



ОБЩИНА ШУМЕН

9700 гр. Шумен, бул. "Славянски" № 17, тел.: 054/800 810,
e-mail: mayor@shumen.bg, <http://www.shumen.bg>

До
Председателя на
Общински съвет - Шумен

ОБЩИНА ШУМЕН

15. 04. 2025
№ 93-00-1078

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

от

Проф. Христо Христов –
кмет на Община Шумен

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
код 9700 гр. Шумен
Регистрационен индекс и дата
61-02-140
Срок за изпълнение
15. 04. 2025

ОТНОСНО: постъпило искане от Божидар Митов, ЕГН _____ и Мария Митова, ЕГН _____, с постоянен адрес в гр. Търговище, община Търговище, за замяна на поземлени имоти – земеделска земя, придобити в режим на СИО, с имоти от Общинския поземлен фонд със Становище от началника на Общинска служба по земеделие – гр. Шумен за замяна на земеделски земи на основание чл.24г, ал.9 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи

УВАЖАЕМА ГОСПОЖО ПРЕДСЕДАТЕЛ НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ-ШУМЕН

УВАЖАЕМИ ГОСПОЖИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

До Общинска администрация и Общински съвет – Шумен е депозирано искане от Божидар Митов, ЕГН _____ и Мария Митова, ЕГН _____, с постоянен адрес в гр. Търговище, община Търговище, за замяна на поземлени имоти – земеделска земя, придобити в режим на СИО, с имоти от Общинския поземлен фонд, заедно със становище с вх. рег. № 24-00-282/17.03.2025г. и 61-01-121 от 17.03.2025 год., от началника на Общинска служба по земеделие – гр. Шумен.

Предложените за замяна собствени земеделски поземлени имоти се намират в землището на с. Средня, ЕКАТТЕ 68504, община Шумен и представляват обработваема земеделска земя, предназначена за отглеждане на едногодишни полски култури, фигурират в заявление по чл.70 от ППЗСПЗЗ за стопанската 2024/2025 година и попадат в масиви за ползване по доброволно споразумение по чл. 37в от ЗСПЗЗ, одобрено със Заповед № ПО-09-1180-3/28.11.2024г. на Директора на Областна дирекция "Земеделие" Шумен.

Поземлени имоти са собственост на Божидар Митов и Мария Митова, както следва:

№	Вид имот	Идентификатор	Вид територия	НТП	Категория	Площ на имота дка	Обраб. площ дка
1	2	3	4	5	6	7	8
1	ПИ	68504.3.25	Зем.територия	нива	4	6,502	6,502
2	ПИ	68504.3.26	Зем. територия	нива	4	9,995	9,994
3	ПИ	68504.3.27	Зем. територия	нива	4	8,098	8,098
4	ПИ	68504.3.31	Зем. територия	нива	4	14,000	14,000
5	ПИ	68504.3.32	Зем. територия	нива	4	15,002	13,069
6	ПИ	68504.3.51	Зем. територия	нива	4	4,504	3,768
7	ПИ	68504.3.52	Зем. територия	нива	4	4,500	3,845
8	ПИ	68504.3.53	Зем.територия	нива	4	6,000	5,277

9	ПИ	68504.4.11	Зем.територия	нива	4	4,007	4,007
10	ПИ	68504.4.17	Зем. територия	нива	4	3,002	3,001
11	ПИ	68504.4.18	Зем. територия	нива	4	3,000	3,000
12	ПИ	68504.4.20	Зем. територия	ливада	4	7,401	7,401
13	ПИ	68504.4.23	Зем. територия	нива	4	4,001	4,001
14	ПИ	68504.4.7	Зем. територия	нива	4	4,005	4,004
15	ПИ	68504.5.11	Зем. територия	нива	4	4,000	3,175
16	ПИ	68504.5.12	Зем. територия	нива	4	3,996	3,994
17	ПИ	68504.5.13	Зем. територия	нива	4	5,002	4,999
18	ПИ	68504.5.28	Зем. територия	нива	4	2,999	2,999
19	ПИ	68504.5.29	Зем. територия	нива	4	3,000	2,144
20	ПИ	68504.5.31	Зем. територия	нива	4	3,999	3,999
21	ПИ	68504.5.38	Зем. територия	нива	4	4,099	2,277
22	ПИ	68504.5.43	Зем. територия	нива	4	9,249	7,954
23	ПИ	68504.5.44	Зем.територия	нива	4	9,249	7,851
		ОБЩО:				139,610	129,359

Срещу предложените земеделски земи заявителите желаят да получат в замяна поземлени имоти от Общинския поземлен фонд, находящи се в землището на с. Черенча, ЕКАТТЕ 80546, общ Шумен. За землището на с. Черенча, община Шумен има влязло в сила доброволно споразумение по чл.37в от ЗСПЗЗ, за разпределение на масивите на ползване, одобрено със Заповед № ПО-09-1181-3/31.12.2024г. на Директора на Областна дирекция "Земеделие" Шумен.

Поземлени имоти от Общински поземлен фонд са както следва:

№	Вид имот	Идентификатор	Вид територия	НТП	Категория	Площ дка	Обраб. площ дка
1	2	3	4	5	6	7	8
1	ПИ	80546.7.2	Зем. територия	нива	9	11,006	10,730
2	ПИ	80546.7.11	Зем. територия	нива	9	10,000	10,000
3	ПИ	80546.8.36	Зем. територия	нива	9	5,956	5,956
4	ПИ	80546.8.46	Зем. територия	нива	9	6,998	6,994
5	ПИ	80546.9.2	Зем. територия	нива	9	4,901	0,529
6	ПИ	80546.9.5	Зем. територия	нива	9	2,999	2,961
7	ПИ	80546.9.19	Зем. територия	нива	9	8,898	0
8	ПИ	80546.10.1	Зем. територия	нива	9	20,698	0
19	ПИ	80546.10.3	Зем. територия	нива	9	18,003	17,922
10	ПИ	80546.10.9	Зем. територия	нива	9	22,800	22,084
11	ПИ	80546.10.12	Зем. територия	нива	9	9,997	0,316
12	ПИ	80546.10.13	Зем. територия	нива	9	10,999	10,999
13	ПИ	80546.11.1	Зем. територия	нива	9	3,003	3,002
14	ПИ	80546.11.10	Зем. територия	нива	9	3,000	2,876
		ОБЩО:				139,258	94,369

Съгласно справка за актуално състояние от Търговски регистър и регистър на юридическите лица с нестопанска цел, Божидар Митов и Мария Митова са собственици на фирма „МИГ - 14" ООД, ЕИК 201465431, с управител Божидар Митов.

За поземлени имоти, поискани в замяна, от Общинския поземлен фонд с идентификатори съответно: 80546.7.2, 80546.7.11, 80546.8.36, 80546.8.46, 80546.9.5, 80546.10.3, 80546.10.9, 80546.10.13, 80546.11.1 и 80546.11.10, към момента има действащ Договор за наем № 25-03-166/22.07.2022 год., вписан в Служба по вписванията-Шумен, с вх. рег.№ 4886/22.07.2022 год., с наемател „МИГ - 14" ООД, ЕИК 201465431. За нуждите на замяната, към заявлението има представена нотариално заверена Декларация - съгласие от страна на „МИГ-14"ООД, за частично прекратяване на горния договор, без необходимост от предизвестие.

Към заявлението за замяна са приложени 2/два/броя доклади за актуална оценка на поземлените имоти, предмет на замяната, изготвени от лицензиран независим оценител.

На 11 април 2025 година е постъпило коригиращо предложение до Общинска администрация с вх. рег. № 94-00-746_001/11.04.2025 г. и до Общински съвет – Шумен с вх. рег. № 61-01-177/11.04.2025 г. от Божидар Митов, Мария Митова и от ЕТ „Агроелит-Митов-Божидар Митов“, с което заявителите молят направеното първоначално предложение да се счита искане за даване на писмено становище за започване на процедура по уедряване на земеделски земи в землищата на с. Черенча и с. Средня, община Шумен, както следва:

- Божидар и Мария Митови ще станат изключителни собственици на уедрен имот, образуван от техни собствени и 1 общински:

- **ПИ № 80546.7.2** с площ 11006 кв.м., находящ се в землището на с. Черенча, общ. Шумен, обл. Шумен, ЕКАТТЕ 80546, категория 9, НТП: НИВА, находяща се в местността МАЛИНО,

- ПИ № 80546.7.3,

- ПИ № 80546.7.4,

- ПИ № 80546.7.5

- Божидар и Мария Митови ще станат изключителни собственици на уедрен имот, образуван от техен собствен и 1 общински:

- **ПИ № 80546.8.46** с площ 6998 кв.м., находящ се в землището на с. Черенча, общ. Шумен, обл. Шумен, ЕКАТТЕ 80546, категория 9, НТП: НИВА, находяща се в местността МАЛИНО, при граници и съседи на имота: 80546.8.14, 80546.8.15, 80546.8.41, 80546.8.42, 80546.8.51,

- ПИ № 80546.8.41

- Божидар и Мария Митови ще станат изключителни собственици, на уедрен имот, образуван от техни собствени и 1 общински:

- **ПИ № 80546.8.36** с площ 5956 кв.м., находящ се в землището на с. Черенча, общ. Шумен, обл. Шумен, ЕКАТТЕ 80546, категория 9, НТП: НИВА, находяща се в местността МАЛИНО, при граници и съседи на имота: 80546.8.17, 80546.8.18, 80546.8.35, 80546.8.37, 80546.8.49,

- ПИ № 80546.8.37,

- ПИ № 80546.8.35,

- ПИ № 80546.8.34,

- ПИ № 80546.8.33,

- ПИ № 80546.8.32

- Божидар и Мария Митови ще станат изключителни собственици на уедрен имот, образуван от техен собствен и 1 общински:

- **ПИ № 80546.9.19** с площ 8898 кв.м., находящ се в землището на с. Черенча, общ. Шумен, обл. Шумен, ЕКАТТЕ 80546, категория 9, НТП: НИВА, находяща се в местността МАЛИНО, при граници и съседи на имота: 80546.6.48, 80546.9.17, 80546.9.18, 80546.9.20 - земи по чл. 19 от ЗСПЗЗ,

- ПИ № 80546.9.18

- Божидар и Мария Митови ще станат изключителни собственици на уедрен имот, образуван от техни собствени и 4 общински:

- **ПИ № 80546.10.3** с площ 18003 кв.м., находящ се в землището на с. Черенча, общ. Шумен, обл. Шумен, ЕКАТТЕ 80546, категория 9, НТП: НИВА, находяща се в местността МАЛИНО, при граници и съседи на имота: 80546.9.20, 80546.10.4, 80546.10.9, 80546.10.10, 80546.10.12,

- **ПИ № 80546.10.9** с площ 22800 кв.м., находящ се в землището на с. Черенча, общ. Шумен, обл. Шумен, ЕКАТТЕ 80546, категория 9, НТП: НИВА, находяща се в местността МАЛИНО, при граници и съседи на имота: 80546.10.3, 80546.10.4, 80546.10.8, 80546.10.10, 80546.10.13, 80546.10.20,

- **ПИ № 80546.10.12** с площ 9997 кв.м., находящ се в землището на с. Черенча, общ. Шумен, обл. Шумен, ЕКАТТЕ 80546, категория 9, НТП: НИВА, находяща се в местността МАЛИНО, при граници и съседи на имота: 80546.9.20, 80546.10.2, 80546.10.3, 80546.10.10 - земи по чл. 19 от ЗСПЗЗ,

- **ПИ № 80546.10.13** е площ 10999 кв.м., находящ се в землището на с. Черенча, общ. Шумен, обл. Шумен, ЕКАТТЕ 80546, категория 9. НТП: НИВА, находяща се в местността МАЛИНО, при граници и съседи на имота: 80546.9.20, 80546.10.4, 80546.10.5, 80546.10.8, 80546.10.9,

- ПИ № 80546.10.4,

- ПИ № 80546.10.10

• Божидар и Мария Митови ще станат изключителни собственици на уедрен имот, образуван от техни собствени и 2 общински:

- **ПИ № 80546.11.1** с площ 3003 кв.м., находящ се в землището на с. Черенча, общ. Шумен, обл. Шумен, ЕКАТТЕ 80546, категория 9, НТП: НИВА, находяща се в местността МАЛИНО, при граници и съседи на имота: 80546.11.2, 80546.11.24, 80546.12.23, 80546.14.93,

- **ПИ № 80546.11.10** с площ 3000 кв.м., находящ се в землището на с. Черенча, общ. Шумен, обл. Шумен, ЕКАТТЕ 80546, категория 9, НТП: НИВА, находяща се в местността МАЛИНО, при граници и съседи на имота: 80546.11.9, 80546.11.11, 80546.11.15, 80546.11.24, 80546.12.23,

- ПИ № 80546.11.16,

- ПИ № 80546.11.15,

- ПИ № 80546.11.22,

- ПИ № 80546.11.23,

- ПИ № 80546.11.24

• ЕТ „АГРОЕЛИТ-МИТОВ-БОЖИДАР МИТОВ“ ще стане изключителен собственик на уедрен имот, образуван от негов собствен и 1 общински:

- **ПИ № 80546.9.2** с площ 4901 кв.м., находящ се в землището на с. Черенча, общ. Шумен, обл. Шумен, ЕКАТТЕ 80546, категория 9, НТП: НИВА, находяща се в местността МАЛИНО, при граници и съседи на имота: 80546.6.48, 80546.9.1, 80546.9.3, 80546.9.16, 80546.9.17,

- ПИ № 80546.9.16

• ЕТ АГРОЕЛИТ-МИТОВ-БОЖИДАР МИТОВ ще стане изключителен собственик на уедрен имот, образуван от негов собствен и 1 общински:

- **ПИ № 80546.10.1** с площ 20698 кв.м., находящ се в землището на с. Черенча, общ. Шумен, обл. Шумен, ЕКАТТЕ 80546, категория 9, НТП: НИВА, находяща се в местността МАЛИНО, при граници и съседи на имота: 80546.6.48, 80546.9.20, 80546.10.2, 80546.10.18, 80546.10.20 - земи по чл. 19 от ЗСПЗЗ,

- ПИ № 80546.10.18

Според действащата редакция на чл.24г, ал.9 от ЗСПЗЗ замяната на земеделски земи от общинския поземлен фонд със земеделски земи на граждани, юридически лица и държавата се **извършва с решение на общинския съвет** при условията и по реда на този закон и на Закона за общинската собственост след представяне на мотивирано становище на общинската служба по земеделие.

Нормата на чл. 40, ал. 2, т. 3 и ал. 8 ЗОС сочи, че освен в случаите, посочени в този закон, замяна на имот - частна общинска собственост, на право на строеж върху имот - частна общинска собственост, или на учредено в полза на общината право на строеж, с имот или с право на строеж върху имот - собственост на други лица, може да се извършва:

1. за изпълнение на задължения, произтичащи от международен договор;
2. между общината и друга община или между общината и държавата;
3. **в други случаи** - при условия и по ред, **определени в закон.**

Съгласно чл. 24г, ал.9 от ЗСПЗЗ замяната на земеделски земи от общинския поземлен фонд със земеделски земи на граждани, юридически лица и държавата се извършва с решение на общинския съвет при условията и по реда на този закон и на Закона за общинската собственост след представяне на мотивирано становище на общинската служба по земеделие, а съгласно предходните алинеи от същия член имотите, предмет на замяна, трябва да са включени в проект за уедряване по чл. 37е и 37з.

Съгласно чл. 37е, ал.1 от ЗСПЗЗ, влезият в сила план за земеразделяне и одобрената карта на съществуващите или възстановими на терена стари реални граници на земеделски земи, както и картата на възстановената собственост могат да бъдат изменени за създаване на уедрени поземлени имоти със заповед на министъра на земеделието и храните. Заповедта се издава въз основа на писмено споразумение с нотариално заверени подписи на собствениците на земеделски земи и одобрен план за уедряване.

Съгласно ал.2, когато в плана за уедряване са включени земеделски земи - държавна или общинска собственост, споразумението по ал. 1 се подписва от министъра на земеделието и храните, съответно от кмета на общината или от оправомощени от него лица.

Съгласно чл.86, ал.1 от ППЗСПЗЗ, включването на имоти от общинския поземлен фонд в плана за уедряване се извършва **след предварително писмено съгласие от общинския съвет**. Т.е., общинският съвет е компетентния орган, който трябва да даде предварително писмено съгласие със свое решение за включване на общински имоти в плана за уедряване.

Съгласно чл.37з от ЗСПЗЗ, земеделски земи от общинския поземлен фонд могат да се включват в плана за уедряване, при условие че се постигне увеличаване на средния размер на имотите от държавния поземлен фонд и от общинския поземлен фонд най-малко с 20 на сто.

Замяната на имоти – частна общинска собственост с имоти, собственост на частни лица е възможна и законосъобразна, когато се извършва в резултат на извършена процедура по уедряване с план за уедряване, одобрен по реда на ЗСПЗЗ и ППЗКПЗЗ.

С направеното допълване на подаденото заявление се иска даване на становище за започване на процедура по уедряване на същите земеделски земи.

Считам, че не са налице основания за даване на такова предварително съгласие, поради следните аргументи:

Даването от общинския съвет на основание чл.86, ал.1 от ППЗСПЗЗ на предварително съгласие за включването на имоти от общинския поземлен фонд в плана за уедряване е свързано с изготвяне на план за уедряване.

Направеното искане не съдържа предложение за уедряване на общинските имоти в землището на което и да е от двете села, а предложение за замяна за земеделски земи, едва след извършването на която община Шумен евентуално ще получи възможност да поиска уедряване на земите си в новото им местоположение в землището на с. Средня. Както вече посочих, замяната може единствено да следва планът за уедряване, а не обратно.

От предложението не се установява спазване на изискването на чл.37з от ЗСПЗЗ - земеделски земи от общинския поземлен фонд да се включват в плана за уедряване, при условие че се постигне увеличаване на средния размер на имотите от общинския поземлен фонд най-малко с 20 на сто.

Освен това, предложението означава общината да остане без земи в землището на с. Черенча, което съгласно приетите от общински съвет решения за отделяне на процент от приходите от рента и наем на общински земеделски земи за съответното кметство, би оставило кметство с. Черенча без очакваните приходи.

Въз основа на гореизложеното и на основание на чл.21, ал.1, т.8 и ал.2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 40, ал.2, т.3 и ал.8 от Закона за общинската собственост, предлагам Общинския съвет да вземе следното

РЕШЕНИЕ:

Общински съвет-Шумен не дава предварително съгласие за започване на процедура по уедряване на земеделски земи в землището на с. Черенча и с. Средня, община Шумен, във връзка с постъпило искане от Божидар Митов, Мария

Митова и от ЕТ „Агроелит-Митов-Божидар Митов“ и замяна на земеделски поземлени имоти, собственост на Божидар Митов и Мария Митова, находящи се в землището на с. Средня, ЕКАТТЕ 68504, община Шумен със земеделски поземлени имоти от Общинския поземлен фонд, находящи се в землището на с. Черенча, ЕКАТТЕ 80546, община Шумен поради противоречие на постъпилото искане с действащата нормативна уредба.

Вносител:
ПРОФ. АРИСТО ГРИСТОВ
Кмет на Община Шумен

