ОБЩИНСКИ СЪВЕТ С. ГЪРМЕН
ОБЛАСТ БЛАГОЕВГРАД

2960 с. Гърмен, тел.: 07523/20-40 и 20-47, факс: 07523/31-79
e-mail: obs_garmen@ abv .bg , web: www.garmen.bg

17.11.2026 г.

X Изх.№ос-1124/17.11202...
ТЕХНИЧЕСКИ СЕКРЕТАР НА ОБС ГЪРМЕН
Подписано от: Снежана Куйбишева

ДО ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
С. ГЪРМЕН

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

От Мустафа Аджар Узун – Председател на общински съвет с. Гърмен, област Благоевград

ОТНОСНО: Разглеждане на Заповед № ОА – АК – 340 на Областния управител на област Благоевград от 11.11.2026 г.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В Общински съвет Гърмен е постъпило писмо с наш вх. № ОС – 1114 от 12.11.2026 г., с което Областният управител на област Благоевград връща наше **прието Решение № 1376** от Протокол № 40/ 29.10.2026 г. Въпросното решение, което е прието, е със следния текст:

1. Открива процедура за продажба на имот - частна общинска собственост, представляващ поземлен имот с идентификатор 22616.1.241 по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Долно Дряново, одобрени със Заповед № РД-18-301/13.05.2019 г. на директора на АГКК, с площ от 1186 кв. м, с трайно предназначение на територията: земеделска, с начин на трайно ползване: нива, категория на земята при неполивни условия: осма, съгласно АЧОС № 9282/06.10.2026 г., вписан в службата по вписвания град Гоце Делчев.

2. Одобрява експертната оценка за определяне на пазарната стойност, изготвена от лицензиран оценител на земеделски земи на стойност на 1186 (хиляда сто осемдесет и шест) евро и определя същата като начална тръжна цена.

3. Възлага на Кмета на Общината да извърши продажбата на имота чрез публичен търг, съгласно ЗОС и НРПУРОБИ.

Решението е прието по повод на Предложение от Феим Иса - Кмет на Община Гърмен с изх. № 08-00-533/19.10.2026 г. до Председателя на Общински съвет Гърмен с вх. № ОС-1045/20.10.2026 г.

Същото решение е прието поименно с 15 гласа „За", „Против" - 0 и „Въздържали се" - 0 гласа от общия брой общински съветници в Общински съвет Гърмен.

Съгласно заповедта на областния управител след направена справка в Кадастрално административната информационна система (КАИС) към АГКК са установили, че имот - частна общинска собственост, представляващ поземлен имот с идентификатор 22616.1.241 по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Долно Дряново, одобрени със Заповед № РД-18-301/13.05.2019 г. на директора на АГКК, с площ от 1186 кв. м, с трайно предназначение на територията: земеделска, с начин на трайно ползване: нива **не е нанесен (не съществува)** в КККР на село Долно Дряново, Община Гърмен, като самостоятелно обособен имот с точна площ, граници, размери, съседи и определен идентификатор, като за същия е предоставена скица-проект.

Още съгласно мотивите на заповедта, за да е налице основание за продажба на имот - частна общинска собственост, е нужно при отделянето му или разделянето му от друг да са приключили всички законови процедури.

Също така след направена справка в Кадастрално административната информационна система (КАИС) към АГКК се е установило, че върху имота има нанесена (построена) жилищна сграда. Съгласно чл. 26 от Закона за кадастъра и имотния регистър, **всеки поземлен имот,** сграда, съоръжение на техническата инфраструктура, в което има самостоятелен обект, и самостоятелен обект в сграда или в съоръжение на техническата инфраструктура **получават идентификатор.** Идентификаторът е уникален номер, чрез който недвижимият имот се посочва еднозначно за територията на страната. Идентификаторът включва задължително кода по ЕКАТТЕ на населеното място, на чиято територия е имотът.

Изводът, който е направил областният управител на област Благоевград е че несъобразяването с цитираните горе норми и констатирани факти, представлява съществено нарушение на процесуалните правила, поради което и приетото Решение № 1376, 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 областният управител връща решението за ново разглеждане.

В тази връзка предлагам общинският съвет да се съобрази с изложените в заповедта констатации и приложимата нормативна уредба, като върнатото като незаконосъобразно решение бъде отменено.

Предвид гореизложеното и на основание чл. 45, ал. 9 от ЗМСМА, чл.21, ал.1, т.8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация и Заповед № ОА – АК – 340 на Областния управител на област Благоевград от 11.11.2026 г., предлагам на Общински съвет Гърмен да вземе следното:

Р Е Ш Е Н И Е :

Отменя Решение № 1376 от Протокол № 40 от 29.10.2026 г. на Общински съвет с. Гърмен.

С уважение,

17.11.2026 г.

X МУСТАФА УЗУН

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА ОБС ГЪРМЕН

Подписано от: MUSTAFA ADZHAR UZUN

СК

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
ОБЛАСТЕН УПРАВИТЕЛ НА ОБЛАСТ
БЛАГОЕВГРАД

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
общ.Гърмен, обл.Бл-град
Вх.№ ОС-1114
Дата: 12.11.2026г.

З А П О В Е Д

11.11.2026 г.

X ОА-АК-340/11.11.2026г.

Подписано от: Oblastna administratsia Blagoevgrad

В Областна администрация на област с административен център Благоевград с писмо вх. № 10-07-30/04.11.2026 год. е получен Протокол № 40 от заседание на Общински съвет – Гърмен, проведено на 29.10.2026 год.

По точка **44 (четиридесет и четвърта)** от дневния ред, Общински съвет – Гърмен на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 и ал. 2 от Закон за местното самоуправление и местната администрация, чл. 35, ал. 1 и чл. 41, ал. 2 от Закона за общинската собственост, във връзка с чл.32, ал. 1 и ал. 5 от Наредбата за реда на придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, е приел **Решение № 1376** със следния текст:

1. Открива процедура за продажба на имот - частна общинска собственост, представляващ поземлен имот с идентификатор 22616.1.241 по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Долно Дряново, одобрени със Заповед № РД-18-301/13.05.2019 г. на директора на АГКК, с площ от 1186 кв. м, с трайно предназначение на територията: земеделска, с начин на трайно ползване: нива, категория на земята при неполивни условия: осма, съгласно АЧОС № 9282/06.10.2026 г., вписан в службата по вписвания град Гоце Делчев.

2. Одобрява експертната оценка за определяне на пазарната стойност, изготвена от лицензиран оценител на земеделски земи на стойност на 1186 (хиляда сто осемдесет и шест) евро и определя същата като начална тръжна цена.

3. Възлага на Кмета на Общината да извърши продажбата на имота чрез публичен търг, съгласно ЗОС и НРПУРОбИ.

Решението е прието по повод на Предложение от Феим Иса – Кмет на Община Гърмен с изх. № 08-00-533/19.10.2026 г. до Председателя на Общински съвет Гърмен с вх. № ОС-1045/20.10.2026 г.

С оглед на установеното от правна и фактическа страна, считам така приетото Решение № 1376 от Протокол № 40/29.10.2026 г. на Общински съвет Гърмен за незаконосъобразно, по следните съображения:

2700 Благоевград, пл. Георги Измирлиев № 9
тел.: +359 (73) 88 14 01, факс: +359 (73) 88 14 03
E-mail: Info@blagoevgrad.egov.bg
Web: www.blagoevgrad.egov.bg

С атакуваното Решение № 1376, Общински съвет Гърмен:

1. Открива процедура за продажба на имот - частна общинска собственост, представляващ поземлен имот с идентификатор 22616.1.241 по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Долно Дряново, одобрени със Заповед № РД-18-301/13.05.2019 г. на директора на АГКК, с площ от 1186 кв. м, с трайно предназначение на територията: земеделска, с начин на трайно ползване: нива, категория на земята при неполивни условия: осма, съгласно АЧОС № 9282/06.10.2026 г., вписан в службата по вписвания град Гоце Делчев.

2. Одобрява експертната оценка за определяне на пазарната стойност, изготвена от лицензиран оценител на земеделски земи на стойност на 1186 (хиляда сто осемдесет и шест) евро и определя същата като начална тръжна цена.

3. Възлага на Кмета на Общината да извърши продажбата на имота чрез публичен търг, съгласно ЗОС и НРПУРОбИ.

Към материалите по приетото решение са приложени следните документи: Предложение от Феим Иса – Кмет на Община Гърмен с изх. № 08-00-533/19.10.2026 г. до Председателя на Общински съвет Гърмен с вх. № ОС-1045/20.10.2026 г.; скица-проект на ПИ № 22616.1.241, издадена от СГКК-Благоевград; АЧОС № 9282/06.10.2026 година; удостоверение за данъчна оценка № 5105033817/06.10.2026 година; история на имота; Решение № 6408/08.09.1995 година на Поземлена комисия-Гърмен; доклад за определяне на пазарна стойност за имота; молба за закупуване на имота; становище от кметство с. Долно Дряново.

Решение № 1376 е прието с 15 гласа „За", „Против" – 0 и „Въздържали се" – 0 гласа от общия брой общински съветници.

Съгласно чл. 35, ал. 1 от ЗОС, продажба на имоти и вещи - частна общинска собственост, се извършва след решение на общинския съвет от кмета на общината чрез публичен търг или публично оповестен конкурс.

След направена справка в Кадастрално административната информационна система (КАИС) към АГКК се установи, че имот - частна общинска собственост, представляващ поземлен имот с идентификатор 22616.1.241 по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Долно Дряново, одобрени със Заповед № РД-18-301/13.05.2019 г. на директора на АГКК, с площ от 1186 кв. м, с трайно предназначение на територията: земеделска, с начин на трайно ползване: нива **не е нанесен (не съществува)** в КККР на село Долно Дряново, Община Гърмен, като самостоятелно обособен имот с точна площ, граници, размери, съседи и определен идентификатор, като за същия е предоставена скица-проект.

За да е налице основание за продажба на имот-частна общинска собственост е нужно при отделянето му или разделянето му от друг да са приключили всички законови процедури.

Нещо повече, след направената справка в Кадастрално административната информационна система (КАИС) към АГКК се

установи, че имота не е просто земеделска земя-нива, а върху същия е нанесена (построена) жилищна сграда.

Агенцията по геодезия , картография и кадастър дава идентификатор на недвижим имот и го нанася в кадастралния регистър на идентификаторите и промените им. Идентификаторът е уникален номер, чрез който недвижимият имот се посочва еднозначно за територията на страната.

Съгласно чл. 26 от Закона за кадастъра и имотния регистър, **всеки поземлен имот**, сграда, съоръжение на техническата инфраструктура, в което има самостоятелен обект, и самостоятелен обект в сграда или в съоръжение на техническата инфраструктура **получават идентификатор**. Идентификаторът е уникален номер, чрез който недвижимият имот се посочва еднозначно за територията на страната. Идентификаторът включва задължително кода по ЕКАТТЕ на населеното място, на чиято територия е имотът.

Според разпоредбата на чл. 29, ал. 1, т. 2 от ЗКИР, кадастралната карта съдържа поземлените имоти с границите и идентификаторите им.

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

Също така в случая Решение № 1376 по Протокол № 40/29.10.2026 г. на Общински съвет Гърмен, е немотивирано и непълно. 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 Гърмен 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 № 1376, 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 № 40 (вх. № 10-07-30/04.11.2026 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 № 1376 от Протокол № 40 на Общински съвет Гърмен от проведено редовно заседание на 29.10.2026 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 Гърмен за изпълнение на процедурата по чл. 45, ал. 7 от ЗМСМА и за сведение на Кмета на община Гърмен.

ЗА ОБЛАСТЕН УПРАВИТЕЛ:

11.11.2026 г.

X Али Хатип

Подписано от: Ali Ali Hatip

Зам. областен управител на област с
административен център Благоевград
/Съгласно Заповед за заместване №ОА-РК-333/04.11.2026г./