



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ  
ОБЛАСТЕН УПРАВИТЕЛ НА ОБЛАСТ РАЗГРАД

УТВЪРДИЛ: /П/  
МАНОЛ КИВШАНОВ  
ОБЛАСТЕН УПРАВИТЕЛ  
НА ОБЛАСТ С АДМИНИСТРАТИВЕН  
ЦЕНТЪР РАЗГРАД



**ВЪТРЕШНИ ПРАВИЛА**  
ЗА УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ИМОТИ И ВЕЩИ  
ДЪРЖАВНА СОБСТВЕНОСТ

Глава първа  
**ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ**

**Чл. 1.** С настоящите вътрешни правила се уреждат условията и редът за управление на имоти и вещи – публична и частна държавна собственост, които не са предоставени на ведомства и общини, както и редът за управление на имотите и вещите, предоставени за управление на Областна администрация – Разград.

**Чл. 2.** Управлението на имотите и вещите по чл. 1 се извършва при спазване на нормативно установените правила и критерии в Закона за държавната собственост, Правилника за прилагане на Закона за държавната собственост, Закона за счетоводството, Закона за финансово управление и контрол в публичния сектор, приложимите в определени случаи специални закони и настоящите Вътрешни правила.

**Чл. 3 (1) Дирекция „АПОФУС“**, организира и осигурява управлението на имотите и вещите - държавна собственост, предоставени на областния управител за нуждите на областната администрация, и организира материално-техническото снабдяване. Дирекция „АПОФУС“, отговаря за:

1. Завеждане на имотите и вещите по чл. 1 в баланса на областната администрация и актуализиране на направените счетоводни записвания съобразно настъпилите промени в стойността или собствеността на заведеното имущество.

2. Застраховане на застроените имоти – държавна собственост, които са в управление на областния управител и на движимите вещи /МПС/.

3. Отписване на декларираните в общинските служби “Местни данъци и такси” имоти, които са престанали да бъдат държавна собственост.

4. Осчетоводяване на приходите от дейностите по управление на имотите и вещите по чл. 1, текущо, вярно и своевременно документиране на финансовите взаимоотношения във връзка с управлението, поддръжката и експлоатацията на същите.

5. Осчетоводяване и заплащане на данъчните задължения и на разходите за поддръжане и експлоатация на имотите по чл. 1.

6. Установяване и събиране на неплатени в срок суми по сключени от областния управител договори за наем и ползване на имоти и вещи по чл. 1.

7. Текущ контрол върху изпълнение на договорните задължения, поети от страна на трети лица, по сключените между тях и областния управител договор за наем и ползване на имоти и вещи по член първи.

8. Поддръжане и текущи ремонти на имотите по чл. 1, които не са отдадени под наем.

9. Финансово обезпечаване на дейностите, свързани с управлението на имотите и вещите държавна собственост.

10. Подаване на декларации по чл. 14 и чл. 17, ал. 1 от Закона за местните данъци и такси за облагане с годишен данък върху недвижимите имоти и такса битови отпадъци и за промяна на обстоятелствата, които имат значение за определяне на данъка и таксата върху имотите по чл. 1.

11. Отчет по опазване, съхранение и управление и разпореждане с движимите вещи по член първи.

**(2) Дирекция „АКРРДС“ отговаря за:**

1. Съставяне на актове за държавна собственост на имотите по чл. 1 и осъществяване на последващ надзор,

2. Отписване на имоти – държавна собственост,

3. Придобиването, управлението и разпореждането с имоти – държавна собственост,

4. Провеждане на процедури, подготвяне на заповеди и сключване на договори за отдаване под наем на имоти по чл. 1.

5. Изменение и прекратяване на правоотношенията по сключените договори за наем.

6. Извършване на проверки за фактическото състояние на имотите по чл. 1 и начина на ползването им, при необходимост със съдействието на служители от другите звена на администрацията съобразно спецификите на случая.

7. Документална и организационно – техническа подготовка на процедурите по сключване на договори за предоставяне на имоти – частна държавна собственост в управление на ведомства и общини и по предоставяне за ползване на 3-ти лица

8. Предаване на отдадените под наем и на предоставените за управление имоти и приемането им от наемателите, ведомствата и общините след прекратяване на договорите за наем, респ. на правото на управление.

9. Принудително изземване на имоти по чл. 1, които се владеят или държат без основание, ползват се не по предназначение или нуждата от които е отпаднала.

10. Съдействие за получаване на информация до Дирекция „АПОФУС“ за настъпилите промени в собствеността и начина на управление на имотите по чл. 1.

**Чл. 4.** (1) При разпореждането с имотите и вещите по чл. 1 областният управител се подпомага от Постоянна комисия по продажба и замяна на имоти - държавна собственост. Комисията се състои от председател, зам. председател, секретар и членове.

(2) Постоянна комисия по продажба и замяна на имоти - държавна собственост към Областна администрация – Разград, има за задачи:

1. Да разглежда искания на ведомства и други организации на бюджетна издръжка, Общини от Област Разград, юридически лица с нестопанска цел за осъществяване на общественополезна дейност, регионални ръководства на политически партии и синдикални организации, за предоставяне на свободни недвижими имоти или части от тях – частна държавна собственост, в съответствие с изискванията на ЗДС и ППЗДС.

2. Да разглежда преписки по продажба и замяна на имоти – частна държавна собственост и/или учредяване на ограничени вещни права и да дава становища по тяхната законосъобразност и целесъобразност.

3. Да дава становища за отдаване под наем на свободни недвижими имоти или части от тях – частна държавна собственост, в съответствие с изискванията на ЗДС и ППЗДС.

4. Да съставя протоколи от проведените заседания.

(3) Със заповедта за назначаването ѝ на комисията могат да се възложат и други задачи, свързани управлението на имотите – държавна собственост.

## Глава втора

### УПРАВЛЕНИЕ НА ИМОТИ И ВЕЩИ - ДЪРЖАВНА СОБСТВЕНОСТ

**Чл. 5** (1) Предоставянето на имоти - публична държавна собственост, за управление на ведомства и общини за изпълнение на техните функции се извършва с решение на Министерския съвет, след мотивирано предложение от областния управител.

(2) Въз основа на решението на Министерския съвет областният управител сключва договор, в който се уреждат правата и задълженията на двете страни.

**Чл. 6** (1) Имоти - частна държавна собственост, се предоставят за управление на ведомства и общини за изпълнение на техните функции със заповед на областния управител. Въз основа на заповедта областният управител сключва договор, в който се уреждат правата и задълженията на двете страни.

(2) Вещи - частна държавна собственост, се предоставят безвъзмездно на юридически лица на държавна бюджетна издръжка със заповед на Областния управител.

(3) Вещите - частна държавна собственост, с балансова стойност над 10 000 лв. се предоставят след съгласие на Министъра на финансите.

## Глава трета

### ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ НА ИМОТИ - ЧАСТНА ДЪРЖАВНА СОБСТВЕНОСТ

**Чл. 7** (1) Имоти или части от тях - частна държавна собственост на територията на областта, се предоставят под наем от областния управител след провеждане на търг.

(2) Търгът се открива със заповед на областния управител, в която се определят:

1. имотите или частите от тях, които ще се предоставят под наем, и срокът за отдаване;
2. първоначалната наемна цена, определена по реда на чл. 41 от ППЗДС;
3. предназначението на имотите или частите от тях;
4. видът на търга - с тайно или явно наддаване;
5. датата, мястото и часът за провеждане на търга;
6. други специфични условия

(3) Търгът се провежда по реда на глава пета от ППЗДС и приключва със заповед на областния управител, с която се определят лицето, спечелило търга, и наемната цена.

(4) Въз основа на влязла в сила заповед, областният управител сключва договор за наем.

(5) По този ред се извършва и предоставянето под наем на части от имоти – публична държавна собственост.

**Чл. 8** (1) Имоти - частна държавна собственост, се предоставят под наем без търг за здравни, образователни или хуманитарни дейности за социално задоволяване на съответните нужди на населението от областния управител, към който заинтересуваните лица отправят мотивирано искане.

(2) Имоти - частна държавна собственост, могат да се предоставят под наем без търг на юридически лица с нестопанска цел, определени за осъществяване на общественополезна дейност, от областния управител, към който заинтересуваните лица отправят мотивирано искане.

(3) Областният управител назначава комисия, която разглежда исканията и при наличие на подходящи свободни помещения изготвя проект на заповед.

(4) Областният управител издава заповед, с която определя наемателя, срока и наемната цена, определена по чл.40, ал.1 от ППЗДС. Въз основа на заповедта се сключва договор за наем, в който се определят правата и задълженията на страните.

**Чл. 9** (1) Исканията за предоставяне под наем на имоти - частна държавна собственост, за нуждите на регионалните структури на политически партии се отправят до областния управител при спазване изискванията на чл.15 и чл.16, ал.2 и 4 от ППЗДС.

(2) Областният управител разглежда исканията и при наличие на подходящи имоти - частна държавна собственост, издава заповед.

(3) Въз основа на заповедта областния управител сключва договор за наем.

**Чл. 10** Имотите, предоставени под наем, трябва да се ползват само по предназначение. Имотите не могат да се пренаемат и да се ползват съвместно по договор с трети лица.

#### Глава четвърта

### ПРИДОБИВАНЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ИМОТИ И ВЕЩИ - ЧАСТНА ДЪРЖАВНА СОБСТВЕНОСТ

**Чл. 11** (1) Продажбата на имоти - частна държавна собственост, на територията на областта, чиято данъчна оценка е до 10 000 лв., се извършва от областния управител след провеждане на търг.

(2) Областният управител, открива процедурата по провеждането на търга със заповед, която съдържа:

1. описание на имота;
2. вида на търга - с тайно или с явно наддаване;
3. начална цена, определена по чл.88 от ППЗДС;
4. начина на плащане и евентуални обезпечения;
5. датата, мястото и часа на провеждане на търга;
6. специални изисквания към участниците, когато това се налага от вида и предназначението на имота;

7. размера на депозита;
8. стъпката за наддаване - при търг с явно наддаване;
9. други тържни условия.

(3) Условията на търга се обявяват и на видно място в сградата на Областната администрация в 3-дневен срок от нейното издаване.

(4) Търгът се провежда съгласно изискванията на чл.45 – 54 от ППЗДС.

(5) Въз основа на резултатите от търга в 7-дневен срок от датата на провеждането му областният управител издава заповед, с която определя купувача, цената и условията на плащането. Същата се обявява в сградата на Областната администрация на място достъпно за всички заинтересувани лица и на интернет страницата на Областна администрация, както и се съобщава на участниците в търга по реда на Административнопроцесуалния кодекс.

(6) Заинтересуваните участници могат да обжалват заповедта по реда на Административнопроцесуалния кодекс.

(7) Спечелилият търга участник е длъжен да внесе цената, дължимите данъци, такси и режийни разноски в 14-дневен срок от влизането в сила на заповедта.

(8) Когато спечелилият търга участник не внесе цената в определения срок, се приема, че се е отказал от сключването на сделката. Тогава областният управител прекратява търга или определя за купувач участника, предложил следващата по размер цена.

(9) Ако вторият определен купувач не внесе цената в 14-дневен срок, се насрочва нов търг.

**Чл. 12** (1) Въз основа на влязлата в сила заповед за закупуване и надлежен документ за платена цена, представен от купувача, областният управител сключва договор за продажба на имота в 7-дневен срок.

(2) Собствеността се прехвърля на купувача от датата на сключването на договора.

(3) Договорът се вписва в съответната служба по вписванията за сметка на купувача, след което областният управител служебно отписва имота, вписва обстоятелството в акта за държавна собственост и отбелязва извършената сделка в актовете книги на имотите - държавна собственост.

**Чл. 13** Ограничени вещни права върху имоти - частна държавна собственост: право на ползване, право на строеж, право на надстрояване и пристрояване, се учредяват след провеждане на търг по реда на ППЗДС.

**Чл. 14 (1)** Замяната на имот - частна държавна собственост, или на право на строеж върху имот - частна държавна собственост, чиято данъчна оценка е до 500 000 лв., с имот или с право на строеж - собственост на физически или юридически лица, се извършва от областния управител.

**Чл. 15 (1)** Областният управител учредява безвъзмездно право на ползване върху имот - частна държавна собственост, на регионалните ръководства на синдикатите за изпълнение на функциите им при наличие на свободни помещения. Искането за предоставяне на имота се подава до областния управител и към него се прилагат необходимите документи.

(2) Областният управител сключва писмен договор за учредяване правото на ползване, в който се определят редът за предаване и приемане на имота, правата и задълженията на страните, цената (когато е учредено възмездно право на ползване), срокът, отговорността при неизпълнение, поддържането (текущи и основни ремонти), застраховането, прекратяването на договора и другите условия по договора.

(3) При предаването на имота се съставя предавателно-приемателен протокол.

**Чл. 16** Безвъзмездно прехвърляне право на собственост върху вещи - държавна собственост, на общини и други юридически лица и организации на общинска бюджетна издръжка се извършва със заповед на областния управител.

**Чл. 17** Вещи - държавна собственост, с балансова стойност над 10 000 лв. се прехвърлят безвъзмездно след съгласие на министъра на финансите.

#### Глава пета

### НАДЗОР, АКТУВАНЕ НА ИМОТИТЕ - ДЪРЖАВНА СОБСТВЕНОСТ, И ОТПИСВАНЕТО ИМ ОТ АКТОВИТЕ КНИГИ

**Чл. 18** Придобиването, управлението и разпореждането с имоти - държавна собственост, както и актуването и отписването им от актовете книги на имотите - държавна собственост, се извършват от областния управител по местонахождението на имота под надзора на министъра на регионалното развитие и благоустройството.

**Чл. 19** Управлението и разпореждането с движими вещи - държавна собственост, се извършва от областните управители или от ръководителите на ведомства под общото ръководство и контрол на министъра на финансите.

**Чл. 20** Издадените актове за имоти - държавна собственост, се представят в службата по вписванията по местонахождение на имота.

**Чл. 21** При установяване на явна фактическа грешка след съставянето на акта за държавна собственост промяната или грешката се отразява в акта за поправка по образец, утвърден от министъра на регионалното развитие и благоустройството, и се вписва в службата по вписванията по местонахождение на имота.

**Чл. 22** След съставянето на акта за държавна собственост данните, отразени в него, се записват в следните регистри:

1. главен регистър за обектите - изключителна държавна собственост;
2. главен регистър за държавната собственост;
3. главен регистър за имоти - държавна собственост, свързани с класифицирана информация, представляваща държавна тайна, или със сигурността и отбраната на страната;
5. спомагателен регистър за публична държавна собственост;
6. спомагателен регистър за частна държавна собственост;

**Чл. 23** (1) Имотите, които са престанали да бъдат държавна собственост, неправилно са били актувани като такива, както и тези, основанието за актуването на които е отпаднало, се отписват от актовете книги със заповед на областния управител.

(2) Отписването на имотите се извършва въз основа на писмено искане на собственика, подадено до областния управител.

(3) Към искането си собственикът прилага писмени доказателства, удостоверяващи, че имотът е негова собственост.

(4) Ако въз основа на представените доказателства областният управител установи, че имотът не е държавна собственост, той нарежда със заповед имотът да бъде отписан от актовете книги на имотите - държавна собственост.

(5) Когато областния управител установи, че няма достатъчно доказателства за наличие на някое от условията за отписване от актовете книги и лицето, което е поискало отписването на имота, не може да докаже по безспорен начин правото си на собственост, той издава заповед за отказ от отписване.

(6) В едномесечен срок от издаването на заповедта областният управител е длъжен да уведоми писмено и да изпрати копие от заповедта на ведомството, на което е било предоставено правото на управление върху отписания имот.

(7) В случаите, когато областният управител откаже да издаде заповед за отписване, лицето, което е поискало отписването на имота, може да докаже правото си на собственост по общия исков ред.

(8) Обстоятелствата, констатирани в акта за държавна собственост, съставен по надлежния ред, имат доказателствена сила до доказване на противното.

(9) Общините или другите лица, които претендират за права върху имот, за който има съставен акт за държавна собственост, могат да се снабдят с документ за собственост, ако такъв не е издаван, след като бъде издадена заповед за отписване или влизането в сила на решението на съда.

(10) Общините не могат да установяват правото си на собственост с образци на актове за държавна собственост за имоти, които не са отписани като държавни по съответния ред.

#### ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 1 Настоящите вътрешни правила влизат в сила от 01.01.2016 г., като могат да се изменят и допълват по реда на тяхното създаване и утвърждаване.

§ 2 Неуредените с тези правила въпроси се уреждат с разпоредбите на ЗДС, ППЗДС и другите законови и подзаконови актове.