

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
КАРНОБАТ

380/15.07.25

Община Карнобат
бул. „България“ № 12
Изх. № 08-00-300
Дата 15.07.2025 г.

**ДОКЛАДНА ЗАПИСКА
ОТ ГЕОРГИ ДИМИТРОВ – КМЕТ НА ОБЩИНА КАРНОБАТ**

ОТНОСНО: Продажба на земеделски земи, заети с овощни насаждения

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В Община Карнобат е постъпило заявление с вх.№ 26-00-1049/22.08.2024 г., от Станимира Гроздева, в качеството ѝ на управител на „ШАНС-92“ ЕООД, ЕИК 102270141, за закупуване на 8 бр. имоти от общинския поземлен фонд, по реда на чл.24д от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи.

Съгласно посочената законовата разпоредба, собственици на овощни насаждения може да придобият право на собственост върху земеделски земи от държавния и общинския поземлен фонд по пазарни цени след изтичане на 5 години от създаването на насажденията и при условие, че са създадени и се ползват по силата на договор с министъра на земеделието и храните, съответно с кмета на общината. След придобиване правото на собственост върху тези земи, в срок от 20 години не може да се извършва промяна на начина им на трайно ползване, както и промяна на предназначението им за неземеделски нужди.

Текстът на чл.35, ал.4, т.2 от Закона за общинската собственост гласи, че продажбата на имоти - частна общинска собственост, може да се извърши след решение на общинския съвет без търг или конкурс, когато лицата, на които може да се извърши продажба, са определени в закон.

За посочените в заявлението имоти са сключени два договора за аренда на земеделска земя между Община Карнобат в качеството ѝ на арендодател и „Шанс-92“ ЕООД - арендатор :

- ✓ РП № 410-А от 01.07.2004 г. със срок на действие: до прибиране на реколтата през 2029 г.;
- ✓ РП № 1620 от 13.08.2015 г. със срок на действие: до прибиране на реколтата през 2040 г.

В изпълнение на нормативните изисквания, от страна на Община Карнобат бяха изискани документи от Областна дирекция „Земеделие“ – Бургас за удостоверяване на 5-годишния срок от създаването на насажденията и от Общинска служба по земеделие – гр.Карнобат - за липса на реституционни претенции върху имотите, описани в заявлението, подаденото от „Шанс-92“ ЕООД.

С Удостоверение вх.№ 58-00-174/01.10.2024 г., издадено от Общинска служба по земеделие – гр.Карнобат ни информират, че за имотите „... към настоящия момент няма предявени реституционни претенции от собственици или наследници“.

- С писмо вх.№ 26-00-1049/3/ от 01.10.2024 г., ни предоставят пълна история на имотите:
- ✓ Относно историята на имот 049016 в землището на гр.Карнобат /36525.49.16 по КKKP на гр.Карнобат/, е отразена промяната на начина на трайно ползване: „Протокол на ОСЗ Карнобат № 22/01.15 от 12.09.2017 г. променя НТП от „Нива“ на „Трайни насаждения“;
 - ✓ Относно историята на имот 005035 в землището на с.Житосвят /29492.5.35 по КKKP на с.Житосвят/, е отразена промяната на начина на трайно ползване: „Протокол на ОСЗ Карнобат № 26/01.13 от 10.04.2018 г. променя НТП от „Нива“ на „Овощна градина“.

С моя Заповед № РД -661 /09.10.2024 г., на основание чл.111 от Правилника за прилагане на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи /ППЗСПЗЗ/, назначих комисия, която да извърши теренна проверка за състоянието на овощните насаждения в имотите – обект на подаденото заявление.

На 23.10.2025 г. назначената комисия е извършила теренна проверка на насажденията, като при разглеждането на заявлението е констатирала, че към него не са приложени изискуемите документи по чл.110, ал.4, т.3 от ППЗСПЗЗ.

За продължаването на административната процедура същите са изискани от заявителя с наше писмо изх.№ 26-00-1049/4/ от 06.11.2024 г. и са получени в общината на 03.12.2024 г. За насажденията в горепосочените имоти е представено копие от фактура, издадена на 21.12.2017 г. за закупени от „Шанс-92“ ЕООД овощни дървета – 20650 бр. сливи и 11600 бр. вишни.

В свой протокол от 03.01.2025 г., комисията е обобщила резултата от проверките: изпълнено е условието на чл.24д, ал.1 от ЗСПЗЗ, *относно изминал 5 годишен срок от създаване на насажденията, след който срок собственика на овощните насаждения има възможност за придобиване правото на собственост върху земеделските земи.* Някои от насажденията са в края на амортизационния си срок, други вече са го преминали, но има и насаждения – например сливите в *П.и. с идентификатор 36525.49.16 по КККР на гр.Карнобат, местност Гюр чешма, с площ 119,982 дка,* както и вишните в *П.и. с идентификатор 29492.5.35 по КККР на с.Житосвят, общ.Карнобат, местност Таушан мезар, с площ 133,882 дка,* които са в много добро агротехническо състояние.

Собственика на овощните задължения, съгласно изискванията на процедурата, следва да няма задължения към Държавен фонд "Земеделие" и към общинския поземлен фонд по сключени договори, както и по чл. 34, ал. 6 и по чл. 37в, ал. 7 ЗСПЗЗ за земите по чл. 37в, ал. 3, т. 2 от ЗСПЗЗ. При служебно извършената проверка се установи, че към 18.06.2025 г. „Шанс-92“ ЕООД няма изискуеми задължения към ДФЗ и към ОПФ.

Заявлението, подадено от „Шанс-92“ ЕООД е за 8 имота, с обща площ около 1900 дка, но считам за целесъобразно същото да бъде удовлетворено само за два от имотите, за които комисията е констатирала много добро агротехническо състояние на насажденията, а именно:

✓ Поземлен имот с идентификатор 36525.49.16 по КККР на гр.Карнобат, местност „Гюр чешма“, с площ 119982 кв.м., трайно предназначение на територията: Земеделска, Начин на трайно ползване: Друг вид трайно насаждение, категория на земята: 2, актуван с АЧОС № 202/24.06.1998 г.;

✓ Поземлен имот с идентификатор 29492.5.35 по КККР на с.Житосвят, местност „Таушан мезар“, с площ 133882 кв.м., трайно предназначение на територията: Земеделска, Начин на трайно ползване: Друг вид трайно насаждение, категория на земята: 3, актуван с АЧОС № 8933/03.09.2019 г. (с учредено в полза на ЕСО ЕАД безсрочно право на строеж и безсрочен сервитут).

С продажбата им ще генерираме приходи в общинския бюджет, като същевременно собствеността на общината върху обработваеми земи от общинския поземлен фонд ще намалее в не особено големи размери.

Посочените по-горе имоти не са включени в Програмата за управление и разпореждане с имоти-общинска собственост за 2025 г., в частта за имотите, които Община Карнобат има намерение да предложи за продажба, поради което същата следва да бъде актуализирана, чрез допълването ѝ с двата имота.

Във връзка с гореизложеното, предлагам Общински съвет – Карнобат да вземе следните

РЕШЕНИЯ:

I. Общински съвет-Карнобат, на основание чл.21, ал.1, т.12 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 8, ал. 9 от Закона за общинската собственост и чл.2, ал.2 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество – собственост на Община Карнобат, актуализира приетата с Решение № 20.200/30.01.2025 г. на ОбС-Карнобат „Програма за управление и разпореждане с имоти - общинска собственост за 2025 година“, като в раздел III.Б. "Имоти, за продажба" се добавят:

✓ Поземлен имот с идентификатор 36525.49.16 по КККР на гр.Карнобат, местност „Гюр чешма“, с площ 119982 кв.м., трайно предназначение на територията: Земеделска, Начин на трайно ползване: Друг вид трайно насаждение, категория на земята: 2, актуван с АЧОС № 202/24.06.1998 г.;

✓ Поземлен имот с идентификатор 29492.5.35 по КККР на с.Житосвят, местност „Таушан мезар“, с площ 133882 кв.м., трайно предназначение на територията: Земеделска, Начин на трайно ползване: Друг вид трайно насаждение, категория на земята: 3, актуван с АЧОС № 8933/03.09.2019 г.

II. Общински съвет-Карнобат, на основание чл.21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация и чл.35, ал.4, т.2 от Закона за общинската собственост, във връзка с чл.24д, ал.1, т.1 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, дава съгласие за продажба на „ШАНС-92“ ЕООД, ЕИК 102270141, със седалище и адрес на управление : гр.Карнобат, Промислена зона „Север“, ул. „19-та“ № 5, на следните имоти – частна общинска собственост:

1. Поземлен имот с идентификатор 36525.49.16 по КККР на гр.Карнобат, местност „Гюр чешма“, с площ 119982 кв.м., трайно предназначение на територията: Земеделска, Начин на трайно ползване: Друг вид трайно насаждение, категория на земята: 2, предишен идентификатор: няма, номер по предходен план: 049016, за който е съставен Акт за частна общинска собственост № 202/24.06.1998 г., при пазарна цена: **296 300.00** (двеста деветдесет и шест хиляди и триста) лева.

Данъчната оценка на имота е 44 057,40 лв.

2. Поземлен имот с идентификатор 29492.5.35 по КККР на с.Житосвят, местност „Таушан мезар“, с площ 133882 кв.м., трайно предназначение на територията: Земеделска, Начин на трайно ползване: Друг вид трайно насаждение, категория на земята: 3, предишен идентификатор: няма, номер по предходен план: 005035, за който е съставен Акт за частна общинска собственост № 8933/03.09.2019 г., при пазарна цена: **298 600.00** (двеста деветдесет и осем хиляди и шестстотин) лева.

Данъчната оценка на имота е 32 533,30 лв.

III. Продажбата на имотите да се извърши след заплащане на определената от Общински съвет-Карнобат пазарна цена на имотите, дължимата сума за ползване на имотите през периода на създаване на насажденията, съобразно арендната вноски, дължима за периода на плодосаждане (чл.110, ал.1 от ППЗСПЗЗ), данък върху стойността на имота, съгласно чл.42, ал.2 от Наредбата за местните данъци на територията на Община Карнобат, такса върху стойността на прехвърляния имот в размер, определен в т.17 от Приложение № 12 от Наредба за определянето и администрирането на местните такси и цени на услуги на територията на Община Карнобат и възстановяване на стойността на разходите, направени от общината за изготвянето на пазарната оценка.

IV. Общински съвет - Карнобат упълномощава кмета на община Карнобат да извърши необходимите действия във връзка с продажбата на имотите.

ВНОСИТЕЛ:

ГЕОРГИ ДИМИТРОВ
КМЕТ НА ОБЩИНА КАРНОБАТ