

**ДОКЛАДНА ЗАПИСКА
от
Аргир Вълчев – Председател на ОбС – Брезово**

Относно: Приемане на Наредба за изменение и допълнение на Наредбата за общинския жилищен фонд, Приета с решение №275, взето с протокол №18 от 08.09.2005 г., изм. и доп. и решение №542 на Общински съвет Брезово, взето с протокол №39/31.07.2014 г., изм. и доп. с решение №472, взето с протокол №53/28.02.2019 г.

УВАЖАЕМИ ГОСПОЖИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Съгласно чл.26, ал.4 от Закона за нормативните актове, в законоустановения срок от 30 дни, Общински съвет предостави възможност на заинтересованите лица да направят своите предложения и становища по проекта на Наредба за изменение и допълнение на Наредбата за общинския жилищен фонд, на email адрес: obs@brezovo.bg, oba@brezovo.bg или в деловодството на Община Брезово, ул. „Георги Димитров” No 25. В обявения срок за предложения и становища по проекта такива не бяха получени. Справка за получени предложения е публикувана на сайта на общината www.brezovo.bg.

МОТИВИ:

I. ОБОСНОВКА ЗА КОНКРЕТНАТА НЕОБХОДИМОСТ ОТ ПРОМЯНА НА НАРЕДБАТА.

С писмо изх.№ 1308/2019 г. от 15.03.2019 г. на Окръжна прокуратура – Пловдив, чрез Общински съвет Брезово до Председателя на Общински съвет Брезово е получен протест с подробни мотиви за противозаконност на нормите на чл.9, ал.1, т.1, чл.9, ал.6, чл.24, ал.4, т.1, от Наредбата за общинския жилищен фонд, както и предложение за отмяна или промяна на посочените норми, в частта:

чл.9, ал.1, т.1 от Наредбата:

- Чл.9./1/ Резервните жилища са предназначени да осигурят временно жилищна площ под наем, за срок, не по-дълъг от 2 години, на лица:

1. чиито жилища са станали негодни за обитаване в резултат на природни и стихийни бедствия или на други изключителни обстоятелства;

Посочената разпоредба в частта относно „или на други изключителни обстоятелства; противоречи на нормативен акт от по-висока степен, а именно чл.45, ал.1 от ЗОС.

Чл.9, ал.6 от Наредбата:

/6/ По изключение, в случаите по ал.1, наемното правоотношение може да се продължи еднократно, за срок не по-дълъг от 6 месеца, срещу заплащане на пазарна наемна цена.

Посочената разпоредба противоречи на нормативен акт от по-висока степен – чл.45, ал.1 от ЗОС.

Чл.24, ал.4 от Наредбата:

Чл.24. /4/ Ако настаненото лице в едномесечен срок от влизането в сила на заповедта не заеме жилището, Кметът на общината може да я отмени.

Посочената разпоредба противоречи на нормативен акт от по-висока степен – чл.45а, ал.1 и чл.47, ал.3 от ЗОС.

Председателя на ОбС Брезово, споделя изцяло посочените в предложението от Окръжна прокуратура мотиви, относно незаконосъобразността на нормите на чл.9, ал.1, т.1, чл.9, ал.6 и чл.24, ал.4 поради което и внася настоящия проект на Наредба за изменение и допълнение на Наредбата за общинския жилищен фонд.

- II. **ЦЕЛ НА НАРЕДБАТА:** Прецизиране на текстовете на Наредбата за жилищния фонд на община Брезово и привеждането им в съответствие с действащото законодателство в Република България.
- III. **ФИНАНСОВИ СРЕДСТВА, НЕОБХОДИМИ ЗА ПРИЛАГАНЕ НА НАРЕДБАТА:** Няма необходимост от допълнителни финансови и други средства, необходими за приемането и прилагането на промените в наредбата.
- IV. **ОЧАКВАНИ РЕЗУЛТАТИ:** Синхронизиране на Наредбата за жилищния фонд на община Брезово с действащото законодателство на Република България.
- V. **АНАЛИЗ ЗА СЪОТВЕТСТВИЕ С ПРАВОТО НА ЕВРОПЕЙСКИЯ СЪЮЗ:** Предлаганите промени в Наредбата за жилищния фонд на община Брезово не противоречат на норми от по-висока йерархия и на европейското законодателство.

Във връзка с гореизложеното, Ви предлагам следния

ПРОЕКТ ЗА РЕШЕНИЕ:

На основание чл.21, ал.2 от ЗМСМА, във връзка с чл.79 от АПК, чл.26, ал.2 от Закона за нормативните актове, Общинският съвет гр.Брезово Приема **Наредба за изменение и допълнение на Наредбата за общинския жилищен фонд**, приета с решение №275, взето с протокол №18 от 08.09.2005 г., изм. и доп. с решение №542 на Общински съвет Брезово, взето с протокол №39/31.07.2014 г., изм. и доп. с решение №472, взето с протокол №53/28.02.2019 г., както следва:

§ 1. В Чл.9, ал.1, т.1 придобива следната редакция:

т.1 „чиито жилища са станали негодни за обитаване в резултат на природни и стихийни бедствия или са застрашени от самосрутване”;

§ 2. Чл.9, ал.6 се отменя.

§ 3. Чл.24, ал.4 се отменя.

ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 4. Тази наредба влиза в сила от датата на публикуването ѝ на интернет страницата на община Брезово.

Наредбата е приета на заседание на Общински съвет – Брезово, проведено на, протокол №, т. от дневния ред, и е подпечатано с официалния печат на общинския съвет.

МОТИВИ: Във връзка с получен протест изх.№ 1308/2019 г. от 15.03.2019 г. на Окръжна прокуратура – Пловдив, с цел синхронизиране на Наредбата с нормативни актове от по-висока степен, Общинският съвет Брезово намира решението за целесъобразно.

Председател на ОбС:
Аргир Вълчев

Съгласувал:
Адв. Гургана Василева



ПРОКУРАТУРА НА РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
ОКРЪЖНА ПРОКУРАТУРА ПЛОВДИВ

Общински съвет - Брезово
74
19.03.2019 г.

№ 1308/2019 г.
...15.03...2019 г.
/при отговор посочете номера/
PRB 2019028433460

ЧРЕЗ
ОБЩНСКИ СЪВЕТ БРЕЗОВО

ДО
АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД
ГР. ПЛОВДИВ

КОПИЕ: ВЪРХОВНА АДМИНИСТРАТИВНА
ПРОКУРАТУРА
На Ваш № 235/2019 г.

ПРОТЕСТ
ОТ
ОКРЪЖНА ПРОКУРАТУРА – ПЛОВДИВ

Против: Наредба за общинския жилищен фонд на Община Брезово, приета с решение № 275, взето с протокол № 18/08.09.2005 г., изм. и доп. с решение № 542, взето с протокол № 39/2014г., изм. и доп. с решение № 472, взето с протокол № 53/28.02.2019 г.

Правно основание: чл. 185-191 и чл. 193, ал. 1 АПК

УВАЖАЕМИ АДМИНИСТРАТИВНИ СЪДИИ,

Моля да отмените Наредбата за общинския жилищен фонд на Община Брезово, приета с решение № 275, взето с протокол № 18/08.09.2005 г., изм. и доп. с решение № 542, взето с протокол № 39/31.07.2014 г., изм. и доп. с решение № 472, взето с протокол № 53/28.02.2019 г., в частта:

- **Чл. 9, ал. 1, т. 1 от Наредбата:**

Чл.9. /1/ Резервните жилища са предназначени да осигурят временно жилищна площ под наем, за срок, не по-дълъг от 2 години, на лица:

1. чиито жилища са станали негодни за обитаване в резултат на природните и стихийни бедствия или на други изключителни обстоятелства;

Посочената разпоредба в частта относно „или на други изключителни обстоятелства“ противоречи на нормативен акт от по-висока степен, а именно чл. 45, ал. 1 от ЗОС, който гласи следното:

Чл. 45. (1) В резервните жилища се настаняват под наем за срок не по-дълъг от две години лица:

1. жилищата на които са станали негодни за обитаване в резултат на природни и стихийни бедствия и аварии или са застрашени от самосрутване;
2. в семействата на които са налице остри социални или здравословни проблеми.

- Чл. 9, ал. 6 от Наредбата:

Чл. 9. /6/ По изключение, в случаите по ал.1, наемното правоотношение може да се продължи еднократно, за срок не по-дълъг от 6 месеца, срещу заплащане на пазарна наемна цена.

Посочената разпоредба противоречи на нормативен акт от по-висока степен, а именно чл. 45, ал. 1 от ЗОС, който гласи следното:

Чл. 45. (1) В резервните жилища се настаняват под наем за срок не по-дълъг от две години лица:

1. жилищата на които са станали негодни за обитаване в резултат на природни и стихийни бедствия и аварии или са застрашени от самосрутване;
2. в семействата на които са налице остри социални или здравословни проблеми.

- Чл. 24, ал. 4 от Наредбата:

Чл. 24. /4/ Ако настаненото лице в едномесечен срок от влизането в сила на заповедта не заеме жилището, Кметът на общината може да я отмени.

Посочената разпоредба противоречи на нормативен акт от по-висока степен, а именно на чл. 45а, ал. 1 и чл. 47, ал. 3 от ЗОС, съгласно които:

Чл. 45а. (1) Условието и редът за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем в жилищата по чл. 43 и 45 се определят с наредба на общинския съвет.

Чл. 47. (3) Условието и редът за продажба на общински жилища се определят от общинския съвет в наредбата по чл. 45а, ал. 1.

В подкрепа на гореизложеното излагам следните съображения:

Съгласно чл. 7, ал. 2 от ЗНА наредбата е нормативен акт, който се издава за прилагане на отделни разпоредби или подразделения на нормативен акт от по-висока степен, а в чл. 8 от ЗНА и чл. 76, ал. 3 от АПК е предвидено, че всеки общински съвет може да издава наредби, с които да урежда съобразно нормативните актове от по-висока степен неуредените от тях обществени отношения от местно значение.

В чл. 15, ал. 1 от ЗНА е регламентирано, че нормативният акт трябва да съответства на Конституцията и на другите нормативни актове от по-висока степен, а ал. 3 на същия член предвижда, че ако постановление, правилник, наредба или инструкция противоречат на нормативен акт от по-висока степен, правораздавателните органи прилагат по-високия по степен акт. При съобразяване на цитираните разпоредби се налага извод, че за общинския съвет не е налице правна възможност да регламентира по различен начин обществени отношения, които вече са уредени с нормативен акт от по-висока степен.

Наредба за общинския жилищен фонд на Община Брезово, приета с решение № 275, взето с протокол № 18/08.09.2005 г., изм. и доп. с решение № 542, взето с протокол № 39/2014г., изм. и доп. с решение № 472, взето с протокол

№ 53/28.02.2019 г., е приета на основание чл. 45а, ал. 1 от ЗОС и с нея се определя редът за управление и разпореждане с жилища от общинския жилищен фонд, ателиета и гаражите – общинска собственост.

В чл. 9, ал. 1, т. 1 от Наредбата е уредено, че резервните жилища са предназначени да осигурят временно жилищна площ под наем, за срок, не по-дълъг от 2 години, на лица, чиито жилища са станали негодни за обитаване в резултат на природните и стихийни бедствия или на други изключителни обстоятелства. В ал. 6 на същия член е регламентирано, че по изключение, в случаите по ал.1 наемното правоотношение може да се продължи еднократно за срок не по-дълъг от 6 месеца срещу заплащане на пазарна наемна цена.

Законодателят допуска на местно ниво отношенията, касаещи общински жилища, да се регулират с наредба на общинския съвет. Това законово овластяване по аргумент от чл. 76, ал. 3 от АПК /респ. чл. 8 от ЗНА/ е ограничено до неуредените обществени отношения с нормативните актове от по-висока степен.

В чл. 45 от ЗОС обаче са регламентираны както срокът, така и условията за настаняване в резервните жилища, като е посочено, че в тях се настаняват под наем за срок не по-дълъг от две години лица, жилищата на които са станали негодни за обитаване в резултат на природни и стихийни бедствия и аварии или са застрашени от самосрутване, както и лица, в семействата на които са налице остри социални или здравословни проблеми. Уредбата очевидно е изчерпателна /след граматическо тълкуване/ с оглед използвания от законодателя способ на крайно изброяване.

От друга страна, в чл. 42, ал. 1, т. 1, т. 2 и т. 3 и т. 4 от ЗОС детайлно са описани видовете общински жилища според предназначението им. При тази уредба систематическото тълкуване на чл. 42, ал. 1 и чл. 45 от ЗОС сочи, че втората норма се прилага само при наличие на предпоставките, включени в хипотезата ѝ.

При съпоставката на чл. 45 от ЗОС и чл. 9, ал. 1, т. 1 от Наредбата се установява, че местният орган на власт е „дописал“ условия /“или други изключителни обстоятелства“/, при които могат да се обитават резервни общински жилища.

От друга страна, в чл. 9, ал. 6 от Наредбата Общинският съвет е дал възможност за продължаване на срока за настаняване в резервните жилища по изключение. В тази връзка отново следва да се отбележи, че императивното правило на чл. 45, ал. 1, т. 1 и т. 2 от ЗОС урежда изцяло материята и относно времето за настаняване в резервни жилища. Чрез израза „не по-дълъг от две години“ разпоредбата ограничава максималния срок, за който на лицата се предоставят под наем общински жилища от резервния фонд. Тълкуване в обратен смисъл противоречи и на целта на закона, понеже отдаването под наем за по-дълги периоди възпрепятства упражняване на функцията на резервните жилища, които трябва да са налични и свободни при възникване на спешна нужда от тях. Чрез спазване на времевото ограничение за наемане се осигурява възможност на местния орган на власт да помага на нуждаещи се лица, отговарящи на изискванията на чл. 45, ал. 1, т. 1. и т. 2 от ЗОС.

С оглед на гореизложеното Наредбата е в непримиримо противоречие с правни норми от по-висок ранг и в контекста на казаното всякакви доводи за целесъобразност са неприложими.

В чл. 24, ал. 4 от Наредбата е уредено, че, ако настаненото под наем в жилище от общинския фонд лице в едномесечен срок от влизането в сила на заповедта не заеме жилището, Кметът на общината може да я отмени.

Режимът на разпореждане с общински жилища е законово регламентиран в глава пета на ЗОС. Съобразно разпоредбите на чл. 45а, ал. 1 и чл. 47, ал. 3 от ЗОС, условията и редът за установяване на жилищни нужди, за настаняване под наем в общински жилища и за продажба на общински жилища се определят от общинския съвет в наредбата по чл. 45а, ал. 1. Компетентността на органа винаги се определя в съответствие с материалния закон, което е пряко следствие от нормата на чл. 4, ал. 1 от КРБ. В този смисъл разпоредбите досежно компетентността не подлежат на разширително тълкуване с оглед изключителния им характер. Ето защо и компетентността на административния орган следва да е установена и да произтича от закон и е недопустимо допълването ѝ с подзаконов нормативен акт. Доколкото в специалния закон – ЗОС не е изрично предвидена възможност за отмяна на влязъл в сила административен акт, с който е признато правото на едно лице да закупи общинско жилище или да бъде настанено в такава, е недопустимо допълнителното уреждане, респективно присвояването на такава компетентност с подзаконов нормативен акт, тъй като същото е извън рамките на законового препращане. Съобразно цитираните по-горе разпоредби на чл. 45а, ал. 1 и чл. 47, ал. 3 от ЗОС такава законово препращане е налице само досежно регламентиране на условията и реда за установяване на жилищни нужди и настаняване под наем в общински жилища, както и досежно определяне на условията и реда за продажба на общински жилища, но не и касателно последващата отмяна на влезлите в сила индивидуални административни актове за настаняване и продажба, каквито съставляват заповедите на кмета за настаняване и продажба на общински жилища. Такава възможност за отмяна на влязъл в сила индивидуален административен акт, неоспорен пред съда, е предвидена в чл. 99 и сл. от АПК, уреждащ изчерпателно основанията за възобновяване на производството по издаване на административни актове. В случая обаче протестираните подзаконови разпоредби не се основават на правилата на АПК, поради което е недопустимо изключения от предвидения със закон /ЗОС/ ред включително и относно компетентността на административния орган да се уреждат с подзаконов нормативен акт. Съгласно чл. 15 от ЗНА наредбата трябва да съответства на Конституцията и на другите нормативни актове от по-висока степен и ако противоречат на нормативен акт от по-висока степен, се прилага последният. В този смисъл с наредба не могат да се създават норми, които да влизат в колизия и да противоречат на нормативен акт от по-висока степен.

С оглед на гореизложеното считам, че разпоредбите на чл. 9, ал. 1, т. 1 в частта относно „или на други изключителни обстоятелства“, чл. 9 ал. 6 и чл. 24, ал. 4 от Наредбата за общинския жилищен фонд на Община Брезово, приета с решение № 275, взето с протокол № 18/08.09.2005 г., изм. и доп. с решение №

542, взето с протокол № 39/2014г., изм. и доп. с решение № 472, взето с протокол № 53/28.02.2019 г., са незаконосъобразни и противоречат на нормативен акт от по-висока степен, а именно на ЗОС, поради което и на основание чл. 186, ал. 2, вр. с чл. 185, вр. с чл. 16, ал. 1, чл. 126, чл. 193, ал. 1 от АПК,

ПРЕДЛАГАМ:

Административен съд гр. Пловдив да отмени Наредбата за общинския жилищен фонд на Община Брезово, приета с решение № 275, взето с протокол № 18/08.09.2005 г., изм. и доп. с решение № 542, взето с протокол № 39/2014г., изм. и доп. с решение № 472, взето с протокол № 53/28.02.2019 г., в частта:

- **Чл. 9, ал. 1, т. 1 от Наредбата:**

Чл.9. /1/ Резервните жилища са предназначени да осигурят временно жилищна площ под наем, за срок, не по-дълъг от 2 години, на лица:

1. чиито жилища са станали негодни за обитаване в резултат на природните и стихийни бедствия или на други изключителни обстоятелства
в частта относно „или на други изключителни обстоятелства“.

- **Чл. 9, ал. 6 от Наредбата:**

Чл. 9. /6/ По изключение, в случаите по ал.1, наемното правоотношение може да се продължи еднократно, за срок не по-дълъг от 6 месеца, срещу заплащане на пазарна наемна цена.

- **Чл. 24, ал. 4 от Наредбата:**

Чл. 24. /4/ Ако настаненото лице в едномесечен срок от влизането в сила на заповедта не заеме жилището, Кметът на общината може да я отмени.

Моля, на основание чл. 143, ал. 1 от АПК да бъдат присъдени при уважаване на протеста разноските по силата на чл. 188, вр. с чл. 181, ал. 1 от АПК, ТР № 4/16.07.09 г. по т.д. № 2/09 г. на ВАС, които Прокуратурата е осъществила, като е заплатила за съобщаване на протеста чрез обявление в Държавен вестник.

Доказателства:

Писма от Общински съвет – Брезово с изх. № 18/08.03.2019 г. и с изх. № 9/22.02.2019 г. до Окръжна прокуратура – Пловдив, ведно с приложения към него.

Приложение: преписи от протеста – 3 броя ведно с Наредба за общинския жилищен фонд на Община Брезово, приета с решение № 275, взето с протокол № 18/08.09.2005 г., изм. и доп. с решение № 542, взето с протокол № 39/2014г., изм. и доп. с решение № 472, взето с протокол № 53/28.02.2019 г. и копие от административната преписка по приемането и

/МП



ПРОКУРОР:

АЛБЕНА ГЕОРГИЕВА/