З А П О В Е Д

№ АП-03-14-478

Смолян, 14.11.2025 г.

В Областна администрация – Смолян с вх.№АП-03-09-2279/07.11.2025 г. са постъпили Решения №№ 304, 307, 308, 309 и 311, приети от Общински съвет – Рудозем на заседание, проведено на 31.10.2025 г. по Протокол №36.

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

С Решение №304/31.10.2025 г. съветът на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА, чл. 35, ал. 1 от ЗОС и чл. 39 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, е допълнил свое Решение №258 от 14.07.2025 г. с нова т. 3, с която е декларирал, че закупения електрически автомобил ще се използва за обезпечаване на дейностите по предоставяне на социални услуги в общината, няма да бъде продаван и ще бъде поддържан минимум 5 години след датата на приключване на дейностите по инвестицията и одобрение на искането за окончателно плащане от страна на СНД, като на основание чл. 60, ал. 1 от АПК е допуснал предварително изпълнение на решението.

С Решение №307/31.10.2025 г. съветът на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА, чл. 35, ал. 1 от ЗОС и чл. 39 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, в т. 1 е приел оценките на лицензирания оценител за УПИ I, кв. 33 по ПУП на с. Пловдивци с построена в него едноетажна сграда с АЧОС №986/17.12.2024 г., в т. 2 е дал съгласие да се извърши продажба чрез публичен търг с тайно наддаване по реда на глава VI от НРПУРОИ на следните недвижими имоти: УПИ I, кв.33 по ПУП на с. Пловдивци с площ 474 кв.м. ведно с построена в него едноетажна сграда със застроена площ 46 кв.м. с начална тръжна цена без ДДС - 7280,00 лв. /3722,20 евро/, а в т. 3 е възложил на Кмета на общината да проведе процедура за продажба в съответствие с условията по т.2.

С Решение №308/31.10.2025 г. съветът на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА, чл. 35, ал. 1 от ЗОС и чл. 39 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, т. 1 е приел оценките на лицензирания оценител за УПИ II, кв. 19 по ПУП на с. Елховец с построена в него двуетажна сграда с АЧОС №106/18.12.2007 г., в т. 2 е дал съгласие да се извърши продажба чрез публичен търг с тайно наддаване по реда на глава VI от НРПУРОИ на следните недвижими имоти: УПИ II, кв. 19 по ПУП на с. Елховец с площ 685 кв.м. ведно с построена в него двуетажна сграда със застроена площ 130 кв.м. с начална тръжна цена без ДДС - 57 550,00лв. /29424,85 евро/, а в т. 3 е възложил на Кмета на общината да проведе процедура за продажба в съответствие с условията по т.2.

4700, гр. Смолян, бул. „България“№ 14
тел. +359 301 60 192, факс: +359 301 62 333
e-mail: governor@smolyanregion.egov.bg
website: https:\\smolyanregion.egov.bg

С Решение №309/31.10.2025 г. съветът на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА, във връзка с чл. 3, ал. 2, чл. 6, ал. 1, чл. 21, ал. 1, ал. 4 и ал. 5 от ЗОС, в т. 1 е обявил от публична общинска собственост в частна общинска собственост поради отпаднало предназначение: реална част с площ 84 кв.м. от поземлен имот с идентификатор 63207.503.263 по КККР на гр. Рудозем, попадаща в нереализирана улична регулация, в т. 2 е дал съгласие за сключване на предварителен договор между Община Рудозем от една страна, и В. К. от друга страна, за замяна на част с площ 84 кв.м. от поземлен имот с идентификатор 63207.503.263, находящ се в гр. Рудозем, ул. „Капитан Петко войвода“, трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за второстепенна улица, целият с площ 6402 кв. м., собственост на Община Рудозем, с пазарна стойност 1 848,00 лв. без ДДС, срещу част с площ 120 кв. м. от поземлен имот с идентификатор 63207.503.250, находящ се в гр. Рудозем, ул. „Капитан Петко войвода“, трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: ниско застрояване (до 10 м), целият с площ 461 кв. м., собственост на В. К. съгласно Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 55, том I, рег. № 958, дело 51 от 23.04.2024 г., с пазарна стойност 2 640,00 лв. без ДДС, определяйки, че Община Рудозем следва да заплати на В. К. разликата в цената на имотите, предмет на замяна, която възлиза на 792,00 лв. без ДДС. В т. 3 е възложил на кмета на община Рудозем да сключи окончателен договор за замяна на имотите подробно описани в т. 2, след влизане в сила на проекта за изменение на ПУП-ПРЗ, а в т. 4 да извърши всички необходими процедури по изпълнение на решението.

С Решение №311/31.10.2025 г. съветът на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА, чл. 15, ал. 1 и ал. 3 от ЗУТ, в т. 1 в съответствие с предвижданията на проект за изменение на ПУП – ПР, разрешен със Заповед № РД-9/07.01.2025 г. на кмета на община Рудозем, е дал съгласие за сключване на предварителен договор за покупко-продажба по реда на чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от ЗУТ, с който Община Рудозем да прехвърли на Б. Х. правото на собственост върху реална част от общински поземлен имот, както следва: Реална част с площ 306 кв.м. от общински поземлен имот с идентификатор 63207.504.59, целият с площ 379 кв.м., собственост на Община Рудозем съгласно Акт за частна общинска собственост №918/06.12.2023 г., която реална част се придава към съседен поземлен имот с идентификатор 63207.504.29, собственост на Б. Х. В т. 2 е упълномощил кмета на община Рудозем да сключи окончателен договор по пазарна оценка изготвена от лицензиран оценител в размер на 7650,00 лв. без ДДС.

Решения №№ 304, 307, 308, 309 и 311/31.10.2025 г. на Общински съвет – Рудозем са незаконосъобразни, предвид следните съображения:

С Решение №304/31.10.2025 г. съветът на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА и чл. 35, ал. 1 от ЗОС е изменил свое Решение №258/14.07.2025 г. допълвайки го. Цитираните като правно основание норми обаче му дават правомощия да приема решения за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество и по конкретно за продажба на имоти, но не и такива да изменя вече приет и влязъл в сила административен акт. Нито във фактическата част, нито в диспозитива на решението се съдържат правни основания, даващи правомощия на съвета да измени административен акт, който е издал, поради което решението се явява прието при липсата на правно основание.

Нещо повече, по т. 21 от дневния ред от заседанието проведено на 31.10.2025 г. Общински съвет – Рудозем е приел последващо решение със същия диспозитив, но вече с валидно правно основание, а именно Решение №314/31.10.2025 г.

С Решение №307/31.10.2025 г. съветът е дал съгласие да се продаде общински имот намиращ се в с. Пловдивци.

Съгласно чл. 52, ал. 5, т. 2 от ЗМСМА 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.** Видно с норма законодателя е въвел задължение за общинския съвет с решението за разпореждане с имоти общинска собственост, които се намират в населено място извън територията на общинския център, да определи каква част от средствата придобити от разпоредителната сделка, ще се използват за изпълнение на дейности от местно значение в населеното място, като също е посочил минимална граница, а именно: не по-малко от 30 на сто от постъпленията.

В конкретния случай имота, предмет на продажба, е с местонахождение с. Пловдивци, но в решението за разпореждането с него съветът не е определил частта от средствата придобити от продажбата му, които ще се използват за изпълнение на дейности от местно значение в с. Пловдивци.

От гореизложеното следва, че Решение №307/31.10.2025 г. е непълно и в изпълнение на свое законово задължение, съветът следва да го допълни, като определи и посочи каква част (в проценти) от средствата придобити от продажбата на имота, при това не по-малко от 30 на сто от постъпленията ще се използват за изпълнение на дейности от местно значение в съответното населеното място, съгласно изискванията на чл. 52, ал. 5, т. 2 от ЗМСМА.

С Решение №308/31.10.2025 г. органът на местно самоуправление дал съгласие да се извърши продажба чрез публичен търг с тайно наддаване на УПИ II, кв. 19 по ПУП на с. Елховец с построена в него двуетажна сграда, актувани с АЧОС №106/18.12.2007 г., по реда на чл. 35, ал. 1 от ЗОС.

Видно от приложения АЧОС №106/18.12.2007 г. сградата в имота представлява магазин и квартален клуб, а от Експертната пазарна оценка, че към датата на изготвянето – октомври 2025 г. част от сградата се използва за магазин и кафене, следователно се използва за стопански цели.

С така приетото решение е определено продажбата да се извърши по общия ред на ЗОС, съгласно обаче чл. 1 от ЗОС с този закон се уреждат придобиването, управлението и разпореждането с имоти и вещи - общинска собственост, освен ако в специален закон е предвидено друго. Специален закон по отношение на ЗОС се явява Закона за приватизация и следприватизационен контрол /ЗПСК/, в който е предвиден ред за извършване на разпоредителни сделки с имоти, използвани за стопански цели. Разпоредбата на **чл. 1, ал. 2, т. 6 от ЗПСК** императивно предвижда **продажбата на общински нежилищни имоти**, невключени в имуществото на общински търговски дружества, които се използват за **стопански цели (магазини**, ателиета, складове, сервизи, цехове и др.), да се извършва чрез приватизация по реда на ЗПСК.

С оглед изложеното, в случая е неприложима разпоредбата на чл. 35, ал. 1 от ЗОС, а така очертания характер на сградата в имота, попада в хипотезата на чл. 1, ал. 2, т. 6 от ЗПСК, която изключва приложението на ЗОС и поради което продажбата следва да бъде извършена чрез приватизация при спазване на правилата, предвидени в ЗПСК. Като е приложил общия закон вместо специалния, Общински съвет – Рудозем е допуснал нарушение на материалния закон, което прави Решение №308/31.10.2025 г. незаконосъобразно.

С Решение №309/31.10.2025 г., позовавайки се на чл. 21, ал. 1 и ал. 4 от ЗОС, органът е дал съгласие за замяна на 84 кв.м. от поземлен имот с идентификатор 63207.503.263, находящ се в гр. Рудозем, ул. „Капитан Петко войвода“, трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за второстепенна улица, собственост на Община Рудозем, с пазарна стойност 1 848,00 лв. без ДДС, срещу 120 кв.м. от поземлен имот с идентификатор 63207.503.250, находящ се в гр. Рудозем, ул. „Капитан Петко

войвода“, трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: ниско застрояване (до 10 м), собственост на В. К. с пазарна стойност 2 640,00 лв. без ДДС, като разликата в цените на имотите – 792,00 лв. без ДДС да се заплати от Община Рудозем на В. К.

Видно от текста на решението и с оглед посочените правни основания, за да не извършва принудително отчуждаване на част от частен имот за задоволяване на общински нужди, съветът е дал съгласие частта от имота да бъде придобита чрез замяна, ред който се предвижда в разпоредбата на чл. 21, ал. 4 от ЗОС, която от своя страна изрично изисква замяната да бъде с равностоен общински имот.

Според легалното определение на **§ 1, т. 7, б. ‘’б’’ от ДР на ЗОС, “равностойни имоти” в урбанизираните територии са имотите, разликата в стойностите на които е не повече от десет на сто, имат еднакво конкретно или преобладаващо предназначение, намират се в границите на една урбанизирана територия в устройствена зона със същите или с близки показатели на устройство и застрояване и притежават еднакъв характер на застрояване.**

С даденото легално определение законодателя е заложил конкретни критерии, които следва да са налице кумулативно, за да се смята, че са налице равностойни имоти при извършване на замяна по посочения ред в ЗОС. Един от критерия е разликата в стойностите на имотите да бъде не повече от 10%, което в конкретния случай не може да бъде конкретно установено. Също така въпреки че имотите са в границите на една урбанизирана територия, не става ясно дали са в устройствена зона със същите или с близки показатели на устройство и застрояване и дали притежават еднакъв характер на застрояване.

От изложеното следва, не се установява налице ли са необходимите критерии, за да се приеме, че имотите предмет на замяна са равностойни, съответно доказани ли са предпоставките за извършване на замяна по реда на чл. 21, ал. 4 от ЗОС с приетото решение.

С Решение №311/31.10.2025 г. Общински съвет – Рудозем се е разпоредил с част от общински имот по реда на чл. 15, ал. 1 и ал. 3 от ЗУТ, давайки съгласие 306 кв.м. от общински ПИ с идентификатор 63207.504.59, целият с площ 379 кв.м., да се продаде на Б. Х., собственик на съседен ПИ с идентификатор 63207.504.29, към който се придава частта от общинския имот.

От приложения към преписката по приемане на решението Акт за частна общинска собственост №918/06.12.2023 г., е видно че ПИ с идентификатор 63207.504.59 е с обща площ 260 кв.м. От друга страна, в Скица на поземлен имот № 15-1152359-11.11.2024 г. за ПИ с идентификатор 63207.504.59 е записано, че е с площ е 379 кв.м. В нея също в графа последно изменение на КККР, засягащо поземления имот е посочена Заповед 18-7737-18.07.2024 г. на Началник на СГКК – Смолян, от което е видно, че през 2024 г. е извършено изменение на кадастралната карта засегнало имота, но не е съставен нов акт за общинска собственост.

От изложеното следва, че за имот с идентификатор 63207.504.59, предмет на разпореждане, не може да се приеме, че има валиден документ удостоверяващ актуални данни за правото на собственост на общината върху целия имот.

Съгласно чл. 5, ал. 1 от ЗОС, общината удостоверява възникването, изменението и погасяването на правото си на собственост върху имоти с акт за общинска собственост. С цитираната разпоредба законодателя определя дейността по удостоверяване, изменение и погасяване на собствеността като дейност по отчитане и управление на имотите - общинска собственост, а именно това да става със съставяне на акт за общинска собственост. И въпреки че тези актове нямат правопораждащ ефект, а само декларативно действие, с което се обективира правото на собственост на общината върху конкретния имот, то те представляват свидетелстващ документ, с който общината следва да се легитимира като собственик. Липсата на акт за общинска собственост, съдържащ актуална информация към момента на приемането на решението прави невъзможно легитимирането на общината

като собственик на имота, предмет на същото, съответно органът на местно самоуправление не може да се разпореди с него.

Нещо повече, съгласно нормата на чл. 59, ал. 1 и ал. 2 от ЗОС, при влизане в сила на кадастрална карта за имотите - общинска собственост, се съставят нови актове за общинска собственост, в които се посочват номерът и датата на предходно съставените актове за общинска собственост. Когато при влизането в сила на подробни устройствени планове за райони, в които няма влязла в сила кадастрална карта, както и при изменение в подробните устройствени планове, в кадастралната карта (кадастрален план), в плановете за земеразделяне, в лесоустройствените планове и в други планове, свързани с възстановяването на правото на собственост, се образуват нови поземлени имоти, за всеки новообразуван поземлен имот се съставя нов акт за общинска собственост, в който се посочват номерът и датата на предходно съставения акт.

С посочените разпоредби законодателят е въвел императивно задължение за общинската администрация да състави нови актове за общинска собственост в конкретно посочените случаи, като в тях следва да се посочват номерът и датата на предходно съставените актове за общинска собственост. При това идентифициране на имота според данните от Кадастралната карта следва да бъде извършено от общинската администрация и съответно да се удостовери вещния му статут.

Предвид изложеното, Решение №304/31.10.2025 г. е прието при липсата на правно основание, с което е нарушен чл. 59, ал. 2, т. 4 от АПК; Решение №307/31.10.2025 г. е непълно съгласно изискванията на 52, ал. 5, т. 2 от ЗМСМА; Решение №308/31.10.2025 г. е прието в нарушение на материалния закон – чл. 1, ал. 2, т. 6 от ЗПСК; Решение №309/31.10.2025 г. в нарушение на чл. 21, ал. 4 от ЗОС, а Решение №311/31.10.2025 г. постановено при липсата на правно основание и в нарушение на материалния закон – чл. 59, ал. 2, т.4 от АПК, във връзка с чл. 5, ал. 1 и чл. 59, ал. 1 и ал. 2 от ЗОС, поради което се явяват незаконосъобразни.

Считам, че в конкретния случай допуснатата незаконосъобразност в Решения №№304, 307, 308, 309 и 311/31.10.2025 г. на Общински съвет – Рудозем, 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 №№304, 307, 308, 309 и 311/31.10.2025 г. на Общински съвет – Рудозем, като незаконосъобразни за ново обсъждане в 14 – дневен срок от получаването им.

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

ЗАХАРИ СИРАКОВ /П/
Областен управител