

УТВЪРЖДАВАМ:

АСЕН МАРКОВ

ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА ИАГ

ПРОТОКОЛ № 1

Днес, 07.05.2025 г. в Изпълнителна агенция по горите (ИАГ), комисия в състав:

Председател: д-р инж. Анна Петракиева – заместник изпълнителен директор на ИАГ;

Зам.-председател: инж. Джемиле Молаахмед – директор на дирекция ГТ;

Членове:

1. Надежда Витева – главен юрисконсулт в отдел ПД;

2. инж. Светослава Стоянова – главен експерт в отдел СГТ;

3. инж. Нели Панчева – главен експерт в отдел ПГТ,

назначена със Заповед № ЗАП-56/14.01.2025 г. на изпълнителния директор на ИАГ, изменена със Заповед № ЗАП-380/15.04.2025 г. на изпълнителния директор на ИАГ, за разглеждане на преписки, постъпили до влизане в сила на Закона за горите, във връзка с § 5 от Преходни и заключителни разпоредби на Закона за горите (ЗГ) и одобрен от министъра на земеделието, храните и горите доклад ИАГ-7777/10.04.2019 г., проведе редовно заседание за да разгледа предложените преписки.

Председателят на комисията откри заседанието и комисията пристъпи към разглеждане на 5 бр. преписки – 2 бр. за промяна на предназначението и 3 бр. по реда на § 123 от Преходни и заключителни разпоредби към Закон за изменение и допълнение на Закона за горите (отм. ДВ бр. 19 от 2011 г.), както следва:

I. Промяна на предназначението на поземлени имоти в горски територии, по реда на чл. 14в от ЗГ (отм.)

1. Заявление с рег. индекс ИАГ-5793/28.02.2024 г., във връзка със заявление с рег. индекс 94ПП-87/04.12.2009 г.

Заявлението е подадено от **Пламен Добриков**, за промяна предназначението на поземлен имот в горска територия – **частна собственост**.

Засяга се поземлен имот с идентификатор **57675.147.5** в с. Поповци, община Габрово, с площ **2,405** дка, в района на дейност на ТП „Държавно горско стопанство Габрово“, Регионална дирекция по горите Велико Търново.

Комисията констатира:

С влязла в сила Заповед № 1361/22.07.2014 г. на кмета на Община Габрово, с която се одобрява подробен устройствен план – план за застрояване, се определя конкретното предназначение на имота.

На основание чл. 59 от Закона за устройство на територията, въз основа на действащия план за застрояване, застрояване се допуска след промяна на предназначението на земята, по реда на чл. 14, ал. 1, т. 3 от Закона за горите (отм.).

Има изразени положителни становища от ТП „Държавно горско стопанство Габрово“ и Регионална дирекция по горите Велико Търново.

Представено е Решение № ВТ-26-ПР/2024 г. на Регионална инспекция по околната среда и водите – Велико Търново за преценяване на необходимостта от извършване на оценка на въздействието върху околната среда. С писмо с изх. № 1592(13)/05.08.2024 г. на Регионална инспекция по околната среда и водите – Велико Търново е удостоверено, че решението не е обжалвано и влязло в законна сила.

Представен е доклад за оценка по приетата с ПМС № 236 от 03.08.2011 г. Наредба за оценка на поземлените имоти в горски територии (обн. ДВ, бр. 63 от 2011 г., изм. и доп., бр. 99 от 2012 г.; изм. и доп., бр. 34 от 2016 г.). Съгласно становище с рег. индекс ИАГ-29586/05.12.2024 г., оценката е коректно изготвена.

Решение:

Във връзка с направените констатации, комисията прецени, че искането е законосъобразно, приложени са всички документи, съгласно изискванията на закона.

С оглед гореизложеното, комисията счита, че няма пречка да се издаде заповед на министъра на земеделието и храните за промяна предназначението на поземлен имот в горска територия с идентификатор 57675.147.5 в с. Поповци, община Габрово с площ 2,405 дка.

Гласували: За – 5; Против – 0; Въздържали се – 0.

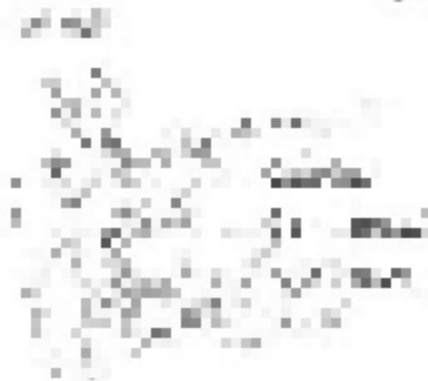
2. Заявление с рег. индекс ИАГ-25607/23.10.2024 г., във връзка със заявление с рег. индекс 27-492/04.06.2008 г. на „Палазов“ ЕООД

Заявлението е подадено от **“ЦЕМ КОНСУЛТ” ООД**, за промяна предназначението на поземлен имот в горска територия – **частна собственост**.

Засяга се поземлен имот с идентификатор **80371.234.45** в гр. Чепеларе, община Чепеларе, област Смолян с площ **0,358 дка**, в района на дейност на ТП „Държавно горско стопанство Акад. Николай Хайтов“, Регионална дирекция по горите Смолян.

Комисията констатира:

В ИАГ с рег. индекс 27-492/04.06.2008 г. на Държавна агенция по горите е постъпило искане от „ПАЛАЗОВ“ ЕООД, за предварително съгласуване за изключване на гори и земи



от горския фонд на поземлен имот с идентификатор 80371.234.45 в гр. Чепеларе, община Чепеларе, област Смолян, к.к. Пампорово.

Предмет на административното производство е поземлен имот в горска територия – частна държавна собственост. Инвестиционното намерение е изграждане на „Паркинг и детска площадка“ към Жилищно – хотелски комплекс „Палас“, изграден в поземлен имот с идентификатор 80371.234.43 – собственост на заявителя.

С писмо с рег. индекс 27-492/07.10.2008 г. на Държавна агенция по горите е изразено мотивирано становище за предварително съгласуване за изключване на гори и земи от горския фонд за реализиране на инвестиционното намерение на „ПАЛАЗОВ“ ЕООД.

Съгласно разпоредбата на § 72, ал. 4 от Закона за изменение и допълнение на ЗГ (отм.), срокът на валидност на становището е изтекъл.

Междувременно, два месеца след изразеното от административния орган предварително съгласие, на 10.12.2008 г. е извършена разпоредителна сделка, в резултат на която собствеността върху поземлен имот с идентификатор 80371.234.43 е прехвърлена на „ТРАНСЦЕМ“ ООД, ЕИК 120512607. През 2012 г. „ТРАНСЦЕМ“ ООД извършва непарична вноса (апорт) на поземления имот в капитала на „ЕС ЕМ ДИ“ ЕАД, ЕИК 202313800, а през 2016 г. недвижимият имот е възложен с постановление за възлагане от ЧСИ на „ЦЕМ КОНСУЛТ“ ООД, ЕИК 121480735.

Заявителят по административното производство, образувано с рег. индекс 27-492/04.06.2008 г., „ПАЛАЗОВ“ ЕООД е заличен като търговец с Решение № 316/03.08.2018 г. на Окръжен съд – Смолян, влязло в законна сила на 18.08.2018 г.

През 2024 г. в ИАГ постъпва заявление от „ЦЕМ КОНСУЛТ“ ООД с искане за встъпване в правата на „ПАЛАЗОВ“ ЕООД в производството по промяна на предназначението на поземлен имот с идентификатор 80371.234.45.

Правата, произтичащи от подаденото заявление с регистрационен индекс 27-492/04.06.2008 г., са в полза на заявителя „ПАЛАЗОВ“ ЕООД и са свързани с конкретно инвестиционно намерение на търговеца, в този смисъл правата са непрехвърлими.

Образуваното от търговеца производство по реда на чл. 14в от ЗГ (отм.) може да бъде продължено от друг търговец само в случай на преобразуване по реда на чл. 261 от Търговския закон и доказаното правопримемство с последващ заявител.

В настоящия случай, „ПАЛАЗОВ“ ЕООД не се е преобразувало, поради което липсва законово основание „ЦЕМ КОНСУЛТ“ ООД да встъпи в правата по образуваното през 2008 г. административно производство.

Решение:

Във връзка с направените констатации, комисията прецени, че не са налице законовите предпоставки, „ЦЕМ КОНСУЛТ“ ООД да встъпи в правото по заявлението на „ПАЛАЗОВ“ ЕООД с рег. индекс 27-492/04.06.2008 г., за поземлен имот с идентификатор 80371.234.45 в гр. Чепеларе, който е горска територия – държавна собственост.

В тази връзка, „ЦЕМ КОНСУЛТ“ ООД следва да бъде уведомено с писмо на изпълнителния директор на ИАГ за установеното.




Гласували: За – 5; Против – 0; Въздържали се – 0.

II. Заявления за закупуване на застроената и нормативно определената прилежаща площ по реда на § 123 от ПЗР към ЗИД на ЗГ (отм.)

3. Заявление с регистрационен индекс **94К-186/23.02.2004** г. на Министерство на земеделието и горите, подадено от **Кирил Стоянов**, за закупуване по реда на § 123 от ПЗР към ЗИД на ЗГ (отм.) на застроената и нормативно определената прилежаща площ от държавна горска територия, продължено от неговите наследници **Венелина Анастасова** и **Ангел Стоянов** със заявление с рег. индекс **ИАГ-27051/11.11.2024** г. С писмо с рег. индекс **ИАГ-5878/12.03.2025** г. **Венелина Кирилова Анастасова** и **Ангел Кирилов Стоянов** представят Нотариален акт за покупко-продажба № 86 от 28.02.2025 г., съгласно който продават сградата, обект на административното производство на **Веселин Валентинов Харисков**.

Засяга се поземлен имот с идентификатор **43699.57.273** в с. **Лиляново**, община **Сандански**, област **Благоевград**, с площ **0,243** дка, в района на дейност на ТП „Държавно горско стопанство Сандански“.

Решение:

С оглед гореизложеното, комисията счита, че няма пречка да бъде издадена заповед на министъра на земеделието и храните, за продажба на застроената и нормативно определената прилежаща площ след представяне на заявление (съгласие) от **Веселин Харисков**, като собственик на сграда с идентификатор **43699.57.273.1**, съгласно Нотариален акт за покупко-продажба № 86 от 28.02.2025 г., че желае да встъпи в правата на заявлението и да закупи прилежащата площ и след представяне на удостоверение за данъчна оценка за 2025 г.

Гласували: За – 5; Против – 0; Въздържали се – 0.

4. Заявление с регистрационен индекс **94Б-43/16.02.2004** г. на Министерство на земеделието и горите, подадено от **Бистра Найкова**, за закупуване по реда на § 123 от ПЗР към ЗИД на ЗГ (отм.) на застроената и нормативно определената прилежаща площ от държавна горска територия и заявление с рег. индекс **ИАГ-22952/20.09.2021** г. на **Илияна Бургилова** за продължаване на административното производство.

Засяга се поземлен имот с идентификатор **37472.9.24** в с. **Ковачевица**, община **Гърмен**, област **Благоевград**, с площ **0,600** дка, в района на дейност на ТП „Държавно горско стопанство Гърмен“.




Комисията констатира:

С регистрационен индекс 94Б-43/16.02.2004 г. в Министерство на земеделието и горите е постъпило заявление от Бистра [REDACTED] Найкова за придобиване право на собственост върху застроената и нормативно определената прилежаща площ към двуетажна масивна сграда с вилно предназначение, по реда на § 123 от Преходните и заключителни разпоредби към Закона за изменение и допълнение на Закона за горите (отм., ДВ, бр. 19 от 2011 г.), като е внесено преди изтичане на преклузивния срок – 23.02.2004 г. Представен е Нотариален акт за собственост на недвижим имот, придобит на основание писмени документи – чл. 483, ал. 1 от ГПК № 183 от 01.08.2005 г., с който се признава, че Бистра [REDACTED] Найкова е собственик на двуетажна масивна сграда с вилно предназначение с общо застроена площ 77 кв. м.

С Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 21/17.01.2007 г. Бистра [REDACTED] Найкова продава двуетажна масивна сграда с вилно предназначение на Николай [REDACTED] Стефанов.

Впоследствие с Постановление № 53178 за възлагане на недвижим имот от 11.08.2017 г. на Камара на частните съдебни изпълнители, двуетажната масивна сграда с вилно предназначение е възложена на Елена [REDACTED] Малева.

С Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 157/26.04.2021 г. Елена [REDACTED] Малева и Илия [REDACTED] Малев продават двуетажна масивна сграда с вилно предназначение на Илияна [REDACTED] Бургилова. Със заявление рег. индекс ИАГ-22952/20.09.2021 г. г-жа Бургилова, като собственик на сградата заявява, че желае да продължи производството и да закупи застроената и нормативно определената прилежаща площ.

За да се отговори на въпроса дали Илияна [REDACTED] Бургилова е правоимащо лице да довърши започналото през 2004 г. производство от Бистра [REDACTED] Найкова, следва да се установи, че по отношение на последната са били налице предпоставките на § 123, ал. 1 от ПЗР на ЗИД на ЗГ(отм.) за закупуване на застроената и нормативно определената прилежаща площ.

Съгласно § 123, ал. 1 от ПЗР на ЗИД на ЗГ(отм.), лице построило сгради, постройки, мрежи и съоръжения в държавен горски фонд частна държавна собственост до влизането в сила на този закон – 22.02.2003 г. или е придобило собственост върху такива, може да закупи застроената и нормативно определената прилежаща площ, ако строежите са били допустими по действащите подробни градоустройствени планове и по правилата и нормативите, действали по време на извършването им или съгласно Закона за устройство на територията за търпими строежи и не подлежат на премахване.

Разпоредбата предвижда облекчен и привилегирован ред за придобиване право на собственост върху земи, включени в държавния горски фонд и както всяка предвидена законова преференция и тази е обвързана с определени кумулативни материалноправни

[REDACTED]

[REDACTED]

предпоставки за признаване на това право, както и с определен преклузивен срок за подаване на заявлението.

В настоящия случай, заявлението е подадено в срок - на 16.02.2004 г., но разгледано по същество същото е неоснователно, тъй като не попада в нито една от двете хипотези на § 123, ал. 1 от ПЗР на ЗИД на ЗГ(отм.).

Според разпоредбата, правоимащите лица са две категории: 1. Построилите сгради, постройки, мрежи и съоръжения в държавен горски фонд, до влизане в сила на закона или 2. Лицата, които са придобили собственост върху такива (За тази категория лица съдебната практика е двупосочна, има решения, с които се приема, че и тук срокът за придобиването е моментът на влизане в сила на параграфа и други, според които срокът съвпада с крайния срок за подаване на заявлението.)

По отношение и на двете категории лица има условие строежите да са били допустими по действащите градоустройствени планове и правилата и нормативите, действали по време на извършването им или съгласно ЗУТ и да имат качеството на търпими строежи и не подлежат на премахване, но това обстоятелство е относимо само в случаите, в които е установена принадлежността на заявителя към една от двете категории лица.

Не е налице първата хипотеза на § 123, ал. 1 от ПЗР на ЗИД на ЗГ(отм.). От събраните по преписката доказателства не се установява Бистра ~~Бистра~~ Найкова да е построила вилната сграда до влизане в сила за закона. Нещо повече, с декларация от 09.07.2021 г., с нотариална заверка на подписа, постъпила в ИАГ с рег. индекс ИАГ- 16623/ 12.07.2021 г., Найкова декларира, че двуетажна масивна сграда с вилно предназначение и с идентификатор 37472.9.24.1 с адрес: с. Ковачевица, м. „Гроба“ със застроена площ от 77 кв.м. е застроена през 1971 г. от ТПК „Труд“ и е закупена през 1975 г. от баща ѝ Зафир Кънчев. По-късно Найкова представя ѝ копия на Удостоверение от 30.09.1999 г. и Служебна бележка от 19.08.1999 г., издадени от председателя на ТПК „Труд“ гр. Гоце Делчев, според които сградите и бараките в местността „Гроба“ са построени от кооперацията, на която било предоставено право на строеж, съгласно Постановление № 12 от 13.04.1971 г. на МС, публикувано в ДВ, бр. 85/04.05.1971 г. и по-късно продадени на физически лица, сред които е ѝ лицето Зафир ~~Зафир~~ Кънчев. Тези два документа, издадени от ТПК „Труд“ могат да служат като доказателства, макар и косвени, единствено досежно авторството на извършеното строителство, но не и за придобиване на собствеността на построените сгради, чрез продажбата им от страна на кооперацията. Принадлежността на вещно право на собственост върху недвижим имот не може да бъде установена нито с удостоверение, нито със служебна бележка, а само с документ, съставен по надлежния ред и в предвидената от закона форма.

Заявителят Бистра ~~Бистра~~ Найкова не може да се разглежда като правоимащо лице и по отношение на втората хипотеза на § 123, ал. 1 от ПЗР на ЗИД на ЗГ(отм.), защото представеният от нея документ за собственост е Нотариален акт за собственост на недвижим

имот, придобит на основание писмени документи – чл. 483, ал. 1 от ГПК № 183 от 01.08.2005 г., с който се признава, че Бистра [REDACTED] Найкова е собственик на двуетажна масивна сграда с вилно предназначение с общо застроена площ 77 кв. м. и я легитимира като собственик на сградата от момента на съставянето му – 01.08.2005 г., което е доста след изтичането на срока по § 123, ал. 1 от ПЗР на ЗИД на ЗГ(отм.).

Тъй като по преписката не е представен надлежен документ, установяващ придобито право на собственост на вилната сграда от бащата на Найкова, тя не може да се позовава и на придобито по наследство право на собственост върху постройката.

След като по отношение на Бистра [REDACTED] Найкова не са били налице законоустановените предпоставки по § 123, ал. 1 от ПЗР на ЗИД на ЗГ(отм.) за закупуване на застроена и нормативно определена прилежаща площ от държавен горски фонд – частна държавна собственост, такова право не са придобили и последващите приобретатели на сградата, включително настоящият собственик Илияна [REDACTED] Бургилова. Същата не може да се възползва от правото по § 123, ал. 1 от ПЗР на ЗИД на ЗГ и да закупи застроената и нормативно определената прилежаща площ двуетажна масивна сграда с вилно предназначение, с идентификатор 37472.9.24.1 и адрес: с. Ковачевица, м. „Гроба“, със застроена площ от 77 кв.м.

Решение:

С оглед гореизложеното, комисията счита, че следва да се издаде заповед на министъра на земеделието и храните, за отказ за продажба на застроената и нормативно определената прилежаща площ по заявление 94Б-43/16.02.2004 г.

Гласували: За – 5; Против – 0; Въздържали се – 0.

5. Заявление с регистрационен индекс 94Г-147/18.02.2004 г. на Министерство на земеделието и горите, подадено от Георги [REDACTED] Бойчев, за закупуване по реда на § 123 от ПЗР към ЗИД на ЗГ (отм.) на застроената и нормативно определената прилежаща площ от държавна горска територия.

Засяга се поземлен имот с идентификатор 43699.57.635 в с. Лиляново, община Сандански, област Благоевград, с площ 0,149 дка, в района на дейност на ТП „Държавно горско стопанство Сандански“.

Заявлението е подадено за вила на два етажа от 60 кв.м. Към него е приложено е разрешително за наем № 059588 на Държавно лесничество Сандански за ползване на 60 кв. м.

Представено е удостоверение № АБ-02-1 от 07.01.2025 г., издадено от кмета на Община Сандански в което е посочено, че строежът „вила“ е със застроена площ от 57 кв.м. и същата е изградена преди 1999 г., съгласно Нотариално заверена декларация рег. № 9955/19.12.2024 г.

[REDACTED]

[REDACTED]

Решение:

С оглед гореизложеното, комисията счита, че няма пречка да бъде издадена заповед на министъра на земеделието и храните, за продажба на застроената и нормативно определената прилежаща площ.

Гласували: За – 5; Против – 0; Въздържали се – 0.

Протоколът се изготви и подписа в два екземпляра.

Д-Р ИНЖ. АННА ПЕТРАКИЕВА
ПРЕДСЕДАТЕЛ

ИНЖ. ДЖЕМИЛЕ МОЛААХМЕД
ЗАМ.-ПРЕДСЕДАТЕЛ

НАДЕЖДА ВИТЕВА

ИНЖ. СВЕТОСЛАВА СТОЯНОВА

ИНЖ. НЕЛИ ПАНЧЕВА

.....
.....

.....
.....