



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
ОБЛАСТЕН УПРАВИТЕЛ НА ОБЛАСТ ВЕЛИКО ТЪРНОВО

КЛАСИФИКАЦИЯ: [НИВО 0] TLP:WHITE



З А П О В Е Д

Рег. №

Велико Търново

На основание чл. 32, ал. 1 и ал. 2, чл. 31, ал. 1, т. 5 от Закона за администрацията, чл. 45, ал. 4 и ал. 6 от Закона за местно самоуправление и местната администрация и чл. 35 от Административнопроцесуалния кодекс.

ВРЪЩАМ:

Решения №№ 1003, 1004 и 1008 по Протокол № 37 от проведеното редовно заседание на 26.02.2026 година на Общински съвет – Горна Оряховица, за ново обсъждане от колективният орган на местното самоуправление, тъй като незаконосъобразно е прието в противоречие с разпоредбата на чл. 35 от Административнопроцесуалния кодекс.

Мотивите ми за това са следните:

Протокол № 37 е получен в Областна администрация – Велико Търново с писмо с вх. № ОА04 – 2034/05.03.2026 г. съобразно разпоредбата на чл. 45, ал. 4 и ал.6 от ЗМСМА обуславя възможност /до 12.03.2026 г., включително/ за Областен управител Велико Търново да упражни правомощието си за връщане на незаконосъобразни решения за ново обсъждане от общински съвет.

Редовното заседание на Общински съвет – Горна Оряховица е проведено на 26.02.2026 година. При откриването му са присъствали 23 общински съветници от общ брой 27 и същото е законно, съгласно разпоредбата на чл. 27, ал. 2 от ЗМСМА, т.к присъстват повече от половината от общия брой на съветниците.

С Решение № 1003 по Протокол № 37/26.02.2026 г. Общински съвет – Горна Оряховица на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 и ал. 2 от ЗМСМА, чл. 35, ал. 1, чл. 41, ал. 2 от Закона за общинската собственост във връзка чл. 53, ал. 1 и чл. 64, ал. 2 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, Общински съвет дава съгласие за провеждане на публичен търг с тайно наддаване за продажба на поземлен имот – частна общинска собственост:

Поземлен имот с идентификатор 16359.14.774 /земя по чл. 19 от ЗСПЗЗ/ по КККР на гр. Горна Оряховица, с площ от 2001 кв.м, трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: овощна градина, категория на земята: 5, предишен идентификатор: няма, номер по преходен план: 014774, съгласно АОС № 8435/12.01.2026 г., с пазарна оценка, изготвена от лицензиран оценител, е на стойност 36 018,00 евро /Словом: тридесет и шест хиляди и осемнадесет евро/, която е по – висока от данъчната оценка на имота.

2. Възлага на Кмета на Община Горна Оряховица да организира и проведе публичен търг с тайно наддаване по реда на ЗОС и НРПУРОИ.



Към материалите послужили за приемане на решението са приложени : Предложение с рег. № РД4800-65/13.02.2026 г. от Кмета на Община Горна Оряховица; Копие на скица; Копие от АОС № 8435; Копие от пазарна оценка и Копие от данъчна оценка; Заповед № РД-14-151/22.12.2008 г. на директора на Областна дирекция „Земеделие“ – Велико Търново и Протоколно решение № 9/19.12.2008 г.

Видно от обективизираното в Протокола гласуване (стр. 90), административният акт е приет със „ЗА“ – 20, „Против“ – 0 и „Въздържали се“ – 2.

С Решение № 1004 по Протокол № 37/26.02.2026 г. Общински съвет – Горна Оряховица на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 и ал. 2 от ЗМСМА, чл. 35, ал. 1, чл. 41, ал. 2 от Закона за общинската собственост във връзка чл. 53, ал. 1 и чл. 64, ал. 2 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, Общински съвет дава съгласие за провеждане на публичен търг с тайно наддаване за продажба на поземлен имот – частна общинска собственост:

Поземлен имот с идентификатор 16359.14.754 /земя по чл. 19 от ЗСПЗЗ/ по КККР на гр. Горна Оряховица, с площ от 1404 кв.м, трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: нива, категория на земята: 5, предишен идентификатор: няма, номер по преходен план: 014754, съгласно АОС № 8434/21.01.2026 г., с пазарна оценка, изготвена от лицензиран оценител, е на стойност 19 375,20 евро /Словом: деветнадесет хиляди триста седемдесет и пет евро и двадесет цента/, която е по – висока от данъчната оценка на имота.

2. Възлага на Кмета на Община Горна Оряховица да организира и проведе публичен търг с тайно наддаване по реда на ЗОС и НРПУРОИ.

Към материалите послужили за приемане на решението са приложени : Предложение с рег. № РД4800-66/13.02.2026 г. от Кмета на Община Горна Оряховица; Копие на Заявление с Вх. № 9400-42/11.02.2026 г.; Копие на скица; Копие от АОС № 8434; Копие от пазарна оценка и Копие от данъчна оценка; Заповед № РД-14-151/22.12.2008 г. на директора на Областна дирекция „Земеделие“ – Велико Търново и Протоколно решение № 9/19.12.2008 г.

Видно от обективизираното в Протокола гласуване (стр. 91), административният акт е приет със „ЗА“ – 22, „Против“ – 0 и „Въздържали се“ – 0.

С Решение № 1008 по Протокол № 37/26.02.2026 г. Общински съвет – Горна Оряховица на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 и ал. 2 от ЗМСМА, чл. 35, ал. 1, чл. 41, ал. 2 от Закона за общинската собственост във връзка чл. 53, ал. 1 и чл. 64, ал. 2 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, Общински съвет дава съгласие за провеждане на публичен търг с тайно наддаване за продажба на 4 броя поземлени имоти, а именно:

-поземлен имот с идентификатор 22232.180.149 /земя по чл. 19 от ЗСПЗЗ/ по КККР на гр. Долна Оряховица, общ. Горна Оряховица, с площ от 235 кв.м, трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: нива, категория на земята: 3, предишен идентификатор: няма, номер по преходен план: 211149, съгласно АОС № 7291/23.10.2024 г. с пазарна оценка, изготвена от лицензиран оценител, е на стойност 846,00 евро /Словом: осемстотин четиридесет и шест евро/, която е по – висока от данъчната оценка на имота;

-поземлен имот с идентификатор 22232.180.477 /земя по чл. 19 от ЗСПЗЗ/ по КККР на гр. Долна Оряховица, общ. Горна Оряховица, с площ от 363 кв.м, трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: нива, категория на земята: 3, предишен идентификатор: няма, номер по преходен план: 211477, съгласно АОС № 8442/03.02.2026 г. с пазарна оценка, изготвена от лицензиран оценител, е на стойност 1 306,80 евро /Словом: хиляда триста и шест евро и осемдесет цента /, която е по – висока от данъчната оценка на имота;

-поземлен имот с идентификатор 22232.180.480 /земя по чл. 19 от ЗСПЗЗ/ по КККР на гр. Долна Оряховица, общ. Горна Оряховица, с площ от 1459 кв.м, трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: нива, категория на земята: 3, предишен идентификатор: няма, номер по преходен план: 211480, съгласно АОС № 7272/23.10.2024 г. с пазарна оценка, изготвена от лицензиран оценител, е на стойност 5 252,40 евро /Словом: пет хиляди двеста петдесет и две евро и четиридесет цента /, която е по – висока от данъчната оценка на имота;

-поземлен имот с идентификатор 22232.180.481 /земя по чл. 19 от ЗСПЗЗ/ по КККР на гр. Долна Оряховица, общ. Горна Оряховица, с площ от 720 кв.м, трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: нива, категория на земята: 3, предишен идентификатор: няма, номер по преходен план: 211481, съгласно АОС № 7273/23.10.2024 г. с пазарна оценка, изготвена от лицензиран оценител, е на стойност 2 592,00 евро /Словом: две хиляди петстотин деветдесет и две евро /, която е по – висока от данъчната оценка на имота.

2. Възлага на Кмета на Община Горна Оряховица да организира и проведе публичен търг с тайно наддаване по реда на ЗОС и НРПУРОИ.

3. На основание чл. 52, ал. 5 от ЗМСМА 30 % /тридесет процента/ от постъпленията от продажбата да се използват за извършване на дейности в гр. Долна Оряховица.

Към материалите послужили за приемане на решението са приложени : Предложение с рег. № РД4800-55/12.02.2026 г. от Кмета на Община Горна Оряховица; Копие на Заявление с Вх. № 9400-181/23.01.2026 г.; Копие на скица - 4 броя; Копие от АОС №№ 7291, **8442**, 7272 и 7273; Копие от пазарна оценка - 4 броя; Копие от данъчна оценка - 4 броя; Становище от кмета на гр. Долна Оряховица; Заповед № РД-14-151/22.12.2008 г. на директора на Областна дирекция „Земеделие“ – Велико Търново и Протоколно решение № 9/19.12.2008 г.

Видно от обективизираното в Протокола гласуване (стр. 97), административният акт е приет със „ЗА“ – 19, „Против“ – 0 и „Въздържали се“ – 1.

Гореописаните решения, приети от колективния орган на местното самоуправление – Общински съвет – Горна Оряховица, представляват административни актове, чрез които се осъществява разпореждане с имоти – частна общинска собственост. Съгласно разпоредбите на Закона за общинската собственост (ЗОС) разпореждането с имоти – частна общинска собственост се извършва след решение на общинския съвет и при спазване на установените в закона процедури, включително чрез провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс.

В конкретния случай решенията предвиждат продажба на недвижими имоти чрез публичен търг с тайно наддаване, което представлява една от допустимите форми за разпореждане с общинска собственост съгласно действащата нормативна уредба. Тази процедура има за цел да гарантира публичност, прозрачност и равнопоставеност на участниците в нея.

В предложенията на кмета на Община Горна Оряховица е посочено, че недвижимите имоти, предложени за продажба и предмет на съответните решения, представляват земи по чл. 19 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи (ЗСПЗЗ).

Съгласно чл. 19 от ЗСПЗЗ тези земи представляват земеделски земи, останали след възстановяването на собствеността и преминали в управление на общините. Те имат специфичен правен режим и по правило се използват за обезпечаване на нуждите на правоимащи лица, както и за отдаване под наем или аренда. Поради това разпореждането с такива имоти следва да се извършва при стриктно спазване на законовите изисквания и след изясняване на техния правен статут.

В хода на извършената проверка бяха прегледани приложените Заповед № РД-14-151/22.12.2008 г. на директора на Областна дирекция „Земеделие“ – Велико Търново и Протоколно решение № 9/19.12.2008 г., с които е определен обхватът на имотите, останали като земи по чл. 19 от ЗСПЗЗ и преминали в управление на общината. Посочените актове представляват първични административни актове, удостоверяващи правния статут на съответните имоти и правното основание за тяхното актуване като общинска собственост.

Независимо че същите са приложени към материалите по Протокол № 37 на Общински съвет – Горна Оряховица, при прегледа на съдържанието им не се установява наличие на имотите, актувани с Актове за общинска собственост №№ 8345/12.01.2026 г., 8434/21.01.2026 г. и 8442/03.02.2026 г. Това обстоятелство поражда съмнение относно фактическото основание за квалифициране на съответните имоти като земи по чл. 19 от ЗСПЗЗ.

Решението на Общинския съвет като административен акт се състои от мотиви и диспозитив. Мотивите представляват формираната воля на колективния орган на местното самоуправление, а диспозитивът – нейното външно изразяване. Фактическите и правните основания за издаване на акта представляват задължителен реквизит на писмената форма на административния акт съгласно изискванията на чл. 59 от Административнопроцесуалния кодекс (АПК). Чрез тях се обосновава издаването на съответния акт и се посочват съображенията, които са мотивирали административния орган да постанови акта в неговото съдържание.

От материалите, приложени към Протокол № 37 на Общински съвет – Горна Оряховица, е видно, че актовете за частна общинска собственост №№ 8345/12.01.2026 г., 8434/21.01.2026 г. и 8442/03.02.2026 г. не са издадени на основание Заповед № РД-14-151/22.12.2008 г. на директора на Областна дирекция „Земеделие“ – Велико Търново и Протоколно решение № 9/19.12.2008 г. При извършената проверка се установи, че съответните имоти не фигурират в списъка на имотите, определени с посочените актове като земи по чл. 19 от ЗСПЗЗ. Това обстоятелство поражда съмнение относно фактическото основание за квалифициране на имотите като земи по чл. 19 от ЗСПЗЗ.

Съгласно разпоредбата на чл. 5 от ЗОС актът за общинска собственост няма правопораждащо действие, а единствено удостоверява вече възникнало такова право. Следователно, ако липсва първичният административен акт, който установява, че даден имот представлява земя по чл. 19 от ЗСПЗЗ, не може да се приеме, че е налице безспорно установено правно основание за актуването му и пречатства възможността да се установи по безспорен начин правният режим на съответните имоти.

С оглед на гореизложеното може да се направи извод, че при постановяване на посочените решения не са били изяснени всички относими факти и обстоятелства от значение за случая. Поради това същите са приети при неизяснена фактическа обстановка и в нарушение на чл. 35 от АПК, съгласно който индивидуалният административен акт се издава след изясняване на всички факти и обстоятелства, имащи значение за конкретния случай.

На основание чл. 45, ал. 7 от ЗМСМА върнатите за ново обсъждане **Решения №№ 1003, 1004 и 1008 не влизат в сила и следва да бъдат разгледани от общинския съвет в 14-дневен срок от получаването им.**

Настоящата заповед да се връчи на Председателя на Общински съвет – Горна Оряховица и Кмета на Община Горна Оряховица.

ВАЛЕНТИН МИХАЙЛОВ

*Областен управител на
област Велико Търново*