осигури тяхното функциониране и на системата за управление като цяло;

⇒ Създаване на система за отчитане и записване на измененията на техническите, социалните, икономическите и екологичните параметри на недвижимата общинска собственост в системата за нейното управление и въздействието им върху околната среда;

⇒ Разработване и приемане на нормативни документи, регламентиращи мониторинга при управлението на недвижимите имоти и определящи оптимални стойности (значения) за определените критерии, съответстващи на целите.

Местните власти следва да осъществяват мониторинг за територията на цялата община, който да включва:

- ⇒ Техническото и качествено състояние на обектите и имотите;
- ⇒ Цената на недвижимите имоти;
- ⇒ Постъпленията на приходите от общинската недвижима собственост и таксите от комуналните услуги;
- ⇒ Функционалното състояние на системата (подсистемите) за управление на недвижимата собственост;
- ⇒ Резултатите от използването на общинската недвижима собственост предвид целите на провежданата политика.

Успешното провеждане на мониторинга предполага обединяване на усилията на експертите от различните функционални звена на общинската администрация чрез специализираното звено, в предмета на дейност на което е управлението на общинската недвижима собственост. Многоаспектният характер на дейността по управлението на общинската недвижима собственост предполага това да бъде самостоятелно структурно звено в общинската администрация.

Контрол за използването на общинската недвижима собственост

Контролът за използването на общинската недвижима собственост на територията на общината се осъществява от органите на общината и специализираните държавни органи в кръга на техните правомощия. Координацията на техните действия се



осъществява в съответствие с техните правомощия и функции като органи на изпълнителната власт и местното самоуправление.

Органът на местното самоуправление – общинският съвет, изпълнява следните функции при контрола:

- ⇒ Одобрява списък на общинската недвижима собственост и всички изменения в него;
- ⇒ Определя максималната парична стойност на общинските недвижими имоти и обекти, с които еднолично може да се разпорежда кметът на общината;
- ⇒ Обсъжда отчета на кмета на общината за управлението на общинската недвижима собственост;
- ⇒ Одобрява докладите за извършен одит по използването на общинската недвижима собственост;
- ⇒ Провежда открито обсъждане по въпроси за управлението на общинската недвижима собственост;
- ⇒ Контролира постъпленията на средства в местния бюджет от използването на общинската недвижима собственост, в т.ч. от приватизация и продажба;
- ⇒ Контролира начина на използване на общинската недвижима собственост предвид целите, заложи в общинската стратегия;
- ⇒ Провежда специализиран контрол в съответствие с правомощията по действащото законодателство

Кметът на общината и общинската администрация осъществяват контрол по технически, икономически и правни аспекти на управлението на недвижимата собственост.

Към техническите въпроси се отнасят:

- Спазването на условията за експлоатация и ремонт на недвижимите имоти и обекти (общинските жилища);

Безопасността (аварийно състояние) при експлоатация на недвижимите имоти и обекти (сгради и съоръжения);

- Използването на недвижимите имоти според тяхното функционално предназначение и промяната на функционалното им предназначение (чл.8 от ЗУТ);
- Освидетелстването на сгради като вредни в санитарно-хигиенно отношение или опасни за здравето и живота на гражданите (чл.196 от ЗУТ).

Към икономическите въпроси се отнасят:

- Навременното и цялостно постъпване на средствата от плащанията за предоставени недвижими имоти и обекти под аренда, наем и др.;



- Съответствието на размера на договорираните плащания за предоставяне под аренда, наем и др. на недвижими имоти и обекти с изискванията на действащото законодателство;
- Навременното и цялостно постъпване на плащанията за комунални дейности и административно (административно-техническо) обслужване във връзка с общинската недвижима собственост;
- Постъпленията от плащания по допълнителни споразумения към договорите за отдаване на недвижими имоти и обекти под аренда, наем и др. и договорите за сътрудничество и съвместни дейности с използването на недвижима собственост.

Към правните въпроси се отнасят:

- Спазването на счетоводните правила и изискванията за регистрация на арендаторите (наемателите) и другите субекти на стопанското управление;
- Използването на поземлени имоти и обекти (жилища и др.) без правно основание (самонастаняване);
- Незаконното строителство;
- Използването на недвижими имоти и обекти в нарушение на правата, при които са предоставени;
- Нарушението на реда (процедурата), при който са предоставени за ползване недвижимите имоти и обекти;
- Неспазване на условията, при които са предоставени за ползване недвижимите имоти и обекти;
- Липсата на счетоводен баланс за резултатите от използването на недвижима собственост;
- Отсъствието на недвижима собственост в базата данни (списъка) на общинската недвижима собственост, одобрен от общинския съвет.
- Обект на оценка на общинската недвижима собственост трябва да са правата върху нея, резултатите, получени от използването на собствеността и баланса (активи и пасиви) на общинските предприятия и другите предприятия, които използват общинска недвижима собственост. Оценка има за цел определянето на:
 - Пазарната стойност на имотите и обектите при приватизация, при закупуване на акции, продажба на общински предприятия и други сделки;
 - Размера на данъчното облагане на имотите и доходите от тях;
 - Балансовата стойност;
 - Ликвидационната стойност;
 - Размера на обезпечение (гаранцията);



– Застраховката.

Възложител за провеждане на оценка на общинската недвижима собственост са органите на общината (кметът или общинският съвет). Оценка се възлага за извършване от независими оценители на недвижими имоти, които имат лиценз за това. За извършването на оценката те сключват договор с общината. Извършването на оценка е задължително в следните случаи:

- При сделки с общинска недвижима собственост;
- При получаване от общината на ипотечен кредит;
- При покупка или използване на общинската недвижима собственост за държавни нужди.

Кметът на общината и общинската администрация изпълняват различни функции, свързани с оценката на общинската недвижима собственост при подготовка на необходимата документация и възлагане на извършването на оценки в случаите, които се отнасят до техните правомощия, както и при въвеждане и съхраняване на резултатите от оценката в регистъра на общинската недвижима собственост.

В системата за общинската недвижима собственост и при управлението, недвижимите имоти следва да се разглеждат като сложен обект (собственост), състоящ се от земя и трайно свързани с нея сгради и съоръжения.

Основната част е поземленият имот (основна кадастрална единица, съгласно чл.24, ал.1 от ЗКИР). Всеки поземлен имот има трайното предназначение на територията, в границите на която се намира. Промяната на трайното предназначение се извършва по ред, предвиден в закона (ЗУТ).

Всеки поземлен имот, сграда, съоръжение на техническата инфраструктура, в което има самостоятелен обект, и самостоятелен обект в сграда или в съоръжение на техническата инфраструктура получават от службата по геодезия, картография и кадастър т.нар. идентификатор (чл.26, ал.3 от ЗКИР). Той е уникален номер, чрез който недвижимият имот се определя еднозначно за територията на страната. Идентификаторът включва задължително кода по ЕКАТТЕ на населеното място, на чиято територия е имотът.

Структурата и съдържанието на идентификатора на недвижимия имот и на номера на зоната на ограничение, както и условията и редът за ползването им се определят с наредба, издадена от министъра на инвестиционното проектиране.

Обект на управлението при общинската недвижима собственост, намираща се на територията на общината или извън нея, са:

- ➔ Общинските поземлени имоти;
- ➔ Общинският жилищен фонд;
- ➔ Общинските предприятия и фирми, които използват общинска недвижима собственост;



- Придобиването от общината и общинските предприятия на недвижима собственост;
- Стопанисването на общинската недвижима собственост;
- Държавната собственост, предоставена за стопанисване от общината.

Субектите на управлението на общинската недвижима собственост (органите на общината) – кметът на общината с администрацията и общинският съвет, могат да се определят и като основни „субекти за контрол“. В определени от закона случаи правомощия във връзка с управлението на общинската недвижима собственост имат конкретни длъжностни лица, като например главният архитект на общината. Тези длъжностни лица не трябва да се разглеждат като отделни субекти на управлението, а като част от общинската администрация или общинския съвет.

Субектите на управлението определят политиката и целите на управлението. За тяхното постигане те възлагат изпълнението на задачи, при които водеща роля може да има мениджърът или групата като „субекти за решение“.

4. Принципи за управление на общинската недвижима собственост. Управление на собствеността.

Дългосрочните цели, които държавата и общината са си поставили в своето развитие и са залегнали в документите за планиране на регионалното развитие (НКРПР, ИТСРРП и ПИРО), са предпоставка при формирането на основните принципи и механизмите за управление на собствеността.

4.1. Принцип на законосъобразността.

Според него е необходимо:

- Съобразяване на всички действия на държавните и общинските органи (индивидуални и колективен) с разпоредбите на действащите законови и подзаконовни разпоредби;
- Издаване на специализирани указания, които да осигурят еднозначно тълкуване и прилагане на нормативните разпоредби;
- Контрол (вътрешен и външен) върху дейността за законосъобразност и отговорност (административна и наказателна) при закононарушения.

4.2. Принцип на т. нар. четири "Е-та" - Ефективност (effectiveness), Ефикасност (efficiency), Икономичност (economy) и Справедливост (equity).

Ефективността може да се определи от степента на достигнатите цели в политиката на държавата и общината при съпоставяне на действителните с очакваните резултати за определен период от време в съответствие с предвижданията на НКРПР, ИТСРРП и ПИРО.

Ефикасността предполага да се постигнат максимални резултати (ползи) при управлението на недвижимата собственост за осъществяване на дейността на общината и държавата като цяло.

Икономичното управление на недвижимите имоти се обуславя от необходимостта за придобиване на собственост с най-малки разходи, стопанисване и разпореждане с възможност за получаване на най-големи приходи. Тези дейности трябва да се осъществяват при спазване на изискванията за ефективност, ефикасност и качество на резултатите (обекти и услуги).

Справедливостта се заключава в намирането на оптималното съотношение между изискването за ефективност и ефикасност, от една страна, и реализирането на социалните дейности (цели), присъщи на държавата и териториалната общност (общината), от друга страна. Това предполага наличието на контрол от страна на държавните и общинските органи, както и на гражданското общество.

Този принцип на т. нар. четири "Е-та", понякога и с друго наименование, е залегнал в практиката на редица европейски страни, като например Великобритания, Германия, Австрия, Швеция и др. В съответствие с него държавните и местните власти непрекъснато адаптират целите, принципите и механизмите на управлението на недвижимата си собственост, за да може те да съответстват на развитието на социалните потребности на държавата и териториалните общности и да отговарят на изискванията за добро икономическо управление и на техническия прогрес.

Управлението на недвижимата собственост следва да бъде равнопоставено спрямо всички потребители и териториални общности.

Факт е, че общинската собственост е важна предпоставка за модернизацията и активизацията на общинското управление, като цяло е и предпоставка тя да бъде авангардът на техническите новости и социалните експерименти (напр. социално жилищно строителство). Това предполага наличие на желание и способност от страна на местните власти за вземане на решения, отговарящи на предизвикателствата на обществената практика.

Действеното и ефективно управление на недвижимата собственост е в пряка връзка с изискването за перманентна съпоставка между обществения и търговския характер на дейността (собствеността). Практиката показва, че в случаите, когато преобладава публичната собственост с широко обществено предназначение над тази със стопанско или търговско предназначение (частна държавна и частна общинска собственост), се пораждаат проблеми от финансово естество и затруднения, свързани с нейното поддръжане в добро състояние. В зависимост от характера на собствеността се извеждат различни правила за нейното стопанисване и разпореждане. В тази връзка особено важни са изискванията за съответствие между стойност и ползи от собствеността, както и за социална солидарност и справедливост при стопанисването и разпоредителните сделки с нея. Държавата и общините трябва да стопанисват и поддържат собствеността си така, че да се подобрява качеството на публичните услуги и да се разширяват възможностите за достъп до тях от населението на цялата териториална общност. Държавата и местните власти следва да осъществяват такова управление на собствеността, което да не нарушава баланса между обществената система и природната среда. Целенасоченото устройство на територията не трябва да бъде подвластно на краткосрочни икономически интереси и трябва да отчита опазването на околната среда и необходимостта от създаване



на равностойни условия за живот във всички населени места от общността и държавата като цяло.

4.3. Функционално съответствие между стратегическото развитие и политиката за управление на собствеността.

Този важен принцип в практиката по управление на собствеността освен в България е приложим със своите специфични особености в практиката на редица европейски държави.

В практиката на Великобритания например той се проявява чрез необходимостта всяко решение по управление на собствеността, което се приема от властите, да се съобразява със стратегическите документи за развитие и да се вписва в техните цели и приоритети за развитие.

В практиката на Германия и Австрия общите принципи за управление на собствеността в значителна степен се покриват с тези за съставянето, приемането и изпълнението на общинския бюджет, т.е. управлението на собствеността по закон е част от общото бюджетно стопанство на общината. Съгласно законодателството (общинския закон), изпълнението на общинските задачи трябва да бъде постоянно гарантирано. Във връзка с това общината следва да придобива имущество (собственост) само когато то е необходимо за текущото и бъдещото изпълнение на планираните задачи. В случай че това имущество престане да изпълнява своята функция, то следва да се ликвидира (продава) и по правило само по неговата пълна (пазарна) стойност.

Практиката в Швеция е аналогична на тази в Германия. Съществува също така тясна връзка между основната дейност на общината и дейностите по придобиване, стопанисване и разпореждане с общинската собственост.

Пряката обвързаност на задачите по текущото управление на собствеността с достигането на определени стратегически цели налага цяла система от конкретни изисквания, които да се спазват при организацията на този процес. Такива са изискванията за плановост, непрекъснатост (континуитет), многовариантност, конкурентност и др.

4.4. Публичност и право на информация.

Принципът на „публичност“ за осигуряване на необходима, съответстваща на потребностите и достъпна информация, оказва все по-нарастващо влияние върху организацията на дейността по управлението на собствеността.

През последните десетилетия повечето европейски държави и местни власти провеждат целево ориентирана и активно действаща информационна политика. Тя е свързана с перманентна регистрация на информацията за наличната собственост и нейното профилирано използване и има за цел да предлага на органите на управление и на всички заинтересовани лица (физически и юридически) информацията относно правните норми и конкретните принципи и процедури по придобиване, стопанисване и разпореждане със собствеността. Формирането на подобна информационна политика в европейските държави и в общините се базира на прилагането на няколко изисквания, които са актуални и за българските условия.



Правото на информация се свързва с постановката, че провеждането на активна информационна политика следва да осигури прехода от “задължение“ на властите за публичност при управление на собствеността към неотменимото право на информиране на всеки субект за всички процеси и дейности на това управление. Правото на информиране предполага:

➤ Преминаване от „пасивна публичност и прозрачност“ в дейността на властите към предоставяне на всички заинтересовани органи и лица на съответното познание за същностните дейности и процеси при управлението на собствеността;

Публичността е основен принцип в местното самоуправление. Той фиксира началния и крайния момент в дейността по издаването на един управленски акт на местната власт. В значителна степен въпросите при подготовката и вземането на едно управленско решение (въпросите от „кухнята“ за работата на органите на държавата и общината), свързано със собствеността, остават скрити за широк кръг от заинтересованите. Това може да се компенсира чрез разпространението на значително по-пълна и специализирана информация, в която се дефинират не само правните норми, но се предоставят при необходимост подходящи данни за устройството, правомощията и дейността на органите, вземащи решението, както и за процеса на самото вземане на решението.

В практиката може да се прилагат диференцирани способности в зависимост от вида и характера на решението и специфичните потребности и възможности на населението за информираност. За практиката може да се посочат няколко изисквания относно вида и характера на информацията, свързана с управленските решения. Тя трябва да бъде: пълна, диференцирана, целево ориентирана, ефективна, достъпна (в т.ч. и по форма на езиково представяне), равнопоставена (равенство за достъп на всички), неутрална (в т.ч. и по отношение на политически интереси), законосъобразна и т.н.

➤ Ефективност на информационната политика, която да осигурява ново отношение и качествено развитие на работата с медиите – пропагандиране, осведомяване, афиширане, създаване на специална информационна служба за работа с медиите и населението, активни форми на контактуване с гражданите и техните сдружения, местна обществена преса, издаване на информационен бюлетин, използване на съвременни средства за комуникация и др..

Основната насока в дейността в това отношение е работата с медиите. Те не трябва да бъдат само източник на информация за събития и решения, но и активно да участват в пропагандирането на дейността и решенията на държавните органи и на местните власти. Те трябва да спомогат за постигането на обществен консенсус по актуалните въпроси на управлението, като използват разбираем и общодостъпен език за населението.

➤ Активната информираност трябва да обхваща всички значими преустройства, експериментални и пилотни проекти, свързани със собствеността.

Това предполага активна разяснителна работа на всички фази и етапи на тяхното създаване, както и многостранни публични дискусии с всички заинтересовани лица. Тук особено важна е организацията на дейността за комуникация с гражданските



организации, сдруженията по интереси, различните етнически и социални групи от населението и тяхното активно включване в експертната оценка на проблемите и обосновката за целесъобразността на предлаганите решения.

4.5. Универсалност, съвместимост и гъвкавост на управленски решения.

Този принцип изисква приспособимост и възможност за адаптиране на разработваните нормативни и организационно-методически документи, както и на съответните информационни и програмни продукти.

На базата на така установените основни принципи за управление на недвижимата собственост, целите и задачите, залегнали в стратегическите документи за развитие на държавата (Национална стратегия за регионално развитие на Република България за периода 2012-2022 г.; НКРПР, ИТСРРП и ПИРО), за политиката по управлението на недвижимата собственост могат да бъдат изведени следните **приоритетни цели**:

- ⇒ Разширяване на възможностите за придобиване на недвижима собственост от държавата и общините при ясно определени техни задължения;
- ⇒ Активизиране на общинската собственост като фактор за икономическо, финансово и социално стабилизиране на общините (определяне на целите при развитието на общината и ролята на портфейла от недвижимата собственост – бизнес цели);
- ⇒ Взаимодействие между населението на териториалната общност (общината), общинските и държавните органи при управлението на недвижимата собственост в съответствие със стратегическия план за развитие при отчитане на силните и слабите страни, както и на рисковете при управлението на недвижимата собственост.

Изведените принципи за управление на недвижимата собственост не бива да се разглеждат като затворена система. Те могат и следва да се обогатяват и допълват. Независимо че всеки един принцип действа самостоятелно и има своето собствено значение, прилагането на принципите следва да става обвързано с целите и механизмите на управлението на недвижимата собственост, синхронизирано и комбинирано, като се спазват изискванията за непротиворечивост и пълнота на дейността.

4.6. Добро управление на недвижимата собственост.

В общата декларация за правата на човека и в Декларацията на ООН за хилядолетието от 2000 г. се посочва, че ефективният държавен апарат и доброто управление са от първостепенно значение за изграждане на демокрацията. Държавите, които зачитат гражданските свободи и са отговорни пред своите граждани, са по-стабилни, а това на свой ред означава, че те имат и по-добри възможности за привличане на инвестиции и поддържане на дългосрочен икономически растеж.

За да бъде определено дали едно управление е добро, или лошо, е необходимо да съществуват измерими критерии. Доколкото доброто управление е основно право на гражданите, то неговото реализиране е свързано с онези общи правила на управлението, които биха допринесли за постигане на целите му на различните териториални нива.

Европейската комисия определя принципите на доброто управление на ЕС в т. нар. „Бяла книга” (European Governance – A White Paper) от 25.07.2001 г., а именно: откритост; гражданско участие; отчетност; ефективност и кохерентност.

На 6 септември 2001 г. Европейският парламент по инициатива на Европейския омбудсман приема резолюция, с която одобрява Европейски кодекс за добро поведение на администрацията, който институциите и органите на Европейския съюз, както и техните администрации и служители са длъжни да спазват в отношенията си с гражданите. В този кодекс за „лошо управление” (maladministration) се определя това, при което публичният орган „не действа съгласно правилото или принципа, който е определящ за него”. Това се свързва със злоупотреба със служебно положение, излишно забавяне във времето, дискриминация, неизпълнение на задължения, отказ за предоставяне на информация, процедурни грешки, незаинтересованост, липса на прозрачност и др.

Стремежът към силно местно самоуправление е свързан с непрекъснатото повишаване на административния капацитет на общините. Доброто управление на местно ниво трябва да се основава на изискванията за изпълнение на Стратегията за иновации и добро управление на местно ниво (одобрена от Съвета на Европа през 2008 г.). Основните изисквания за добро управление се очертават в дванадесет принципа, залегнали в този документ, а именно:

1. Честно провеждане и представителност при избори;
2. Отзивчивост;
3. Ефикасност и ефективност;
4. Откритост и прозрачност;
5. Отчетност;
6. Върховенство на закона;
7. Етично поведение;
8. Компетентност и капацитет;
9. Стабилно финансово управление;
10. Иновации и отвореност за промени;
11. Стабилност и дългосрочна ориентация;
12. Човешки права, културно разнообразие и социално единство.

За прилагането на тези основни принципи на местно ниво практически е необходимо да има компетентен и мотивиран персонал в общините. Основен проблем в тази насока е достигането на желаното ниво на качество в работата на администрацията при сравнително ниски работни заплати и забелязващият се отлив на квалифицирана работна ръка.

Доброто управление е управление, насочено към създаване и осъществяване на ефективни публични политики в различните области на обществения живот в териториалната общност.

В същността на управлението на недвижимите имоти е управлението на инвестицията в тях, т.е. **добрата инвестиция е добро управление**, и обратното. Добра инвестиция е тази, която допринася за по-големи приходи от разходите по стопанисването на недвижимите имоти. При управлението на недвижими имоти държавата и местните власти имат функции, от които зависи постигането на положителни резултати, а именно:

- Подготвяне и избор на мотивирано решение;
- Прилагане на приетото решение;
- Балансиране на противоречиви интереси;
- Финансова отговорност и дисциплина;
- Обществена отговорност и социална политика;
- Защита на националните интереси и др.

Конфликтът на интереси, като социално явление, който съпътства приемането на решенията от индивидуални или колективни административни органи, налага неговото изучаване и управление. В този смисъл управлението има за цел да създава, поддържа, усъвършенства и развива организацията в протичането на социалния живот на хората, във функционирането и развитието на обществения труд.

Населението в държавата и общината е изградило (избрало) своите органи (институции) за управление и регулиране – правителство, кмет на община и общински съвет. Справянето с конфликтите (урегулирането на конфликтите) означава приемането на решение в интерес на териториалната общност като цяло. Това е предпоставка за подобряване на условията на обитаване, което може да се приеме за добро управление.

Публичната администрация още в основополагащите си принципи се е посветила на установяването и поддържането на „доброто управление“. Това предполага и изучаване на корупцията и противодействие спрямо нея.

5. Инструменти и механизми за управление на недвижимата собственост.

5.1. Формални и неформални инструменти.

5.1.1. Формални (нормативни) инструменти

Характерно за тях е, че:

- * Строго регламентирани;
- * Имат създадена система и са в обвързаност;
- * Делят се на вертикални и хоризонтални, в зависимост от това как протича процесът на регламентация.

А) Вертикални: процесът на регламентация и комуникация протича нагоре или надолу по линията на йерархията (конституция, закони, правилници, наредби и др.).



Разграничават се и две форми на вертикална комуникация - низходяща и възходяща. Чрез тях се регламентират три основни функции за осъществяване на управлението:

1. Отдават се заповеди, разпореждания, указания, съвети, препоръки с цел да се направлява дейността на подчинените в йерархията;
2. Осъществява се контрол по линията на обратната връзка;
3. Оценява се изпълнението на заданията и на поведението на подчинените в йерархията.

Низходящата комуникация - отнася се до съобщенията изпратени от висшестоящите към подчинените (заповеди, инструкции, тълкувателни решения и др.).

Възходяща комуникация – включва потока от съобщения, който постъпва от по-нисшите нива към по-горните йерархични нива на властта (възникнали проблеми, отношения на подчинените към работата, постигнатите резултати, нови идеи за работа, чувство за включеност на хората в организацията и др.).

Изследванията сочат, че потокът от предложения нагоре се засилва, когато хората имат чувство за принадлежност към организацията.

Б) Хоризонтални: регламента се отнася (информацията се предава между две страни на едно и също равнище) за една организация (два или няколко отдела). Комуникацията протичат между хора, които са на едно и също равнище в организационната йерархия. Те споделят новости, координират действията си, поддържат междуличностни отношения, обменят информация. Постига се по-добра комуникация вътре между структурните звена като се скъсява времето за получаване на информация (указания).

Могат да възникнат три вида изкривявания, които са един вид бариери за ефективното общуване:

- 1) филтриране - селективно представяне съдържанието на комуникацията;
- 2) цензуриране - преднамерено пропускане на информация или представяне на информация в друг аспект;
- 3) преувеличение.

5.1.2. Неформални инструменти (комуникации)

Такива са тези при които формата на споделяне на информация е тази която обикновено се използва при лични разговори с колеги, приятели или членове на семейството, а информацията се обменя спонтанно между две или повече лица, без да се спазват предписаните официални правила, процеси, система, формалности и верига на управление (разпореждане). В рамките на бизнес средата неофициалната комуникация понякога може да се наблюдава в разговори, електронни писма, текстови съобщения и телефонни разговори между служители, които се социализират.

За тях е характерно, че:

- * Представят се съобщения, които са интерес само на отделни групи хора;



- * Често комуникациите са непълни или неточни;
- * Информацията се изкривява в значителна степен;
- * В основата им стоят предимно личните отношения, предпочитания за общуване с определени хора;
- * Неформална комуникация са и слуховете, които се разпространяват в организацията.

За комуникационната мрежа е характерно, че чрез нея се разкрива схемата на взаимодействие между участниците в комуникативния процес.

Потоъкът на организационните комуникации се регулира от няколко фактора:

- Статусната йерархия на хората в институцията;
- Разпределяне на задачите и задълженията;
- Правилата управляващи кой с кого ще комуникира.

5.2. Механизми за управление на недвижимата собственост.

Механизмите за управлението обхващат средствата, формите, способите на действие и организацията на процесите за осъществяване на целите на управлението.

Някои от механизмите за управление са определени чрез нормативната уредба, а за други е предоставена възможността на органите в институцията за свободен избор.

5.2.1. Нормативни механизми

Нормативните механизми за управление трябва да се разглеждат като съвкупност от общовалидните за всички институции правила и законови норми, които ефективно се допълват със специфични (местни) регламенти, отразяващи особеностите на конкретната териториална общност. Тези местни регламенти не следва да се разглеждат като търсене на „приемливи (удобни) отклонения” от законовата уредба, а като утвърждаване на адаптивни местни правни норми, които допълват законодателството в рамките на постоянно развиващия се процес на децентрализация.

В условията на демокрация и развиваща се децентрализация правомощията при управлението на недвижимата собственост се разширяват по отношение на местните власти. Това е свързано с намаляване на участието на държавата в управлението на този процес. По такъв начин се формира основният приоритет на държавната политика, а именно за регламентиране на общата нормативна рамка при управлението на държавната и общинската недвижима собственост (придобиване, стопанисване и разпореждане). Така се осигурява защита на държавните интереси при разширяването на правомощията на местните власти.

5.2.2. Институционални и организационни механизми

Институционалните и организационните механизми предполагат наличието на рационална институционална (административна) структура и съответна функционална организация при управлението.



Създаването на рационална институционална организация на национално ниво е предмет на законова регламентация от държавата. Вътрешната институционална структура на държавните институции и на местните власти е въпрос от компетентността на техните органи на управление и самоуправление (общината). Това обстоятелство не е причина за намаляване на ефективността при управлението, а предпоставка за отчитане на специфичните особености на териториалната общност, залегнали в стратегическите документи за развитие (НКРПР, ИТСРРП от ниво 2 и ПИРО).

В структурите на общините на практика съществуват една или няколко служби (структурни звена), занимаващи се с дейността по управление на недвижимата собственост (общинска собственост, техническа служба, данъчна и др.). Те имат различен статут (дирекция, отдел и др.), йерархична подчиненост и осъществяват по различен начин организационно взаимодействие. В перспектива може да се очаква все по-голяма роля да имат неформалните институционални структури, които се формират от различни заинтересовани лица, организации с нестопанска цел и потребители (ползватели) на общинска собственост. Такива са граждански сдружения, творчески обединения или съюзи на арендатори, ползватели и наематели, сдружения по интереси, представителства на социални групи и слоеве от населението. Целесъобразно е да се утвърждава като приоритетна постановката за превес на формите за пряко участие на гражданите при вземането на решения, според чл.3, ал.1 от Закон за прякото участие на гражданите в държавната власт и местното самоуправление (ЗПУГДВМС, обн. ДВ, бр.44/12.06.2009 г.). Това не изключва възможността за тяхното участие и в предварителната фаза – при подготовката на решенията за приемане.

Функциите на органите на общината и нейната администрация (структурните звена) зависят от правомощията, регламентирани от законите и местната нормативна уредба. Непосредствено влияние върху функциите оказват и делегираните правомощия от органи извън общината или такива, регламентирани между тях в общината. При регламентиране на правомощията и определяне на функциите за дейността по управление на недвижимите имоти е необходимо да се отчитат някои основни за управлението принципи, като: принцип на общата компетентност; универсалност; децентрализация на дейността при вземане на решенията; специализация; субсидиаритет; единство на възлагането; еднородност; балансираност и др.

Основна задача на организационните механизми е утвърждаването на опростени и икономични административни процедури с възможности за автоматизиране. Изпълнението на тази задача трябва да става при ясно разграничаване на правомощията на органите на държавата и общината. Като цяло компетентността по управлението на недвижимата собственост трябва да остане в правомощията на министерския съвет и общинския съвет. Кметът на общината е подходящо да има правомощия във връзка с приемането на определени решения по текущи въпроси на управлението на собствеността, които да са регламентирани от общинския съвет.

По-широк кръг от участници може да се включи на етапа на предварителната подготовка на решенията, оценката на различните възможни варианти за решение и при избора на най-ефективна форма. Този опит за обсъждане при по-голям брой участници може да

бъде приложен и при разработването на указания, определяне на формите на отчетност и контрол за проверка на изпълнението на приетите решения.

5.2.3. Финансово-икономически механизми

Финансово-икономическите механизми в редица случаи имат решаващо значение за начина на упражняване на правомощията на държавните органи и местните власти в съответствие с интереса на населението от териториалната общност.

Изисквания на тези механизми са:

- Дейностите по придобиване, стопанисване и разпореждане с недвижима собственост да се съобразяват с приетите бюджетни и финансови параметри (ограничители) за министерствата (областите) и общината;
- Стопанисването на собствеността да гарантира получаване на определен, съизмерим с качеството на недвижимите имоти, доход;
- Възможност за поддържане на държавните и общинските активи във функционално състояние чрез наличните за целта ресурси и средства;
- Имуществото на общината да може да се издържа от местните данъци и такси;
- Да има съответствие между стойност (пазарна стойност) и полза от стопанисването на съответната недвижима собственост.

Финансирането от общината за развитие на общинските имоти, задължително трябва да се обвързва с постановките за управление на собствеността на основата на т. нар. принцип на четирите „Е-та”.

Финансово-икономическите механизми позволяват на държавата и особено на местните власти да извършват обосновано (ефективен) свободен избор между различните форми на стопанисване и разпореждане със собствеността. В практиката, предвид икономическата заинтересованост, е възможно целево да се приложи определена форма. Управлението на държавната и общинската недвижима собственост следва непосредствено да се обвързва с изискването за **съизмеримост между качествата на собствеността и средствата за нейното ефективно управление** независимо от общите финансови ограничения, определени със законодателството. Така се създава възможност за органите на държавата и местната власт да имат право на избор на икономически оправдани форми за управление в зависимост от естеството, вида и характеристиката на собствеността. Особено важен в случая е балансът между общото икономическо състояние на държавата и общината, необходимите средства за провежданите структурни реформи в общественения сектор и свободата на избор на формите за автономно управление. Това налага да се провежда целеви анализ на различните форми и управленски практики на стопанисване и разпореждане с недвижимата собственост, преди да се приеме управленско решение.

5.2.4. Информационни механизми



Информационните механизми придобиват все по-голямо значение за осигуряване на пълна, достоверна, актуална и достъпна информация при управлението на недвижимата собственост. Практически се налага да се интегрират материално-веществените и информационните процеси при управлението на собствеността. Целта е да се създаде една перманентно действаща и профилирана организация за осъществяване на основните информационни функции – регистрация, съхраняване, обработване, използване, поддържане в актуалност на информацията, пряко обвързана със специфичните процеси при управлението на собствеността. Необходимо е да се постигне единство на нормативното, функционалното, институционалното, програмно-технологичното и техническото осигуряване на дейността на основата на автоматизацията (информационни и комуникационни технологии / ИКТ), създаването на специализирани информационни бази от данни (ИБД) и конкретни информационни регистри (например, на концесионерите, наемателите, държавните и общинските жилища, поземлените имоти, предприятията – държавна и общинска собственост и др.).

5.2.5. Обучение (квалификация) на персонала

Механизмите за обучение (квалификация) на персонала, който работи в държавните институции и местните власти пряко влияят върху ефективността на управленските решения. Спецификата на дейността по управлението на собствеността изисква специална подготовка на персонала, която да допълва основните умения, задълженията и отговорностите предвид важността на тази дейност. Основните проблеми, върху които трябва да се фокусира вниманието на органите на държавната и местната власт, са: правилен (подходящ) избор и квалификационна подготовка на служителите; рационална вътрешна институционална структура и организация на работното място (автоматизирани работни места), регламентиране (приемане на правилник) на вътрешната организация на дейността на администрацията (чл.21, ал.3 и чл.44, ал.1, т.17 от ЗМСМА); взаимодействието с гражданите и техните сдружения (жалби, сигнали и питания) и др.

Удачна форма за работа с гражданите (физически и юридически лица) и техните сдружения се явява назначаването на т. нар. „обществен посредник“ („mediator“ или „ombudsman“). Принципите, от които се ръководи в своята дейност общественият посредник, са: законност, независимост, обективност, безпристрастност, справедливост, прозрачност, публичност, хуманност и толерантност. Тези принципи съответстват на принципите, съобразно които следва да се провежда политиката по управление на недвижимата собственост, и тяхното прилагане спомага за постигане на основните цели. Конкретната дейност на обществения посредник в общината може да намери регламентация в някои от общинските актове (правилници, наредби и др.), съгласно чл.21а от ЗМСМА.

5.2.6. Контролни механизми

Контролните механизми са пряко свързани с действието на другите елементи на управлението. Те трябва да обхващат действията на администрация при:

- Регистрация на недвижимата собственост;
- Ежегодна ревизия (инвентаризация, обновяване на регистъра);



- Публично обявяване на резултатите (баланса) при отчитане (проверка) на стопанисването на недвижимите имоти;
- Периодични и епизодични пазарни оценки на недвижимото имущество при отчитане на резултатите на принципа „вложени разходи – постигнати резултати”.

При извършване на оценките следва да се дава приоритет на тази недвижима собственост, чиято поддръжка преобладаващо се финансира от местни данъци и такси (отпадъци, водоснабдяване и др.). Периодите за оценка на недвижимата собственост трябва да се определят в зависимост от нейната стойност (при ниска стойност се оценява по-рядко), степента на участието в стопанския оборот и приоритетността на съответната дейност, за която се използва, според плана за развитие (ИТСРРП от ниво 2 и ПИРО). Начинът на изнасяне на резултата от оценките трябва да бъде разбираем за гражданите от териториалната общност, за да може той да бъде подлаган на обществена оценка при необходимост.

Контролът при управлението на недвижимата собственост е административен, съдебен и граждански.

На административен контрол по принцип подлежат всички актове на органите на държавата и на общината (чл.22, ал.1 и чл.45 от ЗМСМА). Той бива общ и специализиран. Общият административният контрол се осъществява от органите на институцията и общината (общински съвет и кмет на общината) и от органи, извън общината (областен управител), съгласно Закона за администрацията (чл.32, ал.2) (ЗА, обн. ДВ, бр.130/05.11.1998 г.). Специализираният административен контрол се осъществява от органите на централната администрация по приложение на специализираното законодателство. В някои случаи той може да се осъществява и чрез техните териториални звена (деконцентрирани структури).

Съдебният контрол се осъществява от Върховния административен съд (ВАС) със системата от административни състави от първа и втора инстанция по законосъобразността на актовете на органите на държавата и общината.

Провеждането на гражданския контрол по принцип съответства на двете възможни форми за участие на гражданите в държавната власт и местното самоуправление, а именно – пряко и непряко. Непряко той се осъществява посредством пряко избраните от гражданите представители в държавната и местната власт – кмет на общината и общински съветници по реда на Изборния кодекс (ИК, обн. ДВ, бр.9/2011 г.). Пряката форма на контрол е възможна чрез референдум, общо събрание на населението или гражданска инициатива по реда на Закона за пряко участие на гражданите в държавната власт и местното самоуправление (ЗПУГДВМС, обн. ДВ, бр.44/12.06.2009 г. – чл.3, ал.1).

Основно изискване към провеждания контрол е той да не се разглежда само като санкционираща дейност, а предимно като средство за осигуряване на качествено усъвършенстване на управлението. Съществени изисквания при извършване на контрола са: да има гласност, навременност, обективност и др.

Изведените основни механизми за практиката при управлението на държавната и общинската недвижима собственост по същество разкриват и характеризират общата



логика и специфичните модели на организация и управление на дейностите по придобиването, стопанисването и разпореждането с нея.

Основна предпоставка за достигане на целите и повишаване на ползите за териториалната общност е разширяването на научното познание за същността на процесите в системата от механизми и действия по управлението на недвижимата собственост. Ефектът от това се обуславя от три аспекта на промените в начина на функциониране на управлението, а именно:

- а) Изграждане на капацитет за създаване и прилагане на съвременни методи за прилагане на различните видове знания;
- б) Изграждане на ефективни системи (ГИС), които да гарантират, че нужното знание ще бъде на разположение на тези, които взимат решения тогава, когато е необходимо (knowledge management);
- в) Разработване на системи за постоянно учене във всеки аспект от дейността на публичното управление във всяка институция, която има правомощия във връзка с държавната и общинската недвижима собственост. По такъв начин би трябвало да се осигурят не само по-добра квалификация на политиците и администраторите, но и да се подкрепят традиционните методи (ex-post) за оценка на стратегиите и политиките за местно развитие (ОПР).

Търсенето на знания относно общинската недвижима собственост не може да се приеме като случайно явление. То е непосредствено свързано с вътрешнополитическия и международния контекст, в които действа публичното управление като цяло.

Проучване на последващото управление на преобразуваната през последните 5 години, за периода 2019 – 2023 г., частна общинска собственост на територията на община Монтана като интеграционна политика

1. Дейности по управление на общинската собственост на община Монтана

Общинската собственост се управлява в интерес на населението в общината съобразно предназначението и, в съответствие с разпоредбите на закона и с грижата на добър стопанин. Управлението на общинската собственост и усъвършенстването на дейностите по нейното стопанисване е неотменно право и задължение на местната власт и се извършва в интерес на гражданите на общината. Община Монтана управлява своята собственост съгласно нормите, визирани в Закона за общинска собственост, както и в приетите от Общинския съвет подзаконовни нормативни актове, основно в Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество.

2. Управление на имоти и вещи – публична общинска собственост на община Монтана

Кметът на общината организира, ръководи и контролира управлението на имотите, предназначени за осъществяване на функциите на местното самоуправление и местната администрация, както и всички други имоти, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от местно значение, определени от общинския съвет. Имотите,



предназначени за изпълнение на функциите на органите на местното самоуправление и местната администрация, се управляват от кмета на общината, съответно от кмета на кметството или от кметския наместник по местонахождението им. Основните функции при управлението на публичната общинска собственост – безвъзмездно предоставяне и отдаване под наем, са регламентирани в ЗОС и общинските наредби чрез разписване на съответните процедури при водещото условие за санкция от общинския съвет. Безвъзмездно за управление на юридически лица и звена на общинска бюджетна издръжка се предоставят имоти и вещи – публична общинска собственост, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от общинско значение, както и предназначени за здравни, културни, образователни, спортни и социални мероприятия от общинско значение. Предвидено е и безвъзмездно предоставяне за управление на други юридически лица на бюджетна издръжка на имоти и вещи – публична общинска собственост, които не са необходими за нуждите на органите на общината или на юридически лица и звена на общинска бюджетна издръжка. Свободни имоти или части от имоти – публична общинска собственост, могат да се отдават под наем чрез провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс за срок до 10 години, след решение на общинския съвет, при условие че не се възпрепятства осъществяването на дейностите, за които съответният имот е предоставен за управление. В общинския бюджет се залагат ежегодно средства за ремонт и поддържане на имотите – публична общинска собственост в добро състояние, въпреки ограничения финансов ресурс.

3. Управление на имоти и вещи – частна общинска собственост на община Монтана

Основният способ за управление на частната общинска собственост е отдаване под наем чрез публичен търг или публично оповестен конкурс, съгласно разпоредбите на ЗОС и приетите от Общинския съвет наредби. С решение на Общинския съвет, нежилищни имоти – частна общинска собственост могат да се отдават под наем без търг или конкурс за здравни, образователни и социални дейности за задоволяване на съответните нужди на населението, както и на юридически лица с нестопанска цел, осъществяващи дейност в обществена полза. По този ред на търговски дружества могат да се отдават под наем поземлени имоти, необходими като терени за временно използване, за спомагателни и допълнителни площадки, комуникации и други, свързани с изграждането, ремонта и поддържането на обекти на техническата инфраструктура, за срока на ремонтно-строителните дейности. Въз основа на решението на общинския съвет се сключва договор за наем от кмета на общината или от оправомощено от него длъжностно лице.

4. Управление на земи от общинския поземлен фонд на община Монтана

Общинска собственост е земеделската земя, която не принадлежи на граждани, юридически лица или държавата, съгласно чл. 25 от ЗСПЗЗ. Земите от общинския поземлен фонд се управляват в съответствие с изискванията на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи. Земите от общинския поземлен фонд могат да се отдават под наем или аренда на български физически и юридически лица. Собствеността на общината върху мерите и пасищата е публична и може да се обявява за частна общинска собственост при промяна на предназначението на мерите и пасищата по реда на ЗОС.

Управление на общинския жилищен фонд.



Управлението на жилищния фонд на Община Монтана се извършва в съответствие с Глава пета „Общински жилища“ от ЗОС.

5. Разпореждане с имоти общинска собственост на община Монтана

Общинската собственост е постоянен източник на приходи за общинския бюджет и обезпечава финансирането на част от общинските дейности. Предварително определените цели и приоритети и публичното обявяване на намеренията на общината, най-вече по разпореждането с имоти и вещи общинска собственост, дават възможност за прилагане на принципите на прозрачност, публичност и последователност в дейността на общинския съвет и общинската администрация.

Разпореждането с общинска собственост се извършва съгласно нормите на Закона за общинската собственост и Наредбата на Общинския съвет по чл. 8, ал. 2 от ЗОС, с която се указва редът за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост. Разпореждането с имоти - частна общинска собственост, се осъществява чрез: продажба, замяна, делба, учредяване и прехвърляне на вещни права, както и безвъзмездното им прехвърляне в собственост или учредяване. Продажба на имоти и вещи - частна общинска собственост, се извършва след решение на общинския съвет от кмета на общината чрез публичен търг или публично оповестен конкурс. Без търг или конкурс, по ред, определен в наредбата, може да се извърши продажба на земя - частна общинска собственост, на собственика на законно построена върху нея сграда, между общината и държавата или между общини, и когато лицата, на които може да се извърши продажба, са определени в закон. Прекратяването на съсобственост върху имоти между общината, държавата, физически лица или юридически лица се извършва след решение на общинския съвет по реда, определен с наредбата: делба, продажба на частта на общината, откупуване частта на физическите лица или на юридическите лица или замяна. Право на строеж и право на ползване върху имот - частна общинска собственост, се учредяват след решение на общинския съвет от кмета на общината чрез публичен търг или публично оповестен конкурс, или без търг или конкурс, включително безвъзмездно, след решение на общинския съвет, в определените в закона случаи. Разпореждането с имоти и вещи общинска собственост, като един от елементите на управлението на общинската собственост, е предмет на особено внимание при попълването на общинския бюджет.

6. Стопанска дейност на община Монтана

Съгласно Закона за общинската собственост общината може да осъществява стопанска дейност, да създава общински предприятия и да участва в съвместни форми на стопанска дейност при условия и ред, определени със закон. Общината може да осъществява стопанска дейност чрез търговски дружества с общинско участие в капитала или чрез граждански дружества по Закона за задълженията и договорите. Общината може да участва в осъществяването на различните форми стопанска дейност със свободни парични средства, с изключение на целевите субсидии от държавния бюджет, както и с имоти и вещи или вещни права. Общината може да участва само в такива форми на стопанска дейност, в които отговорността ѝ не надвишава размера на дяловото ѝ участие. Общината не може да участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник. Общината може да осъществява самостоятелно стопанска дейност чрез общински предприятия. Общинското предприятие е специализирано звено на общината



за изпълнение на дейности, финансирани от общинския бюджет. То осъществява дейността си въз основа на правилник, приет от общинския съвет. Общинското предприятие може да осъществява дейности по управление, изграждане, поддържане, ремонт и реконструкция на обекти, мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура и други имоти – общинска собственост, както и предоставяне на свързаните с тях услуги за населението.

7. Основни нормативни изисквания и информация за управлението и предоставянето на права върху имоти – публична и частна собственост на община Монтана

Съобразно направения правен анализ на въпроси, свързани с преобразуването на общинска собственост на община Монтана за последните 5 години с преглед на основните актове на националната и общинска нормативна уредба на общинската собственост, в следващата таблица са систематизирани основните начини за нейното управление и предоставяне на права, за да се имат предвид в последващото изложение на конкретните начини на управление на имоти с променена форма от публична в частна собственост и обратно.

Таблица № 3

Вид имот ¹ /статут	Компетентен орган	Ползвател, наемател, предоставено управление	Права, начин на предоставяне	Основание
Имоти – публична и частна общинска с-ст	ОбС-Монтана на община/ кметство	Юридически лица и звена на общинска бюджетна издръжка	Управление; пряко, безвъзмездно	Чл. 12, ал. 1 ЗОС Чл. 13, ал. 3 и чл. 15а Наредба
Имоти - публична общинска с-ст по чл. 3, ал. 2, т. 2 ЗОС	ОбС-Монтана на община/ кметство по местонахождение	Органи на местно самоуправление и местната администрация	Управление; пряко, безвъзмездно	Чл. 12, ал. 2 ЗОС Чл. 13, ал. 1 Наредба
Имоти – публична и частна общинска с-ст	ОбС-Монтана на община/ кметство	Други юридически лица на бюджетна издръжка или на техни териториални структури	Управление; пряко, безвъзмездно	Чл. 12, ал. 3 ЗОС Чл. 13, ал. 3 и чл. 15а, ал. 1 Наредба
Свободни имоти	Решение на	Трети лица,	Наем до 10 г.;	Чл. 14, ал. 7,

¹ Тук не се включват имотите с жилищно предназначение



или части от тях – публична общинска с-ст	ОбС Кмет на община	определени за наематели чрез проведен търг/конкурс или по друг ред, определен в закон	публичен търг/конкурс, освен ако в закон е предвидено друго	предл. първо ЗОС
Свободни части от имоти – публична общинска с-ст	Решение на ОС Орган по чл. 12 ЗОС	Лице, определено за наемател	Наем Търг/конкурс	Чл. 14, ал. 7, предл. второ ЗОС
Имоти – публична и частна общинска с-ст	ОбС-Монтана Кмет на общината	Оределен концесионер	Концесионни права при възложена концесия по реда на ЗК	Закон за концесиите
Земи от общински поземлен фонд	ОбС-Монтана Кмет на общината	Лица, определени чрез търг/конкурс; Лица, определени без търг/конкурс -за маломерни имоти; Собственици на животновъдни обекти с пасищни селскостоп. животни	Наем или аренда Търг/конкурс; Без търг/конкурс – в случаите по чл. 22, ал. 2 от Наредбата, за маломерни имоти срок 1 г. и на собственици на обекти с пасищни животни	Чл. 14, ал. 6 ЗОС; Чл. 22 Наредба; ЗСПЗЗ
Общински горски фонд	ОбС-Монтана Кмет на общината		Ползване - с такси или чрез търг/конкурс	Чл. 23 Наредба; Закон за горите ЗВСГЗГФ
Свободни нежилищни имоти – частна общинска с-ст	Кмет на общината	Трети лица, определени за наематели чрез проведен търг/конкурс или по друг ред, определен в закон	Наем; публичен търг или публично оповестен конкурс, освен ако закон определя	Чл. 14, ал. 1 и 2 ЗОС Чл. 16 Наредба



			друго	
Свободни нежилни имоти – частна общинска с-с	Кмет на общината	Общински ръководства на политически партии, отговарящи на условията, предвидени в З-на за политическите партии	Безвъзмездно без търг или конкурс	Чл. 14, ал. 4 ЗОС Чл. 17 Наредба – право на ползване
Свободни нежилни имоти – частна общинска с-с	Кмет на общината	Общински ръководства на синдикалните организации	Наем без търг или конкурс	Чл. 14, ал. 5 ЗОС Чл. 18 Наредба
Свободни нежилни имоти – частна общинска с-с	Решение на ОС Кмет на общината	Лица, осъществяващи здравни, образователни и социални дейности за задоволяване на нужди на населението, на ЮЛНЦ с дейност в обществена полза	Наем без търг или конкурс	Чл. 14, ал. 6, предл. първо ЗОС Чл. 19 Наредба
Поземлени имоти за временно използване, спомагателни и допълнителни площадки, комуникации и др., свързани с изграждане, ремонт и поддръжане на обекти на техническата инфраструктура	Решение на ОС Кмет на общината	Търговски дружества	Наем без търг или конкурс за срока на строително-ремонтните дейности	Чл. 14, ал. 6, предл. второ ЗОС
Имоти или части от имоти-общ.с-ст, предоставени за управление на училища, детски градини и обслужващи	С решение ОбС делегира права на директорите на училища /детски	Трети лица, определени за наематели чрез проведен търг/конкурс от директора на у-щето/детската градина	Ннаем по ред, определен в наредбата по чл. 8, ал. 2 ЗОС – чрез публичен търг/конкурс	Чл. 8, ал. 3 ЗОС; Чл. 13, ал. 5 Наредба



звена	градини да отдават под наем			
Културни ценности - общинска собственост	ОбС-Монтана Кмет на община	Определени за концесионери лица; Други лица в определени в ЗКН случаи	Ползване при условия и по ред, определени в специални закони; концесии	Чл. 20 ЗОС; Чл. 17, ал. 1 и 2, чл. 86 от З-н за културното наследство
Язовири и микроязовири – публична общ. собственост		Сдружения за напояване	Наем за срок до 5 г. след проведен търг/конкурс	Чл. 14, ал. 5 Наредба § 4, ал. 1 от ПЗР на Закон за сдруженията за напояване
Свободни ателиета и гаражи-общинска собственост	Кмет на общината	Лица-членове на творчески/научен съюз, отговарящи на условия – за ателиета; лица, определени съгл. чл. 19а, ал. 3 Наредба	Наем Комисия определя лицата	Чл. 50 ЗОС Чл. 19а Наредба

На интернет страницата на община Монтана е публикуван Годишен отчет за състоянието на общинската собственост и резултатите от нейното управление за 2022 г.², изготвен от дирекция „Общинска собственост“ – част от специализираната администрация на общината, натоварена с функции за общинската собственост. Налични са и подобни отчети за предходните 2020 и 2021 г., а отчетът за настоящата година с най-актуалните данни ще бъде изготвен явно след приключване на 2023 г., поради което тук са представени данни съгласно последния публикуван отчет, а именно този за 2022 г.

Трите годишни отчета за състоянието на общинската собственост и резултатите от нейното управление в община Монтана са внесени от кмета на общината в ОбС-Монтана, съответно са приети, като: отчетът за 2020 г. е приет с Решение № 607/27.01.2022 г. на ОбС-Монтана, отчетът за 2021 г. е приет с Решение № 607/27.01.2022 г. на ОбС-Монтана и отчетът за 2022 г. е приет с Решение № 891 от Протокол № 42/26.01.2023 г. на ОбС-Монтана

2

<https://www.montana.bg/%D0%BE%D0%B1%D1%89%D0%B8%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%B0-%D0%B0%D0%B4%D0%BC%D0%B8%D0%BD%D0%B8%D1%81%D1%82%D1%80%D0%B0%D1%86%D0%B8%D1%8F/%D0%BE%D1%82%D1%87%D0%B5%D1%82%D0%B8-%D0%BD%D0%B0-%D0%B4%D0%B8%D1%80%D0%B5%D0%BA%D1%86%D0%B8%D0%B8/2022> [посетена на 13 септември 2023г.]

49



Тук се представя най-актуалната към момента информация въз основа на отчета за 2022 г., съгласно който общо за управлението на имоти и вещи – собственост на община Монтана за отчетната година в ОБС-Монтана са внесени „32 бр. докладни, проведени са 49 бр. търга, издадени са 51 бр. заповеди и са сключени 79 бр. договора“. Резултатите от управлението и разпореждането с имотите и вещите – общинска собственост са представени по основни категории, както следва:

1/ Наемни правоотношения за имоти и вещи – общинска собственост за 2022 г.

Общо отдадените под наем общински терени за поставяне на павилиони и терени с павилиони и помещения към 31.12.2022 г. са 134 бр., от които 99 бр. терени за търговска дейност и услуги и 35 бр. обекти за търговски цели, услуги и производствена дейност.

През 2022 г. има общо 40 бр. действащи договори за безвъзмездно право на ползване и управление за нуждите на организации и сдружения с нестопанска цел и структури на бюджетна издръжка.

Организиран са 18 търга за 9 терени, 1 помещение, 5 терена с павилиона с изтекъл срок на договора и 3 нови терени, съответно са сключени 18 договора (не се конкретизира сключените договори с какъв предмет са, би следвало да са за наем).

С решение на ОБС-Монтана е дадено съгласие за продължаване срока на договора за наем през 2022 г. на 9 терена по §17, ал. 1 от Преходните разпоредби на Закона за устройство на територията за изградени строежи с временен статут по реда на отменената ал. 4 на чл. 120 от Правилника за прилагане на Закона за териториално и селищно устройство.

През 2022 г. има 5 действащи договора за здравни кабинети в здравните служби на с. Смоляновци, с. Стубел, с. Крапчене, с. Горно Церовене и 1 договор със Сдружение РЗК.

Дирекцията прави системни проверки на отдадените под наем имоти – общинска собственост, относно състоянието им, както и редовното плащане на наемите. На неиздължилите се наематели се изпращат своевременно уведомителни писма, след което при неплащане в посочения срок се прекратяват наемните правоотношения и се завеждат съдебни дела. Несъбраните наеми за 2022 г. са 5 442.00 лв., от които за 2 871.00 лв. са заведени съдебни искиове. Несъбрани наеми за земеделски земи за годината е сума в размер на 15 594.00 лв., от които за 7 555.00 лв. са заведени съдебни искиове. Несъбрани наеми за жилища са общо 4 812.00 лв., като за 3 994.00 лв. са заведени съдебни искиове.

За 2022 г. са събрани приходи от наеми, както следва:

- 28 922.00 лв. от наем на терени с павилиони и помещения;
- 82 552.00 лв. от наем на терени за поставяне на павилиони;
- 18 368.00 лв. от 17 договори за ползване на паркоместа;
- 27 971.00 лв. от 9 договори за наем на язовири;
- 172 479.00 лв. от наеми от земеделски земи през 2022 г., в т. ч. от полски пътища;
- 33 160.00 лв. от наеми на 47 общински жилища.

2/ Управление на общински поземлен фонд през 2022 г.

Съгласно отчета за 2022 г. са:



- продадени 51.426 дка собствена земеделска земя;
- предоставени общо 61.058 дка земеделска земя на собствениците им за признаване на правото на възстановяване на собственост по §27, ал. 2 от ПЗР на ЗСПЗЗ с 5 решения на ОбС-Монтана;
- прекратени общо 11 бр. договори за наем на земеделска земя за общо 674.652 дка;
- сключени след проведени търгове: а/ 16 договора за наем на пасища, мери и ливади със собственици на животновъдни обекти с пасищни селскостопански животни и лица, които поемат задължение да ги поддържат в добро земеделско и екологично състояние за срок от 1 стопанска година за обща площ 1 880.838 дка; б/ 15 договора за наем на земеделска земя за обща площ 366.650 дка; в/ 19 договора за наем на пасища и ливади със собственици на животновъдни обекти с пасищни селскостопански животни за срок от 6 стопански години, на основание чл. 37и от ЗСПЗЗ за обща площ 4 591.357 дка.

В края на 2022 г. има 95 договора за наем на 10 595.00 дка земеделска земя от общинския поземлен фонд, като общината разполага с общо 80 503.359 дка, от които: 72 218.00 дка земеделска земя по чл. 19, ал. 1 от ЗСПЗЗ и 8 285.359 дка собствена земеделска земя.

3/ Управление на общински жилищен фонд през 2022 г.

През 2022 г. с Решение № 671 от Протокол № 30/24.03.2022 г. на ОбС-Монтана са утвърдени и разпределени общински жилища, от които: 47 жилища за настаняване под наем на граждани с установени жилищни нужди – 27 в жилищни блокове и 20 в отчуждени жилищни сгради, резервни няма и ведомствени са 5 бр., както и са изключени 22 бр. от общинските жилища, които са предоставени с решение № 466 от протокол №22/29.06.2021 г. на ОбС-Монтана за социални жилища по одобрен проект на общината за ремонтирането и обзавеждането им за настаняване на ползватели от уязвими, малциствени и социално слаби групи, за които същите няма да плащат наем, съгласно Наредбата за реда и условията за настаняване и ползване на социални жилища в община Монтана.

Извършена е продажба на 2 общински жилища, като едното е платено в началото на януари 2023 г., а 2 жилища са деатувани като общинска собственост, тъй като са държавна собственост и стопанисват и управляват от Областно пътно управление гр. Монтана. Прекратени са наемните правоотношения с 6 бр. наематели поради отпаднала необходимост и 2 бр. наематели поради задължения. Изплатени са 1 784.12 лв. за направен ремонт на общи части в жилищни блокове, в които има общински жилища. В края на 2022 год. общинските жилища са общо 49.

4/ Разпореждане с имоти и вещи – общинска собственост през 2022 г.

Продажбите са извършени след внесени докладни и решения на ОбС-Монтана. За дейностите по разпореждане с имоти и вещи – общинска собственост са внесени в ОбС-Монтана общо 89 докладни, проведени са 51 търга, издадени са 67 заповеди и са сключени 67 договора, като приходите са:

- 57 992.00 лв. от продажба на сгради;
- 171 343.00 лв. от продажба на НДА;



- 558 053.00 лв. без ДДС от продажба на земя в регулация;
- 106 256.00 лв. без ДДС, който не се начислява, от продажба на земеделска земя от общинския поземлен фонд.

5/ Надзор и актуване на общинските имоти през 2022 г.

За общинските имоти се съставят актове за общинска собственост, като за временните постройки, улиците, площадите, общинските пътища и други линейни обекти на техническата инфраструктура не се съставят такива, освен ако в специален закон е предвидено друго.

През 2022 г. са съставени общо 211 акта за общинска собственост, в т. ч.: 45 за публична общинска собственост и 166 за частна общинска собственост. Актуализирани са общо 115 акта след извършено разпореждане, учредено право на ползване, предоставяне за управление и при изменения на подробния устройствен план. Съставените актове за поземлените имоти в община Монтана са вписани в Службата по геодезия, картография и кадастър гр. Монтана. На основание чл. 58, ал. 2 от ЗОС копия от новосъставените АОС и скици са изпратени на областен управител на област Монтана.

Резултатите от управлението и разпореждането с общински имоти за 2022 г. са представени в следващата таблица, съпоставено с планираните суми по всяко перо.

Таблица № 4



№ по ред	Вид приходи от	План за 2022 г. лева	Отчет за 2022 г. лева
1	Наем на нежилищни имоти	129 000.00	111 474.00
2	Наем от общински жилища	33 000.00	33 160.00
3	Наем от язовири	31 000.00	27 971.00
4	Наем от паркоместа	20 000.00	18 368.00
5	Наем на земеделска земя	80 275.00	83 754.00
6	Наем от полски пътища	88 725.00	88 725.00
7	Приход от продажба на сгради и ДМА	166 496.00	57 992.00
8	Приход от продажба на земя	932 908.00	664 309.00
9	Приход от учредени вещни права	50 000.00	171 343.00
10	Приходи от продажба на тръжна (конкурсна) документация	10 000.00	9 090.00
11	Административни услуги (§2711)	26 000.00	23 786.00
12	Технически услуги (§2710)	5 000.00	3 385.00
13	приходи от 2.5 % данък (§ 1304)	40 000.00	22 341.00
14	приходи от концесии (§4100)	74 000.00	40 747.00
ОБЩО:			1 356 445.00

Източник: община Монтана

От данните за планираното, респективно постигнатото изпълнение за 2022 г. от наеми, вещни права, разпореждане и концесии може да се резюмира, че:

- Планираните приходи от наеми на общински жилища и полски пътища са постигнати така, както са заложени;
- Постигнатите приходи от наем на нежилищни имоти, язовири и паркоместа са по-малко с ок. 10 % от планираните;
- Надвишаване на приходите спрямо планираното има от наеми на земеделска земя над 3 х. лв. и съществено превъзвешение от учредени вещни права – повече от три пъти спрямо планираното;



- Почти два пъти по-малко са приходите от концесии в сравнение с планираното, което не е ясно на какво се дължи, дали на планирани, но невъзложени концесии или от неизпълнение на задължения за концесионни плащания.

8. Управление на имоти с извършена промяна на формата на собствеността през периода 2019 – 2023 г.

Липсват нарочно предоставени или други публичнодостъпни данни, включително и доклади на Сметната палата, за да бъдат изведени факти и направени обосновани заключения и препоръки.

Налична е основно информацията, съдържащата се в трите годишни отчети за състоянието на общинската собственост и резултатите от нейното управление за 2020, 2021 и 2022 г., които са с еднаква структура и сходно съдържание.

От тези отчети може да се съпоставят данните за извършеното през посочените три години актуване, представено в следващата таблица.

Съставени актове за общинска собственост /АОС/

Таблица № 5

АОС	За 2020 г.	За 2021 г.	За 2022 г.
Общо съставени АОС, в т.ч.	275	286	
За публична общинска собственост	176	80	
За частна общинска собственост	99	206	
Актуализирани актове	143	197	
Отписани от актовете книги за общинска собственост имоти	57 заповеди	51 заповеди	

В допълнение на вече подробно представеното в т. 1 по-горе изпълнение на годишната програма за 2022 г., в следващата таблица е направена съпоставка по основни данни, съдържащи се в годишните отчети за трите последователни години.

Таблица № 6

Дейност; вид имот; приходи	За 2020 г.	За 2021 г.	За 2022 г.



Нежилищни имоти – терени и терени с павилиони под наем, в т.ч.: - Терени за търг. дейност и услуги - Обекти за търг. цели и др. - Здравни кабинети	Общо 127 93 терена 34 обекта 5 обекта	Общо 137 ³ 101 терена 36 обекта 5 обекта	Общо 134 99 терена 35 обекта 5 обекта
Получени приходи наем на: - павилиони - терени за павилиони	Общо 149 045 лв.: 30 906 лв. 118 139 лв.	Общо 116 801 лв.: 30 010 лв. 86 791 лв.	Общо 111 474 лв.: 28 922 лв. 82 552 лв.
Несъбрани приходи от наеми	4 746 лв.	3 081 лв.	5 442 лв.
Безвъзмездно ползване на помещения и офиси	Общо 40, в т.ч. 23 читалища	Общо 40, в т.ч. 18 читалища	Общо 40
Приходи	няма	няма	няма
Предоставени паркоместа	19 договора	19 договора	17 договора
Приходи	18 000 лв.	19 728 лв.	18 368 лв.
Несъбрани приходи	34 лв.	няма	няма
Предоставени язовири под наем	7 договора	9 договора	9 договора
Приходи	27 600 лв.	30 671 лв.	27 971 лв.
Несъбрани приходи	5 100 лв.	5 100 лв.	няма
Общински поземлен фонд	83 250,8 дка, в т.ч. 89 дог. за наем за общо 8882,17 дка	83 183,028 дка, 155 дог. за наем за общо 9 721,055 дка	80 503,359 дка, в тч 95 дог. за наем за общо 10 595 дка
Приходи от наем, в т.ч. на полски пътища	94 230 лв.	160 634 лв.	172 479 лв.
Несъбрани приходи	9 882 лв.	8 211 лв.	15 594 лв.

³ В раздел IV на годишния отчет за 2021 г. в направената рекапитулация по дейности в т. 1 терените и обектите са посочени като 139 бр.



Общински жилищен фонд	Общо 102 жилища под наем 90 бр.	Общо 80 жилища	Общо 49 жилища и 47 дог. за наем
Приходи от наем	32 320 лв. от наем	26 620 лв.	33 160 лв.
Несъбрани приходи	5 038 лв.	4 222 лв.	4 812 лв.
Разпореждане с имоти и вещи	Общо 108 договора	Общо 77 договора	
Приходи, в т.ч. от:			
- продажби сгради	469 133 лв./15 дог.	218 331 лв./7 дог.	57 992 лв.
- продажби земя	624 998 лв./60 дог.	425 680 лв./58 дог.	558 053 лв. в регул. + 106 256 лв. от земедел.земи
- ограничени вещни права	120 912 лв./33 дог.	65 619 лв./12 дог.	171 343 лв.
- други – данък, тръжни книжа			9 090 лв.
- такси	37 678 лв.	24 788 лв.	
	30 600 лв.	21 600 лв.	
Несъбрани приходи	няма	няма	
Концесии			
Приходи от концесии	77 171 лв.	74 144 лв.	40 747 лв.
Несъбрани приходи	няма	няма	
ОБЩО ПРИХОДИ	1 651 087 лв.	1 163 016 лв.	1 356 445 лв.
Несъбрани приходи	24 800 лв.	20 614 лв.	25 848 лв.

От изложеното е видно, че общите приходи от управлението и разпореждането с общински имоти и вещи през трите последователни години има тенденция на намаляване, като най-високи приходи са получени през първата отчетна 2020 г., следвана от 2022 т., а най-малко са през средната година от периода. Не може да се направи ясен извод за причините за това само от тези данни, още повече че едва ли са еднакви за наемите и за разпоредителните сделки. По отношение на приходите от наем резонното предположение е, че всяка следваща година общинските имоти намаляват поради разпореждане с по-голям темп, отколкото се придобиват нови. Явно това не може да бъде преодоляно от увеличаване на размерите на наемите, каквото се очаква поради инфлацията и на други основания, ако такива са предвидени в наемните договори, респективно се постигат при проведените търгове и конкурси. По отношение на разпоредителните сделки има значение търсенето и е в зависимост от постигането на добри продажни цени.



Разлики в някои пера се получават и поради по-малък или по-голям брой сключени договори, напр. приходите от ограничени вещни права през 2021 г. са почти наполовина по-малки от тези през другите две години от периода, но е видно и че са получени от повече от половината по-малко сключени договори.

От данните за несъбраните вземания е видно, че процентно на получените приходи те не са съществени, освен от наемите на язовири и на общински жилища, където са от порядъка на 15-18 %.

ЗАКЛЮЧЕНИЯ И ПРЕПОРЪКИ

В резултат на извършеното проучване на последващото управление на преобразуваната през последните 5 години, за периода 2019 – 2023 г., частна общинска собственост на територията на община Монтана като интеграционна политика. На база на направеното проучване, представяме изводи за обратна връзка по изпълнение на разглежданата местна политика. В този смисъл настоящият преглед е част от подобряване на диалога между гражданското общество и местната власт. Дефинирани са предложения за идентифицирани местни нормативни подобрения, с оглед по-ефективното управление на общинската собственост, в т.ч. и в контекста на интеграционна политика.

Предлагаме следните заключения и препоръки, включително и организационни мерки:

1. Необходимост от създаване и публикуване на план за действие за общинските концесии на общината, защото такъв не е оповестен в интернет страницата на общината.
2. Необходимост от публично оповестяване на информация за потенциални възможности на общинската собственост на община Монтана, включително и създаване на **интерактивна карта за потенциални инвестиции и възможности**, защото, за целите на този анализ не бяха предоставени всички или отделни предложения, внесени в ОбС-Монтана за промяна на формата на собственост, до такива няма осигурен публичен достъп и поради това не може да бъде представена конкретна информация и извършен анализ на основанията, причините, целите и последиците от извършените промени. Съдебната практика също не е богата, за да бъдат направени основани заключения и препоръки, включително липсват и доклади по одити за изпълнение на Сметната палата на Република България. Публичността на информацията е в контекста и на чл. 41 от Хартата на основните права на ЕС, особено, когато става въпрос и за потенциални възможности за ползване на средства от ЕС в контекста на преобразуването на общинската собственост. Изпълнението на това изискване е и в контекста на принципите, установени в чл. 2, ал. 1 от ЗА⁴, като би помогнало и при вземането

⁴ **Чл. 2.** Администрацията осъществява своята дейност при спазване на следните принципи:

1. законност;
2. откритост и достъпност;
3. отговорност и отчетност;
4. ефективност;
5. субординация и координация;
6. предвидимост;



на управленски решения за преобразуване на собствеността и насърчаване на инвестициите, защото администрацията осъществява своята дейност в интерес на обществото и в съответствие с Конституцията и с другите нормативни актове. Това би подобрило ефективността на финансовото управление и контрол в общината, включително и ефективното, икономично и ефикасно управление на публичните ресурси. Биха се подобрили приходите на общината, включително ще се изпълни по-ефективно и Планът за интегрирано развитие на община Монтана 2021-2027 г.

3. Необходимост от оповестяване на Годишните програми за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост за периода 2019-2023 г., защото не се установяват като налични към 31.08.2023 г. - публикувани и публичнодостъпни - предходните годишни програми. Препоръчително е отчетите да съдържат съпоставки със заложеното в съответната годишна програма, така както е направено в годишния отчет за 2022 г., но липсва в отчетите за предходните две години.
4. Необходимост от по-активна координация на възможностите на община Монтана като инвестиционна дестинация с Българска агенция за инвестиции, предвид прилагането на ЗНИ и новото законодателство в областта на държавните помощи за периода 2021-2027 г., необходимост от разяснителна и информационна кампания сред заинтересовани страни.
5. Необходимост от по-активно участие на гражданското общество и неправителствени организации при вземането на решения, с оглед спазването на принципите за прозрачност, отчетност и гражданско участие⁵ в контекста и на *Глобалните цели на устойчивото развитие (ООН)/ Трансформиране на нашия свят: Дневен ред 2030 за устойчиво развитие.*
6. Необходимост от организационни мерки, свързани с подготовка на нова Стратегия за общинската собственост, базирана на отчет за свършеното от настоящото ръководство на общината досежно управлението на общинската собственост, включително и визията за преобразуването ѝ от един вид в друг.
7. Необходимост от ефективното използване на възможностите на общинската собственост, с оглед развитието на туризма на територията на общината, включително чрез общински концесии, предвид един от основните проблеми, свързани с недостатъчно развития туризъм, необходимостта от реклама на общината по отношение на възможностите за отдих и най-вече спортен, културен и археологически туризъм⁶.
8. **Необходимост от уедряване на общинска частна собственост, за да стане привлекателна за бизнеса.**

7. обективност и безпристрастност;

8. непрекъснато усъвършенстване на качеството.

⁵ Конституция на Република България: чл. 41 – право на информация, чл. 42 – избирателни права, право на участие в допитвания, чл. 45 - право на жалби, предложения и петиции, чл. 82 – откритост на заседанията на НС, чл. 116 – държавните служители се ръководят от волята и интересите на нацията, чл. 139 – кметът се ръководи от решенията на населението

⁶ Вж. стр.48 от Плана за интегрирано развитие на община Монтана 2021-2027 г.

