



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ  
Областна администрация  
Пазарджик

## ЗАПОВЕД

№ ПО-255

Пазарджик, 10.11.2021 г.

На свое заседание от 29.10.2021 г. Общински съвет – Септември с протокол № 34 е приел Решение № 643, което е постъпило в деловодството на Областна администрация Пазарджик с вх. № 0800-158/03.11.2021 г.

Решение № 643 касае даването на предварително съгласие за промяна на начина на трайно ползване.

На основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА и чл. 4, ал. 1 от ЗСПЗЗ, в точка 1 Общински съвет Септември дава предварително съгласие да бъде променен начинът на трайно ползване на имот с идентификатор 10820.29.306, находящ се в м. „Ружина поляна“ по кадастралната карта на с. Ветрен, Община Септември от „пасище“ в „неизползваема нива“.

В решението, е посочен факта, че е постъпило Заявление от земеделски производител за закупуване на горепосочения имот. Посочено е, че комисия от общинска администрация е направила проверка на имота, като е констатирала, че имота не отговаря на характеристиката на земеделски имот. Приложено е Становище на РИОСВ- Пазарджик, което се удостоверява, че за имота няма въведени забрани или ограничения за промяна на начина на трайно ползване, произтичащи от заповеди за защитени зони по смисъла на Закона за биологичното разнообразие и за защитени територии по смисъла на Закона за защитените територии, или от планове за управление на защитени зони или защитени територии.

В т.2 и т. 3 от решението Общинският съвет делегира на Кмета на община Септември да предприеме действия по чл. 78а от ППЗСПЗЗ и му възлага контрола и организацията по изпълнението на решението.

Решението на Общински съвет Септември е незаконосъобразно поради следните съображения:

Решението е прието и при противоречие с материалния закон. В чл. 25, ал. 9 от ЗСПЗЗ е предвидено, че условията и реда за промяна на начина на трайно ползване на мерите и пасищата **за други земеделски нужди** се определят с правилника за прилагане на закона. Тори ред е разписан в чл. 78а от ППЗСПЗЗ. Решението на общинския съвет следва да изразява волята на колективния орган на местното самоуправление да се промени начина на трайно ползване. От

## ЗАПОВЕД № ПО-255

---

диспозитива на самото решение е видно, че тази воля не е била изразена в изискуемия съгласно разпоредбата на чл. 78а от ППЗСПЗЗ ред, а е отразено като даване на **предварително съгласие**, каквото предварително съгласие не е част от фактическия състав в производството по чл. 78а от ППЗСПЗЗ.

Нормата на чл. 25, ал. 9 ЗСПЗЗ препраща към ППЗСПЗЗ, като постановява, че условията и реда за промяна на начина на трайно ползване на земеделски имоти за други земеделски нужди са уредени в правилника за прилагане на закона – в чл. 78а от ППЗСПЗЗ. Процедурата по чл. 78а от ППЗСПЗЗ предвижда собственика на земята или упълномощено лице да подаде заявление до съответната ОСЗ.

От друга страна действие по даване на съгласие и по-точно предварително съгласие, се съдържа в правното регламентация на промяна на предназначението на земеделски земи за неземеделски нужди в чл. 25, ал. 5 ЗСПЗЗ. При анализ на разпоредбата е видно, че е налице изискване да бъде определен и срок на валидност на предварителното съгласие, което в случая не е направено от общинския съвет. В този контекст, Общински съвет Септември е смесил две процедури: по промяна предназначението на земеделска земя за неземеделски нужди и промяна в начина на трайно ползване на земеделска земя за земеделски нужди, което води до незаконосъобразност на решението поради нарушаване на материалноправните разпоредби – самостоятелно основание за оспорване на административния акт по арг. от чл. 146, т. 4 АПК.

За промяната на начина на трайно ползване законът е поставил изисквания, които в случая не са спазени. В разпоредбата на чл. 78а, ал. 1 от ППЗСПЗЗ е регламентирана възможността собственика на земята, в случая общинският съвет, да подаде заявление до Общинската служба по земеделие за промяна на начина на трайно ползване на имота или на части от него при наличие на земеделски нужди.

Действително разпоредбата на чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА предоставя на Общинските съвети правомощия да приемат решения за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество. С горесцитираното решение е дадено предварително съгласие за промяна на начина на трайно ползване на имот с начин на трайно ползване "пасище". Съгласно чл. 3, ал. 2, т. 1 от ЗОС, публична общинска собственост са имотите, определени със закон. В чл. 25, ал. 1 от ЗСПЗЗ е предвидено изрично, че собствеността на общините върху мерите и пасищата е публична и може да се обявява за частна общинска собственост при промяна на предназначението на мерите и пасищата по реда на ЗОС в определените в ал. 3 случаи. В ал. 3 на чл. 25 от ЗСПЗЗ са изброени изчерпателно случаите, при които законът допуска по

## ЗАПОВЕД № ПО-255

---

изключение промяна на предназначението на мерите и пасищата. Освен наличие на някоя от хипотезите, предвидени в цитираната разпоредба, е необходимо и решение на ОС за изразяване на предварително съгласие за промяната (чл. 25, ал. 5 от ЗСПЗЗ), и промяната на предназначението на мерите и пасищата следва да бъде извършена при спазване на условията и реда на ЗОЗЗ (чл. 25, ал. 6 от ЗСПЗЗ). Когато се променя начинът на трайно ползване на имота, това по правило не променя характера му на земеделска земя. Предназначението на земеделските земи е за производство на растителна продукция и паша на добитък по начин, неувреждащ почвеното плодородие и здравето (чл. 2, ал. 2 от ЗОЗЗ), като собственикът свободно избира начина на ползване на земеделската земя, ако с това не променя нейното предназначение (чл. 5, ал. 1 от ЗОЗЗ). Следователно предназначението на земеделските земи е очертано в две насоки: едната е производство на растителна продукция, а другата е за паша на добитък.

Промяната на начина на трайно ползване на земеделската земя от това за паша на добитък (мера и пасище) в "неизползвана нива", означава, че земята ще се ползва отново в очертаното в чл. 2, ал. 2 ЗОЗЗ предназначение на земеделските земи.

Съгласно чл. 2, ал. 1 ЗОЗЗ, земеделските земи са основно национално богатство и се използват само за земеделски цели. Целта на закона е да ограничи хипотезите, в които се допуска промяна на характера на общинската собственост, за да се запази тя за задоволяване на нуждите на населението. Промяната на начина на трайно ползване на земеделската земя позволява за известен период от време отредените за мери и пасище земи да се ползват като земеделска земя за производство на растителна продукция. Но това не е пречка впоследствие тази земя отново да бъде ползвана като мера и пасище.

В настоящия случай с решение е предвидена само промяна в начина на трайно ползване на земеделските земи, а не е променено предназначението ѝ. В самото решение липсва фактическа аргументация даваща основание за промяната на начина на трайно ползване на горечитирания имот. В предложението, направено от името на Кмета на общината също не се съдържа такава фактическа обосновка. Липсват каквито и да било мотиви какви са другите земеделски нужди, обуславящи предприемане промяна на начина на трайно ползване на поземления имот. От съпътстващите решението документи не става ясно дали са налице предпоставките, за да бъде променен начина на трайно ползване на имота от „пасище“ в някои от другите нормативно предвидени начини на трайно ползване, предполагащи наличието на други земеделски нужди, в какъвто смисъл е предвидената от закона

## ЗАПОВЕД № ПО-255

---

възможност за промяна начина на трайно ползване на земеделска земя по реда на чл. 78а от ППЗСПЗЗ, във вр. с чл.25, ал. 9 от ЗСПЗЗ. Единственото което е споменато е, че комисия от общинска администрация е направила проверка на място и е констатирала, че фактическото ползване на имота не отговаря на характеристиката на земеделски имот с НТП „Пасище“ – липсва плътна тревна покривка, не е почистен от камъни, целият е обрасъл с дървесна растителност. Трябва да се отбележи, че споменатата Комисия, не може да замести Комисията описана в процедурата по чл.78а ППЗСПЗЗ. Фактическо състояние на имота само по себе си също не е основание за промяна на начина на трайното ползване на същия. С оглед на гореизложеното се налага извода че решението не е мотивирано и в този смисъл е прието в нарушение на изискванията за форма по чл. 59, ал. 2, т. 4 от АПК.

Към Решението са приложени Акт за публична общинска собственост и скица на имота, от които е видно, че същият е собственост на Община Септември и представлява освен „пасище“ и земеделска земя по чл. 19 от ЗСПЗЗ, т.е. със статут на временно общинска собственост.

Съгласно действащата нормативна уредба земеделските земи с предназначение „пасище“, както и земите по чл. 19 от ЗСПЗЗ имат специален статут.

Пасищата са със статут на публична общинска собственост и като такива могат да се обявяват за частна общинска собственост при промяна предназначението им по реда на ЗОС, но само в изрично посочените в чл. 25, ал. 3 от ЗСПЗЗ случаи.

Земите по чл. 19 от ЗСПЗЗ са т.нар. „земи от остатъчния поземлен фонд“. Тази категория имоти обединява както земеделските земи, които не са били заявени за възстановяване от собствениците им по административен ред в установените срокове пред общинските служби по земеделие (бившите поземлени комисии), така и имоти, за които са постановени решения за признаване на правото на възстановяване на собствеността по административен или по съдебен ред, но процедурата по възстановяването им не е приключила, защото границите на имотите на са установени от собствениците.

Съгласно нормата на чл. 19, ал. 1 от ЗСПЗЗ общината стопанисва и управлява земеделската земя останала след възстановяването на правата на собствениците. Тези земи по чл. 19, ал. 1 от ЗСПЗЗ общината има право само да ги управлява и стопанисва. Тези земи, включени в общинския поземлен фонд, могат да се предоставят от общинските съвети при условията на параграф 27, ал. 2 от ПЗР към ЗИД на ЗСПЗЗ и не могат да бъдат предмет на разпоредителни сделки. Срокът на

## **ЗАПОВЕД № ПО-255**

---

тази забрана за разпореждане със земите по чл. 19 е удължен с нови 5 години с § 12 от Заключителните разпоредби към Закона за изменение и допълнение на Закона за подпомагане на земеделските производители, обнародван в ДВ, бр. 103 от 2020 г., в сила от 23.12.2020 г.

В случая, съгласно изложените обстоятелства в предложението на кмета на Община Септември, е видно, че в Община Септември е постъпило заявление за закупуване на имота. Следователно единствената цел, поради която Общинският съвет е изразил предварително съгласие за промяна на НТП е в следствие да се промени собствеността от публична в частна с идеята включване на имота в гражданския оборот и продажбата му.

За да се санира Решение № 643/29.10.2021г., е необходимо да бъдат посочени мотиви, като се спазят процедурата по чл.78а ППЗСПЗЗ и изискванията на чл. 25, ал.3, ал. 5 - ал. 9 ЗСПЗЗ, както и § 12 от Заключителните разпоредби към Закона за изменение и допълнение на Закона за подпомагане на земеделските производители, обнародван в ДВ, бр. 103 от 2020 г., в сила от 23.12.2020.

Предвид изложеното, считам че така приетото решение на Общински съвет Септември е постановено при липса на мотиви за приемането му и в нарушение на материалните закони, поради което Решение № 643/29.10.2021г. Общински съвет – Септември е незаконосъобразно.

С оглед на гореизложеното и на основание чл. 45, ал. 4 от ЗМСМА, във връзка с чл. 32, ал. 1 от ЗА,

### **ЗАПОВЯДВАМ:**

**В Р Ъ Щ А М** за ново обсъждане Решение № 643 от 29.10.2021 г. на Общински съвет – Септември, прието с Протокол №34, като незаконосъобразно.

На основание чл. 45, ал. 7 от ЗМСМА върнатото за ново обсъждане решение не влиза в сила и следва да се разгледа от общински съвет в 14 – дневен срок от получаването на настоящата заповед.

Преписи от заповедта да се изпратят на Председателя на Общински съвет - Септември и на Кмета на община Септември за сведение и изпълнение.

**/П/**

**ИВАН ВАСЕВ**

**Областен управител**