



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

16.09.2026 г.

X Изх. № ОС-905/16.09.202...

ТЕХНИЧЕСКИ СЕКРЕТАР НА ОБС ГЪРМЕН

Подписано от: Онежана Курбазова

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 – 273 на Областния управител на област Благоевград от 04.09.2026 г.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В Общински съвет Гърмен е постъпило писмо с наш вх. № ОС – 873 от 08.09.2029 г., с което Областният управител на област Благоевград връща наше **прието Решение № 1254** от Протокол № 38/ 28.08.2026 г. Въпросното решение, което е прието, е със следния текст:

1. Обявява от публична в частна общинска собственост поземлен имот с идентификатор 54184.501.5 /петдесет и четири хиляди сто осемдесет и четири точка петстотин и едно точка пет/ по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед №РД-18-40/01.02.2024 г. на изпълнителния Директор на АГКК, за землището на село Осиково, община Гърмен, област Благоевград, с площ на имота 1053 /хиляда петдесет и три/ кв. м, с трайно предназначение на територията: урбанизирана, с начин на трайно ползване - за площад, номер по предходен план:710, квартал 17, парцел 1, предишен идентификатор: 54184.501.710.

2. Възлага на Кмета на общината да извърши всички действия за правилното и законосъобразно изпълнение на решението на общински съвет село Гърмен.

Решението е прието по повод на Предложение от Феим Иса - Кмет на Община Гърмен с изх. № 08-00-434/27.08.2026 г. до Председателя на Общински съвет Гърмен с вх. № ОС-847/27.08.2026 г.

Същото решение е прието поименно със 16 гласа „За“, „Против“ - 0 и „Въздържали се“ - 0 гласа от общия брой общински съветници в Общински съвет - Гърмен.

С оглед на установеното от правна и фактическа страна, областният управител на област Благоевград е счел така приетото наше Решение № 1254 от Протокол № 38 от заседание на Общински съвет - Гърмен, проведено на 28 Август 2026 г. за незаконосъобразно, по следните съображения, подробно изложени в заповедта:

Съгласно чл. 6, ал. 1 от ЗОС „Имотите и вещите - публична общинска собственост, които са престанали да имат предназначението по чл. 3, ал. 2, се обявяват от общинския съвет за частна общинска собственост“. Публична общинска собственост са: 1. имотите и вещите, определени със закон; 2. имотите, предназначени за изпълнение на функциите на органите на местното самоуправление и местната администрация; 3. други имоти, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от местно значение, определени от общинския съвет.

Разпоредбата на чл. 3, ал. 2 от ЗОС определя кои имоти са публична общинска собственост. В случая процесният имот е - имот публична собственост. Съгласно чл. 6, ал. 1 от ЗОС имотите и вещите - публична общинска собственост, които са престанали да имат предназначението по чл. 3, ал. 2, се обявяват от общинския съвет за частна общинска собственост. Доказателствената тежест за установяване на предпоставките по чл. 6, ал. 1 от ЗОС по общото правило на чл. 170, ал. 1 от АПК е върху Общински съвет Гърмен. Това в случая не е сторено, тъй като Общински съвет Гърмен не е доказал наличието на законоустановените предпоставки за промяна на статута на имота, а именно, че същият е загубил предназначението си и е престанал да служи за трайно задоволяване на обществените потребности от местно значение. Към момента на вземане на решението обаче, няма данни и приложения към докладната на кмета на община Гърмен доказателства, че имотът е престанал да има предназначението по този текст, а именно трайно задоволяване на обществени потребности от общинско значение. Промяната на собствеността от публична в частна следва да се извършва при наличието на определени основания, защото това е законовата гаранция, че правомощието на общинския съвет е упражнено съобразно конституционно защитения интерес на общината.

Публична собственост са имотите, предназначени за осъществяването на функциите на органите на местното самоуправление и местната администрация, както и имотите, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от местно значение. За да бъде трансформирана общинската собственост от публична в частна, следва да се касае за такъв имот, който няма предвиденото предназначение в т. 1 - 3 на чл. 3, ал. 2 на ЗОС. Към материалите по Протокол № 38/28.08.2026 г., не са приложения доказателства, от които безспорно да се установи, че процесния недвижим имот е престанал да има предназначението си по чл. 3, ал. 2 от ЗОС. Имотът, предмет на атакувания административен акт представлява урбанизирана територия, с начин на трайно ползване „площад“ по КKKP на с. Осиково, Община Гърмен, Област Благоевград. Позоваването на самата разпоредба на чл. 6, ал. 1 от ЗОС не е достатъчно, за да се обоснове фактическото и правно основание за приемането на решение № 1254 по Протокол № 38/28.08.2026 г. В процесното решение Общинският съвет не е обосновал защо процесният имот е загубил предназначението си да задоволява трайно обществени потребности от общинско значение, което следва да съставлява фактическата обосновка за приемането му и отсъствието на същата го прави лишено от фактически основания за издаването му.

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

Също така в случая Решение № 1254 по Протокол № 38/28.08.2026 г. на Общински съвет Гърмен, е немотивирано и непълно и е взето в несъответствие с чл. 11 от Закон за общинската собственост. 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).

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 във връзка с чл. 6, ал. 1 от Закона за общинската собственост и Заповед № ОА – АК – 273 на Областния управител на област Благоевград от 04.09.2026 г., предлагам на Общински съвет Гърмен да вземе следното:

РЕШЕНИЕ:

Отменя Решение № 1254 от Протокол № 38 от 28.08.2026 г. на Общински съвет с. Гърмен.

С уважение,

15.09.2026 г.

X МУСТАФА УЗУН

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА ОБС ГЪРМЕН

Подписано от: Снежана Куйбишева

СК



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
ОБЛАСТЕН УПРАВИТЕЛ НА ОБЛАСТ
БЛАГОЕВГРАД

Вх.№ОС-873
08.09.2026 г.

ЗАПОВЕД

Recoverable Signature

Снежана Куйбишева
Digitally signed by Снежана Куйбишева
Date: 2026.09.08
09:08:44 +03:00

X ОА-АК-273/04.09.2026г.

Signed by: Oblastna administratsia Blagoevgrad

В Областна администрация на област с административен център Благоевград с писмо вх. № 10-07-23/02.09.2026 год. е получен Протокол № 38 от заседание на Общински съвет – Гърмен, проведено на 28.08.2026 год.

По точка **36 (тридесет и шеста)** от дневния ред, Общински съвет – Гърмен на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закон за местното самоуправление и местната администрация, чл. 6, ал. 1 и ал. 3 от ЗОС и чл. 2, ал. 2, ал. 7 и ал. 8 от Наредбата за реда на придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество е приел **Решение № 1254** със следния текст:

1. Обявява от публична в частна общинска собственост поземлен имот с идентификатор 54184.501.5 /петдесет и четири хиляди сто осемдесет и четири точка петстотин и едно точка пет/ по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед №РД-18-40/01.02.2024 г. на изпълнителния Директор на АГКК, за землището на село Осиково, община Гърмен, област Благоевград, с площ на имота 1053 /хиляда петдесет и три/ кв. м, с трайно предназначение на територията: урбанизирана, с начин на трайно ползване – за площад, номер по предходен план:710, квартал 17, парцел I, предишен идентификатор: 54184.501.710.

2. Възлага на Кмета на общината да извърши всички действия за правилното и законосъобразно изпълнение на решението на общински съвет село Гърмен.

Решението е прието по повод на Предложение от Феим Иса – Кмет на Община Гърмен с изх. № 08-00-434/27.08.2026 г. до Председателя на Общински съвет Гърмен с вх. № ОС-847/27.08.2026 г.

С оглед на установеното от правна и фактическа страна, считам така приетото Решение № 1254 от Протокол № 38/28.08.2026 г. на Общински съвет Гърмен за незаконосъобразно, по следните съображения:

С атакуваното Решение № 1254, Общински съвет Гърмен:

1. Обявява от публична в частна общинска собственост поземлен имот с идентификатор 54184.501.5 /петдесет и четири хиляди сто осемдесет и четири точка петстотин и едно точка пет/ по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед №РД-18-40/01.02.2024 г. на изпълнителния Директор на АГКК, за землището на село Осиково, община Гърмен, област Благоевград, с площ на имота 1053 /хиляда петдесет и три/ кв. м, с трайно предназначение на територията: урбанизирана, с начин на трайно ползване – за площад, номер по предходен план: 710, квартал 17, парцел I, предишен идентификатор: 54184.501.710.

2. Възлага на Кмета на общината да извърши всички действия за правилното и законосъобразно изпълнение на решението на общински съвет село Гърмен.

Към материалите по приетото решение са приложени следните документи: Предложение от Феим Иса – Кмет на Община Гърмен с изх. № 08-00-434/27.08.2026 г. до Председателя на Общински съвет Гърмен с вх. № ОС-847/27.08.2026 г.; скица на ПИ № 54184.501.5, издадена от СГКК-Благоевград; удостоверение с изх. № 08-14-544/27.08.2026 година, издадено от Общинска администрация Гърмен.

Решение № 1254 е прието със 16 гласа „За“, „Против“ – 0 и „Въздържали се“ – 0 гласа от общия брой общински съветници.

Съгласно чл. 6, ал.1 от ЗОС „Имотите и вещите - публична общинска собственост, които са престанали да имат предназначението по чл. 3, ал. 2, се обявяват от общинския съвет за частна общинска собственост“. Публична общинска собственост са: 1. имотите и вещите, определени със закон; 2. имотите, предназначени за изпълнение на функциите на органите на местното самоуправление и местната администрация; 3. други имоти, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от местно значение, определени от общинския съвет.

Разпоредбата на чл. 3, ал. 2 от ЗОС определя кои имоти са публична общинска собственост. В случая процесният имот е - имот публична собственост. Съгласно чл. 6, ал. 1 от ЗОС имотите и вещите - публична общинска собственост, които са престанали да имат предназначението по чл. 3, ал. 2, се обявяват от общинския съвет за частна общинска собственост. Доказателствената тежест за установяване на предпоставките по чл. 6, ал. 1 от ЗОС по общото правило на чл. 170, ал. 1 от АПК е върху Общински съвет Гърмен. Това в случая не е сторено, тъй като Общински съвет Гърмен не е доказал наличието на законоустановените предпоставки за промяна на статута на имота, а именно, че същият е загубил предназначението си и е престанал да служи за трайно задоволяване на обществените потребности от местно значение. Към момента на вземане на решението обаче, няма данни имотът да е престанал да има предназначението по този текст, а именно трайно задоволяване на обществени потребности от общинско значение. Промяната на собствеността от публична в частна следва да се извършва при наличието на определени основания, защото това е законовата

гаранция, че правомощието на общинския съвет е упражнено съобразно конституционно защитения интерес на общината.

Публична собственост са имотите, предназначени за осъществяването на функциите на органите на местното самоуправление и местната администрация, както и имотите, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от местно значение. За да бъде трансформирана общинската собственост от публична в частна, следва да се касае за такъв имот, който няма предвиденото предназначение в т. 1 - 3 на чл. 3, ал. 2 на ЗОС. Към материалите по Протокол № 38/28.08.2026 г., не са приложени доказателства, от които безспорно да се установи, че процесния недвижим имот е престанал да има предназначението си по чл. 3, ал. 2 от ЗОС. Имотът, предмет на атакувания административен акт представлява урбанизирана територия, с начин на трайно ползване „площад“ по КККР на с. Осиково, Община Гърмен, Област Благоевград. Позоваването на самата разпоредба на чл. 6, ал. 1 от ЗОС не е достатъчно, за да се обоснове фактическото и правно основание за приемането на решение № 1254 по Протокол № 38/28.08.2026 г. В процесното решение Общинският съвет не е обосновал защо процесният имот е загубил предназначението си да задоволява трайно обществени потребности от общинско значение, което следва да съставлява фактическата обосновка за приемането му и отсъствието на същата го прави лишено от фактически основания за издаването му.

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

Също така в случая Решение № 1254 по Протокол № 38/28.08.2026 г. на Общински съвет Гърмен, е немотивирано и непълно и е взето в несъответствие с чл. 11 от Закон 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 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 № 1254, 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 № 38 (вх. № 10-07-23/02.09.2026 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 № 1254 от Протокол № 38 на Общински съвет Гърмен от проведено редовно заседание на 28.08.2026 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.

 Recoverable Signature

X Васил Трендафилов

Signed by: Vasil Dimitrov Trendafilov

*Областен управител на област с
административен център Благоевград*