

№ В-00-739/13.11.25г.



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ  
ОБЛАСТЕН УПРАВИТЕЛ НА ОБЛАСТ  
БЛАГОЕВГРАД

За съставяне на  
за заседание на  
ММН-ННП  
за заседание на  
13.11.2025г.

З А П О В Е Д

13.11.2025 г.

X OA-AK-307/13.11.2025

Подписано от: Aneliya Manoilova Prodanova

В Областна администрация Благоевград с писмо наш вх. № 10-01-26/06.11.2025 г. е получен Протокол № 12/31.10.2025 г. от проведено редовно заседание на Общински съвет – Благоевград.

Общински съвет – Благоевград по точка 17 (седемнадесета) от дневния ред е приел на основание чл. 8, ал. 9, чл. 14, ал. 2, ал. 7 и ал. 8 от Закона за общинската собственост и чл. 16, ал. 1, ал. 2, чл. 13, ал. 11, чл. 83, ал. 2, във връзка с чл. 82, ал. 1, т. 1 и ал. 2 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, чл. 9, ал. 1, т. 1 от ЗФВС и чл. 27, ал. 4 и ал. 5 от ЗМСМА Решение № 498, със следния текст:

„1. На основание чл. 8, ал. 9 от Закона за общинската собственост, Общински съвет Благоевград допълва в Годишната програма за управление и разпореждане с имоти общинска собственост на Община Благоевград за 2025 година,.....

2. На основание чл. 14, ал. 7 и ал. 2 от Закона за общинската собственост и чл. 16, ал. 2 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, Общински съвет Благоевград дава съгласие да бъде проведен публичен търг с явно наддаване за отдаване под наем.....

2.1. Отдаването под наем на общински нежилищен имот за дните вторник-от 17:30 часа до 19:00 часа, четвъртък-от 19:30 часа до 21:00 часа, петък-от 17:30 часа до 20:30 часа, събота-от 14:00 часа до 16:00 часа и неделя-от 16:00 часа до 18:00 часа,.....

2.2 Отдаването под наем на общински нежилищен имот за дните вторник - от 19:00 часа до 20:30 часа и четвъртък-от 17:30 часа до 19:00 часа, .....

2.3 Отдаването под наем на общински нежилищен имот за дните понеделник и сряда-от 18:00 часа до 21:00 часа и събота-от 09:00 часа до 12:00 часа.....

3. На основание чл. 13, ал. 11 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество да се открие и проведе процедура за публичен търг с явно наддаване за отдаване под наем на описания по-горе нежилищен имот,.....

**4. Общински съвет Благоевград упълномощава Кмета на община Благоевград да издаде заповед за провеждане на публичен търг за отдаване под наем на общински нежилищен имот-публична общинска собственост, .....**

След като се запознах с приетото Решение № 498 и с приложените материали към него, установих следното:

Решение № 498 е прието по повод на Предложение от Методи Байкушев – Кмет на община Благоевград с изх. № 60-00-502/22.10.2025 г. до Общински съвет – Благоевград с вх. № П-00-504/22.10.2025 г. Същото решение е прието поименно с 35 гласа „ЗА”, 0 „ПРОТИВ” и 3 „ВЪЗДЪРЖАЛИ СЕ” от общ брой 41 общински съветници в Общински съвет – Благоевград.

С оглед на установеното от правна и фактическа страна, считам така приетото Решение № 498 по Протокол №12 от заседание на Общински съвет – Благоевград, проведено на 31 октомври 2025 г. за незаконосъобразно, по следните съображения:

С атакуваното Решение № 498, Общински съвет – Благоевград разрешава да се проведе публичен търг за отдаване под наем на нежилищен имот – публична общинска собственост, спортна сграда (многофункционална спортна зала), представляващ сграда с идентификатор 04279.615.2.4 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Благоевград, представляващ част от учебна база на Трето основно училище „Димитър Талев“, Благоевград, с адрес: гр. Благоевград, бул. „Св. Св. Кирил и Методий“ № 17-III ОУ, публична общинска собственост съгласно Акт № 3348/29.05.2014г., с ограничен времеви период, извън установеното учебно време, с подробно описани дни и часови диапазон, **но без да определи срока, за който е възможно сключването на договор за наем и без да е изпълнил точка 6.1 от Приложение №8 към НАРЕДБАТА ЗА РЕДА ЗА ПРИДОБИВАНЕ, УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ОБЩИНСКО ИМУЩЕСТВО**, която посочва, че конкретният размер на наема се съгласува с Комисията по икономика и приватизация (Комисия по икономика, инвестиционно насърчаване и жилищна политика), като от приложените материали към приетото решение не може да се стигне до извода, че направеното предложение от група общински съветници до Общински съвет – Благоевград, входирано с писмо вх. № В-00-705/29.10.2025 г. относно намаляване цените на първоначалните тръжни месечни наемни цени по т. 2.1, 2.2 и 2.3 е било съгласувано с комисията.

Към административната преписка по приемане на Решение № 498 от Протокол № 12/31.10.2025 г. на Общински съвет – Благоевград са приложени следните материали (документи): Предложение от Методи Байкушев – Кмет на община Благоевград с изх. № 60-00-502/22.10.2025 г. до Общински съвет – Благоевград с вх. № П-00-504/22.10.2025 г.; писмо № В-00-705/29.10.2025 г.; становище на ПК - Комисията по икономика, инвестиционно насърчаване и жилищна политика; искане от директора на Трето основно училище „Димитър Талев“; заявление от Баскет болен клуб „Пирин 1970“; заявление от Тенис клуб - Благоевград; заявление от Клуб по художествена гимнастика; Акт за публична общинска собственост №3348; скица №15-2733067/16.10.2025 г. на Служба по геодезия, картография и кадастър – гр. Благоевград.

С гласуване на Решение № 498 е прието, че съгласно разпоредбата на чл. 14, ал. 7, изр. първо ЗОС свободни имоти или части от тях - публична общинска собственост, могат да се отдават под наем **за срок до 10 години** при условията и по реда на ал. 2 след решение на общинския съвет. С нормата на чл. 14, ал. 2 ЗОС е разписано, че отдаването под наем на имоти се извършва от кмета на общината след провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс, като въз основа на резултатите от търга или конкурса се сключва договор за наем от кмета на общината. Нормите на чл. 14, ал. 7 ЗОС категорично определя максималния срок, за който е възможно сключването на договор за наем, като във всеки отделен случай на отдаване под наем на имот - публична

общинска собственост, общинският съвет трябва да определи срока, за който предоставя имота за ползване /срокът, за който ще се сключи договорът/. Налице са съществени процесуални пропуски, тъй като не е определен срокът, за който ще се отдаде под наем спортната сграда (многофункционална спортна зала), представляващ сграда с идентификатор 04279.615.2.4 по КККР на гр. Благоевград, както и липсата на съгласуване на намалените наемни цени с Комисията по икономика, инвестиционно насърчаване и жилищна политика, съгласно точка 6.1 от Приложение №8 към Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество.

Следва да се отбележи, че когато се открива процедура за отдаване под наем на общински имот, срокът е задължителен елемент от условията на търга, респект. конкурса, а след приключване на процедурата срокът става задължителен елемент от сключения договор за наем, който обвързва страните по него. Изтичането на срока на всеки договор за наем на такъв имот е основание за прекратяването на същия.

Приетото Решение №498 е акт, с който Общински съвет – Благоевград извършва управление и разпореждане с общинска собственост и следва да спазва материалните и процесуалните разпоредби на действащото законодателство, при строгото зачитане на тяхната взаимна обвързаност и йерархия. Тук именно е ситуирана и фигурата на Областния управител като контролен орган. В разпоредбата на чл. 31, ал. 1, т. 5 от Закона за администрацията е регламентирано, че Областният управител упражнява контрол по законосъобразността на актовете и действията на органите на местното самоуправление и местната администрация. Също така, Областният управител осигурява спазването на законността на територията на областта и осъществява административен контрол по изпълнението на административните актове (чл. 31, ал. 1, т. 4 от Закона за администрацията).

Според разпоредбата на чл. 14, ал. 7 от ЗОС, приложима към процесния случай, начинът и редът за отдаване под наем са регламентираны императивно, като законодателят е дал превес на организиране и провеждане на публичен търг или оповестен конкурс във всеки отделен случай. Единствено срокът за отдаване под наем е в рамките на оперативната самостоятелност на органа на местно самоуправление, като при организирането на всеки отделен търг/конкурс, задължителен елемент от възникващото наемно правоотношение е изборът на срок - в рамките на максималният по чл.14 ал.7 от ЗОС.

Ето защо считам, че Решение № 498 по Протокол № 12 на Общински съвет – Благоевград се явява незаконосъобразно, противоречащо на закона, поради което същото попада в границите на компетентността на Областния управител, визирана в чл. 32, ал. 2 от Закона за администрацията и чл. 45 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, във вр. с чл. 144 от Конституцията на Република България, а изрично в чл. 8, ал. 11 от Закона за общинската собственост (Доп. - ДВ, бр. 45 от 2012 г., в сила от 01.01.2013 г., изм. - ДВ, бр. 96 от 2017 г., в сила от 02.01.2018 г.) е регламентирано, че „Актовете на общинския съвет и на кмета за придобиване, управление и разпореждане с имоти и вещи - общинска собственост, подлежат на контрол и могат да бъдат оспорвани по реда на чл. 45 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, освен в случаите по Закона за концесиите.“. Областният управител осигурява провеждането на държавната политика, отговаря за защитата на националните интереси, на законността и на обществения ред и осъществява административен контрол (чл. 143, ал. 3 от Конституцията на Република България).

Предвид гореизложеното, Общински съвет - Благоевград е следвало да спазва разпоредбите на чл. 14, ал. 7 от ЗОС, чл. 82, ал. 1, т.1 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество и точка 6.1 от Приложение №8 към същата Наредба.

Доказателствената тежест, съгласно разпоредбата на чл. 170, ал. 1 от АПК е на Общински съвет - Благоевград.

Също така в случая Решение № 498 от Протокол № 12/31.10.2025 година е немотивирано и непълно и е взето в несъответствие с чл. 11 от Закона за общинската собственост. Липсват правни основания за издаване на административния акт. Дори да приемем, че са цитирани правни основания, то изброяването на правните основания, въз основа на които е издаден административният акт не е достатъчно, за да се приеме, че органът на местното самоуправление е изпълнил задължението си да мотивира своя акт. Липсват и мотиви за приемане на решението. Посочването на мотиви е задължително условие за законността на административния акт, тъй като без тях не могат да се направят изводи относно съображенията, мотивирали органа да се произнесе с дадено решение и съответства ли решението на закона. Липсата на фактически основания е съществено нарушение на административнопроизводствените правила, водещо до нищожност и незаконосъобразност, дори и само на това основание (чл. 59, ал. 2, т. 4 от АПК, във връзка с чл. 45, ал. 12 от ЗМСМА).

При приемане на процесното решение, Общински съвет - Благоевград не е приложил нито една от горепосочените хипотези на закона, като е допуснал съществено нарушение на административнопроизводствените правила.

Несъобразяването с цитираните горе норми и констатирани факти, представлява съществено нарушение на процесуалните правила, поради което и приетото Решение № 498 от Протокол № 12/31.10.2025 година от заседание на Общински съвет – Благоевград е незаконосъобразно и е постановено в нарушение на принципите за законност, достъпност, публичност и прозрачност на действията и актовете на администрацията, регламентирани в чл. 4 и чл. 12 от АПК.

Предвид гореизложеното в законоустановения 7-дневен срок от получаване на Протокол № 12 (вх. № 10-01-26/06.11.2025 год.) на основание чл. 32, ал. 2, пр. 1-во, във връзка с чл. 31, ал. 1, т. 5 и чл. 32, ал. 1 от Закона за администрацията и чл. 45, ал. 4 и ал. 6 от ЗМСМА

### **В Р Ъ Щ А М :**

Решение № 498 от Протокол № 12/31.10.2025 година от заседание на Общински съвет – Благоевград, като незаконосъобразно за ново обсъждане в общинския съвет.

Върнатият за ново обсъждане акт не влиза в сила, съгласно разпоредбата на чл. 45, ал. 7 от ЗМСМА и се разглежда от общинския съвет в 14-дневен срок от получаване на настоящата заповед.

Препис от настоящата заповед да се връчи на Председателя на Общински съвет - Благоевград за изпълнение на процедурата по чл. 45, ал. 7 от ЗМСМА и за сведение на Кмета на община Благоевград.

13.11.2025 г.

**X** Георги Э

Заличено обстоятелство  
на основание ЗЗЛД

Подписано от: G

*Областен управител  
административен център Благоевград*