



ДОБРИЧКИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ	
гр. Добрич	
Reg. №	07-01-8447
Дата	09.09.2026

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
Областен управител на област Добрич

Изх. № АдК-01-77

08.09.2026 г.

ДО
Г-Н ГЕОРГИ КОЕВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
ДОБРИЧКИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

НА ВАШ ИЗХ. № ОУ-02-2441 от 02.09.2026 г.

ОТНОСНО: Изпращане на заповед на Областен управител на област Добрич

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,

Приложено, изпращам Ви Заповед № АдК-04-43/08.09.2026г. на Областен управител на област Добрич.

Приложение: Съгласно текста.

С уважение,

РУСЛАН ТОМОВ
Ruslan
Strahilov
Tomov

Областен управител на област Добрич

Digitally signed by
Ruslan Strahilov Tomov
Date: 2026.09.08
14:28:17 +03'00'

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ	
Име и фамилия:	Росица Борисова
Дата:	09.09.2026
Подпис:	ЗЗЛД



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
Областен управител на област Добрич

ЗА П О В Е Д

№ АдК-04-43

Добрич 08.09.2026 г.

Във връзка с осъществяваният по силата на чл.32, ал.2 от Закона за администрацията и чл.45, ал.4 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, контрол за законосъобразност на решенията на Добрички общински съвет, констатирах незаконосъобразност на решение № 728, в частта по т. II, т. III, т. IV по Протокол № 44/26.08.2026 година.

С Решение № 728, I. На основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 8, ал. 9 от Закона за общинската собственост, във връзка с чл. 5, ал. 1 от Наредба № 4 за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинското имущество на Добрички общински съвет, Добрички общински съвет дава съгласие да бъде актуализирана Програмата за управление и разпореждане с имотите – общинска собственост за 2026г., приета с Решение № 555/28.01.2026г., както следва:

В т.1.4 Имоти – земеделска земя в границите на населените места /УПИ и ПИ/ за отдаване под наем за срок от 5 /пет/ стопански години

Очакваният приход е в размер на 1106 евро /хиляда сто и шест евро/, определен съгласно Приложение № 1, т. IV, от Наредба № 4 на Добрички общински съвет.

На основание чл. 8, ал. 10 от Закона за общинската собственост, настоящото решение да се публикува на интернет страницата на общината и на информационното табло в сградата на община Добричка в 14 /четирнадесет/ дневен срок от приемането на решението.

II. На основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 33, ал. 1, ал. 2 и ал. 3 от Наредба № 4 за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинското имущество на Добрички общински съвет, Добрички общински съвет определя за отдаване под наем чрез публичен търг с тайно наддаване, проведен по реда и условията на Наредба № 4, за срок от 5 /пет/ години, както следва:

Имоти – земеделска земя в границите на населените места /УПИ и ПИ/ за отдаване под наем за срок от 5 /пет/ стопански години.

III. Съгласно чл. 52, ал. 5, т. 2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, 30 /тридесет/ на сто от постъпленията от наем на имотите, да се използват за изпълнение на дейности от местно значение в с. Ломница община Добричка.

IV. Възлага на Кмета на община Добричка, последващите законови действия.

Решение № 728 в частта по т. II, т. III, т. IV по Протокол № 44 от 26.08.2026 година е незаконосъобразно, поради следните съображения:

Съществен порок на атакуваното решение се явява обстоятелството, че неговият предмет представлява имот публична общинска собственост, а именно част с площ 38,620 дка от Урегулиран поземлен имот /УПИ/ Градина, парк, кв. 13, по плана на с. Ломница, общ. Добричка, идентифицирана като такава с Акт за публична общинска собственост (АПОС) № 9541/04.06.2026 г.

Съгласно разпоредбата на чл. 3, ал. 2, т. 3 от Закона за общинската собственост (ЗОС), публична общинска собственост са имотите, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от местно значение, определени от общинския съвет, какъвто е разглежданият парк/градина. В тази връзка, чл. 7, ал. 2 от ЗОС категорично установява, че имотите и вещите – публична общинска собственост, не могат да се отчуждават и да се прехвърлят в собственост на трети лица, освен в полза на държавата, при условия и по ред, определени в специален закон, като публичният характер на собствеността не може да се променя, както и че имотите публична общинска собственост, могат да се обременяват с ограничени вещни права само в случаите, определени със закон.

Отдаването под наем представлява възмездна облигационна сделка, която попада извън изрично предвидените в закона изключения. Още по-категорична е забраната, съдържаща се в специалния закон, Закона за устройство на територията (ЗУТ). Съгласно чл. 62, ал. 2 от ЗУТ, озеленените площи, които представляват публична собственост, не могат да бъдат продавани, прехвърляни и обременявани с вещни тежести, както и да бъдат използвани за други цели, а чл. 62а, ал. 1 от ЗУТ въвежда безусловна забрана за промяна на предназначението на съществуващите озеленени площи в урбанизираните територии. В допълнение, съгласно чл. 61, ал. 2 от ЗУТ, парковете и градините са именно част от тази зелена система, предназначена за широко обществено ползване и за трайно задоволяване на обществени потребности от общинско значение. В случая, паркът/градината в урбанизираната територия на с. Ломница, представляваща публична собственост и част от зелената система на населеното място, като се предвижда да бъде използвана за земеделско ползване, което е стопанска дейност, коренно различна от общественото предназначение на обекта, което на практика представлява промяна на предназначението му, забранена от цитираната по-горе разпоредба на чл. 62а, ал. 1 ЗУТ.

Допълнително, в докладната записка и в самото решение имотът е квалифициран като земеделска земя и се предвижда да бъде отдаден под наем за срок от 5 /пет/ стопански години, което представлява грубо нарушение на материалния закон, тъй като съгласно чл. 1, ал. 3 от Закона за арендата в земеделието (ЗАЗ), обект на арендния договор (респ. на наем за земеделски цели) могат да бъдат само земеделската земя и/или недвижимите и движимите вещи за земеделско производство, каквито парковете и градините в урбанизираните територии не са, тъй като имат специфичен статут на озеленени площи – публична собственост, с предназначение за обществено ползване.

В този смисъл, прилагането на режима на отдаване под наем на земеделски земи и използването на срок от "стопански години" за обект като парк или градина, който не попада в обхвата на този закон, е недопустимо и представлява съществено нарушение на закона. Не на последно място, следва да се обърне внимание на обстоятелството, че в самото Решение № 728, в част II, е посочено правно основание чл. 33, ал. 1, ал. 2 и ал. 3 от Наредба № 4 за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинското имущество на Добрички общински съвет. В тази връзка, визираната разпоредба на чл. 33, ал. 1 от Наредбата предвижда, че Общинският съвет определя земите от общинския поземлен фонд, които могат да се отдават под наем, като съгласно ал. 2 на същата норма, в решението земите се описват по местоположение, категория, срок и размер на годишната наемна цена. В случая обаче, имота не представлява земя

от общинския поземлен фонд, а парк/градина в урбанизирана територия, който попада в обхвата на зелената система по смисъла на ЗУТ.

Следователно, позоваването на чл. 33 от Наредбата, касаещ отдаването под наем на земеделски земи от общинския поземлен фонд, е неотносимо към случая, доколкото същият урежда съвсем различен правен режим, а именно предоставянето за стопанско ползване на земеделски територии, които не са част от зелената система на населеното място. Наред с това, в докладната записка е посочено, че очакваният приход е определен съгласно Приложение № 1, т. IV от Наредба № 4, което допълнително потвърждава, че административният орган неправилно е приложил разпоредбите на Наредбата, уреждащи предоставянето на земеделски земи, вместо специалните разпоредби на ЗУТ, които защитават зелената система.

С оглед на гореизложеното, Решение № 728 в частта по т. II, т. III, т. IV по Протокол № 44 от 26.08.2026 година е незаконосъобразно, тъй като е постановено в противоречие с чл. 3, ал. 2, т. 3 и чл. 7, ал. 2 от Закона за общинската собственост, съгласно които имотите – публична общинска собственост, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности, не могат да бъдат обект на възмездни сделки и са изключени от гражданския оборот, както и с чл. 62, ал. 2 и чл. 62а, ал. 1 от Закона за устройство на територията, които категорично забраняват използването на озеленените площи – публична собственост за други цели и промяната на предназначението им, както и с чл. 1, ал. 3 от Закона за арендата в земеделието, съгласно който обект на аренда могат да бъдат само земеделски земи, какъвто паркът/градината не е. Наред с това, неправилно е приложена и разпоредбата на чл. 33 от Наредба № 4, която урежда отдаването под наем на земи от общинския поземлен фонд, а не на озеленени площи – публична собственост, които са част от зелената система на населеното място.

Във връзка с горното, на основание чл.32, ал.1 от Закона за администрацията във връзка с чл. 45, ал.4 от Закона за местното самоуправление и местната администрация

НАРЕЖДАМ:

ВРЪЩАМ ЗА НОВО ОБСЪЖДАНЕ Решение № 728, в частта по т. II, т. III, т. IV по Протокол №44 от заседание на Добрички общински съвет, проведено на 26.08.2026 година.

Настоящата заповед да се връчи на Председателя на Добрички общински съвет.

Руслан
Strahilov
Tomov
РУСЛАН ТОМОВ

Областен управител на област Добрич

Digitally signed
by Ruslan
Strahilov Tomov
Date: 2026.09.08
14:25:45 +03'00'

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ	
Име и фамилия:	Росица Борисова
Дата:	09.09.2026
Подпис:	33ЛД