РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
Областна администрация
Смолян

З А П О В Е Д

№ АП-03-14-6

Смолян, 13.01.2026 г.

В Областна администрация – Смолян с вх.№ АП-03-09-16/06.01.2026г. са постъпили Решения № № 263 и 267, приети от Общински съвет – Неделино на заседание, проведено на 22.12.2025 г. по Протокол № 28.

След като извърших проверка и преценка на същите относно тяхната законосъобразност, от фактическа и правна страна установих следното:

С Решение № 263/22.12.2025 г. съветът, на основание чл. 21, ал. 1, т. 10 и чл. 27, ал. 4 от Закона за местното самоуправление и местната администрация /ЗМСМА/, във връзка с чл. 13, и чл. 17 от Закона за общинският дълг, в т. I е дал съгласие Община Неделино в качеството си на член на Регионално сдружение за управление на отпадъците за регион Мадан, да поеме дългосрочен общински дълг, чрез кандидатстване с проектно предложение пред Предприятието за управление на дейностите по опазване на околната среда (ПУДООС) за безлихвен заем, посочвайки съответните реквизити, в т. II е упълномощил Кмета на Община Неделино да подпише приложения погасителен план, както и да извърши всички останали фактически и правни действия, във връзка с изпълнението на т. I от решението, а в т. III, на основание чл. 60, ал. 1 от АПК, е допуснал предварително изпълнение на решението.

С Решение № 267/22.12.2025 г., съветът на основание чл. 21, ал. 1 , т. 8 от ЗМСМА, чл. 8, ал. 9 и чл. 35, ал. 3 от ЗОС във връзка с чл. 47, ал. 3 от Наредба №2 реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, в т. 1 е допълнил Годишната програма за управление и разпореждане с имотите-общинска собственост в Община Неделино през 2025г., включвайки в раздел III, т. 1. Продажба на земя - частна общинска собственост на собственика на законно построена на нея сграда - Урегулиран поземлен имот XXIX-за жилищно строителство, кв.3 по ПУП на с. Средец , с обща площ на имота 639 кв.м., в т. 2 е определил: А. К., М. К. и М. К. за купувачи на право на собственост върху имота по т. 1, в т. 3 е одобрил пазарна оценка и е определил цена в размер на 3 834,00 лв./1960,29 евро без ДДС, съгласно оценка на независим оценител, а в т. 4 е упълномощил Кмета на община Неделино да издаде заповед за продажба на имота по т.2 от решението и сключи договор за продажба с определените купувачи.

Решения №№ 263 и 267/22.12.2025 г. на Общински съвет – Неделино са незаконосъобразни, предвид следните съображения:

С Решение №263/22.12.2025 г. съветът е дал съгласие Община Неделино да поеме дългосрочен общински дълг.

Във връзка с поемането на дългосрочен дълг от община, Законът за общинския дълг определя това да стане задължително след проведено публично обсъждане, за което в чл. 15, ал. 2 от закона изисква **поканата да се публикува в един местен или регионален вестник** и да се постави на мястото определено за обяви в сградата на общината, като **датата на обсъждането на проекта е най - малко един месец преди разглеждането на предложението от Общинския съвет**.

Към преписката по приемане на цитираното решение, както и към допълнително изисканите документи, не са представени доказателства, че покана е публикувана в местен или регионален вестник за предстоящото обществено обсъждане, а само че такава е поставена на таблото за обяви в сградата на общината и публикувана на интернет страницата на общината. От така описаното следва че не е изпълнено едно от основните изисквания на законодателя в процедурата по поемане на дългосрочен дълг.

Също така видно от публикуваната покана за публично обсъждане на интернет страницата на Община Неделино, секция „Съобщения - Уведомления - Обяви“, като дата на общественото обсъждане е посочена **27.11.2025 г.** Съгласно изпратения протокол от публичното обсъждане към преписката, същото се е провело на **27.11.2025 г.**

Така приемайки решение за поемане на дългосрочен дълг на свое заседание, проведено на **22.12.2025 г.**, органът на местно самоуправление е нарушил и изискуемия от закона срок, а именно **датата на обсъждането на проекта е най-малко един месец преди разглеждането на предложението от общинския съвет,** съгласно разпоредбата на чл. 15, ал. 2 от ЗОД.

С Решение № 267/22.12.2025 г. органът на местно самоуправление на основание чл. 35, ал. 3 от ЗОС, във връзка с чл. 47, ал. 3 от Наредба №2 реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество е дал съгласие Кмета на община Неделино да продаде на А. К., М. К. и М. К. поземлен имот XXIX-за жилищно строителство, кв.3 по ПУП на с. Средец.

Съгласно нормата на чл.35, ал.3 от ЗОС, указана като едно от правното основание на решението, продажба на земя – частна общинска собственост, на собственика на законно построена върху нея сграда се извършва от кмета на общината без търг или конкурс по ред, определен в наредбата по чл.8, ал.2. Този ред е уреден в чл. 48 от Наредба № 2 за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на Община Неделино публикувана на интернет страницата на Община Неделино. В ал. 2 на цитираната разпоредба са посочени документите, които заинтересованите лица следва да приложат към заявлението си за придобиване правото на собственост върху земята, един от които е по т. 6 – разрешение за строеж или акт за узаконяване на строежа. Посочените правни норми от ЗОС и Наредба № 2 регламентират облекчен ред за разпореждане с недвижим имот – частна общинска собственост в полза на собственика на законно построена върху него сграда. Разписаната процедура и възможността за продажба на земя – частна общинска собственост на собственика на законно построена сграда върху нея по чл.35, ал.3 от ЗОС, е изключение от общото правило по ЗОС за

продажба на общински имот. Условие за извършването й е собственикът на сградата да установи, че същата е законно построена.

От преписката по приемане на Решение № 263/22.12.2025 г. не се установява изпълнението на това изискване на закона и НРПУРОИ. Към решението е представено Удостоверение за търпимост на строеж с изх. №94-00-464-(1)/11.08.2025 г. на Община Неделино и не са представени доказателства за законност на сградата, предмет на решението. Такива доказателства са одобрен и влязъл в сила ПУП, предвиждащ изграждането на сграда, одобрени инвестиционни проекти въз основа на него и влязло в сила разрешение за строеж, евентуално одобрени проекти-заснемане за узаконяване и влязъл в сила Акт за узаконяване, заместващ липсващото разрешение за строеж и др. Представеното удостоверение за търпимост не е сред посочените доказателства, установяващи законност на сградата, защото е издадено на основание § 16, ал.1 от ПР на ЗУТ, съотв. § 127, ал.1 от ПЗР към ЗИД на ЗУТ, визиращи строежи, за които няма строителни книжа и които не се премахват, поради това, че са търпими. Разпоредбата на чл. 35, ал. 3 от ЗОС обаче не предвижда възможността за продажба на земя – частна общинска собственост на собственика на сграда, построена върху нея в режим на търпимост. След като липсват доказателства за законност на сградата, не са налице и предпоставките на чл. 35, ал. 3 ЗОС за извършване на продажба по този ред, поради което предвиденият в същата норма привилегирован ред е неприложим.

В този смисъл е и съдебната практика, отразена в Решение № 15508/12.12.2018 г. по адм. дело № 4825/2018 г. на ВАС; Решение № 7905 от 10.06.2013 г. на ВАС по адм. д. № 9252/2012 г.; Решение № 5296 от 9.04.2019 г. на ВАС по адм. д. № 12660/2018 г.; Решение № 15508 от 12.12.2018 г. на ВАС по адм. д. № 4825/2018 г.

Нещо повече – по аналогични казуси Административен съд-Смолян с Решение № 808/09.07.2025 г. по адм. дело № 62/2025 г. по описа на съда е отменил Решение № И 198/20.08.2024 г. на Общински съвет – Златоград, с което е потвърдено първоначално приетото Решение № И 192/22.07.2024 г. на съвета, а с Решение № 467/24.04.2025 г. по адм. дело № 42/2025 г. по описа на съда е отменил по оспорване на Областен управител на област Смолян Решение № И 194/22.07.2024 г., потвърдено с Решение № И 199/20.08.2024 г. на Общински съвет – Златоград. Цитираните съдебни решения не са обжалвани и са влезли в сила.

Също така, предвид това, че имотът се намират в с. Средец, с Решение № 263/22.12.2025 г. общинският съвет не е спазил и нормата на чл.52, ал.5, т.2 от ЗМСМА, съгласно която при отдаването под наем, под аренда, при ползването на дървесина и недървесни горски продукти и при разпореждане с имоти и вещи – общинска собственост, които се намират на територията на съответното населено място извън територията на общинския център, извън случаите на приватизация, с решението по чл.21, ал.1, т.8 общинският съвет определя не по-малко от 30 на сто от постъпленията от разпореждането с друго общинско имущество, извън имуществото по т. 1, от наем, от аренда на земеделски земи и горски територии и от ползването на дървесина и недървесни горски продукти от горите, общинска собственост, да се използват за

изпълнение на дейности от местно значение в съответното населено място. Цитираната норма въвежда задължение за общинския съвет с решението за продажба имот – общинска собственост, който се намира в населено място извън територията на общинския център, да определи каква част от средствата, придобити от продажната цена, ще се използват за изпълнение на дейности от местно значение в населеното място, като в случая законодателя е посочил минимална граница, а именно не по-малко от 30 на сто от постъпленията.

Предвид изложеното Решение №№ 263 и 267/22.12.2025 г. са постановени в нарушение на материалния закон – чл. 15, ал. 2 от Закон за общинския дълг, съответно чл.35, ал.3 от ЗОС и чл.52, ал.5, т.2 от ЗМСМА, поради което се явяват незаконосъобразни.

Считам, че в конкретния случай допуснатата незаконосъобразност в Решения №№ 263 и 267/22.12.2025 г. на Общински съвет – Неделино може да бъде отстранена чрез ново обсъждане на същите на заседание на общинския съвет.

Поради това и на основание чл. 32, ал. 2, изр. първо от ЗАдм., във връзка с чл. 31, ал. 1, т. 5 от ЗАдм. и чл. 45, ал. 4 от ЗМСМА

ЗАПОВЯДВАМ:

Връщам Решения №№ 263 и 267/22.12.2025 г. на Общински съвет – Неделино, като незаконосъобразни за ново обсъждане в 14 – дневен срок от получаването им.

Заповедта да бъде изпратена на Председателя на Общински съвет – Неделино за изпълнение, а на Кмета на Община Неделино за сведение.

ЗАХАРИ СИРАКОВ /П/
Областен управител на област Смолян

4700 Смолян, бул. „България“14
тел. : +359 301 60 192, факс: +359 301 62 333
e-mail: governor@smolyanregion.egov.bg
https://smolyanregion.egov.bg/