РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
ОБЛАСТЕН УПРАВИТЕЛ НА ОБЛАСТ
БЛАГОЕВГРАД

ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ - РАЗЛОГ
п.код ..... тел. .....
Регистрация .....
Вх. № 6100-517/14.11.2025 г.

З А П О В Е Д

13.11.2025 г.

X ОА-АК-308/13.11.2025

Подписано от: Aneliya Manoilova Prodanova

В Областна администрация на област с административен център Благоевград с писмо вх. № 10-09-12/06.11.2025 год. е получен Протокол № 11 от редовно заседание на Общински съвет Разлог, проведено на 30.10.2025 година.

По точка 41 **(четиридесет и първа)** от дневния ред, Общински съвет Разлог на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 и т. 12 от ЗМСМА, чл. 8, ал. 9, чл. 41, ал. 2 от ЗОС, във връзка с чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от ЗУТ и чл. 51, ал. 1, ал. 2, ал. 3 и ал. 5 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество и чл. 21, ал. 2 от ЗМСМА е приел **Решение № 315** със следния текст:

1.Допълва раздел II, т. 3 (Разпореждане по реда на чл. 35, ал. 1 и ал. 3, чл. 36, чл. 37 и чл. 38 от ЗОС, чл. 15 от ЗУТ) от Годишната програма, както следва: т.3.19. Проектен поземлен имот с идентификатор 61813.750.534, с площ от 167 кв. м. по кадастралната карта и кадастралните регистри на град Разлог.

2.Дава съгласие за продажбата на общинската част с площ 167 кв. м.-имот представляващ: Проектен поземлен имот с идентификатор 61813.750.534, с площ от 167 кв. м. по кадастралната карта и кадастралните регистри на град Разлог.

3.Приема оценката и определя пазарна цена в размер на 19 828 (деветнадесет хиляди осемстотин и двадесет и осем) лева за общинската част с площ 167 кв. м. образувана въз основа на влязъл в сила ПУП одобрен със Заповед № РД-15-1275/01.11.2023 година и представляваща Проектен поземлен имот с идентификатор 61813.750.534, с площ от 167 кв. м. по кадастралната карта и кадастралните регистри на град Разлог.

4.Възлага на Кмета на Община Разлог да сключи с Асен Василев Чонков, Васил Асенов Чонков, Борис Георгиев Докин, Марио Георгиев Докин и Николай Иванов Крачанов, предварителен и окончателен договор за продажба на общинската част по т.2 и т. 3.

Решението е прието по повод на предложение от Славчо Фарфаров – За Кмет на Община Разлог, съгласно Заповед № РД-15-1140/09.10.2025 година на Кмета на Община Разлог до Председателя на Общински съвет Разлог с вх. № 6100-483/16.10.2025 г.

2700 Благоевград, пл. Георги Измирлиев № 9
тел.: +359 (73) 88 14 01
E-mail: Info@blagoevgrad.egov.bg
Web: https://blagoevgrad.egov.bg

С оглед на установеното от правна и фактическа страна, считам така приетото **Решение № 315** от Протокол № 11/30.10.2025 г. на Общински съвет Разлог за незаконосъобразно, по следните съображения:

С атакуваното Решение № 315, Общински съвет-Разлог:

1.Допълва раздел II, т. 3 (Разпореждане по реда на чл. 35, ал. 1 и ал. 3, чл. 36, чл. 37 и чл. 38 от ЗОС, чл. 15 от ЗУТ) от Годишната програма, както следва: т.3.19. Проектен поземлен имот с идентификатор 61813.750.534, с площ от 167 кв. м. по кадастралната карта и кадастралните регистри на град Разлог.

2.Дава съгласие за продажбата на общинската част с площ 167 кв. м.-имот представляващ: Проектен поземлен имот с идентификатор 61813.750.534, с площ от 167 кв. м. по кадастралната карта и кадастралните регистри на град Разлог.

3.Приема оценката и определя пазарна цена в размер на 19 828 (деветнадесет хиляди осемстотин и двадесет и осем) лева за общинската част с площ 167 кв. м. образувана въз основа на влязъл в сила ПУП одобрен със Заповед № РД-15-1275/01.11.2023 година и представляваща Проектен поземлен имот с идентификатор 61813.750.534, с площ от 167 кв. м. по кадастралната карта и кадастралните регистри на град Разлог.

4.Възлага на Кмета на Община Разлог да сключи с Асен Василев Чонков, Васил Асенов Чонков, Борис Георгиев Докин, Марио Георгиев Докин и Николай Иванов Крачанов, предварителен и окончателен договор за продажба на общинската част по т.2 и т. 3.

Решение № 315 е прието с 19 гласа „За“, „Против“ – 0 и „Въздържали се“ – 0 глас, като е проведено поименно гласуване.

Към административната преписка по приемане на Решение № 315 от Протокол № 11/30.10.2025 г. на Общински съвет – Разлог са приложени следните материали (документи): предложение от Славчо Фарфаров – За Кмет на Община Разлог, съгласно Заповед № РД-15-1140/09.10.2025 година на Кмета на Община Разлог до Председателя на Общински съвет Разлог с вх. № 6100-483/16.10.2025 г.; доклад за оценката от независим оценител; Скица на ПИ № 15-2534908-10.10.2025 година, издадена от СГКК-Благоевград; заявление за закупуване на имот до Кмета на Община Разлог; Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 173, том II, рег. № 3340, дело № 303 от 2013 година; Заповед № РД-15-1275 от 01.11.2023 година на Кмета на Община Разлог; удостоверение за данъчна оценка на имота; удостоверение от Общинска администрация-Разлог с изх. № 86/11.07.2024 година; скица проект № 15-123532/08.02.2024 година; Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот№ 11, том II, рег. № 1463, дело № 312 от 2005 година; Нотариален акт за дарение на недвижим имот № 117, том III, рег. № 2376, дело № 499 от 2007 година; проект на ПУП-ЧИПР.

След направена справка в Кадастрално информационната система (КАИС) към АГКК се установи, че ПИ с проектен идентификатор 61813.750.534, с проектна площ от 167 кв. м., който имот е получен от отнета площ от ПИ с идентификатор 61813.750.417, с трайно предназначение-друг поземлен имот за движение и транспорт, вид на собствеността Общинска публична собственост и от ПИ с идентификатор 61813.750.414, с трайно предназначение-друг поземлен имот за движение и транспорт, вид на собствеността Общинска публична собственост не е нанесен (липсва) в кадастралната карта и кадастралните регистри на град Разлог и процедурата по частичното изменение на плана за регулация за същия не е довършена.

От материалите, свързани с приемане на решение № 315 е видно, че процесният ПИ с проектен идентификатор 61813.750.534, с проектна площ от 167 кв. м. е получен от отнета площ от ПИ с идентификатор 61813.750.417, с трайно предназначение-друг поземлен имот за движение и транспорт, вид на собствеността Общинска публична собственост и от ПИ с идентификатор 61813.750.414, с трайно предназначение-друг поземлен имот за движение и транспорт, вид на собствеността Общинска публична собственост, като за същия няма предоставени данни от страна на Общински съвет-Разлог по административната преписка, че е с различен вид собственост, а именно, че не представлява публична общинска собственост и не е с трайно предназначение-друг поземлен имот за движение и транспорт.

С първа точка от решение № 315 Общински съвет Разлог допълва Годишната програма за разпореждане с общински имоти с ПИ с проектен идентификатор 61813.750.534, а със следващите точки извършва разпоредителни действия с него и одобрява пазарната оценка от независим оценител, като упълномощава Кмета на Община Разлог да сключи предварителен и окончателен договор за продажба на общинската част по т.2 и т.3.

Процедурата по сключване на предварителен и окончателен договор във връзка с чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от ЗУТ е приложима само по отношение на имоти – частна общинска собственост. Условията за сключване на окончателен договор са: наличие на влязла в сила заповед за изменение на подробния устройствен план; влезнало в сила решение за обявяване на имота от публична в частна общинска собственост и съставен акт за частна общинска собственост.

В Закона липсва възможност за провеждане на процедура по сключване на посочените договори по отношение на имоти – публична общинска собственост.

Съгласно чл. 7, ал. 2 от ЗОС имотите и вещите - публична общинска собственост, не могат да се отчуждават и да се прехвърлят в собственост на трети лица. Имоти - публична общинска собственост, могат да се обременяват с ограничени вещни права само в случаите, определени със закон. Забраната за разпоредителни действия с публична собственост е абсолютна и не допуска изключение, поради което нарушаването ѝ винаги опорочава разпоредителното волеизявление до степен на незаконосъобразност.

Забраната на чл. 7, ал. 2 от ЗОС за отчуждаване и прехвърляне в собственост на трети лица на имоти публична общинска собственост не може да се тълкува в смисъл, че сделките за такова прехвърляне на собственост са допустими, **без влязло в сила решение** на общинския съвет за промяна на общинската собственост от публична в частна. Подобно тълкуване по същество е заобикаляне на установената от закона забрана. Само след влизане в сила на решението по чл. 6, ал. 1 във връзка, ал. 3 от ЗОС ще е налице годен имот за разпореждане.

След като към момента на постановяване на решение № 315 имота е публична общинска собственост, Общински съвет Разлог не е имал законосъобразна възможност да упражни правомощията си по чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА.

Доказателствената тежест, съгласно разпоредбата на чл. 170, ал. 1 от АПК е на Общински съвет Разлог.

Решение № 315 от Протокол № 11/30.10.2025 г. на Общински съвет Разлог, е немотивирано и непълно и е взето в несъответствие с чл. 11 от Закона за общинската

собственост. Липсват правни основания за издаване на административния акт. Дори да приемем, че са цитирани правни основания, то изброяването на правните основания, въз основа на които е издаден административният акт не е достатъчно, за да се приеме, че органът на местното самоуправление е изпълнил задължението си да мотивира своя акт. Липсват и мотиви за приемане на решението. Посочването на мотиви е задължително условие за законността на административния акт, тъй като без тях не могат да се направят изводи относно съображенията, мотивирали органа да се произнесе с дадено решение и съответства ли решението на закона. Липсата на фактически основания е съществено нарушение на административнопроизводствените правила, водещо до незаконосъобразност, дори и само на това основание (чл. 59, ал. 2, т. 4 от АПК, във връзка с чл. 45, ал. 12 от ЗМСМА).

При приемане на процесното решение, Общински съвет Разлог не е приложил нито една от горепосочените хипотези на закона, като е допуснал съществено нарушение на административнопроизводствените правила.

Несъобразяването с цитираните горе норми и констатирани факти, представлява съществено нарушение на процесуалните правила, поради което и приетото Решение № 315 е незаконосъобразно и е постановено в нарушение на принципите за законност, достъпност, публичност и прозрачност на действията и актовете на администрацията, регламентирани в чл. 4 и чл. 12 от АПК.

Предвид гореизложеното в законоустановения 7-дневен срок от получаване на Протокол № 1 (вх. № 10-09-12/06.11.2025 год.) на основание чл. 32, ал. 2, пр. 1-во, във връзка с чл. 31, ал. 1, т. 5 и чл. 32, ал. 1 от Закона за администрацията и чл. 45, ал. 4 и ал. 6 от ЗМСМА

В Р Ъ Щ А М :

Решение № 315 от Протокол № 11 на Общински съвет Разлог от проведено редовно заседание на 30.10.2025 г., като незаконосъобразно за ново обсъждане в общинския съвет.

Върнатият за ново обсъждане акт не влиза в сила, съгласно разпоредбата на чл. 45, ал. 7 от ЗМСМА и се разглежда от общинския съвет в 14-дневен срок от получаване на настоящата заповед.

Препис от настоящата заповед да се връчи на Председателя на Общински съвет Разлог за изпълнение на процедурата по чл. 45, ал. 7 от ЗМСМА и за сведение на Кмета на община Разлог.

13.11.2025 г.

X Георги Динев

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ
Алексия Проданова - Старши специалист
Дата: 13.11.2025 Подпис:

Подписано от: Georgi Zaprev Dinev

Областен управител на област с административен център Благоевград