



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ  
Областен управител на област Добрич

ЗА П О В Е Д  
№ АдК-04- 30  
Добрич ...06.2026 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 законосъобразност на решение № 622 по Протокол № 41/29.05.2026 година.

С Решение № 622, т.1. На основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация във връзка с чл. 81, ал. 2, т. 1 от Наредба № 4 за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на Добрички общински съвет установява жилищните нужди на лицата Даринка Енчева Петкова и Ариф Петров Тодоров за настаняване под наем в общинско жилище представляващо сграда със застроена площ 67 кв.м, построена в общински урегулиран поземлен имот /УПИ/ училище в квартал 2 по плана на с. Ловчанци, общ. Добричка.

II. На основание чл. 43 от Закона за общинската собственост /ЗОС/ и чл. 81, ал. 2 т. 1 от Наредба № 4 за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на Добрички общински съвет, лицата да бъдат настанени за срок от 5 години, при месечна наемна цена одобрена в Програмата за управление и разпореждане с имотите – общинска собственост, приета с Решение № 555/28.01.2026г. в размер на 0,20 евроцента на квадратен метър застроена площ.

III. Възлага на Кмета на община Добричка, последващи законови действия.

С настоящото решение Добрички общински съвет, по предложение на кмета на общината, е решил да настани под наем за срок от 5 години лицата Даринка Петкова и Ариф Тодоров в сграда със застроена площ 67 кв.м, построена в УПИ „училище“ в кв. 2 по плана на с. Ловчанци. Видно от приложената към докладната записка документация, имотът е актуван с Акт за публична общинска собственост № 5 от 20.03.1996 г.

Решението е прието при съществени нарушения на материалния закон, водещи до неговата законосъобразност.

1. Нарушение на чл. 7, ал. 2 и чл. 14, ал. 7 от Закона за общинската собственост (ЗОС) – смесване на правни режими.

Имотът, предмет на решението, е със статут на публична общинска собственост. Съгласно разпоредба на чл. 7, ал. 2 от ЗОС, имотите публична общинска собственост не могат да се отчуждават и да се прехвърлят в собственост на трети лица. Законът допуска по изключение отдаването им под наем, но само при спазване на специален ред – чрез публичен търг или публично оповестен конкурс, съгласно чл. 14, ал. 7 от ЗОС и чл. 18, ал. 2 от Наредба № 4 за реда

за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на Добрички общински съвет.

Вместо да приложи този ред, общинският съвет е приложил процедурата за настявяване на лица с установени жилищни нужди, която е предвидена в чл. 43 от ЗОС. Тази разпоредба обаче е приложима единствено за имоти от общинския жилищен фонд, които по своята същност са частна общинска собственост. По този начин Общинският съвет е смесил два несъвместими правни режима, което е съществено нарушение на материалния закон.

2. Липса на решение за промяна на статута на имота по чл. 6, ал. 1 от ЗОС.

За да може имотът да бъде законосъобразно включен в общинския жилищен фонд и да бъде предоставен за жилищни нужди, общинският съвет е следвало първо да проведе процедура по промяна на характера на собствеността от публична в частна. Това се извършва с решение по чл. 6, ал. 1 от ЗОС, прието с квалифицирано мнозинство от две трети от общия брой на съветниците (чл. 6, ал. 3 от ЗОС). Липсата на такова предварително решение прави последващия акт на управление незаконосъобразен.

3. Неправилно приложение на чл. 43 от ЗОС.

Посоченото в решението правно основание – чл.43 от ЗОС, е неприложимо към предмета на решението. Разпоредбата е част от Глава пета на ЗОС, която урежда управлението и ползването на общинския жилищен фонд, който се състои съставен по дефиниция от имоти – частна общинска собственост. В случая се касае за имот – публична общинска собственост, за който този правен режим не намира приложение. Поради това прилагането на чл. 43 от ЗОС е неправилно, не може да служи като валидно правно основание за компетентността на органа или законосъобразността на решението, нито санира останалите му съществени материалноправни и процесуални дефекти.

4. Съществено несъответствие в индивидуализацията на имота

В докладната записка е посочено, че жилището е със застроена площ 72 кв.м. — „Жилището представлява сграда със застроена площ 72 кв.м.“ В АОС № 5/20.03.1996 г. също е посочена сграда – жилище със застроена площ 72 кв.м — „цяла сграда - жилище - едноетажна, масивна със застр. площ 72 кв.м.“

В диспозитива на решението обаче е посочено, че жилището представлява сграда със застроена площ 67 кв.м. Това несъответствие е съществено, тъй като площта е елемент от индивидуализацията на имота и има значение за размера на наемната цена. Решение, което индивидуализира неправилно обекта, не позволява еднозначно установяване на предмета на настявяването и създава предпоставки за неправилно изпълнение на акта.

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 № 622 по Протокол № 41 от заседание на Добрички общински съвет, проведено на 29.05.2026 година.

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

РУСЛАН ТОМОВ

Областен управител

