

# ОБЩИНА РУСЕ



## СТРАТЕГИЯ

**ЗА УПРАВЛЕНИЕТО И РАЗПОРЕЖДАНЕТО  
С ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ  
ЗА ПЕРИОДА 2015 – 2019 г.**

Приета с Решение №99 по Протокол №5 от 01.02.2016 г. на Общински съвет – Русе

## **I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ**

Конституцията на Република България от 1991 г. за пръв път разделя общодържавната собственост на държавна, общинска и частна собственост.

Придобиването, управлението и разпореждането с общинско имущество е регламентирано със Закона за общинска собственост (ЗОС), приет през 1996 година.

Конкретните правомощия на кмета на общината, кметовете на кметства и кметските наместници по придобиването, управлението и разпореждането с общинско имущество са регламентирани с Наредба №1, приета от Общинския съвет - Русе.

Съгласно разпоредбите на закона, имотите и вещите общинска собственост се управляват в интерес на населението на общината, с грижата на добър стопанин, съобразно предназначението и нуждите, за които са предоставени.

Общинска собственост са:

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

Общинската собственост е публична и частна.

Имотите, публична общинска собственост се групират в три групи:

- имоти, предназначени да обслужват функционирането на органите на местното самоуправление и местната администрация;
- имотите, предназначени за трайно задоволяване на обществените потребности от общинско значение;
- имоти и вещи, определени със закон.

**Публична общинска собственост са:**

- местните пътища, улици, площади, обществени паркинги и зелени площи;
- сградите с административно, здравно, образователно, културно и спортно предназначение;
- мрежите и съоръженията от техническата, транспортната съобщителна и инженерно-защитна системи в частта обслужваща територията на съответната община;
- водни обекти и водностопански съоръжения и системи;
- общински гори;
- пасища, мери.

Съгласно чл. 3, ал. 3 от ЗОС, всички останали движими и недвижими вещи на общината, включително и плодовете от вещите – публична общинска собственост, представляват частна общинска собственост.

**Частна общинска собственост са:**

- общински сгради, поземлени имоти и урегулирани поземлени имоти;
- общински жилища, ателиета и гаражи;
- общински земеделски земи и гори.

Общината се разпорежда с имоти и вещи, частна общинска собственост, чрез:

- продажба;
- замяна;
- дарение;
- делба;
- възмездно или безвъзмездно учредяване на ограничени вещни права;
- по друг начин, определен в закон.

Обектите, публична общинска собственост не могат да се отчуждават и да се придобиват по давност.

Възможна е промяна на правния режим на общинската собственост чрез преобразуването ѝ от обект, публична общинска собственост в обект, частна общинска собственост и обратно.

Имотите и вещите, публична общинска собственост, които са престанали да задоволяват обществени потребности се обявяват за частна общинска собственост след решение на Общинския съвет.

Имотите, публична и частна общинска собственост подлежат на актуване.

За временни постройки, обществени паркинги, зелени площи, местни пътища, улици, площи и други линейни обекти на техническата инфраструктура, които са публична общинска собственост актове не се съставят.

След съставянето на всеки акт за общинска собственост, данните и обстоятелствата, констатирани в него, се вписват в зависимост от характера на собствеността в главния регистър за публичната общинска собственост или в главния регистър за частната общинска собственост.

Регистрите за общинските имоти са общодостъпни и всеки може да направи справка по тях.

## **II. ОБХВАТ И СТРУКТУРА НА СТРАТЕГИЯТА**

### **1. Обхват**

Настоящата Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост обхваща периода 2015-2019 година.

Предмет на стратегията са застроените и незастроени имоти – частна общинска собственост, в това число и жилищните имоти.

Стратегията не разглежда:

- собствеността, включена в капитала на търговски дружества;
- сградите – публична общинска собственост, представляващи детски заведения, училища, читалища, музеи и културни институти, които са предоставени на организации и юридически лица по силата на специални закони;
- имотите и вещите – публична общинска собственост, предназначени да обслужват функционирането на органите на местното самоуправление и местната администрация;
- имотите, предназначени за трайно задоволяване на обществените потребности от общинско значение (улици, площи, пазари и други обществени територии).

С имотите и вещите – публична общинска собственост, които са извън обхвата на стратегията не могат да се извършват разпоредителни действия.

### **2. Структура на стратегията**

Характерът и спецификата на отделните видове собственост предполагат конкретните политики, цели и задачи да бъдат изведени самостоятелно за всяка от тях.

Формулирането на стратегията при управлението на всеки вид собственост трябва да се основава на:

1. Идентифициране на обема собственост;
2. Анализ на състоянието към момента, включително:
  - рискове и слаби страни при управлението;
  - плюсове и възможности за развитие на потенциала;
3. Политики и конкретни задачи.

### **III. ПРИНЦИПИ И ОСНОВНИ ЦЕЛИ ПРИ УПРАВЛЕНИЕТО И РАЗПОРЕЖДАНЕТО С ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ**

Основните цели при управлението на общинската собственост са в съответствие с Главната стратегическа цел и приоритетите на Общинския план за развитие на Община Русе за периода 2014-2020 година, приет с Решение №755/17.10.2013 г. на Общински съвет – Русе.

#### **1. Принципи при управление и разпореждане с общинската собственост**

- Законосъобразност;
- Приоритетност на обществения интерес;
- Публичност;
- Целесъобразност;
- Състезателност при разпореждането.

#### **2. Основни цели**

- Осигуряване на устойчиво развитие на общината, подобряване селищната среда, създаване на условия за бизнес, култура, спорт, отдих, туризъм и повишаване на сигурността;
- Опазване и подобряване на екологичната среда;
- Гарантиране на ефективно управление и повишаване приходите от стопанисването на общинската собственост.

### **IV. АНАЛИЗ НА СЪСТОЯНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ. КОНКРЕТНИ ПОЛИТИКИ И ЗАДАЧИ**

Съгласно Главните регистри на общинската собственост – публична и частна, в Община Русе има съставени и се съхраняват в архива на отдел „Общинска собственост“ кум дирекция „Икономика и управление на собствеността“ 7 680 акта за общинска собственост. Отписани, след извършване на разпоредителни действия са 2 624 акта.

Общинската собственост, структурирана по вид и предназначение на имотите е посочена в Таблица №1.

*Таблица №1*

<b>№ по ред</b>	<b>Вид на имота</b>	<b>Брой актове</b>
1.	Незастроени поземлени имоти	747
2.	Застроени нежилищни имоти	
	- сгради	175
	- части от сгради	24

3.	Детски градини и ясли	102
4.	Училища	53
5.	Здравни заведения	32
6.	Културни институти	28
7.	Читалища	14
8.	Спортни имоти	29
9.	Сгради на кметства	17
10.	Жилищни имоти	2 158
11.	Микроязовири	9
12.	Земеделски земи от общинския поземлен фонд	1 243
13.	Поземлени имоти в горски територии	425
<b>Общо:</b>		<b>5 056</b>

С влизане в сила на Закона за общинската собственост на 01.06.1996 г. стартира процесът на идентификация на общинската собственост, който продължава и в момента и се извършва от отдел „Общинска собственост“ към дирекция „Икономика и управление на собствеността“. Основна цел в работата на отдела е пълна идентификация на общинската собственост, независимо че процесът е бавен и труден. Проучване и актуване на имоти се извършва и при наличие на инициатива за разпореждане с конкретен терен или сграда.

### **1. Незастроени поземлени имоти**

Към края на 2015 г. в архива на Община Русе се съхраняват 747 акта за общинска собственост с предмет незастроени терени. Преобладаващият брой имоти са с площ до 1000 кв.м.

Имотите, които са в територията на града са малки, разпокъсани, често обременени със съсобственост и с комуникации. От гледна точка на възможностите за застрояване много малка част от тях имат инвестиционен потенциал. На териториите на кметствата незастроените терени предимно са с жилищно предназначение.

Не за всички имоти има действащи планове за регулация, което налага и ограничения в управлението. Върху имоти без подробни устройствени планове (ПУП) не може да се учредява право на строеж. Нецелесъобразно е и извършването на замени с такива имоти, тъй като само с действащ ПУП се установява потенциалът на имота.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

#### **1.1. Рискове и слаби страни:**

- риск от прекомерно намаляване на общинската собственост и недостиг на терени за осъществяване функциите на общината;
- неприключил и бавен процес на идентификация и актуване на общински имоти;
- недостатъчен кадрови и организационно-технически ресурс;

- риск от грешни в стратегически план решения за разпореждане;

#### 1.2.Плюсове и възможности:

- оптимизиране процеса на управление;
- увеличаване на общинската собственост чрез проучване и актуване на нови имоти;
- увеличаване на общинската собственост чрез придобиване безвъзмездно на нови имоти – държавна собственост по реда на чл. 54 от Закона за държавната собственост;
- максимално развитие потенциала на всеки имот.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

#### Политики и задачи

- да се ускори процесът на идентификация на общинските терени чрез конкретно планиране на дейността за всяка календарна година;
- да се изследва потенциала на всеки терен, съобразно предвижданията на Общия градоустройствен план (ОГП);
- да се правят постъпки пред държавата за деактуване на имоти, които са важни за устойчивото развитие на общината;
- да се утвърди практиката чрез публично-частно партньорство (ПЧП) да се реализират крупни проекти върху общински терени;
- да се подобри качеството на кадровия и административен потенциал.

#### 2. Застроени нежилищни имоти

Към настоящия момент Община Русе управлява 175 сгради, 24 части от сгради и 42 гаража – частна общинска собственост.

В 46 общински имота са настанени териториални структури на държавни институции – Агенция по заетостта, Агенция за социално подпомагане, Регионален инспекторат по образованието, структури на ОДМВР – Русе, Регионален исторически музей и др., които по закон не заплащат наеми.

Действащите договори за отдадени под наем имоти и части от имоти, частна общинска собственост към края на 2015 г. са 562 броя, разпределени по предназначение съгласно Таблица №2.

Таблица №2

№ по ред	Предназначение	Брой договори
1.	Обекти за търговия, производство, услуги, офиси и др.	451
2.	Клубни помещения за политически партии	19
3.	Клубни помещения за неправителствени организации	36
4.	Лекари	14
5.	Гаражи	42
<b>Общо:</b>		<b>562</b>

За всички горепосочени имоти са съставени актове за общинска собственост.

Приходите от отдаване под наем на застроени нежилищни имоти за 2015 г. са 1 165 538 лева.

Забелязва се трайна липса на интерес към сгради и части от сгради на територията на кметствата. Причината за голямата част от помещенията е лошото им състояние. Някои от обектите се нуждаят от основен ремонт, от ремонти на покриви и укрепване, за което е необходим голям финансов ресурс.

Проблем представляват сградите на закритите учебни заведения в град Русе и по кметствата. Съгласно изискването на чл. 39, ал. 3 и чл. 134, ал. 7 от Закона за устройство на територията, промяната на предназначението на сграда или част от сграда-обект на образованието, както и на УПИ, отредени за обекти на образованието и науката, се извършва само след писмено съгласие на Министъра на образованието и науката. Във връзка с това следва да се търсят възможности за използване на тези имоти за образователни или културни цели, или по проекти на Община Русе.

В следствие на неизползването им сградите започват да се рушат. Средствата, нужни за поддържането и ремонта им са значителни. Нецелесъобразна на този етап е продажбата на тези имоти. Училищните сгради са с големи прилежащи терени и са разположени в централната част на населените места. В перспектива може да възникне необходимост от сгради и помещения за социалните дейности на общината, която, при извършено разпореждане със сега съществуващите имоти, да не може да бъде удовлетворена.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

### **2.1. Рискове и слаби страни**

- наличие на имоти – общинска собственост, които са в съсобственост с имоти на физически и юридически лица, част от които са в многоетажни сгради;
- наличие на сгради, към които липсва интерес за наемане и ползване;
- недостиг на сгради и помещения за обществено-обслужващи и административни дейности;
- лошо състояние на част от сградите и недостиг на средства за поддръжка и опазване на собствеността.

### **2.2. Плюсове и възможности**

- независимо от финансово-икономическата обстановка се запазва нивото и се отчита ръст на приходите от наеми;
- осигуряване на средства от евро-фондовете и други финансови инструменти за подобряване състоянието на имотите;
- оптимизиране процеса на управление;
- прекратяване на съсобствеността чрез продажбата на частта на общината, изкупуване частта на съсобствениците или замяна;
- възможност за увеличаване на сградния фонд чрез придобиване безвъзмездно на нови имоти – държавна собственост по реда на чл. 54 от Закона за държавната собственост;
- възможност за увеличаване на сградния фонд чрез ПЧП при застрояването и чрез извършване на сделки с терени като заплащането на цената или част от нея се извършва с получаване на готови обекти с обществено-обслужващо предназначение.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

### **Политики и задачи**

- да се подготвят проекти за кандидатстване по оперативните програми за осигуряване на средства от евро-фондовете за подобряване състоянието сградите;
- да се обследват сградите и се съставят технически паспорти, съгласно изискванията на Наредба №5/2006 г. на МРРБ за техническите паспорти на строежите;

- да се изготвя финансово-икономически анализ за разходите по поддръжка на сградите и очакваните приходи, с оглед вземане на решение за разпореждане;
- извършване на сделки с терени като заплащането на цената или част от нея се извършва с получаване на готови обекти с обществено-обслужващо предназначение;
- да се преобразуват от публична общинска собственост в частна общинска собственост сгради, престанали да имат предназначението на публична собственост, с цел дългосрочното отдаване под наем или ползване;
- да се анализира собствеността, като в програмата за разпореждане се включва неефективната и ненужна общинска собственост, към която няма проявен интерес за отдаване под наем и същата не носи приход на общината.

### 3. Жилищни имоти

През 2012 г. се извърши промяна в Наредба № 6 за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на жилища – общинска собственост, като се спазват следните основни принципи за управление на жилищния фонд:

- продажбите да се извършват само на вложители по ЖСВ;
- да се извършват сделки с терени като заплащането на цената или част от нея се извършва с получаване на готови жилища;
- да се определят терени за изграждане на социални жилища.

Управлението на жилищните имоти е възложено на ОП „Управление на общинските имоти”, което организира поддръжката и ремонта на жилищата и събирането на наеми.

Жилищния фонд на Община Русе към края на 2015 г. включва 1 727 апартамента и 219 къщи, от които:

- във ведомствения фонд – 52 броя ведомствени апартаменти;
- в резервния фонд – 127 броя жилища – апартаменти и къщи;
- за настаняване на граждани – 1 584 апартамента и 181 къщи;
- защитени жилища – 2 броя апартаменти.

От 219 броя къщи, 181 броя са за настаняване на граждани и 38 броя в резервния фонд.

През периода 2013-2015 г. новопридобити са 33 броя жилищни имота, от които 7 броя апартаменти.

Общинският жилищен фонд, структуриран по видове и местоположение, е посочен в Таблица №3 и Таблица №4:

#### Апартаменти

Таблица №3

Жилищни райони	Едностайни, броя	Двустайни, броя	Тристайни, броя	Четиристайни, броя	Всичко, броя
Централна част	14	43	9	1	67
жк „Възраждане”	22	14	5	1	42
жк „Здравец”	133	74	24	-	231
жк „Родина”	35	55	13	13	116
жк „Дружба 1”	34	63	7	-	104
жк „Дружба 2”	1	22	-	-	23



жк „Дружба 3”	138	220	151	22	551
жк „Чародейка”	82	312	91	25	510
Мартен	4	5	-	-	9
Средна кула	74	-	-	-	74
<b>Всичко:</b>	<b>557</b>	<b>808</b>	<b>300</b>	<b>62</b>	<b>1 727</b>

**Къщи**

**Таблица №4**

№ по ред	Жилищни райони	броя
1.	Централна част	49
2.	ЖК “Възраждане”	19
3.	ЖК “Здравец”	8
4.	ЖК “Родина”	82
5.	ЖК “Дружба-1”	4
6.	ЖК “Дружба – 2”	12
7.	“Сарая”	7
8.	“Мидия Енос”	5
9.	Източна промишлена зона	21
10.	кв.Средна кула	9
11.	кв.Долапите	1
12.	с.Ново село	2
<b>Всичко:</b>		<b>219</b>

В общинските имоти са настанени общо 2 489 семейства.

През 2015 г. приходите от наеми на общински жилища са в размер на 1 027 686 лева, а разходите за поддръжката им – 49 620 лв. От тях за текущ ремонт са изразходвани 34 596 лева и за материали – 15 024 лева.

Жилищният фонд е стар и амортизиран. Към настоящия момент средствата, които се получават от наеми са недостатъчни за поддръжката на жилищния фонд. Има общински жилища, които са в сгради, съсобствени между общината и физически лица. Тази съсобственост създава трудности при тяхното управление и поддръжка.

Значителна част от къщите, общинска собственост са разположени в междублокови пространства, запазени са след извършени отчуждавания и нямат траен градоустройствен статут.

Необходимо е да продължи събарянето на амортизирани и без траен градоустройствен статут къщи, разчистването на терените и оформянето им като зелени площи или извършване на сделки с терени като заплащането на цената или част от нея се извършва с получаване на готови жилища.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

### **Рискове и слаби страни**

- остарял сграден фонд;
- недостиг на жилищен фонд за осъществяване на социални функции;
- нарастване на необходимите средства за основен ремонт и опазване на собствеността;
- голяма процент разлика между наемните цени на свободния пазар и тези на общинските жилища.

### **Плюсове и възможности**

- продажба на амортизирани жилища чрез търг;
- увеличаване на общинската собственост чрез извършване на сделки с терени като заплащането на цената или част от нея се извършва с получаване на готови жилища;
- възможност за актуализация на наемната цена, на база социално приемливо процентно съотношение спрямо наемите на свободния пазар.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

### **Политики и задачи**

- да се продължи събарянето на амортизирани къщи и разчистването на терените;
- да се предприемат действия за прекратяване на съсобствеността чрез продажбата на частта на общината, изкупуване частта на съсобствениците или чрез замяна;
- да се увеличава жилищния фонд чрез извършване на сделки с терени като заплащането на цената или част от нея се извършва с получаване на готови жилища;
- при необходимост да се извършват продажби на жилища, строени преди повече от 25 години чрез явен търг след промяна в Наредба №6 на ОбС-Русе.

### **4. Земеделски земи**

След влизане в сила на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи (ЗСПЗЗ) през 1992 г. на Община Русе са възстановени 59 524,926 дка земеделски земи, от които 53 191,947 дка са публична общинска собственост и 6 332,979 дка - частна общинска собственост. Съгласно чл. 19 от ЗСПЗЗ общината стопанисва и управлява земеделската земя, останала след възстановяването на правата на собствениците. В Община Русе тази земя е в размер на 5 274,919 дка.

Публичната общинска собственост при земеделските земи включва:

- пасища;
- мери;
- пътища;
- други площи (гробнища, сметища, залесени територии и др.).

Управлението на общинските пасища, мери се осъществява съгласно изискванията на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи. Общинският съвет определя с решения пасищата и мерите за общо и индивидуално ползване, размера и местоположението им и правилата за ползване на имотите. Общинският съвет ежегодно приема решение за предоставяне и актуализиране ползването на мерите и пасищата.

Общата площ на пасищата и мерите на територията на Община Русе е 25 085,532 дка. Пасищата, отредени за индивидуално ползване се разпределят от комисия на правоимащите лица,

подали заявления в срок съобразно пасищните нужди на притежаваните от тях регистрирани пасищни животни.

Пътищата (местни, ведомствени и до IV клас от републиканската пътна мрежа) заемат площ от 11 485,212 дка от възстановените на общината земеделски земи. Останалите 16 621,203 дка са други имоти – публична общинска собственост.

Структурата на публичната общинска собственост по населени места е посочена в Таблица №5.

*Таблица №5*

№ по ред	Населено място	Публична общинска собственост	
		брой имоти	площ, дка
1.	Русе	881	7690,301
2.	Мартен	154	1 294,349
3.	Басарбово	321	4 040,128
4.	Долно Абланово	96	1 337,128
5.	Хотанца	109	930,130
6.	Ново село	226	4 210,472
7.	Семерджијево	200	2 699,264
8.	Николово	243	1 635,119
9.	Просена	177	1 706,712
10.	Червена вода	470	3 790,986
11.	Ястребово	90	1 183,215
12.	Сандрово	109	1 315,306
13.	Тетово	167	5 106,550
14.	Бъзън	261	3 682,985
<b>Общо:</b>		<b>3 504</b>	<b>40 622,947</b>

Земеделската земя - частна общинска собственост по населени места и размер на отделните имоти има структура, посочена в Таблица №6

*Таблица №6*

№ по	Населено място	Частна общинска собственост			Общо
		под 3 дка	от 3 до 10 дка	над 10 дка	

ред		бр.	площ, дка	бр.	площ, дка	бр.	площ, дка	бр.	площ, дка
1.	Русе	253	524,671	115	779,195	51	2377,304	419	3681,170
2.	Мартен	95	100,676	14	124,658	9	165,605	118	390,939
3.	Басарбово	12	20,092	9	36,565	10	16,759	31	73,416
4.	Долно Абланово	13	50,526	11	64,018	3	11,232	27	125,776
5.	Хотанца	38	28,443	9	47,833	5	92,256	52	168,532
6.	Ново село	10	19,441	11	59,446	7	211,829	28	290,716
7.	Семерджиево	9	12,640	4	16,573	15	808,725	28	837,938
8.	Николово	13	16,640	18	82,631	11	206,621	42	305,892
9.	Просена	38	497,018	8	224,363	44	1336,416	90	2057,797
10.	Червена вода	37	561,205	28	106,113	76	1145,698	141	1813,016
11.	Ястребово	9	16,462	12	27,100	2	50,529	23	94,091
12.	Сандрово	4	19,735	5	83,320	5	192,247	14	295,302
13.	Тетово	13	13,889	8	147,439	28	898,056	49	1059,384
14.	Бъзън	9	9,738	1	3,693	16	400,498	26	413,929
<b>Общо:</b>		<b>553</b>	<b>1891,176</b>	<b>253</b>	<b>1802,947</b>	<b>282</b>	<b>7913,775</b>	<b>1088</b>	<b>11607,898</b>

Съотношението между обработваемите и необработваемите земеделски земи – частна общинска собственост е посочено в Таблица №7.

Таблица №7

№ по ред	Землище	Земеделски земи		
		Обработваеми, дка	Необработваеми, дка	Обща площ, дка
1.	Русе	2780,574	900,596	3681,17
2.	Мартен	276,243	114,696	390,939
3.	Басарбово	49,527	23,889	73,416
4.	Долно Абланово	47,814	77,962	125,776
5.	Хотанца	142,551	25,981	168,532
6.	Ново село	173,034	117,682	290,716
7.	Семерджиево	833,123	4,815	837,938

8.	Николово	157,692	148,2	305,892
9.	Просена	1931,763	126,034	2057,797
10.	Червена вода	1649,323	163,693	1813,016
11.	Ястребово	84,38	9,711	94,091
12.	Сандрово	287,021	8,281	295,302
13.	Тетово	1059,384	0	1059,384
14.	Бъзън	413,929	0	413,929
<b>Общо:</b>		<b>9 886,358</b>	<b>1 721,540</b>	<b>11 607,898</b>

Площта на обработваемите земеделски земи – частна общинска собственост, с изключение на тези по §4 от ЗСПЗЗ е в размер на 9 886,358 дка. В обработваемите площи са включени ниви, площи за зеленчукови култури и за полски култури. Това е селскостопанския фонд, с който Община Русе може да извършва разпоредителни действия и от който може да реализира приходи.

Земеделските земи по чл. 19 от ЗСПЗЗ са останали след възстановяването на правата на собствениците и се стопанисват и управляват от общината. Те служат за обезщетяване на собственици, за изпълнение на съдебни решения за признато право на собственост, за реализиране на проекти за техническа инфраструктура и др.

Структурата на земеделските земи по чл.19 от ЗСПЗЗ по населени места и размер на имотите е посочена в Таблица №8.

Таблица №8

№ по ред	Населено място	Земеделски земи по чл. 19 от ЗСПЗЗ							
		под 3 дка		от 3 до 10 дка		над 10 дка		Общо	
		бр.	площ, дка	бр.	площ, дка	бр.	площ, дка	бр.	площ, дка
1.	Русе	260	341,654	69	380,054	25	864,621	354	1586,329
2.	Мартен	1	1,634					1	1,634
3.	Басарбово	13	19,124	2	15,868	2	29,287	17	64,279
4.	Д. Абланово	2	1,011			1	13,324	3	14,335
5.	Хотанца	11	12,757					11	12,757
6.	Ново село	5	4,568	2	15,447	1	22,617	8	42,632
7.	Семерджијево					1	16,852	1	16,852
8.	Николово	92	143,067	14	56,387	3	69,495	109	268,949

9.	Просена	30	23,678	6	45,29	34	2 123,49	70	2 192,46
10.	Червена вода	49	310,094	5	11,644	23	505,002	77	826,74
11.	Ястребово								
12.	Сандрово					2	52,591	2	52,591
13.	Тетово								
14.	Бъзън	21	37,203	14	84,989	13	73,172	48	195,364
<b>Общо:</b>		<b>484</b>	<b>894,79</b>	<b>112</b>	<b>609,679</b>	<b>105</b>	<b>3770,45</b>	<b>701</b>	<b>5274,919</b>

По начин на трайно ползване и населени места обработваемите земеделски земи – частна общинска собственост имат структура, посочена в Таблица №9.

Таблица №9

Населено място	Начин на трайно ползване								
	ниви, дка	ерозирали изоставени и навод. ниви, дка	полски зеленч. култури, дка	овощни градини, дка	лозя, дка	изоставени тр.насаждения, дка	пустеещи необработваеми земи, дка	храсти дка	Общо, дка
Русе	2553,164	97,293	18,041	0	112,076	0	0	0	2780,571
гр. Мартен	43,76	171,975	0	0	60,508	0	0	0	276,243
Басарбово	12,78	14,282	22,465	0	0	0	0	0	49,527
Долно Абланово	2,403	25,111	15,069	0	5,231	0	0	0	47,814
Хотанца	1,602	64,197	5,653	31,453	39,646	0	0	0	142,551
Ново село	4,568	1,44	167,026	0	0	0	0	0	173,034
Семерджиево	577,592	0	0	20,149	235,382	0	0	0	833,123
Николово	0	136,082	21,61	0	0	0	0	0	157,692
Просена	4,367	126,034	1593,769	0	42,25	165,343	0	0	1931,763
Червена вода	0	123,553	1525,77	0	0	0	0	0	1649,323
Ястребово	71,005	1,339	0	–	0	12,036	0	0	84,38
Сандрово	195,957	89,841	0	0	1,223	0	0	0	287,021

Населено място	Начин на трайно ползване								
	ниви, дка	ерозирали изоставени и навод. ниви, дка	полски зеленч. култури, дка	овощни градини, дка	лозя, дка	изоставени тр.насаждения, дка	пустеещи необработ ваеми земи, дка	храсти дка	Общо, дка
Тетово	1046,021	0	0	0	13,363	0	0	0	1059,384
Бъзън	202,178	0	0	0	164,417	47,334		0	413,929
<b>Общо:</b>	<b>4715,397</b>	<b>851,147</b>	<b>3369,403</b>	<b>51,602</b>	<b>674,096</b>	<b>224,713</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>9886,358</b>

Към момента на възстановяване на земеделските земи на Община Русе не е правен оглед на имотите. Не винаги начинът на трайно ползване на имотите, отразен в регистрите на Общинската служба по земеделие и гори, съответства на действителното фактическо състояние.

Съставянето на актове за общинска собственост е предшествано от действия по:

- оглед;
- проучване на имота в специализираните отдели на Община Русе;
- установяване на действителния начин на трайно ползване;
- изготвяне на скица;
- данъчна оценка;
- актосъставяне.

Тези дейности изискват ангажиране на институции, извън структурата на общинската администрация, значителен времеви и организационно-технически ресурс.

През стопанската 2015/2016 година, след проведени търгове са отдадени под наем 7 имота с обща площ 112,762 дка. Извършено е разпределение на общински пасища, мери за индивидуално ползване за 2015/2016 стопанска година за общо 87 имота. Сключени са договори за наем за още 28 имота. Годишният приход от действащи договори за наем през 2015 г. е в размер на 330 997,60 лева (70 087,30 лв. – за пасища и 260 910,30 лева – за земеделска земя, частна общинска собственост).

Към настоящия момент по реда на чл.37в от ЗСПЗЗ Община Русе изплаща ренти на собственици на имоти, които се обработват от ползватели в землищата без сключени договори за наем/аренда за периода 2009/2010 – 2014/2015 стопански години. Ако собствениците на имоти не си потърсят дължимите суми в десетгодишен срок, тези средства остават в полза на общината. Споразумения по този ред за територията на Община Русе се сключват от 2009/2010 стопанска година. За стопанската 2014/2015 година в набирателната сметка на Община Русе са постъпили общо 258 739,83 лева.

След началото на процеса по възстановяване на земеделските земи до настоящия момент, Община Русе не е предприемала действия за цялостно трасиране на всички земеделските имоти. Трасирането на един имот представлява поставяне на трайни знаци и средната му цена варира между 30 лева и 50 лева според конфигурацията на имота. Целесъобразно е трасиране да се извършва при наличие на спор за собствеността или при установяване на обработване на земеделски земи – общинска собственост без правно основание.

Оптимизирането на процеса на управление на общинска собственост се подпомага и от структурите на общинските предприятия.

Необходимо е да се определят земеделски имоти, които са с начин на трайно ползване – пасище, мера и са в близост до населените места за:

- изграждане на животновъдни ферми по европейски стандарт;
- промяна на предназначението им, с оглед реализация на важни обществени мероприятия (при доказана невъзможност за изпълнението им по друг начин).

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

#### **Рискове и слаби страни**

- голям брой маломерни имоти, разпокъсана собственост;
- законови и други ограничения при разпореждане с част от земеделските земи (пасища, мери, земи по чл.19 от ЗСПЗЗ) ;
- неприключил процес на идентификация и актуване на общинските имоти;
- недостатъчен потенциал за управление и контрол;
- необходимост от рекултивация според начина на трайно ползване.

#### **Плюсове и възможности**

- с влизането ни в Европейския съюз и стартиране на процеса на субсидиране на селскостопанското производство се увеличава възможността за реализиране на приходи;
- актуване на нови имоти;
- възможност за промяна на предназначението на земеделски земи, разположени в близост до населените места и индустриалните зони.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

#### **Политики и задачи**

- да се подготви, обезпечи и реализира програма за пълна идентификация на собствеността и рекултивация на земите;
- да се повиши административния капацитет на Община Русе за управление на земеделските земи.

#### **5. Поземлени имоти в горски територии**

Община Русе е собственик на **30 458,512** дка поземлени имоти, заети с гори и храсти.

Гора, съгласно чл. 2, ал. 1 от Закона за горите са земи, заети от горскодървесна растителност с площ не по-малка от един декар, височина на дървостоя в зряла възраст не по-малка от 5 м., широчина на насаждението, измерена между стъблата на крайните дървета, не по-малка от 10 м. и проекция на короните не по-малка от 10 на сто от площта на насаждението и площи в процес на възобновяване, временно обезлесени, защитни горски пояси, насаждения за предпазване от вредното въздействие на водите, клекови формации, съобщества от дървесни или храстови видове, разположени край водни обекти.

Горските територии са горите, голините /земи за залесяване/, недървопроизводствени земи/поляни, ливади, ниви, нелесопригодни голини и площи, ерозирани почви (терени), горски пътища, просеки, скали, морени, грохоти, сипеи, пясъци, ями, кариери, табани, застроени площи, дворни места, временни складове, горски разсадници, водни течения и площи и други негодни за залесяване горски площи. и други територии, предназначени за горскостопанска дейност/, карстови образувания и защитни горски пояси.

Горите, собственост на Община Русе са чисти и смесени, а функциите им са: защитни, специални и стопански. Разновъзрастни са и от високостъблени и нискостъблени стопански класове. Дървесните видове са представени от смърч, чер бор, летен, зимен, космат и червен дъбове,



благун, цер, габър, бряст, орех, мъждрян, акация, гледичия, клен, липа, череша, шестил, явор, ясен, леска, джанка, круша, брекина, мекиш, топола и др., а храстите от шипка, глог, дрян, трънка, смрадлика и др. Преобладаващо участие сред дървесните видове в землището на с. Тетово има липата, а в останалите землища на Община Русе - акацията.

Разпределението по землища е посочено в Таблица №10.

*Таблица №10*

№ по ред	Землище	Общински имоти, бр.	Обща площ, дка
1.	Басарбово	21	156,170
2.	Долно Абланово	3	39,420
3.	Мартен	9	231,050
4.	Николово	41	2765,265
5.	Ново село	22	1263,990
6.	Просена	8	305,038
7.	Русе	143	9536,384
8.	Сандрово	4	153,800
9.	Семерджиievo	1	38,029
10.	Тетово	44	14 146,594
11.	Хотанца	8	555,591
12.	Червена вода	54	1 048,911
13.	Ястребово	2	100,529
14.	Бъзън	4	117,740
<b>ОБЩО:</b>		<b>364</b>	<b>30 458,512</b>

Управлението, стопанисването, ползването, защитата и опазването на общинските горски територии е предоставено на ДГС „Сеслав“, Кубрат – за землището на село Тетово, и ДЛС „Дунав“, Русе – за останалите землища в Община Русе.

Към ноември 2015 г. постъпилите приходи от ползването на дървесина в общински горски територии са в размер на 56 831,77 лева, както следва:

- 29 236,97 лева – от ДЛС „Дунав“, град Русе;
- 27 594,80 лева – от ДГС „Сеслав“, град Кубрат.

Ежегодните приходи зависят от дървесния вид, вида и качеството на дървесината и търсенето на пазара.

На 25.09.2015 г. е сключен Договор за замяна на поземлени имоти в горски територии – частна държавна собственост с поземлени имоти в горски територии – собственост на Община Русе, в землищата на с. Долно Абланово, Хотанца, Ново село, Николово и гр. Русе (вписан под № 41, т.34, вх. рег. № 12910/05.10.2015 г. по описа на Служба по вписванията – град Русе), по силата на който е извършена замяна на общински поземлени имоти в горски територии, находящи в землищата на с. Хотанца и с.Сандрово, с. Ново село, с. Долно Абланово, с. Просена и град Русе с поземлени имоти в горски територии, държавна собственост в землището на с. Николово, Лесопарк „Липник”, местност „Текето” и землищата на гр. Русе и кв. Средна кула, местност „Западен парк”.

Предстои получените след замяната територии да се обособят като крайградски зони за отдих и почивка.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

#### **Рискове и слаби страни**

- недостатъчен административен потенциал за управление и ефективен контрол по стопанисването на горския фонд;
- риск от злоупотреба със собствеността чрез изсичане.

#### **Плюсове и възможности**

- възможност за оптимизиране процеса на управление;
  - възможност за увеличаване на приходите от горския фонд;
- Направеният анализ предполага реализирането на следните:

#### **Политики и задачи**

- да се определи формата и начина за управление и стопанисване на горските територии като се цели по-добро управление и съответно получаване на по-големи доходи;
- да се повиши административния капацитет на Община Русе за управление на горския фонд.

Настоящата стратегия е разработена от общинска администрация и е приета от комисията по общинска собственост, съгласно Протокол №2 от 15.01.2016 г.

ПРЕДСЕДАТЕЛ:



(д-р кор. проф. д-н Христо Белоев)