



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

ОБЛАСТЕН УПРАВИТЕЛ НА ОБЛАСТ ЛОВЕЧ

ЗАПОВЕД

№ РД-07-147
Ловеч, 13.12.2018 год.

С решение № 879 от 29.11.2018 г., на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 и ал. 2 от ЗМСМА, чл. 16, ал. 1 от Закона за арендата в земеделието (ЗАЗ), чл. 20 „а“, изречение второ от Закона за задълженията и договорите (ЗЗД), във връзка с чл. 13, раздел V от Договор за аренда на земеделска земя № ДИ-491/21.11.2014 г., с 22 гласа „за“, 4 „против“ и 3 „въздържали се“, Общинския съвет Ловеч е приел решение относно изменение на Договор за аренда на земеделска земя № ДИ-491/21.11.2014 г. за поземлен имот с идентификатор 43829.196.62 по КККР на с. Лисец, община Ловеч.

С горесцитираното решение Общински съвет Ловеч **дава съгласие** да се сключи допълнително споразумение към Договор за аренда на земеделска земя № ДИ-491/21.11.2014 г., сключен с арендатор „АГРАБИОЕНЕРДЖИ“ ЕООД, гр. Ловеч, тъй като е взето предвид изменение на Кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Лисец, община Ловеч, както и намаляването на площта, съгласно скицата-предложение, неразделна част от решението, а измененията са както следва:

В т. 1.1. от решението се изменя чл. 1 от Раздел I от сключения договор като изразът „поземлен имот с идентификатор 43829.196.62, с площ 798 473 кв.м., начин на трайно ползване: изоставена орна земя, находящ се в местността „Пладнището“, по кадастралната карта на с. Лисец, община Ловеч, актуван с АЧОС № 54255/19.09.2014 г.“ се заменя с изрази 238 510 кв.м. от поземлен имот с идентификатор 43829.196.64, целият с площ 794 921 кв.м.

В т. 1.2 от решението се изменя чл. 4, ал. 1 от Раздел II от договора като удължава gratuitния период с една година - от 21.11.2018 г. до 21.11.2019 година, който да се използва за създаване на трайното насаждение, за който период арендаторът дължи арендно плащане за ползване на имота в размер на 6352.76 (шест хиляди триста петдесет и два и 0,76) лева за целия имот.

В т. 1.3. от решението, се изменя чл. 4, ал. 2 и ал. 3 от Раздел II от договора, както следва:

1.3.1. От шестата до осмата година включително арендаторът дължи арендно плащане за ползване на имота за съответната година в размер на 7470,85 (седем хиляди четиристотин и седемдесет и 0,85) лева за целия имот.

1.3.2. За останалия период на плододаване, до 25-та година включително, арендаторът дължи арендно плащане за ползване на имота за съответната година в размер на 11 207,48 (единадесет хиляди двеста и седем и 0,48) лева за целия имот.

В т. 1.4. от решението, се изменя чл. 8, ал. 11 от договора, който придобива следната

редакция: „арендаторът няма право да преарендува част или целия имот и да прехвърля правата си по договора на трети лица."

С решението се възлага на кмета на Община Ловеч изпълнението на всички действия за правилното и законосъобразно процедиране при изпълнение на решението, при спазване изискването на чл. 44, ал. 1, т. 18 от ЗМСМА.

За приемане на решението е съставен протокол № 55/29.11.2018 г., който е регистриран в Областна администрация Ловеч с вх. № АК-01-139/06.12.2018 г.

При осъществения контрол за законосъобразност по реда на чл. 45, ал. 4 от ЗМСМА се установи, че:

От допълнително изпратените материали по приемане на решение № 879 от 29.11.2018 г., с вх. № Към АК-01-139/1/07.12.2018 г. е видно, че в Агенция по вписванията с вх. № 6729/09.12.2014 г., е вписан Договор за аренда на земеделска земя ДИ-491/21. 11.2014 г. за поземлен имот с идентификатор 43829.196.62 по КККР на с. Лисец, Община Ловеч е сключила и два анекса към договора - Анекс № 1 от 24.08.2017 г. и Анекс № 2 от 23.04.2018 г. Няма данни същите да са вписани в Агенция по вписванията, а отразените в тях изменения не са приемани с решения на Общински съвет Ловеч. И двете изменения на Договор за аренда на земеделска земя № ДИ-491/21.11.2014 г. за поземлен имот с идентификатор 43829.196.62 по КККР на с. Лисец, община Ловеч са сключени на основание чл. 20а от ЗЗД, във връзка с чл. 4, ал.4 от Раздел II на Договор за аренда на земеделска земя ДИ-491/21. 11.2014 г. Измененията касаят размера на арендните плащания от първата до петата година от сключване на договора, както и изменение гратисния период по договора, който съгласно Анекс № 2 от 23.04.2018 г. е 21.11.2018 г.

От молба с вх. № 7000-712/05.11.2018 г. до кмета на община Ловеч се установява, че арендатора „АГРАБИОЕНЕРДЖИ" ЕООД е внесъл всички дължими суми по договора, а именно: гаранция за изпълнение и 4 арендни плащания. От страна на арендатора не било изпълнено поетото в т. 3 от договора задължение за създаване на трайни насаждения, по описани в молбата причини. „АГРАБИОЕНЕРДЖИ" ЕООД, чрез упълномощен представител, моли да се намали общата площ на терена с част, която по обективни причини, не може да бъде подготвена за засаждане, моли да се удължи гратисния период по договора, както и да бъде намалена арендната вноска, съразмерно с намалената площ по арендния договор. Арендаторът заявява, че при неизпълнение на кумулативно предложените промени в молбата, същата следва да се счита, за уведомление за прекратяване на договора, считано от 21.11.2018 г.

Кмета на община Ловеч до Общински съвет Ловеч, с предложение с изх. № Р-ОС-462/20.11.2018 г., съдържащо проект на решение, иска съгласието на колективния орган по предложените изменения в сключения през 2014 г. договор аренда на земеделска земя, изменян с 2 броя анекси към момента. Предложените изменения, в проекта на решение съобразяват исканията на арендатора подадени с молбата му.

Приетото решение е незаконосъобразно по следните мотиви:

С приетото решение се изменя се т. 2 от влязло в сила решение № 758/24.07.2014 г. на Общински съвет Ловеч, с което се дава съгласие да се предостави под аренда, чрез провеждане на публичен търг с тайно наддаване поземлен имот с идентификатор 43829.196.62, изоставена орна земя с площ 798 473 кв.м. в местност „Пладнището" по кадастралната карта на с. Лисец, община Ловеч, актуван с АПОС № 54200/07.05.2014 г. за създаване на трайни насаждения –

костилкови за срок от 25 (двадесет и пет) години, като по този начин се променят и условията по провеждане на вече проведения публичен търг по реда на ЗАЗ и Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество в община Ловеч.

При приемане на решението не е спазено изискването на изр. 2 от чл. 46, ал. 3 от ЗМСМА, което има императивен характер, като не е поискано становище от кмета на с. Лисец.

В основанията, на които е прието решението е посочен чл. 20а, изр. 2 от ЗЗД, която обща норма е неприложима към изменение на договор за аренда в земеделието, с оглед специалния ред предвиден в ЗАЗ и ЗОС. Договорът за аренда на земеделска земя с № ДИ-491/21. 11.2014 г. е сключен на основание чл. 1, ал. 2 от ЗАЗ, чл. 91 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество в Община Ловеч.

Съгласно чл. 2, ал. 1 от сключения Договор за аренда на земеделска земя № ДИ-491/21. 11.2014 г. арендувания обект се предава на арендатора с протокол-опис, подписан между страните, който става неразделна част от договора и съдържа точно описание на вида на арендувания обект, неговите характеристики с оглед предназначението на договора, както и действителното му състояние към момента на предаването. Към преписката няма данни за наличие на подписан протокол-опис. От представената молба на арендатора се установява, че „около месец след сключването на договора се оказва, че теренът е картиран като горска територията, което е довело до значително затруднения с оглед почистването му от съществуващата растителност.“ Молбата за изменение на договора, сключен при явно неблагоприятните за арендатора условия, е подадена близо 4 години след сключването му, а за същия период арендаторът плаща стриктно изискуемите по договора суми.

Направените измененията на Договор за аренда на земеделска земя № ДИ-491/21.11.2014 г. с два броя анекси, неразделна част от договора, касаещи размера на арендните плащания съобразно инфлационния индекс, според съдебната практика не представляват изменение на договора за аренда по смисъла на чл. 16, ал. 1 от ЗАЗ, тъй като страните са предвидили такава клауза в договора, като няма данни да са спазени изискванията на чл. 3, ал. 1 от ЗАЗ. Като основание за сключване на Анекс № 1/24.08.2017 г. е посочено решение № 760/29.06.2006 г. на Общински съвет Ловеч, което е неотнормено към арендните плащания, а и отменено с Решение № 838/18.12.2014 г.

Привидно е спазен специалният ред за изменение на арендния договор регламентиран в чл. 16, ал. 1 от ЗАЗ, тъй като срока на арендния договор се запазва. Но направените изменение в т. 1.1. от Решение № 879/29.11.2018 г., в частта относно договорената площ на арендния договор предмет на същия са съществени. Обявената за отдаване под аренда, чрез таен търг общинска земеделска земя, с НТП - изоставена орна земя, съгласно влязло в сила решение № 758/24.07.2014 г. на Общински съвет Ловеч е с площ от 798 473 кв.м., като същата се намалява до 238 510 кв.м. По този начин приетите изменения поставят в неблагоприятно положение потенциалните участници в проведения търг с тайно наддаване за аренда на поземлен имот, което нарушава конкуренцията и принципите на публичност, прозрачност при управление на имотите – общинска собственост, заложен в чл. 12 от Административнопроцесуалния кодекс.

Предвид изложените съображения, на основание чл. 32, ал. 2 от Закона за администрацията, във връзка с чл. 45, ал. 4 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, съгласно които

НАРЕЖДАМ:

ВРЪЩАМ Решение № 879/29.11.2018 г. за ново обсъждане в Общински съвет - Ловеч.

На основание чл. 45, ал. 6 от ЗМСМА препис от заповедта да се изпрати на Председателя на Общински съвет Ловеч, а на кмета на Община Ловеч за сведение.

С оглед разпоредбата на чл. 45, ал. 7 от ЗМСМА върнатият за ново обсъждане акт не влиза в сила и се разглежда от общинския съвет в 14-дневен срок от получаването му.

ГЕОРГИ ТЕРЗИЙСКИ

Областен управител

на област Ловеч