



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
Областна администрация
Смолян



АП-03-09-2076 #2/17.08.2026 г.

ДО
ИНЖ. ВЕНЦИСЛАВ ПЕХЛИВАНОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ – РУДОЗЕМ

На наш вх. №: АП-03-09-2076/10.08.2026 г.

Относно: Решение № 393/31.07.2026 г. на Общински съвет – Рудозем.

УВАЖАЕМА ГОСПОДИН ПЕХЛИВАНОВ,

Приложено, изпращам Ви заповед издадена от Областен управител на област Смолян за връщане за ново обсъждане на Решение №393/31.07.2026 г. на Общински съвет – Рудозем, като незаконосъобразно, за изпълнение.

Приложение: съгласно текста.

ГЕОРГИ ПЕПЕЛАНОВ
Областен управител на Област Смолян





РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
Областен управител на област Смолян

ЗАПОВЕД

АП-03-14-28/17.08.2026 г.

В Областна администрация – Смолян с вх.№ АП-03-09-2076/10.08.2026 г. е постъпило Решение №393, прието от Общински съвет – Рудозем на заседание, проведено на 31.07.2026 г. по Протокол №48.

След като извърших проверка и преценка на същото относно неговата законосъобразност, от фактическа и правна страна установих следното:

С Решение №393/31.07.2026 г., съветът на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА, чл. 36, ал. 1, т. 2 от ЗОС и чл. 33 от ЗС, в т. I е актуализирал Годишната програма за управление и разпореждане с имоти-общинска собственост в община Рудозем за 2026 г., както в точка III, буква Г е добавил УПИ XII-79, кв.11 по ПУП на с. Чепинци с площ 49 м², в т. II е приел изготвената експертна оценката за продажбата на 49/400 ид. части/м²/ от УПИ XII-79, кв.11 по ПУП с. Чепинци, а в т. III е посочил, че продава на Х. Л. 49/400 ид.части/м²/ от УПИ XII-79, кв. 11 по плана на с. Чепинци, с АЧОС № 1049/22.06.2025 г. в размер на 637,00 евро /1245,86 лв./ без ДДС. В т. IV е възложил на Кмета на общината да сключи договор за продажба, а в т. V на основание чл. 52, ал. 5, т. 2 от ЗМСМА е определил 30 % от постъпленията от разпоредителната сделка да бъдат използвани за финансиране на изграждането, за основен и текущ ремонт на социалната и техническата инфраструктура в с. Чепинци.

Решение №393/31.07.2026 г. на Общински съвет – Рудозем е незаконосъобразно, предвид следните съображения:

С цитираното решение органът на местно самоуправление е прекратил съсобственост между Община Рудозем и физическо лице в УПИ XII-79, кв. 11 по плана на с. Чепинци, продавайки на физическото лице общинските 49/400 ид.ч./кв.м./ от имота.

Видно от приложения към преписката по приемане на решението АЧОС №1049/22.06.2026 г. същия е съставен за самостоятелен имот с пл. №79 с площ 49 кв.м., а не за УПИ XII-79 с площ 49/400 ид.ч./кв.м./, като в т. 7 на акта – „Съсобственици“ не е записано нищо.

От така описаното следва, че за УПИ XII-79, кв. 11 по плана на с. Чепинци с обща площ 400 кв.м., от които 49 кв.м. са общинска собственост, няма съставен акт за общинска собственост, от който също така да се установява и наличието на съсобственост в него.

Съгласно чл. 5, ал. 1 от ЗОС, общината удостоверява възникването, изменението и погасяването на правото си на собственост върху имоти чрез акт за общинска собственост. Макар този акт да няма правопораждащо, а декларативно действие, той е

Заповед за връщане за ново обсъждане на Решение №393/31.07.2026 г. на
Общински съвет – Рудозем

официален свидетелстващ документ, с който общината се легитимира като собственик на конкретния имот. Поради това липсата на съставен и представен акт за общинска собственост към момента на приемане на решението не позволява общината да се легитимира като собственик на имота, предмет на същото.

Нещо повече, съгласно нормата на чл. 36, ал. 1, т. 2 от ЗОС, цитирана като правно основание за приемане на решението, прекратяването на съсобственост върху имоти между общината, държавата, физически лица или юридически лица се извършва след решение на общинския съвет по ред, определен с наредбата по чл. 8, ал. 2, чрез продажба на частта на общината. Посочената законова възможност за прекратяване на съсобственост между общината и физически лица се прилага единствено тогава, когато между тях изрично съществува такава в определен имот. Съответно преди да пристъпи към прекратяване на съсобственост върху недвижим имот чрез продажба на частта на общината по чл. 36, ал. 1, т. 2 от ЗОС, общинският съвет следва да удостовери наличието на такава. В конкретния случай такава не се установява безспорно, с което е нарушена императивната разпоредба на чл. 36, ал. 1, т. 2 от ЗОС.

В конкретния случай, Общински съвет - Рудозем не може да упражни предоставените му с чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА и чл. 36, ал. 1, т. 2 от ЗОС правомощия да се разпорежда с общинската собственост, тъй като не е надлежно удостоверена основната материалноправна предпоставка за упражняването им – правото на собственост на общината върху съответната част от имота, респективно наличието на съсобственост между общината и посоченото в решението физическо лице.

Предвид изложеното, Решение №393/31.07.2026 г. на Общински съвет - Рудозем е прието в нарушение на материалния закон – чл. 5, ал. 1 и чл. 36, ал. 1, т. 2 от ЗОС, поради което се явява незаконосъобразно.

Считам, че в конкретния случай допуснатата незаконосъобразност в Решение №393/31.07.2026 г. на Общински съвет – Рудозем, може да бъде отстранена чрез ново обсъждане на същото на заседание на общинския съвет.

Поради това и на основание чл. 32, ал. 2, изр. първо от ЗАдм., във връзка с чл. 31, ал. 1, т. 5 от ЗАдм. и чл. 45, ал. 4 от ЗМСМА

ЗАПОВЯДВАМ

Връщам Решение №393/31.07.2026 г. на Общински съвет – Рудозем, като незаконосъобразно за ново обсъждане в 14-дневен срок от получаването му.

Заповедта да бъде изпратена на Председателя на Общински съвет – Рудозем за изпълнение, а на Кмета на Община Рудозем за сведение.

ГЕОРГИ ПЕПЕЛАНОВ

Областен управител на Област Смолян

4700, гр. Смолян, бул. "България" №14
тел.: +359 301 60 192, факс: +359 301 62 333
e-mail: governor@smolyanregion.egov.bg
website: <https://smolyanregion.egov.bg>

