



## РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Областен управител на област Добрич

### ЗАПОВЕД

№ АдК-04- АА

Добрич 04.04.2026 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 № 594 по Протокол № 39/25.03.2026 година.

С решение №594, 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. 183, ал. 1 от Закона за устройство на територията и чл. 5, ал. 1 от Наредба № 4 за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, Добрички общински съвет дава съгласие да се учреди право на строеж за пристройка с площ до 60 кв.м. към съществуваща сграда, находяща се в общински имот УПИ XII-78, кв. 6 по плана на с. Стожер, общ. Добричка, идентичен с поземлен имот с идентификатор № 69300.501.78 по КККР на с. Стожер, общ. Добричка, на Милка Борисова Михова, собственик на жилищна сграда и стопанска постройка, в ПИ с идентификатор № 69300.501.78, идентичен с УПИ XII-78, кв. 6 по плана на с. Стожер, общ. Добричка, съгласно Нотариален акт № 147, том II, рег. № 3505, дсло 329 от 04.05.2023г., вписан с акт № 89, том IX, дсло № 1424, вх. рег. № 3566/04.05.2023г. на СВп - Добрич при АВп., и определя пазарна цена в размер на 589,52 EUR /петстотин осемдесет и девет евро и 52 евроцента/ без включен ДДС, надхвърляща по размера си данъчната оценка в размер на 294,70 EUR /двеста деветдесет и четири евро и 70 евроцента/.

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

Решение № 594 на Добрички общински съвет за учредяване на право на пристрояване към съществуваща сграда върху общински имот с незаконосъобразно, тъй като е прието при нарушение на материалния закон, съществени нарушения на административно-производствените правила и в противоречие с целта на закона, по следните съображения:

На първо място, съгласно чл.148, ал.1 от Закон за устройство на територията (ЗУТ), строежи могат да се извършват само ако са разрешени по реда на закона. В тази връзка, съгласно чл.225, ал.2 от същия закон, строежи, извършени без необходимите строителни книжа, се считат за незаконни.

От представените по преписката документи не се установява съществуващата сграда, към която се предвижда пристрояване, да е законно изградена. Към докладната записка на кмета на

община Добричка липсват доказателства за издадено разрешение за строеж, одобрени инвестиционни проекти или други строителни книжа. С писмо с изх. № АдК-01-29/02.04.2026г. на Областен управител на област Добрич до председателя на Добрички общински съвет са изискани документи, удостоверяващи законния статут на сградата, собственост на заявителката. В предоставения срок до 03.04.2026г. такива документи не са представени от общинския съвет.

При липса на доказателства за законността на съществуващата сграда не може да се приеме, че тя е законно изградена, което е достатъчно основание да не се допуска извършване на ново строителство, включително пристрояване.

На следващо място, е налице съществено нарушение на административно-производителните правила по Административнопроцесуален кодекс (АПК). Съгласно чл.35 от АПК, административният орган е длъжен да изясни всички факти и обстоятелства от значение за случая, а съгласно чл.36, ал.1 от АПК – да събере всички относими доказателства. В конкретния случай Добрички общински съвет е приел решението без да установи законността на съществуващата сграда, както и да изиска съответните строителни книжа. Това представлява съществено процесуално нарушение по чл.146, т.3 от АПК, тъй като води до постановяване на административен акт при неизяснена фактическа обстановка.

На трето място, решението противоречи и на целта на закона по смисъла на чл.146, т.5 от АПК. Целта на Закона за устройство на територията е да осигури законосъобразно и устойчиво устройство на територията. Допускането на пристрояване към сграда с неизяснен или незаконен статут фактически води до заобикаляне на закона и до възможност за косвено узаконяване на незаконно строителство.

Допълнително, съгласно чл.8, ал.1 във връзка с чл.11, ал.1 от Закона за общинската собственост, придобиването, управлението и разпоредбата с имоти и вещи – общинска собственост, се извършват под общото ръководство и контрол на общинския съвет, в интерес на населението в общината съобразно разпоредбите на закона и с грижата на добър стопанин. В случая предоставянето на право на строеж върху общински имот в полза на лице, чието основно застрояване е с неизяснен правен статут, противоречи на този принцип и не гарантира защита на обществения интерес.

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 № 594 по Протокол № 39 от заседание на Добрички общински съвет, проведено на 25.03.2026 година.

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

ЗЗЛД

АСЕН АТАНАСОВ

Областен управител

