РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
ОБЛАСТЕН УПРАВИТЕЛ НА ОБЛАСТ КЪРДЖАЛИ

Изх. №...АК-С1-6878-4...
...10..11.....2026 г.

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ - Момчилград
Вх. № 216
12. 11. 2026 г.

ДО
Г-Н ЕРСИН ЮМЕР
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ – МОМЧИЛГРАД
/на Ваш изх. № 44/05.11.2026г./

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ЮМЕР,

Приложено Ви изпращам Заповед № АКЗ-07-10./10..11.2026г. и Заповед № АКЗ-07-11./10..11.2026г. на областния управител на област Кърджали, за сведение при последващи действия.

С уважение,

БИСЕР НИКОЛОВ
Областен управител

ОБЛАСТ ОБЛАСТЕН УПРАВИТЕЛ КЪРДЖАЛИ

6600 Кърджали; бул. "България" № 41; тел.0361/6-01-50; факс: 0361/6-01-51
http://www.kardzhali.org; e-mail: obl.adm@kardzhali.org; obl.adm@gmail.com

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
ОБЛАСТЕН УПРАВИТЕЛ НА ОБЛАСТ КЪРДЖАЛИ

З А П О В Е Д

№ АКЗ – 07 - 10

Кърджали, 10.11.2026 г.

На основание чл. 32, ал. 1 и чл. 31, ал. 1, т. 5 от Закона за администрацията /ЗА/, във връзка с чл. 45, ал. 4, изр. второ, предложение първо от Закона за местното самоуправление и местната администрация /ЗМСМА/,

ВРЪЩАМ ЗА НОВО ОБСЪЖДАНЕ:

Точка 2 и точка 3 от Решение № 138 от Протокол № 9 от проведено на 29.10.2026 год. заседание на Общински съвет Момчилград, с което Общински съвет Момчилград дава съгласие за следното:

2. Да се извърши продажба без търг или конкурс по реда на чл.35, ал.4, т.2 от ЗОС, при спазване изискванията на ЗСПЗЗ и ППЗСПЗЗ в полза на [redacted] ев, собственик на овощни насаждения върху имотите, както следва :

2.1. Поземлен имот с идентификатор 58757.1.332 по Кадастралната карта и кадастралните регистри на с.Птичар (номер по преоходен план 001332) с площ 5911 кв.м. с начин на трайно ползване –овощна градина, актуван с АЧОС №6075/16.01.2026г., вписан в Службата по вписвания Дх.вх.№67/20.01.2026г.,при граници:10389.13.33,10389.13.16, 58757.1.298, 58757.1.363, 58757.1.334, 58757.1.328, 58757.1.341, 58757.1546, 58757.1.545, 58757.1.547 на цена определена от независим оценител в размер на 4 800 евро.

2.2. Поземлен имот с идентификатор 58757.1.305 по Кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Птичар (номер по преоходен план 001305) с площ 3057 кв.м. с начин на трайно ползване –овощна градина, актуван с АЧОС №6073/16.01.2026г., вписан в Службата по вписвания Дх.вх.№65/20.01.2026г.,при граници: 58757.1.537, 58757.1.302, 58757.1.298, 58757.1.307 58757.1.337 на цена определена от независим оценител в размер на 2 482 евро.

2.3. Поземлен имот с идентификатор 58757.1.77 по Кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Птичар (номер по преоходен план 001077) с площ 1465 кв.м. с начин на трайно ползване –овощна градина, актуван с АЧОС №6076/16.01.2026г., вписан в Службата по вписвания Дх.вх.№68/20.01.2026г. при граници: 10389.11.8,58757.1.538, 58757.1.1076 58757.1.76 на цена определена от независим оценител в размер на 1 190 евро.

3. Възлага на кмета на общината да извърши всички последващи действия по продажба на имотите и сключване на договор.

МОТИВИ:

В съответствие с чл. 22, ал. 1 от ЗМСМА е постъпил в Областна администрация Кърджали с вх. № АК-01-6878/05.11.2026г. от Общински съвет - Момчилград Протокол № 9/29.10.2026г. от проведено заседание на Общински съвет – Момчилград *(техен изх.№ 44/05.11.2026г).* На основание чл. 45, ал. 5, изр. първо от ЗМСМА спрямо решенията, съдържащи се в протокола, е извършен контрол по законосъобразност. По точка № 7 от приетия в началото на заседанието дневен ред е прието да се разгледа Докладна записка от г-жа Илкнур Кязим - кмет на Община Момчилград с вх. № 200/20.10.2026 г. относно: *Продажба на земя от общинския поземлен фонд на собственика на овощни насаждения, при условията на чл.24д, ал.1 от ЗСПЗЗ (с. Птичар).*

С Решение № 138 Общински съвет Момчилград дава съгласие да се приеме следното:

На основание чл. 21, ал. 1, т. 8, чл. 52, ал. 5, т. 1 и чл. 27, ал. 4 и ал. 5 от ЗМСМА, чл. 24д от ЗСПЗЗ, във връзка с чл. 110, чл. 111, чл. 112 и чл. 115 от ППЗСПЗЗ, във връзка с чл. 8, ал. 9 и чл. 35, ал. 4, т. 2 от Закона за общинската собственост, Общински съвет-Момчилград реши:

1. Да бъде актуализиран Раздел II, т. 3. «Земеделски земи за продажба» от Програмата за управление и разпореждане с поземлени имоти-общинска собственост в община Момчилград през 2026 г. със следните имоти:

т.48.Поземлен имот с идентификатор 58757.1.332 по Кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Птичар (номер по преоходен план 001332) с площ 5911 кв.м. с начин на трайно ползване –овощна градина, актуван с АЧОС №6075/16.01.2026г., вписан в Службата по вписвания Дх.вх.№67/20.01.2026г.

т.49.Поземлен имот с идентификатор 58757.1.305 по Кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Птичар (номер по преоходен план 001305) с площ 3057 кв.м. с начин на трайно ползване –овощна градина, актуван с АЧОС №6073/16.01.2026г., вписан в Службата по вписвания Дх.вх.№65/20.01.2026г.

т.50.Поземлен имот с идентификатор 58757.1.77 по Кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Птичар (номер по преоходен план 001077) с площ 1465 кв.м. с начин на трайно ползване –овощна градина, актуван с АЧОС №6076/16.01.2026г., вписан в Службата по вписвания Дх.вх.№68/20.01.2026г.

2. Да се извърши продажба без търг или конкурс по реда на чл.35, ал.4, т.2 от ЗОС, при спазване изискванията на ЗСПЗЗ и ППЗСПЗЗ в полза на [redacted]в, собственик на овощни насаждения върху имотите, както следва :

2.1. Поземлен имот с идентификатор 58757.1.332 по Кадастралната карта и кадастралните регистри на с.Птичар (номер по преоходен план 001332) с площ 5911 кв.м. с начин на трайно ползване –овощна градина, актуван с АЧОС №6075/16.01.2026г., вписан в Службата по вписвания Дх.вх.№67/20.01.2026г.,при граници:10389.13.33,10389.13.16, 58757.1.298, 58757.1.363, 58757.1.334,

58757.1.328, 58757.1.341, 58757.1546, 58757.1.545, 58757.1.547 на цена определена от независим оценител в размер на 4 800 евро.

2.2. Поземлен имот с идентификатор 58757.1.305 по Кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Птичар (номер по преоходен план 001305) с площ 3057 кв.м. с начин на трайно ползване –овощна градина, актуван с АЧОС №6073/16.01.2026г., вписан в Службата по вписвания Дх.вх.№65/20.01.2026г.,при граници: 58757.1.537, 58757.1.302, 58757.1.298, 58757.1.307 58757.1.337 на цена определена от независим оценител в размер на 2 482 евро.

2.3. Поземлен имот с идентификатор 58757.1.77 по Кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Птичар (номер по преоходен план 001077) с площ 1465 кв.м. с начин на трайно ползване –овощна градина, актуван с АЧОС №6076/16.01.2026г., вписан в Службата по вписвания Дх.вх.№68/20.01.2026г. при граници: 10389.11.8,58757.1.538, 58757.1.1076 58757.1.76 на цена определена от независим оценител в размер на 1 190 евро.

3. Възлага на кмета на общината да извърши всички последващи действия по продажба на имотите и сключване на договор.

4. 30 % от постъпленията от продажбата на имотите да се използват за финансиране на изграждането, за основен и текущ ремонт на социалната и техническата инфраструктура на територията на кметство с. Птичар.

При гласуването на Решение № 138/29.10.2026 год. са взели участие всички присъствали 27 общински съветници, които са гласували по следния начин: 27 – „ЗА"; 0 – „ПРОТИВ"; и 0 – „ВЪЗДЪРЖАЛИ СЕ". Видно от протокола, заседанието е проведено при наличие на необходимия кворум, а решението е прието с изискуемото мнозинство. Следователно са спазени изискванията на чл. 27, ал. 4 и ал. 5 от ЗМСМА относно кворума и изискуемото мнозинство за приемане на решенията, както и изискването за отразяване на поименното гласуване в протокола от заседанието.

Към приетото Решение №138 на ОбС-Момчилград са предоставени, както следва:

1. Констативен протокол от 14.09.2026г. на комисия назначена със заповед №РД-19-412/24.08.2026г. на кмета на Община Момчилград, отнасящ се за поземлени имоти с идентификатори: 58757.1.332; 58757.1.305 и 58757.1.77 по КККР на с. Птичар, общ. Момчилград;
2. АЧОС №6073/16.01.2026г. за поземлен имот 58757.1.305;
3. Скица с № 15-692897-13.05.2026г. на поземлен имот 58757.1.305 по КККР на с. Птичар, общ. Момчилград;
4. Удостоверение за данъчна оценка с № 5906017083/15.01.2026г. за имот с идентификатор 58757.1.305, издадено от отдел „МДТ" към Община Момчилград;
5. Експертна оценка за поземлен имот с идентификатор 58757.1.77 по КККР на с. Птичар, общ. Момчилград;
6. Удостоверение с изх. № РД-12-02-1108-1/19.10.2026г.;
7. АЧОС №6075/16.01.2026г. за поземлен имот 58757.1.332;
8. Скица с № 15-692892-13.05.2026г. на поземлен имот 58757.1.332 по КККР на с. Птичар, общ. Момчилград;

9. Удостоверение за данъчна оценка с № 5906017084/15.01.2026г. за имот с идентификатор 58757.1.332, издадено от отдел „МДТ“ към Община Момчилград;

10. Експертна оценка за поземлен имот с идентификатор 58757.1.332 по КККР на с. Птичар, общ. Момчилград;

11. АЧОС №6076/16.01.2026г. за поземлен имот 58757.1.77;

12. Скица с № 15-692895-13.05.2026г. на поземлен имот 58757.1.77 по КККР на с. Птичар, общ. Момчилград;

13. Удостоверение за данъчна оценка с № 5906017085/15.01.2026г. за имот с идентификатор 58757.1.77, издадено от отдел „МДТ“ към Община Момчилград;

14. Експертна оценка за поземлен имот с идентификатор 58757.1.77 по КККР на с. Птичар, общ. Момчилград;

По официалните електронни пощи на Областна администрация Кърджали /obl.adm@gmail.com;obl.adm@kardzhali.org/ са постъпили с писмо с вх. № АК-01-6878-1/.06.11.2026г. от ОбС-Момчилград допълнително документи по административна преписка по приемане на Решение №138/29.10.2026г., съдържаща:

1. Договор за наем на земеделска земя-общинска собственост от 01.06.2021г., сключен между Община Момчилград и [illegible] лен имот с идентификатор 58757.1.77 по КККР на с. Птичар, общ. Момчилград;

2. Договор за наем на земеделска земя-общинска собственост от 01.06.2021г., сключен между Община Момчилград и Севдалин Календжиев, за поземлен имот с идентификатор 58757.1.305 по КККР на с. Птичар, общ. Момчилград;

3. Договор за наем на земеделска земя-общинска собственост от 29.06.2021г., сключен между Община Момчилград и [illegible], за поземлен имот със стар номер 001332, отнасящ се за поземлен с идентификатор 58757.1.332 по КККР на с. Птичар, общ. Момчилград.

<u>След преценка на представените документи и установените факти считам, че Решение № 138/29.10.2026 г. е прието при съществени нарушения на административнопроизводствените правила, изразяващи се в следното:</u>

Решението на ОбС-Момчилград е прието на основание чл. 24д, ал. 1, т. 1 от ЗСПЗЗ /Закон за собствеността и ползването на земеделските земи/, чл. 110 от, чл. 111 и чл. 112 и чл. 115 от ППЗСПЗЗ /Правилника за прилагане на Закон за собствеността и ползването на земеделските земи/. Нормата на чл. 24д, ал. 1, т. 1 от ЗСПЗЗ предвижда принципната възможност собствениците на овощни насаждения да придобият право на собственост върху земеделски земи от държавния и общинския поземлен фонд по пазарни цени след изтичане на 5 години от създаването на насажденията и при условие, че са създадени и се ползват по силата на договор с министъра на земеделието, храните и горите съответно с кмета на Общината.

Съответно в чл. 110 - чл. 112 от ППЗСПЗЗ са посочени реда и условията, при които може да се осъществи придобиването - след подаване на заявление по образец до кмета на общината за земите от общинския поземлен фонд, придружено с изрично посочените в чл. 110, ал. 4, т. 1-т. 5 документи, депозирано пет години след създаване на насаждението. Когато се прилага хипотезата на чл. 24д, ал. 1, т. 1

от ЗСПЗЗ, нормата на чл. 110, ал. 3 от ППЗСПЗЗ предвижда изтичането на петте години от създаването на насаждението да бъде установено с протокол на комисия, назначена от директора на Областна дирекция „Земеделие“. В конкретният случай предмет на управление и разпореждане с процесното решение са общо 3 бр. поземлени имоти, съответно поземлени имоти с идентификатори: 58757.1.332; 58757.1.305 и 58757.1.77 по КККР на с. Птичар, общ. Момчилград. Към предоставената преписка не е наличен протокол или друг акт, с който да се удостовери спазването на чл. 110, ал. 3 от ППЗСПЗЗ.

Общото посочване в решението, че С... ... е *„собственик на овощни насаждения в имота“*, не установява само по себе си всички елементи на фактическия състав по чл. 24д, ал. 1 от ЗСПЗЗ. Кадастралното отразяване на начина на трайно ползване на имота като *„овощна градина“* също не доказва само по себе си кога са създадени насажденията, че петгодишният срок е изтекъл и на какво правно основание са създадени и ползвани.

Не е достатъчно и общото посочване в диспозитива, че продажбата се извършва *„при спазване изискванията на ЗСПЗЗ и ППЗСПЗЗ“*. Това представлява обща правна декларация, но не съдържа конкретни фактически констатации, въз основа на които да се провери наличието на предпоставките за продажба без търг или конкурс.

Съгласно нормата на чл. 115 от ППЗСПЗЗ продажбата на земеделски земи от общинския поземлен фонд, заети с овощни насаждения, се извършва по реда на Закона за общинската собственост при спазване на изискванията на ЗСПЗЗ и този правилник.

По силата на чл. 35, ал. 4, т. 2 от ЗОС продажба без търг или конкурс е допустима, когато лицата, на които може да се извърши продажбата, са определени в закон. Тази разпоредба не освобождава Общинския съвет от задължението да установи, че конкретният купувач действително отговаря на условията на специалния закон - в случая чл. 24д от ЗСПЗЗ.

При така представената административна преписка по приемане на Решение №138/29.10.2026г. на ОбС-Момчилград се установява, че към момента на приемане на Решението от ОбС Момчилград не е било доказано наличието на материалноправните предпоставки за продажба без търг или конкурс на земеделските земи. Не може да се установи и че Общинският съвет е формирал волята си въз основа на документ, удостоверяващ изтичането на петгодишния срок по чл. 24д, ал. 1 от ЗСПЗЗ.

Липсата на конкретни фактически основания относно възрастта, произхода и правното основание за създаване и ползване на насажденията препятства проверката за законосъобразност на решението и представлява недостатък в мотивировката по чл. 59, ал. 2, т. 4 от АПК. В административната преписка не се съдържат данни, от които да се установят тези обстоятелства – нито в протокола от заседанието на Общинския съвет – Момчилград, на което е прието Решението, нито в докладната записка на кмета на Общината, нито в останалите документи по преписката.

Изискването за мотивираност на административния акт не е самоцелно, а представлява гаранция за неговата законосъобразност. Фактическите и правните основания следва да бъдат конкретно изложени, така че да е ясно въз основа на кои

обстоятелства и при наличието на кои законови предпоставки административният орган е формирал волята си. Липсата на такива мотиви препятства както възможността за ефективен контрол за законосъобразност, така и преценката дали са били налице материалноправните предпоставки за приемане на решението.

В случая са изложени мотиви единствено относно приложението на чл. 24д, ал. 1, т. 1 от ЗСПЗЗ, но липсват мотиви и фактически данни относно наличието на предпоставките по чл. 110, ал. 3 от ППЗСПЗЗ. Тяхното установяване е било задължително с оглед вида и характеристиките на имотите, по отношение на които е дадено съгласие за разпореждане. Поради това решението е прието без необходимото изясняване и доказване на релевантните материалноправни предпоставки и при съществен недостатък в мотивировката по чл. 59, ал. 2, т. 4 от АПК.

При тези съображения считам, че точка 2 и точка 3 от Решение № 138 от Протокол № 9/29.10.2026г. от проведено редовно заседание на Общински съвет – Момчилград, са постановени незаконосъобразно, като са приети при съществени нарушения на административнопроизводствените правила /чл. 146, т. 3 от АПК/, поради което връщам същите за ново обсъждане.

Върнатият за ново обсъждане акт не влиза в сила и се разглежда от Общинския съвет в 14-дневен срок от получаването му – чл.45, ал.7 от ЗМСМА.

Общинският съвет може да отмени, да измени или да приеме повторно върнатия за ново обсъждане акт – чл.45, ал.9 от ЗМСМА. Актът, върнат за ново обсъждане се приема повторно с мнозинство, определено в закона, но с не по-малко от повече от половината от общия брой общински съветници – чл.45, ал.10 от ЗМСМА.

Върнатият за ново обсъждане акт може да бъде оспорен пред съответния административен съд от кмета на общината, съответно от областния управител, в 7-дневен срок от изтичане на срока по чл.45, ал. 7 от ЗМСМА, ако в този срок общинският съвет не се произнесе по него - чл.45, ал. 8 от ЗМСМА.

Настоящата заповед да се връчи на Председателя на Общински съвет – Момчилград по съответния ред.

БИСЕР НИКОЛОВ
Областен управител

ОБЛАСТ ОБЛАСТЕН УПРАВИТЕЛ КЪРДЖАЛИ

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
ОБЛАСТЕН УПРАВИТЕЛ НА ОБЛАСТ КЪРДЖАЛИ

З А П О В Е Д

№ АК З – 0 7 - 11

Кърджали, 10.11.2026 г.

На основание чл. 32, ал. 1 и чл. 31, ал. 1, т. 5 от Закона за администрацията /ЗА/, във връзка с чл. 45, ал. 4, изр. второ, предложение първо от Закона за местното самоуправление и местната администрация /ЗМСМА/,

ВРЪЩАМ ЗА НОВО ОБСЪЖДАНЕ:

Точка 2 и точка 3 от Решение № 139 от Протокол № 9 от проведено на 29.10.2026 год. заседание на Общински съвет Момчилград, с което Общински съвет Момчилград дава съгласие за следното:

2. Да се извърши продажба без търг или конкурс на Поземлен имот с идентификатор 17988.51.27 по Кадастралната карта и кадастралните регистри на с.Груево (номер по преоходен план 051027) с площ 3003 кв.м. с начин на трайно ползване –овощна градина, актуван с АЧОС №6074/16.01.2026г., вписан в Службата по вписвания Дх.вх.№66/20.01.2026г.при граници на имота: 17988.51.74, 17988.51.28, 17988.51.42, 17988.51.29, 17988.51.25 и 17988.51.74 на цена определена от независим оценител в размер на 2 682 евро на С[illegible], собственик на овощни насаждения в имота по реда чл. 35, ал. 4, т. 2 от ЗОС, при спазване изискванията на ЗСПЗЗ и ППЗСПЗЗ.

3. Възлага на кмета на общината да извърши всички последващи действия по продажба на имота и сключване на договор.

М О Т И В И:

В съответствие с чл. 22, ал. 1 от ЗМСМА е постъпил в Областна администрация Кърджали с вх. № АК-01-6878/05.11.2026г. от Общински съвет - Момчилград Протокол № 9/29.10.2026г. от проведено заседание на Общински съвет – Момчилград *(техен изх.№ 44/05.11.2026г).* На основание чл. 45, ал. 5, изр. първо от ЗМСМА спрямо решенията, съдържащи се в протокола, е извършен контрол по законосъобразност. По точка № 8 от приетия в началото на заседанието дневен ред е прието да се разгледа Докладна записка от г-жа Илкнур Кязим - кмет на Община Момчилград с вх. № 201/20.10.2026 г. относно: *Продажба на земя от ОПФ на собственика на овощни насаждения, при условията на чл.24д, ал.1 от ЗСПЗЗ (с. Груево).*

С Решение № 139 Общински съвет Момчилград дава съгласие да се приеме следното:

На основание чл. 21, ал. 1, т. 8, чл. 52, ал. 5, т. 1, чл. 27, ал. 4 и ал. 5 от ЗМСМА, чл. 24д от ЗСПЗЗ, във връзка с чл. 110, чл. 111, чл. 112 и чл. 115 от ППЗСПЗЗ, във връзка с чл. 8, ал. 9 и чл. 35, ал. 4, т. 2 от Закона за общинската собственост, Общински съвет - Момчилград реши:

1. Да бъде актуализиран Раздел II, т.3. «Земеделски земи за продажба» от Програмата за управление и разпореждане с поземлени имоти-общинска собственост в община Момчилград през 2026 г. със следния имот:

т.51. Поземлен имот с идентификатор 17988.51.27 по Кадастралната карта и кадастралните регистри на с.Груево (номер по преоходен план 051027) с площ 3003 кв.м. с начин на трайно ползване – овощна градина, актуван с АЧОС №6074/16.01.2026г., вписан в Службата по вписвания Дх.вх.№66/20.01.2026г.

2. Да се извърши продажба без търг или конкурс на Поземлен имот с идентификатор 17988.51.27 по Кадастралната карта и кадастралните регистри на с.Груево (номер по преоходен план 051027) с площ 3003 кв.м. с начин на трайно ползване –овощна градина, актуван с АЧОС №6074/16.01.2026г., вписан в Службата по вписвания Дх.вх.№66/20.01.2026г.при граници на имота: 17988.51.74, 17988.51.28, 17988.51.42, 17988.51.29, 17988.51.25 и 17988.51.74 на цена определена от независим оценител в размер на 2 682 евро на К [redacted] в, собственик на овощни насаждения в имота по реда чл. 35, ал. 4, т. 2 от ЗОС, при спазване изискванията на ЗСПЗЗ и ППЗСПЗЗ.

3. Възлага на кмета на общината да извърши всички последващи действия по продажба на имота и сключване на договор.

4. 30% от постъпленията от продажбата на имота да се използват за финансиране на изграждането, за основен и текущ ремонт на социалната и техническата инфраструктура на територията на кметство с.Груево.

При гласуването на Решение № 139/29.10.2026 год. са взели участие всички присъствали 27 общински съветници, които са гласували по следния начин: 27 – „ЗА"; 0 – „ПРОТИВ"; и 0 – „ВЪЗДЪРЖАЛИ СЕ". Видно от протокола, заседанието е проведено при наличие на необходимия кворум, а решението е прието с изискуемото мнозинство. Следователно са спазени изискванията на чл. 27, ал. 4 и ал. 5 от ЗМСМА относно кворума и изискуемото мнозинство за приемане на решенията, както и изискването за отразяване на поименното гласуване в протокола от заседанието.

Към приетото Решение №139 на ОбС-Момчилград са предоставени, както следва:

1. Експертна оценка за поземлен имот с идентификатор 17988.51.27 по Кадастралната карта и кадастралните регистри на с.Груево (номер по преоходен план 051027) с площ 3003 кв.м;

2. Констативен протокол от 14.09.2026г. на комисия назначена със заповед №РД-19-412/24.08.2026г. на кмета на Община Момчилград;

3. АЧОС №6074/16.01.2026г.

4. Скица с № 15-692899-13.05.2026г. на поземлен имот 17988.51.27 по КККР на с. Груево, общ. Момчилград.

5. Удостоверение за данъчна оценка с № 5906017082/15.01.2026г. за имот с идентификатор 17988.51.27, издадено от отдел „МДТ“ към Община Момчилград.

По официалните електронни пощи на Областна администрация Кърджали /obl.adm@gmail.com;obl.adm@kardzhali.org/ са постъпили с писмо с вх. № АК-01-6878-1/.06.11.2026г. от ОбС-Момчилград допълнително документи по административна преписка по приемане на Решение №139/29.10.2026г., съдържаща:

1. Договор за наем на земеделска земя-общинска собственост от 02.05.2019г., сключен между Община Момчилград и [illegible] поземлен имот с идентификатор 17988.51.27 по КККР на с. Груево, общ. Момчилград.

<u>След преценка на представените документи и установените факти считам, че Решение № 139/29.10.2026 г. е прието при съществени нарушения на административнопроизводствените правила, изразяващи се в следното:</u>

Решението на ОбС-Момчилград е прието на основание чл. 24д, ал. 1, т. 1 от ЗСПЗЗ /Закон за собствеността и ползването на земеделските земи/, чл. 110 от, чл. 111 и чл. 112 и чл. 115 от ППЗСПЗЗ /Правилника за прилагане на Закон за собствеността и ползването на земеделските земи/. Нормата на чл. 24д, ал. 1, т. 1 от ЗСПЗЗ предвижда принципната възможност собствениците на овощни насаждения да придобият право на собственост върху земеделски земи от държавния и общинския поземлен фонд по пазарни цени след изтичане на 5 години от създаването на насажденията и при условие, че са създадени и се ползват по силата на договор с министъра на земеделието, храните и горите съответно с кмета на Общината.

Съответно в чл. 110 - чл. 112 от ППЗСПЗЗ са посочени реда и условията, при които може да се осъществи придобиването - след подаване на заявление по образец до кмета на Общината за земите от общинския поземлен фонд, придружено с изрично посочените в чл. 110, ал. 4, т. 1-т. 5 документи, депозирано пет години след създаване на насаждението. Когато се прилага хипотезата на чл. 24д, ал. 1, т. 1 от ЗСПЗЗ, нормата на чл. 110, ал. 3 от ППЗСПЗЗ предвижда изтичането на петте години от създаването на насаждението да бъде установено с протокол на комисия, назначена от директора на Областна дирекция „Земеделие“. В конкретният случай предмет на управление и разпореждане с процесното решение е поземлен имот с идентификатор 17988.51.27 по КККР на с. Груево, общ. Момчилград. Към предоставената преписка не е наличен протокол или друг акт, с който да се удостовери спазването на чл. 110, ал. 3 от ППЗСПЗЗ.

Общото посочване в Решението, че [illegible]ев е *„собственик на овощни насаждения в имота“*, не установява само по себе си всички елементи на фактическия състав по чл. 24д, ал. 1 от ЗСПЗЗ. Кадастралното отразяване на начина на трайно ползване на имота като *„овощна градина“* също не доказва само по себе си кога са създадени насажденията, че петгодишният срок е изтекъл и на какво правно основание са създадени и ползвани.

Не е достатъчно и общото посочване в диспозитива, че продажбата се извършва *„при спазване изискванията на ЗСПЗЗ и ППЗСПЗЗ“*. Това представлява обща правна декларация, но не съдържа конкретни фактически констатации, въз

основа на които да се провери наличието на предпоставките за продажба без търг или конкурс.

Съгласно нормата на чл. 115 от ППЗСПЗЗ продажбата на земеделски земи от общинския поземлен фонд, заети с овощни насаждения, се извършва по реда на Закона за общинската собственост при спазване на изискванията на ЗСПЗЗ и този правилник.

По силата на чл. 35, ал. 4, т. 2 от ЗОС продажба без търг или конкурс е допустима, когато лицата, на които може да се извърши продажбата, са определени в закон. Тази разпоредба не освобождава Общинския съвет от задължението да установи, че конкретният купувач действително отговаря на условията на специалния закон - в случая чл. 24д от ЗСПЗЗ.

При така представената административна преписка по приемане на Решение №139/29.10.2026г. на ОбС-Момчилград се установява, че към момента на приемане на Решението от ОбС Момчилград не е било доказано наличието на материалноправните предпоставки за продажба без търг или конкурс на земеделските земи. Не може да се установи и че Общинският съвет е формирал волята си въз основа на документ, удостоверяващ изтичането на петгодишния срок по чл. 24д, ал. 1, т. 1 от ЗСПЗЗ, във връзка с чл. 110, ал. 3 от ППЗСПЗЗ.

Липсата на конкретни фактически основания относно възрастта, произхода и правното основание за създаване и ползване на насажденията препятства проверката за законосъобразност на решението и представлява недостатък в мотивировката по чл. 59, ал. 2, т. 4 от АПК. В административната преписка не се съдържат данни, от които да се установят тези обстоятелства – нито в протокола от заседанието на Общинския съвет – Момчилград, на което е прието Решението, нито в докладната записка на кмета на Общината, нито в останалите документи по преписката.

Изискването за мотивираност на административния акт не е самоцелно, а представлява гаранция за неговата законосъобразност. Фактическите и правните основания следва да бъдат конкретно изложени, така че да е ясно въз основа на кои обстоятелства и при наличието на кои законови предпоставки административният орган е формирал волята си. Липсата на такива мотиви препятства както възможността за ефективен контрол за законосъобразност, така и преценката дали са били налице материалноправните предпоставки за приемане на решението.

В случая са изложени мотиви единствено относно приложението на чл. 24д, ал. 1, т. 1 от ЗСПЗЗ, но липсват мотиви и фактически данни относно наличието на предпоставките по чл. 110, ал. 3 от ППЗСПЗЗ. Тяхното установяване е било задължително с оглед вида и характеристиките на имотите, по отношение на които е дадено съгласие за разпореждане. Поради това решението е прието без необходимото изясняване и доказване на релевантните материалноправни предпоставки и при съществен недостатък в мотивировката по чл. 59, ал. 2, т. 4 от АПК.

При тези съображения считам, че точка 2 и точка 3 от Решение № 139 от Протокол № 9/29.10.2026г. от проведено редовно заседание на Общински съвет – Момчилград, са постановени незаконосъобразно, като са приети при съществени нарушения на административнопроизводствените правила /чл. 146, т. 3 от АПК/, поради което връщам същите за ново обсъждане.

Върнатият за ново обсъждане акт не влиза в сила и се разглежда от Общинския съвет в 14-дневен срок от получаването му – чл.45, ал.7 от ЗМСМА.

Общинският съвет може да отмени, да измени или да приеме повторно върнатия за ново обсъждане акт – чл.45, ал.9 от ЗМСМА. Актът, върнат за ново обсъждане се приема повторно с мнозинство, определено в закона, но с не по-малко от повече от половината от общия брой общински съветници – чл.45, ал.10 от ЗМСМА.

Върнатият за ново обсъждане акт може да бъде оспорен пред съответния административен съд от кмета на общината, съответно от областния управител, в 7-дневен срок от изтичане на срока по чл.45, ал. 7 от ЗМСМА, ако в този срок общинският съвет не се произнесе по него - чл.45, ал. 8 от ЗМСМА.

Настоящата заповед да се връчи на Председателя на Общински съвет – Момчилград по съответния ред.

БИСЕР НИКОЛОВ
Областен управител

