

ВАРИАНТИ НА ВЗАИМООТНОШЕНИЯ ИНВЕСТИТОР-ОБЩИНА

за изграждане на ВЕИ върху общинска земя

Основните допускания при настоящия сравнителен анализ са че поземлените имоти - предмет на сделка са публична общинска собственост, че ще бъдат предварително преобразувани в частна общинска собственост по съответния ред, ще бъдат преотредени и че следователно няма да имат статут на мери, пасища и други, земеделски земи по смисъла на ЗСПЗЗ, нито на земи от ДГФ (или друг специален статут) към момента на сделката с потенциалния инвеститор. Предполага се също така, че имотите не са регулирани. Следва да се има предвид, че всеки общински съвет има правото да конкретизира изложените по-долу позиции в своя наредба по чл. 8, ал. 2 от ЗОС. Всички разпоредителни действия се извършват въз основа на пазарни оценки, които не могат да бъдат по-ниски от данъчните.

	ВАРИАНТ	ПРЕДИМСТВА	НЕДОСТАТЪЦИ
	Наем на общински терени	- Изисква се търг или конкурс за сключване на договор за наем (чл. 14, ал. 2 ЗОС).	- Периодично плащане на малки периоди (ограничава дължимите суми).

		<ul style="list-style-type: none"> - След изтичането му липсват привилегии за пренаемане. - Инвеститорът като наемател няма правата на възложител по чл. 161 ЗУТ, т.е. строителните книжа трябва да се процедурат от името на Общината, а инвеститорът да се явява неин пълномощник. 	<ul style="list-style-type: none"> - Не се дължат местни данъци за земята. - Срокът е ограничен до 10 години. - Невъзможност за амортизиране на земята като актив, за който се плащат разходи.
	Право на ползване върху общински терени	<ul style="list-style-type: none"> - Правомощията на ползвателя са най-близки до тези на собственика. - Изисква се търг или конкурс за сключване на договор за учредяване на правото на ползване (чл. 39, ал. 1 ЗОС).¹ - Цялата стойност се заплаща при учредяването на правото. - Правото се облага с местни данъци и такси. - Носителят на ограничено вещно право върху чужд имот има правата на възложител по смисъла на чл. 161 и сл. ЗУТ и може да процедури строителните книжа от свое име. 	<ul style="list-style-type: none"> - Правото на ползване е ограничено със срок – максимално 10 години. - Правото на ползване не може да се прехвърля или да бъде обект на друг вид правоприемство. Следва да се прехвърля търговското дружество-титulary. - Веднъж учредено правото на ползване не подлежи на отмяна. - Стойността е по-ниска от тази на правото на собственост. -
	Право на ползване или право на строеж върху	<ul style="list-style-type: none"> - Изисква се търг или конкурс за сключване на договор за учредяване на правото на строеж (чл. 37, ал. 1 ЗОС), освен 	<ul style="list-style-type: none"> - Правомощията на суперфициара са много близки до тези на

¹ Чл. 64 от Закона за енергетиката дава право това да стане без търг или конкурс, в следните случаи: за изграждане или разширение на “площадкови и/или линейни енергийни обекти, както и на надземни и подземни хидротехнически съоръжения за производство на електрическа енергия или на части от тях и на свързаните с производството съоръжения и площадки за депониране на производствени отпадъци” когато ще се извършва върху имот – държавна или общинска собственост. Това се прави в полза на лицето, което ще експлоатира енергийния обект, но законът не посочва как е определено това лице.

	<p>общински терени</p>	<p>ако се учредява по Закона за енергетиката, т.е. само и единствено за енергийни съоръжения.²</p> <ul style="list-style-type: none"> - Правото на строеж не е ограничено със срок (макар че е възможно). - Правото на строеж се погасява ако не се реализира в 5-годишен срок от учредяването му. - Носителят на ограничено вещно право върху чужд имот има правата на възложител по смисъла на чл. 161 и сл. ЗУТ и може да процедира строителните книжа от свое име. За учредяване на право на строеж се изисква влязло в сила предвиждане на ПУП или в определени от закона случаи – виза за проектиране. - Правото на строеж не може да се прехвърля отделно от сградата след като тя бъде изградена в груб строеж. - Цялата стойност се заплаща при учредяването на правото. - Правото се облага с местни данъци и такси. 	<p>собственика.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Правата не подлежат на отмяна, ако са консумирани. - Стойността на безсрочното право на строеж е около 80% от тази на правото на собственост. - Правото на собственост може да се придобие и впоследствие без търг или конкурс.
	<p>Придобиване право на собственост върху общинските терени</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Изисква се търг или конкурс за сключване на договор за покупко-продажба (чл. 35, ал. 1 ЗОС), освен ако се учредява по Закона за енергетиката, т.е. само и единствено за енергийни съоръжения..³ - Пълн стабилитет на правото. 	<ul style="list-style-type: none"> - Включва и право на собственика да се разпорежда с терените, освен ако са купени под условие и срокове.

² Аналагично на заб. 1.

³ Аналогично на заб. 1.

		<ul style="list-style-type: none"> - Собствеността се облага с местни данъци и такси. - Собственикът на земята е и Възложител в инвестиционния процес по ЗУТ и строителните книжа могат да се процедурат изцяло от негово име и за негова сметка. 	
	<p>Смесено дружество между инвеститора и общината (“публично-частно партньорство” - ПЧП).</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Разходите са на дружеството, а не на Общината или инвеститора, които стават изцяло портфейлни инвеститори. - Инвеститорът, дружеството и Общината стават свързани лица, следователно Общината не може да поема права и задължения спрямо дружеството, различни от пазарните и става обект на особен надзор. - Инвеститорът попада в приложното поле за Закона за предотвратяване и разкриване на конфликт на интереси поради своята свързаност с Общината. - Възможности проекта да се опубличи чрез IPO. - Обект на апорт от страна на общината може да бъде и само правото на строеж, а земята да се изкупи впоследствие (с това общинското участие може да се ограничи при необходимост). 	<ul style="list-style-type: none"> - Ниска степен на обществено доверие в ПЧП. - Собственик на земята става дружеството, а не общината, а оттам дружеството е и възложител по ЗУТ. - Безплатно за инвеститора придобиване – акции вместо свежи пари за Общината без гаранции за дивиденди. - Пълен контрол на инвеститора върху инвестицията чрез дружеството.