



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. 40, ал.1 от Закона за общинската собственост.

ВРЪЩАМ:

Решения №№ 998 и 999 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. 40, ал.1 от Закона за общинската собственост.

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 № 998 по Протокол № 37/26.02.2026 г. Общински съвет – Гора Оряховица на основание чл. 21, ал.1, т. 8 и ал.2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл.34, ал.1, пр. 1, ал. 4, пр. 1 и 2, чл. 41, ал. 2 от Закона за общинската собственост и чл. 50, ал. 1, т. 2 Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество:

1. Дава съгласие за прехвърляне на правото на собственост върху ПИ с кадастрален идентификатор 16359.514.3795 с пазарна стойност, определена от лицензиран оценител, в размер на 73 616,40 лв. или 37 639,47 € (тридесет и седем хиляди шестстотин тридесет и девет евро и четиридесет и седем евроцента)и ПИ с кадастрален идентификатор 16359.514.3796 по КК и КР на гр. Горна Оряховица с пазарна стойност, определена от лицензиран оценител, в размер на 78 980,32 лв. или 40 376,88 € (четиридесет хиляди триста седемдесет и шест евро и осемдесет и осем евроцента), срещу прехвърляне в полза на Община Горна Оряховица на правото на собственост на ПИ 16359.513.6014 по КК и КР на гр. Горна Оряховица, с изготвена пазарна оценка от лицензиран оценител от 12.11.2025г., която определя стойност на имота в размер на 38 800 € (тридесет и осем хиляди и осемстотин евро) или 75 800 лв.

2. След като взе предвид, че имотите общинска собственост са с по-висока стойност, реши, разликата в престациите по сделката по точка първа от настоящото Решение, в размер 39 216,35 € (тридесет и девет хиляди двеста и шестнадесет евро и тридесет и пет евроцента), да бъде заплатена от собственика на ПИ 16359.513.6014 по КК и КР на гр. Горна Оряховица по сметка на Община Горна Оряховица.

3. Възлага на кмета на Община Горна Оряховица да издаде заповед и да сключи договор.

Към материалите послужили за приемане на решението са приложени: Предложение с рег. №1090-63/12.02.2026 г. от Кмета на Община Горна Оряховица; Скица №№ 15-213286-12.02.2026г., 15-213292-12.02.2026г., 15-213298-12.02.2026г. от АГГК - Велико Търново; АОС № № 7113/12.06.2024г., 7112/12.06.2024г.; Заявление с Вх. № 9400-2936/28.08.2025г.; Копие от пазарна оценка от 12.11.2025г. за ПИ 16359.513.6014 по КК и КР на гр. Горна Оряховица; Копие от Решение № 681 от Протокол № 23/30.04.2025г. на Общински съвет - Горна Оряховица и Копие от Решение № 683 от Протокол № 23/30.04.2025г. на Общински съвет - Горна Оряховица.

Видно от обективизираното в Протокола гласуване (стр. 82), административният акт е приет със „ЗА“ – 25, „Против“ – 0 и „Въздържали се“ – 0.

С Решение № 999 от Протокол № 37/26.02.2026 г. на Общински съвет – Горна Оряховица на основание чл. 21, ал. 2 вр. ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация във връзка с чл.34, ал.1, пр. 1, ал. 4, пр. 1 и 2, чл. 41, ал. 2 от Закона за общинската собственост и чл. 50, ал. 1, т. 2 от Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество приета с Решение № 958 от Протокол № 56/28.03.2019г., изменена с Решение № 1063 от Протокол № 64/19.09.2019 г., изменена с Наредба за изменение и допълнение на Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинска имущество, която е приета с Решение № 407 от Протокол № 16/26.09.2024 г. на Общински съвет Горна Оряховица:

1. Дава съгласие за сключване на договор за замяна на ПИ с кадастрален идентификатор 16359.514.403 по КК и КР на гр. Горна Оряховица, площ 119,00 м², начин на трайно ползване: за друг вид застрояване, представляващ общинска частна собственост, съгласно АОС № 8344/07.01.2026г., с пазарна оценка от лицензиран оценител в размер на 4 569,60 € (четири хиляди петстотин шестдесет и девет евро и шестдесет евроцента) с ДДС или 8 937,36 лв. с ДДС, която е по-висока от данъчната оценка за имота, срещу прехвърляне правото на собственост на ПИ с кадастрален идентификатор 16359.514.432 по КК и КР на гр. Горна Оряховица, площ 260,00 м², начин на трайно ползване: ниско застрояване, номер по предходен план: 3374, квартал: 605 по ПУП на гр. Горна Оряховица, в размер на 8 320 € (осем хиляди триста и двадесет евро) или 16 272,51 лв. от собственика Христо Маринов Ябанджиев. За разликата в цените на имотите, Община Горна Оряховица не дължи допълнителни престации.

2. Разходите по снабдяване с документи, удостоверяващи липса на тежести спрямо горепосочените имоти, данъчни оценки са за сметка на собственика на ПИ 16359.514.432

3. Възлага на кмета на община Горна Оряховица да издаде заповед и да сключи договор за замяна на имотите по точка първа.

Към материалите послужили за приемане на решението са приложени: Предложение с рег. № 1090-66/12.02.2026 г. от Кмета на Община Горна Оряховица; Копие от Заявление с Вх. № 9400-426/12.02.2026г.; Копие на извадка регулационния план за улица с о.т. 121 - о.т. 120 и улица с о.т. 120 - о.т. 132 по ПУП на гр. Горна Оряховица; Копие от Нотариален акт вписан в СВ - Горна Оряховица с Вх. № 3390, от 20.07.2006г., Акт № 60, том XI, дело № 2385/2006г.; Копие от Скица на поземлен имот № 15-2267 от 05.01.2025г.; Копие от Скица на поземлен имот № 15-35778 от 13.01.2025г.; Копие АОС № 8344/07.01.2026г.; Пазарна оценка за ПИ с кадастрален идентификатор 16359.514.403 по КК и КР на гр. Горна Оряховица и Пазарна оценка за ПИ с кадастрален идентификатор 16359.514.432 по КК и КР на гр. Горна Оряховица.

Видно от обективизираното в Протокола гласуване (стр. 84), административният акт е приет със „ЗА“ – 25, „Против“ – 0 и „Въздържали се“ – 0.

Решение № 998 и Решение № 999, приети по Протокол № 37/26.02.2026 г. от заседание на Общински съвет – Горна Оряховица, представляват актове на разпореждане с имоти – частна общинска собственост, чрез извършване на замяна.

Съгласно чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация (ЗМСМА) общинският съвет приема решения относно придобиването, управлението и разпореждането с общинско имущество. В изпълнение на предоставените му правомощия, съгласно ал. 2 на същата разпоредба, общинският съвет приема правилници, наредби, инструкции, решения, декларации и обръщения.

Разпоредбата на чл. 34, ал. 1 от Закона за общинската собственост (ЗОС) предвижда, че общината придобива право на собственост и ограничени вещни права чрез правна сделка, по давност или по друг начин, определен със закон. Съгласно ал. 4 на същия член общината се разпорежда с имоти и вещи – частна общинска собственост чрез продажба, **замяна**, дарение, делба, възмездно или безвъзмездно учредяване на ограничени вещни права или по друг начин, определен в закон.

Съгласно чл. 41, ал. 2 от ЗОС разпоредителните сделки с имоти или вещни права върху имоти – общинска собственост се извършват по пазарни цени, които не могат да бъдат по-ниски от данъчните им оценки. Пазарните цени се определят от общинския съвет въз основа на пазарни оценки, изготвени от оценители, определени по реда на чл. 22, ал. 3 от закона.

В чл. 50, ал. 1 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на Общински съвет – Горна Оряховица също е предвидено, че разпореждането с вещи – частна общинска собственост може да се извършва чрез продажба, **замяна** или чрез предоставяне на възмездно или безвъзмездно право на ползване.

Посочените разпоредби уреждат общата правна рамка и принципната възможност за разпореждане с имоти – частна общинска собственост. Те обаче не дерогират специалната забрана, установена в чл. 40, ал. 1 от Закона за общинската собственост.

Съгласно чл. 40, ал. 1 от ЗОС **не се допуска замяна на имот – частна общинска собственост, на право на строеж върху имот – частна общинска собственост или на учредено в полза на общината право на строеж с имот или с право на строеж – собственост на физически или юридически лица, освен в изрично предвидените в закона случаи, както и в хипотезите по ал. 2 на същата разпоредба.**

Разпоредбата на чл. 40, ал. 2 от ЗОС допуска извършване на замяна само при наличие на изрично предвидените в нея изключения, а именно:

- 1. за изпълнение на задължения, произтичащи от международен договор;**
- 2. между общината и друга община или между общината и държавата;**
- 3. в други случаи – при условия и по ред, определени в закон.**

В конкретния случай първите две хипотези са очевидно неприложими, доколкото не е налице изпълнение на задължения, произтичащи от международен договор, нито замяна между общината и държавата или друга община. По отношение на третата хипотеза следва да се отбележи, че в приетите решения липсва посочване на специална законова разпоредба, която да допуска извършването на замяна.

От съдържанието на Протокол № 37/26.02.2026 г. на Общински съвет – Горна Оряховица и приложенията към него материали се установява, че с приетите решения се предвижда извършване на замяна на имоти – частна общинска собственост с имоти, собственост на физически лица.

Така предвидената замяна попада пряко в приложното поле на законовата забрана, установена в чл. 40, ал. 1 от ЗОС. Разпоредбата има императивен характер, като въвежда обща забрана за подобен вид сделки, от която законодателят допуска отклонение единствено в изрично предвидените хипотези.

В конкретния случай не са налице фактически и правни основания, които да обосновават приложението на някое от предвидените в закона изключения. В представените материали не се установява нито наличие на процедура по отчуждаване, нито хипотеза на прекратяване на съсобственост, нито замяна на общински жилища, нито друга специална законова предпоставка, която да допуска извършването на такава замяна.

Наред с това следва да се отбележи, че в приетите решения липсват конкретни мотиви, които да обосновават необходимостта от извършването на предвидената разпоредителна сделка. В тях са цитирани единствено общи разпоредби от ЗМСМА и ЗОС, които уреждат принципната компетентност на общинския съвет и възможността за разпореждане с общинско имущество, но не съдържат правна аргументация относно допустимостта на конкретната замяна.

Липсата на ясно формулирани фактически и правни основания представлява съществено нарушение на изискванията за мотивираност на административните актове.

Безспорно е, че общинският съвет разполага с правомощия да приема решения относно разпореждането с имоти – общинска собственост, включително чрез замяна. Тези правомощия обаче следва да се упражняват в рамките на закона и при стриктно съобразяване с въведените от законодателя ограничения.

Предвид изложеното следва да се приеме, че **процесните решения са постановени в противоречие с императивната разпоредба на чл. 40, ал. 1 от ЗОС, както и при липса на достатъчни и конкретни мотиви, поради което същите се явяват незаконосъобразни.**

На следващо място, с Решение № 998 по Протокол № 37 от 26.02.2026 г. на Общински съвет – Горна Оряховица е разрешена замяна на два имота – общинска собственост, с кадастрални идентификатори 16359.514.3795 и 16359.514.3796, с пазарни стойности съответно 37 639,47 евро и 40 376,88 евро, или общо 78 016,35 евро, срещу един имот – частна собственост на физическо лице, с кадастрален идентификатор 16359.513.6014, оценен на 38 800 евро. Видно от посочените стойности, е определена разлика в стойността на имотите в размер на 39 216,35 евро, която следва да бъде заплатена в полза на Община Горна Оряховица.

Разликата в престациите показва, че сделката всъщност представлява парично плащане, а имотът на частния собственик служи само като частично погасяване на цената. В мотивите към Решение № 998 не са изложени основания защо е избрана именно процедурата „замяна“, вместо провеждането на публичен търг или публично оповестен конкурс, предвидени в закона при разпореждане с общинска собственост.

Принципът на съразмерност на престациите изисква стойността на дължимото или предоставеното от всяка страна в сделката да бъде пропорционална и еквивалентна на стойността на срещупоставеното задължение. Несъразмерност възниква, когато едната страна получава значително по-малко или дава значително повече от другата, което противоречи на добросъвестното и справедливо изпълнение на правата и задълженията.

В настоящия случай несъразмерността е очевидна: общинските имоти с кадастрални идентификатори 16359.514.3795 и 16359.514.3796 са оценени на общо 78 016,35 евро, докато придобиваният имот – частна собственост с кадастрален идентификатор 16359.513.6014 – е оценен на 38 800 евро. Разликата от 39 216,35 евро, която следва да бъде доплатена от собственика на частния имот доказва, че замяната не осигурява равностойност между предоставените и получените имоти.

В подкрепа на гореизложеното са следните съдебни решения: Решение № 1391/30.12.2025 г. на Адм.С Видин по адм. Дело № 346/2025 г.; Решение № 352 от 3.11.2021 г. на АдмС - Велико Търново по адм. д. № 557/2021 г.; Решение № 279 от 12.12.2018 г. на ОС - Добрич по гр. д. № 462/2017 г.; Решение № 361 от 25.09.2018 г. на АдмС - Добрич по адм. д. № 276/2018 г.

На основание чл. 45, ал. 7 от ЗМСМА върнатите за ново обсъждане **Решения №№ 998 и 999 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*