



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
ОБЛАСТЕН УПРАВИТЕЛ НА ОБЛАСТ ЯМБОЛ

ЗАПОВЕД

№ АК-11-00002-10.08.2026г.

По реда на чл. 22, ал. 1 от ЗМСМА, с писмо с вх. № ОУ-03737/03.08.2026 г., в Областна администрация Ямбол е постъпил Протокол от XXXVI заседание на Общински съвет-Ямбол, проведено на 30 юли 2026г., заедно с материалите към него.

В изпълнение на правомощията на областния управител по чл. 31, ал. 1, т. 5 от Закона за администрацията е извършен контрол по законосъобразност на решенията, приети на горепосоченото заседание на общинския съвет.

На заседанието е приет дневен ред, включващ т. 13 относно Дарение на общински ПИ на КОС Ямбол ЕООД във връзка с уреждане статута на жилищни блокове. По тази точка от дневния ред, Общински съвет – Ямбол приема решение със следното съдържание:

„I. На основание чл. 21, ал.2, във връзка с чл.21, ал.1, т.8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация и чл. 8, ал. 9 от Закона за общинската собственост актуализира Програмата за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост за бюджетната 2026 г., приета с решение по точка 9 на 30-то заседание на Общински съвет – Ямбол, проведено на 29.01.2026 г. раздел III „Конкретни действия по управлението и разпореждането с общинска собственост, които следва да се извършат през периода на действие на програмата”

Подраздел Б.4/ Зеделски земи

44	ПИ с идентификатор 87374.19.40	54940 кв. м.	1153/07.02.2005 г.	м. „Червен баир“
45	ПИ с идентификатор 87374.40.39	13268 кв. м.	95/29.12.2009 г.	м. „Хановска кория“

II. На основание чл.21, ал.2, във връзка с чл.21, ал.1, т.8 от ЗМСМА, чл.34, ал.4 и чл. 35, ал. 5 от Закона за общинската собственост и чл. 48, ал. 1, т. 8 от Наредба за реда за придобиване управление и разпореждане с общинско имущество на ОбС Ямбол дава съгласие община Ямбол да дари на „КОС - Ямбол“ ЕООД, с ЕИК 128527123, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Горски пътник“ № 68, ет. 5, ап. 13, представлявано от Лъчезар Златев следните поземлени имоти:

ПИ с идентификатор 87374.19.40 по КК и КР на град Ямбол, с площ 54 940 кв.м., с НТП нива, находящ се в м. „Червен баир“. Данъчната оценка на имот с идентификатор: 87374.19.40, съгласно Удостоверение за данъчна оценка по чл. 264, ал. 1 от ДОПК с изх. № ДО001204/27.05.2026 г. е 2729.42 евро. и

ПИ с идентификатор 87374.40.39 по КК и КР на град Ямбол, с площ 13 268 кв.м., с НТП нива, находящ се в м. „Хановска кория“. Данъчната оценка на имот с идентификатор: 87374.40.39, съгласно Удостоверение за данъчна оценка по чл. 264, ал. 1 от ДОПК с изх. № ДОО01203/02.06.2026 г. е 875.69 евро.

Упълномощава Кмета на Община Ямбол да извърши всички последващи нормативно определени действия.“

Т. 1 от проекторешението на вносителя е приет с 34 гласа „за“, 0 гласа „против“ и 0 гласа „въздържали се“, а т. 2 от проекторешението на вносителя е приет с 33 гласа „за“, 0 гласа „против“ и 0 гласа „въздържали се“.

В резултат на осъществения контрол по законосъобразност от фактическа страна се установи следното:

В Общински съвет Ямбол е постъпило Предложение с рег. № 2801-15446/21.07.2026г. и получено в Общински съвет Ямбол вх. № В-0278/21.07.2026г. от кмета на Община Ямбол относно Дарение на общински ПИ на КОС Ямбол ЕООД във връзка с уреждане статута на жилищни блокове. Решението по т.13 от дневния ред е прието от компетентен орган – Общински съвет – Ямбол на основание чл. 21, ал. 1, т.8 от ЗМСМА.

Въз основа на установеното от фактическа страна, считам че Решението по т. 13 от дневния ред на XXXVI заседание на Общински съвет – Ямбол, проведено на 30.07.2026 г., не е напълно съобразено с материалния закон. Съображенията ми за това са следните:

Съгласно чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация (ЗМСМА) общинският съвет е органът, който 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. 4 от Закона за общинската собственост (ЗОС) предвижда, че 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.

Посочената законова уредба е доразвита в приета от Общински съвет – Ямбол Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество (НРПУРОИ). Наредбата представлява подзаконов нормативен акт по смисъла на чл. 75 и сл. от Административнопроцесуалния кодекс (АПК), който конкретизира правилата на Закона за общинската собственост относно придобиването, управлението и разпореждането с общинското имущество. Като действащ нормативен акт тя има задължителна сила както за адресатите си, така и за органите на местното самоуправление и местната администрация, включително за Общински съвет – Ямбол

като неин издател. До нейното изменение или отмяна Общинският съвет е длъжен да упражнява правомощията си при спазване на въведените с нея правила и ограничения.

Съгласно чл. 48, ал. 1 от Наредбата (НРПУРОИ) разпореждането с недвижими имоти - частна общинска собственост се извършва след решение на общинския съвет по съответния ред и се осъществява чрез:

1. продажба на имоти или на идеални части от тях;
2. замяна на имоти или на идеални части от тях и на ограничени вещни права върху тях;
3. учредяване право на строеж, надстройкаване и пристрояване - възмездно или безвъзмездно;
4. учредяване на вещно право на ползване - възмездно или безвъзмездно;
5. внасяне (апорт) на собственост и/или ограничени вещни права в капитала на търговски дружества
6. доброволна делба;
7. премахване на сгради, постройки и съоръжения, по реда на ЗУТ.
8. дарение;
9. сделки по чл.15, ал.3, чл.17, ал.3 от Закона за устройство на територията и § 8 от ПР на ЗУТ;
10. други способи, определени в закон.

Наред с това чл. 49 от същата Наредба изрично постановява, че всяка преписка за разпореждане с имоти, частна общинска собственост, следва да бъде окомплектована със следните документи: документ за собственост, скица от кадастъра на имота и скица от действащия ПУП с виза за проектиране, в случаите на учредяване на вещни права. А Предложенията се внасят за приемане на решение от Общински съвет от Кмета, придружени с предварително изготвена пазарна оценка от оценител на имоти и окомплектованите по-горе документи.

От систематичното тълкуване на цитираните разпоредби следва, че Общински съвет – Ямбол е въвел изискване предложенията за разпоредители сделки чрез дарение да бъдат придружени с предварително изготвена пазарна оценка от оценител на имоти и окомплектованите по-горе документи. Това ограничение не представлява формално изискване, а материалноправна предпоставка за законосъобразното упражняване на правомощието за разпореждане с общинско имущество. При наличието на такава изрична нормативна регламентация преди приемането на Общински съвет - Ямбол е следвало предварително да се изготви пазарна оценка от оценител, която да бъде представена с внесеното предложение. Видно от постъпилите материали от заседанието такава оценка липсва. За това свидетелства и полученото писмо с наш вх. № ОУ-03835/10.08.2026г. от председателя на Общински съвет-Ямбол. В случая компетентността на общинския съвет е ограничена от действащата нормативна рамка, която определя както предпоставките за извършване на дарение, така и задължителните документи за извършването на такова.

Решението на Общински съвет – Ямбол съдържа няколко волеизявления, всяко от които поражда самостоятелни правни последици. С посочения акт е дадено съгласие Община Ямбол да актуализира Програмата за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост за бюджетната 2026г. (т. 1) и да извърши дарение на недвижими имоти – частна общинска собственост (т. 2).

Предвид самостоятелния предмет на всяка една от посочените точки, законосъобразността им следва да бъде преценявана поотделно с оглед приложимите материалноправни и процесуалноправни изисквания. В настоящия случай, пороците на решението се отнасят до т. 2, доколкото с нея се допуска разпореждане чрез дарение на недвижими имоти – частна общинска собственост в полза на „КОС-Ямбол“ ЕООД.

С приемането на т. 2 от Решението Общински съвет – Ямбол е постановил решение в несъответствие с действащата към момента подзаконова нормативна уредба, приета от самия него, като е допуснал безвъзмездно прехвърляне на общински имоти без предварително изготвена пазарна оценка от оценител на имоти.

Макар отделните действия да са обвързани фактически и да са част от обща икономическа цел, т. 2 от решението представлява самостоятелно волеизявление за безвъзмездно прехвърляне на недвижими имоти – частна общинска собственост. Поради това към него следва да бъдат приложени всички законови и подзаконови ограничения, относими към този вид разпореждане.

С оглед гореизложеното и на основание чл. 45, ал. 4 от ЗМСМА, във връзка с чл. 31, ал. 1, т. 5 от Закона за администрацията

Н А Р Е Ж Д А М:

ВРЪЩАМ ЗА НОВО ОБСЪЖДАНЕ Решение взето по т. 13 от дневния ред на заседанието на Общински съвет – Ямбол, проведено на 30.07.2026 г.

Препис от заповедта да се изпрати на Председателя на Общински съвет – Ямбол и Кмета на община Ямбол.

ГЕОРГИ ЧАЛЪКОВ /П/

Областен управител на област Ямбол