РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
Областна администрация
Смолян

З А П О В Е Д

№ АП-03-14-3

Смолян, 12.01.2026 г.

В Областна администрация – Смолян с вх.№ АП-03-09-4/05.01.2025 г. са постъпили Решения №№ И 582 и И 584, приети от Общински съвет – Златоград на заседание, проведено на 16.12.2025 г. по Протокол № 39.

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

С Решение № И 582/16.12.2025 г. общинският съвет, след като е разгледал заявление с вх. № 94–00–2027/07.07.2025 г. от М. В. В., наследник на В. Ю. В., ведно с приложените към него документи за придобиване право на собственост върху общинска земя по реда на чл. 35, ал. 3 от ЗОС и след като са се установили наличието и предпоставките на чл. 35, ал. 3 от ЗОС и чл. 37 от Наредба № 2 за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на Общински съвет Златоград, в т.1 е определил наследници на В. Ю. В., за купувачи на право на собственост върху общинска земя по АЧОС № 2459/20.08.2025 г., с площ 370 м^2, представляваща УПИ XXVI-за гаражи, кв. 6 по кадастралния и регулационен план на с. Старцево. В решението е посочено, че съгласно Нотариален акт № 60, том I, рег. № 538, дело № 60/12.07.2023 г. за собственост на недвижим имот по давностно владение, В. Ю. В. е собственик на масивен гараж със застроена площ: 22 кв.м. и масивна стопанска сграда със застроена площ: 22 кв.м., ведно с припадащите се части от правото на строеж, които сгради са построени в североизточната част на общински поземлен имот 47, кв. 6 по ПУП на с. Старцево, като съгласно Удостоверение № 453/11.08.2025 г. за факти и обстоятелства по териториално и селищно устройство, в урегулирането на УПИ XXVI-за гаражи, кв. 6 по кадастралния и регулационен план на с. Старцево, участва поземлен имот № 47 с площ 370 кв.м. В т.2 на решението общинският съвет е одобрила Експертна оценка, изготвена от независим оценител, за продажба на УПИ XXVI-за гаражи, кв. 6 по кадастралния и регулационен план на с. Старцево, цялото с площ: 370 кв.м., в размер на 4 440,00 лв., като в т.3 е определил посочената цена за продажбата на имота, а в т.4 е възложил на Кмета на Община Златоград да издаде заповед, в която да бъдат описани всички дължими суми (като данъци и такси) по разпоредителната сделка за продажба на имота по т. 1 от настоящото решение и сключи договор за продажба, по определена в т. 3 цена.

С Решение № И 584/16.12.2025 г. общинският съвет, след като е разгледал заявление с вх. № 92–00–137/07.07.2025 г. от С. С. В. и С. Н. В., ведно с приложените към него документи за придобиване право на собственост върху общинска земя по реда на чл. 35,

ал. 3 от ЗОС и след като са се установили наличието и предпоставките на чл. 35, ал. 3 от ЗОС и чл. 37 от Наредба № 2 за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на Общински съвет Златоград, в т.1 е определил цитираните лица за купувачи на право на собственост върху общинска земя по АЧОС № 2460/20.08.2025 г., с площ 240 м^2, представляваща УПИ XXV-за гаражи, кв. 6 по кадастралния и регулационен план на с. Старцево. В решението е посочено, че съгласно Нотариален акт № 59, том I, рег. № 537, дело № 59/12.07.2023 г. за собственост на недвижим имот по давностно владение, указаните лица са собственици на масивен гараж със застроена площ: 50 кв.м., ведно с припадащите се части от правото на строеж, който гараж е построен в северната част на общински поземлен имот 47, кв. 6 по ПУП на с. Старцево, като като съгласно Удостоверение № 450/11.08.2025 г. за факти и обстоятелства по териториално и селищно устройство, в урегулирането на УПИ XXV-за гаражи, кв. 6 по кадастралния и регулационен план на с. Старцево, участва поземлен имот № 756 с площ 54 кв.м. и поземлен имот № 47 с площ 186 кв.м. В т.2 на решението общинският съвет е одобрила Експертна оценка, изготвена от независим оценител, за продажба на УПИ XXV-за гаражи, кв. 6 по кадастралния и регулационен план на с. Старцево, цялото с площ: 240 кв.м., в размер на 2 880,00 лв., като в т.3 е определил посочената цена за продажбата на имота, а в т.4 е възложил на Кмета на Община Златоград да издаде заповед, в която да бъдат описани всички дължими суми (като данъци и такси) по разпоредителната сделка за продажба на имота по т. 1 от настоящото решение и сключи договор за продажба, по определена в т. 3 цена.

Решения №№ И 582 и И 584/16.12.2025 г. на Общински съвет – Златоград са незаконосъобразни, предвид следните съображения:

Съгласно нормата на чл.35, ал.3 от ЗОС, указана като едно от правните основания на решенията, 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.37 от Наредба № 2 за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на Община Златоград, публикувана на интернет страницата на Община Златоград. В ал.4 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.4 – 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 ѝ е собственикът на сградата да установи, че същата е законно построена.

От преписката по приемане на Решения №№ И 582 и И 584/16.12.2025 г. не се установява изпълнението на това изискване на закона и НРПУРОИ. В цитираните в

решенията нотариални актове са изброени документите, послужили за издаването му, едни от които са удостоверения за търпимост на строеж на Главния архитект на гр. Златоград. Към решенията не са представени доказателства за законността на сградите, предмет на същите. 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. Представените удостоверения за търпимост не са сред посочените доказателства, установяващи законност на сградата, защото същите са издадени 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 сградите, 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 имотите се намират в с. Старцево, с Решения №№ И 582 и И 584/16.12.2025 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 гореизложеното, Решения №№ И 582 и И 584/16.12.2025 г. на Общински съвет – Златоград са приети в нарушение на материалния закон – 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 цитираните решения 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 Решение № И 582 и И 584/16.12.2025 г. на Общински съвет – Златоград, като незаконосъобразни за ново обсъждане в 14-дневен срок от получаването им.

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

ЗАХАРИ СИРАКОВ /П/
Областен управител на област Смолян