



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

ДО ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
С. ГЪРМЕН

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
общ. Гърмен, обл. Благоевград
Вх. №...
Дата:...

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

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

ОТНОСНО: Разглеждане на Заповед № ОА – АК – 231 на Областния управител на област Благоевград от 17.08.2026 г.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В Общински съвет Гърмен е постъпила Заповед № ОА-АК-231/17.08.2026 г. с наш вх. № ОС – 829 от 19.08.2026 г., с която Областният управител на област Благоевград оспорва наше **прието Решение № 1193** от Протокол № 37/ 31.07.2026 г. Въпросното решение, което е прието, е със следния текст:

1. Дава съгласие за започване на процедура за промяна начина на трайно ползване по реда на чл. 78а от Правилника за прилагане на закона за собствеността и ползване на земеделските земи на поземлен имот с идентификатор 02381.16.2 по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Балдево, община Гърмен, одобрени със Заповед № РД-18-300/13.05.2019 г. на изпълнителния директор на АГКК, местност „Валта“, с площ от 11882 кв.м, с трайно предназначение на територията: земеделска, с начин на трайно ползване: дере, категория на земята при неполивни условия: нула, предишен идентификатор: 02381.16.130, номер по предходен план: 16.130, от НТП: дере в НТП: друг вид земеделска земя.

2. Възлага на Кмета на община Гърмен да предприеме всички правни и фактически действия по изпълнение на решението.

Решение № 1193 е прието по повод на Докладна записка от Феим Иса-Кмет на Община Гърмен с изх. № 08-00-370/10.07.2026 година до Председателят на Общински съвет-Гърмен с вх. № ОС-709/13.07.2026 година. Същото решение е прието поименно с 16 гласа „ЗА“, 0 „ПРОТИВ“ и 0 „ВЪЗДЪРЖАЛ СЕ“ 1 от общ брой 17 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 № 1193 от Протокол № 37 от заседание на Общински съвет - Гърмен, проведено на 31 Юли 2026 г. за незаконосъобразно, по следните съображения, подробно изложени в заповедта:

Съгласно чл. 78а, ал. 1 от ППЗСПЗЗ, собственикът на земеделска земя или упълномощено от него писмено с нотариална заверка на подписа лице може да подаде заявление до общинската служба по земеделие за промяна на начина на трайно ползване на имота или на части от него за други земеделски нужди. За имоти с начин на трайно ползване - пасища, мери и ливади, към заявлението се прилага документ от Регионалната инспекция по околната среда и водите (РИОСВ), в който е посочено, че за имота няма въведени забрани или ограничения за промяна на начина на трайно ползване, произтичащи от заповеди за защитени зони по смисъла на Закона за биологичното разнообразие и за защитени територии по смисъла на Закона за защитените територии, или от планове за управление на защитени зони или защитени територии. Промяна на начина на трайно ползване на имоти, включени в обхвата на специализиран слой "Постоянно затревени площи", може да се извършва само след тяхното изключване от слоя със заповед на министъра на земеделието и храните по чл. 33б, ал. 2 от Закона за подпомагане на земеделските производители.

В конкретния случай, Началникът на общинската служба по земеделие назначава комисия в състав: двама представители на общинската служба по земеделие и представител на изпълнителя на технически дейности за поддържане на картата на възстановената собственост - в случаите по чл. 78а, ал. 3 от ППЗСПЗЗ, която съвместно със собственика или упълномощеното от него лице извършва проверка на място и установява начина на трайно ползване на имота.

Комисията съставя протокол, в който отразява констатирания начин на трайно ползване на имота. Протоколът на комисията се одобрява от началника на общинската служба по земеделие и се съобщава на собствениците или упълномощените от собствениците лица.

С хипотезата на чл. 78а, ал. 1 от ППЗСПЗЗ, законодателят е приел правна възможност собственикът на земеделска земя или упълномощено от него писмено с нотариална заверка на подписа лице да може да подаде заявление до общинската служба по земеделие за промяна на начина на трайно ползване на имота или на части от него за други земеделски нужди, като начина на трайно ползване на конкретния имот се одобрява само и единствено от Началника на общинската служба по земеделие, след съставен протокол от комисия, определена на основание чл. 78а, ал. 4 от ППЗСПЗЗ.

Според областният управител в случая Общински съвет-Гърмен е излязъл от границите на своята компетентност като е дал съгласие и еднолично е определил начина на трайно ползване на ПИ с идентификатор 02381.16.2 да бъде променен от „Дере“ в „Друг вид земеделска земя“, като счита, че описаните мотиви в докладната записката на Кмета на Община Гърмен не са достатъчна предпоставка Общински съвет-Гърмен еднолично да определи начина на трайно ползване на гореописания имот, а не компетентния орган, който в случая е общинска служба по земеделие.

Предвид изложеното областният управител е приел, че Решение № 1193 по т. 33 от Протокол № 37/31.07.2026 година на Общински съвет Гърмен, е прието в нарушение на изискванията за излагане на фактически и правни основания по смисъла на чл. 59, ал. 2, т. 4 от АПК, което съставлява съществено нарушение на изискването на форма на акта и липсват конкретни фактически основания, които да са относими към чл. 4, ал. 1 от ЗСПЗЗ и чл. 78а от ППЗСПЗЗ.

Предвид гореизложеното областният управител оспорва в срок така приетото решение.

В тази връзка предлагам общинският съвет да се съобрази с изложените в заповедта констатации и приложимата нормативна уредба, като оспореното решение бъде преразгледано от общинския съвет и отменено съобразно мотивите изложени в заповедта.

Предвид гореизложеното и на основание чл. 21, ал. 2 от ЗМСМА, чл. 156, ал. 1 от АПК и във връзка с чл.21, ал.1, т.8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация във връзка с чл.8, ал.1 от Закона за общинската собственост и чл. 78а от Правилника за прилагане на закона за собствеността и ползване на земеделските земи и Заповед № ОА – АК – 231 на Областния управител на област Благоевград от 17.08.2026 г., предлагам на Общински съвет Гърмен да вземе следното:

РЕШЕНИЕ :

Отменя Решение № 1193 от Протокол № 37 от 31.07.2026 г. на Общински съвет с. Гърмен.

С уважение,

МУСТАФА УЗУН

Председател на ОбС Гърмен
мандат 2023-2027 г.

подписът е заличен на
основание чл.59 от
ЗЗЛД

СК



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
ОБЛАСТЕН УПРАВИТЕЛ НА ОБЛАСТ
БЛАГОЕВГРАД

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
обш. Гърмен, обл. Благоевград
Вх. №...
Дата: 17.08.2026 г.

З А П О В Е Д

17.8.2026 г.

X ОА-АК-231/17.08.2026

Подписано от: Aneliya Manoilova Prodanova

В Областна администрация – Благоевград с писмо наш вх. № 10-07-21/06.08.2026 г. са получени актовете (решенията), приети с Протокол № 37 от редовно заседание на Общински съвет – Гърмен, проведено на 31.07.2026 г.

Общински съвет – Гърмен по **точка 33 (тридесет и трета)** от дневния ред е приел на основание чл.21, ал.1, т.8 и ал. 2 от ЗМСМА, чл. 8, ал. 1 от Закона за общинската собственост и във връзка с чл. 78а от Правилника за прилагане на Закона за собствеността и ползване на земеделските земи и след проведено гласуване, **Решение № 1193**, със следния текст:

1. Дава съгласие за започване на процедура за промяна начина на трайно ползване по реда на чл. 78а от Правилника за прилагане на закона за собствеността и ползване на земеделските земи на поземлен имот с идентификатор 02381.16.2 по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Балдево, община Гърмен, одобрени със Заповед № РД-18-300/13.05.2019 г. на изпълнителния директор на АГКК, местност „Валта“, с площ от 11882 кв.м, с трайно предназначение на територията: земеделска, с начин на трайно ползване: дърво, категория на земята при неполивни условия: нула, предишен идентификатор: 02381.16.130, номер по предходен план: 16.130, от НТП: дърво в НТП; друг вид земеделска земя.

2. Възлага на Кмета на община Гърмен да предприеме всички правни и фактически действия по изпълнение на решението.

След като се запознах с приетото Решение № 1193 и с приложените материали към него, установих следното:

Решение № 1193 е прието по повод на Предложение от Феим Иса-Кмет на Община Гърмен с изх. № 0800-00-37010.07.2026 година до Председателя на Общински съвет-Гърмен с вх. № ОС-709/13.07.2026 година. Същото решение е прието поименно със 16 гласа „ЗА“, „ПРОТИВ“ 0 и „ВЪЗДЪРЖАЛИ СЕ“ 1 от общ брой 17 общински съветници в Общински съвет – Гърмен.

С оглед на установеното от правна и фактическа страна, считам така приетото Решение № 1193 по Протокол № 37/31.07.2026 година на Общински съвет Гърмен за нищожно и незаконосъобразно, по следните съображения:

Решение № 1193 на Общински съвет-Гърмен е със следния текст:

1. Дава съгласие за започване на процедура за промяна начина на трайно ползване по реда на чл. 78а от Правилника за прилагане на закона за собствеността и ползване на земеделските земи на поземлен имот с идентификатор 02381.16.2 по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Балдево, община Гърмен, одобрени със Заповед № РД-18-300/13.05.2019 г. на изпълнителния директор на АГКК, местност „Валта“, с площ от 11882 кв.м, с трайно предназначение на територията: земеделска, с начин на трайно ползване: дърво, категория на земята при неполивни условия: нула, предишен идентификатор: 02381.16.130, номер по предходен план: 16.130, от НТП: дърво в НТП: друг вид земеделска земя.

2. Възлага на Кмета на община Гърмен да предприеме всички правни и фактически действия по изпълнение на решението.

Към материалите по приетото решение са приложени следните документи: Предложение от Феим Иса-Кмет на Община Гърмен с изх. № 08-00-370/10.07.2026 година до Председателя на Общински съвет-Гърмен с вх. № ОС-709/13.07.2026 година; скица на ПИ с идентификатор 02381.16.2, издадена от СГКК-Благоевград; удостоверение с изх. № 08-14-391/09.07.2026 година, издадено от Общинска администрация Гърмен.

Съгласно чл. 78а, ал. 1 от ППЗСПЗЗ, собственикът на земеделска земя или упълномощено от него писмено с нотариална заверка на подписа лице може да подаде заявление до общинската служба по земеделие за промяна на начина на трайно ползване на имота или на части от него **за други земеделски нужди**. За имоти с начин на трайно ползване - пасища, мери и ливади, към заявлението се прилага документ от Регионалната инспекция по околната среда и водите (РИОСВ), в който е посочено, че за имота няма въведени забрани или ограничения за промяна на начина на трайно ползване, произтичащи от заповеди за защитени зони по смисъла на Закона за биологичното разнообразие и за защитени територии по смисъла на Закона за защитените територии, или от планове за управление на защитени зони или защитени територии. Промяна на начина на трайно ползване на имоти, включени в обхвата на специализиран слой "Постоянно затревени площи", може да се извършва само след тяхното изключване от слоя със заповед на министъра на земеделието и храните по чл. 33б, ал. 2 от Закона за подпомагане на земеделските производители.

В конкретния случай, Началникът на общинската служба по земеделие назначава комисия в състав: двама представители на общинската служба по земеделие и представител на изпълнителя на технически дейности за поддържане на картата на възстановената собственост - в случаите по чл. 78а, ал. 3 от ППЗСПЗЗ, която съвместно със собственика или упълномощеното от него лице извършва проверка на място и установява начина на трайно ползване на имота.

Комисията съставя протокол, в който отразява констатирания начин на трайно ползване на имота. Протоколът на комисията се одобрява от началника на общинската служба по земеделие и се съобщава на собствениците или упълномощените от собствениците лица.

С хипотезата на чл. 78а, ал. 1 от ППЗСПЗЗ, законодателят е приел правна възможност собственикът на земеделска земя или упълномощено от него писмено с нотариална заверка на подписа лице да може да подаде заявление до общинската служба по земеделие за промяна на начина на трайно ползване на имота или на части от него за други земеделски нужди, като начина на трайно ползване на конкретния имот се одобрява и определя само и единствено от Началника на общинската служба по земеделие, след съставен протокол от комисия, определена на основание чл. 78а, ал. 4 от ППЗСПЗЗ.

В конкретния случай, Общински съвет-Гърмен е излязъл от границите на своята компетентност като е дал съгласие и еднолично е определил начина на трайно ползване на имот с идентификатор 02381.16.2 по КККР на с. Балдево, с площ 11 882 кв. м. и с НТП „дере“ в НТП „друг вид земеделска земя“.

Описаните мотиви в докладна записката на Кмета на Община Гърмен не са достатъчна предпоставка Общински съвет-Гърмен еднолично да определи начина на трайно ползване на гореописания имот, а не компетентния орган, който е случая е общинска служба по земеделие.

Така приетото решение е прието в нарушение на изискванията за излагане на фактически и правни основания по смисъла на чл. 59, ал. 2, т. 4 от АПК, което съставлява съществено нарушение на изискването на форма на акта. Липсват конкретни фактически основания, които да са относими към чл. 4, ал. 1 от ЗСПЗЗ и чл. 78а от ППЗСПЗЗ.

До колкото решение е прието по предложение на кмета на общината, може да се приеме, че се касае за началото на процедура, целяща упражняване право на разпореждане по отношение на имот-общинска собственост и въпреки, че конкретното производство е самостоятелно, от значение е яснотата на волята на Общинския съвет по отношение на това, за какво точно е дадено предварително съгласие. Предварителното съгласие в случая изразява волята на собственика относно започване на процедура по реда на чл. 78а от ППЗСПЗЗ, но и в тази процедура е необходима яснота във волята на собственика по отношение на промяната на НТП, която промяна дължи съобразяване с целите на ЗОЗЗ и чл. 4, ал. 1 от ЗСПЗЗ.

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

Липсват правни основания за издаване на административния акт. Дори да приемем, че са цитирани правни основания, то изброяването на правни основания, въз основа на които са издадени административните актове не е достатъчно, за да се приеме, че органът на местното самоуправление е изпълнил задължението си да мотивира своите актове. Липсват и мотиви за приемане на решението. Посочването на мотиви е задължително условие за законността на административните актове, тъй като без тях не могат да се направят изводи относно съображенията, мотивирали органа да се произнесе по дадено решение и съответства ли решението на закона. Липсата на фактически основания е съществено нарушение на административнопроизводствените правила, водещо до нищожност и 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.

Несъобразяване с цитираните горе норми и констатирани факти, представлява съществено нарушение на процесуалните правила, поради което и приетото по точка 33 Решение № 1193 от Протокол №37/31.07.2026 година на Общински съвет – Гърмен е нищожно и незаконосъобразно и е поставено в нарушение на принципите на законност, достъпност, публичност и прозрачност на действията и актовете на администрацията, регламентирани в чл. 4 и чл. 12 от АПК.

Предвид гореизложеното 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, чл. 45, ал. 3 и ал. 4 от ЗМСМА и чл. 145 и сл. от АПК

ОСПОРВАМ

Решение № 1193 по Протокол № 37 на Общински съвет-Гърмен от проведено редовно заседание на 31.07.2026 година като нищожно незаконосъобразно и отнасям същото пред Административен съд – Благоевград с искане за отмяна, ведно с всички законни последици от това.

Съгласно разпоредбата на чл. 45, ал. 4 от ЗМСМА, оспорването спира изпълнението на индивидуалните и на общите административни актове.

Препис от настоящата заповед да се връчи за сведение и изпълнение на Председателя на Общински съвет – Гърмен, Кмета на община Гърмен и да се изпрати на Административен съд – Благоевград по компетентност.

17.8.2026 г.

X Васил Трендафилов

Подписано от: Vasil Dimitrov Trendafilov
*Областен управител на област с
административен център Благоевград*