

МИНИСТЕРСТВО НА ЗЕМЕДЕЛИЕТО И ХРАНИТЕ
ИЗПЪЛНИТЕЛНА АГЕНЦИЯ ПО ГОРИТЕ
РЕГИОНАЛНА ДИРЕКЦИЯ ПО ГОРИТЕ – РУСЕ

Комисия по чл. 74, ал. 2, т. 1 от Закона за горите
назначена със Заповед № РД 49-18/19.01.2021 г. на министъра на земеделието, храните и горите



РЕШЕНИЕ
№ ПП - 3 - 2025

прието с Протокол № ПП-4-2025 от 09.12.2025 г.

за промяна на предназначението на поземлени имоти в горски територии –
частна собственост – в съсобственост между физически лица и юридическо лице

На основание чл. 73, ал. 1, т. 3, ал. 4, чл. 76 и чл. 77 от Закона за горите и постъпило в Регионална дирекция по горите – гр. Русе с вх. № РДГ 11-5337 от 29.10.2025 г., допълнено с вх. № РДГ 11-5521/06.11.2025 г., с вх. № РДГ 11-5686/14.11.2025 г. и с вх. № РДГ 11-5943/28.11.2025 г., заявление по образец за промяна на предназначението на поземлени имоти в горски територии,

подадено от: „РЕИНЛАБС РУСЕ“ ООД, ЕИК 200487977, със седалище и адрес на управление: област Русе, община Русе, гр. Русе, ул. „Милевска планина“ № 6, представлявано от [REDACTED] и [REDACTED] – управители, с начин на представяване: заедно и поотделно.

с инвестиционно предложение: „Създаване на нови или разширяване на съществуващи урбанизирани територии“.

и местоположение: поземлени имоти в горски територии – частна собственост (в съсобственост между физически лица и юридическо лице), с идентификатори 51679.207.20 и 51679.207.22 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Николово, община Русе, област Русе, в района на дейност на „Северноцентрално държавно предприятие“ ДП – гр. Габрово и неговото Териториално поделение Държавно ловно стопанство „Дунав“ – гр. Русе,

КОМИСИЯТА РЕШИ:

1. Променя се предназначението на поземлени имоти в горски територии – частна собственост, с обща площ 12.079 дка, както следва:

1.1. Поземлен имот с идентификатор 51679.207.20 по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на с. Николово, община Русе, област Русе, одобрени със Заповед № РД-18-887/30.03.2018 г. на изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър (АГКК), с площ 1000 кв.м (хиляда квадратни метри), предишен идентификатор: 51679.207.14, номер по предходен план: 207020, съгласно Скица № 15-204019/06.02.2025 г., издадена от АГКК.

Имотът е частна собственост на [REDACTED] и [REDACTED], съгласно Нотариален акт за собственост на недвижим имот № 60/19.05.2014 г., том 2, рег. № 4806, дело № 227/2014 г., вписан в Служба по вписванията – гр. Русе, вх. рег. № 6474/19.05.2014 г., Акт № 11, том 16, дело № 3007/2014 г.

1.2. Поземлен имот с идентификатор 51679.207.22 по КККР на с. Николово, община Русе, област Русе, одобрени със Заповед № РД-18-887/30.03.2018 г. на изпълнителния директор на АГКК, с площ 11079 кв.м (единадесет хиляди седемдесет и девет квадратни метри), предишен идентификатор: 51679.207.17, 51679.207.18, 51679.207.19, номер по предходен план: 207017, 207018, 207019, съгласно Скица № 15-2686465/15.10.2025 г., издадена от АГКК.

Имотът е частна собственост на [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] и „РЕИНЛАБС РУСЕ“ ООД, съгласно:

- Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 138/22.04.2009 г., том II, рег. № 3035, дело № 142/2009 г., вписан в Служба по вписванията – гр. Русе, вх. рег. № 5850/23.04.2009

- г., Акт № 12, том 12, дело 2418, с придобито право на собственост от [REDACTED];
- **Договор за доброволна делба** на недвижим имот – земеделски земи от 24.07.2008 г., Акт № 71, том VI, вписан в Служба по вписванията – гр. Русе, вх. рег. № 8/28.07.2008 г., вписан под № 113, том XII, с придобито право на собственост от [REDACTED];
 - **Нотариален акт** за покупко-продажба на недвижим имот № 134/12.09.2008 г., том IV, рег. № 8227, дело № 470/2008 г., вписан в Служба по вписванията – гр. Русе, вх. рег. № 14331/12.09.2008 г., Акт № 9, том 37, дело № 9467/2008 г., с придобито право на собственост от [REDACTED];
 - **Нотариален акт** за продажба на недвижим имот № 197/31.05.2024 г., том III, рег. № 4342, дело № 272/2024 г., вписан в Служба по вписванията – гр. Русе, вх. рег. № 6810/31.05.2024 г., Акт № 13, том 17, дело № 3473/2024 г.; **Нотариален акт** за продажба на недвижим имот № 180/06.11.2023 г., том IV, рег. № 10061, дело № 560/2023 г., вписан в Служба по вписванията – гр. Русе, вх. рег. № 13574 от 07.11.2023 г., Акт № 70, том 36, дело № 7445/2023 г.; **Нотариален акт** за продажба на недвижим имот № 179/06.11.2023 г., том IV, рег. № 10060, дело № 559 от 2023 г., вписан в Служба по вписванията – гр. Русе, вх. рег. № 13575 от 07.11.2023 г., Акт № 66, том 36, дело № 7439/2023 г., с придобити права на собственост в ид.ч. от заявителя „РЕИНЛАБС РУСЕ“ ООД.

2. Площта с променено предназначение, съгласно приложената скица на поземлен имот с идентификатор 51679.207.20 по КККР на с. Николово, община Русе, област Русе, остава собственост на съсобствениците [REDACTED] и [REDACTED]. Площта с променено предназначение, съгласно приложената скица на поземлен имот с идентификатор 51679.207.22 по КККР на с. Николово, община Русе, област Русе, остава собственост на съсобствениците [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] и „РЕИНЛАБС РУСЕ“ ООД – гр. Русе.

3. Заявителят да заплати цена за промяна на предназначението на поземлените имоти в горски територии, възлизаща общо на **63 001.00 лева** (*шестдесет и три хиляди и един лева*), равняваща се на **32 211.90 евро** (*тридесет и две хиляди двеста и единадесет евро и деветдесет евроцента*), вносима по банковата сметка на Министерство на земеделието и храните: БНБ – ЦУ София, IBAN: BG97 BNBG 9661 3000 1500 01, BIC: BNBGBGSD. Цената за промяна на предназначението е определена с доклади за оценка на имотите, изготвени по реда на Наредба за оценка на поземлени имоти в горски територии (*Приета с ПМС № 236 от 3.08.2011 г., обн., ДВ, бр. 63 от 16.08.2011 г., в сила от 16.08.2011 г., изм. и доп., бр. 99 от 14.12.2012 г., в сила от 14.12.2012 г., бр. 34 от 3.05.2016 г.*), от правоспособен независим оценител, притежаващ Сертификат за оценителска правоспособност за оценка на поземлени имоти в горски територии, издаден от Камарата на независимите оценители в България, както следва:

3.1. Доклад за оценка, постъпил в Регионална дирекция по горите – гр. Русе с вх. № РДГ 11-5686/14.11.2025 г. с определена цена за промяна на предназначението в размер на **2 293.00 лева** (*две хиляди двеста деветдесет и три лева*), равняваща се на **1 172.39 евро** (*хиляда сто седемдесет и две евро и тридесет и девет евроцента*), на поземления имот с идентификатор 51679.207.20 по КККР на с. Николово, община Русе, област Русе.

3.2. Доклад за оценка, постъпил в РДГ – гр. Русе с вх. № РДГ 11-5686/14.11.2025 г. с определена цена за промяна на предназначението в размер на **60 708.00 лева** (*шестдесет хиляди седемстотин и осем лева*), равняваща се на **31 039.51 евро** (*тридесет и една хиляди и тридесет и девет евро и петдесет и един евроцента*), на поземления имот с идентификатор 51679.207.22 по КККР на с. Николово, община Русе, област Русе.

На основание чл. 40 от Наредбата за оценка на поземлени имоти в горски територии, докладите за оценка са възложени за проверка на правоспособен независим оценител, с който Регионална дирекция по горите – гр. Русе има сключен Договор № 01/14.01.2025 г. Оценките са изготвени коректно, съгласно становище с вх. № РДГ 11-5755/19.11.2025 г. на независимия оценител.

4. Дървесината от поземлените имоти в горски територии, чието предназначение е променено, е на събствениците на съответните имоти.

Добивът и разпореждането с дървесината от поземлените имоти в горски територии, чието предназначение е променено, се организира от събствениците по реда на Закона за горите, за тяхна сметка.

Сеч на дърветата се разрешава само в площта с променено предназначение по реда на Закона за горите и подзаконовите актове за неговото прилагане, след заплащане на дължимата сума по т. 3 от настоящото решение.

5. Съгласно чл. 78, ал. 2 от Закона за горите, цената по горната т. 3 да се заплати в тримесечен срок от съобщаване на акта за промяна на предназначението.

ПРИ СЛЕДНИТЕ МОТИВИ:

В случаите, когато поземлените имоти не са публична държавна собственост и са с площ до 50 дка, промяната на предназначението се извършва от комисия по чл. 74, ал. 2, т. 1 от Закона за горите в съответната регионална дирекция по горите, съобразно нейния район на дейност.

На основание чл. 73, ал. 1, т. 3 от Закона за горите промяна на предназначението на поземлени имоти в горски територии се допуска за създаване на нови или разширяване строителните граници на съществуващи урбанизирани територии в случаите, когато има действащи общи устройствени планове на общините или за части от тях, в които се намират имотите, при съобразяване с условията в разпоредбата на чл. 73, ал. 2 и ал. 4 от същия закон.

Съгласно чл. 76 за случаите по чл. 73, ал. 1, т. 3, 4 и 5 от Закона за горите не се изисква предварително съгласуване за промяна на предназначението на поземлени имоти в горски територии.

В Регионална дирекция по горите – гр. Русе с вх. № РДГ 11-5337/29.10.2025 г. е подадено заявление по образец от „РЕИНЛАБС РУСЕ“ ООД. Заявлението е подписано само от [REDACTED] – управител на „РЕИНЛАБС РУСЕ“ ООД, в качеството му на:

- упълномощено лице от упълномощителите [REDACTED] и [REDACTED] – съсобственици на ПИ с идентификатор 51679.207.20 по КKKP на с. Николово, община Русе, област Русе, съгласно представен препис на Пълномощно Рег. № 3644/19.04.2023 г. на нотариус в район РС Русе с рег. № 221 на Нотариалната камара (НК) от упълномощител [REDACTED], с надлежна нотариална заверка Рег. № 1133/26.02.2025 г. на нотариус в район РС Русе с рег. № 221 на НК за удостоверяване верността на този препис, снет от оригинала, и съгласно представен препис на Пълномощно Рег. № 3643/19.04.2023 г. на нотариус в район РС Русе с рег. № 221 на НК от упълномощител [REDACTED], с надлежна нотариална заверка Рег. № 3676/20.04.2023 г. на нотариус в район РС Русе с рег. № 221 на НК за удостоверяване верността на преписа, снет от оригинала.
- управител на „РЕИНЛАБС РУСЕ“ ООД и упълномощено лице от упълномощителите [REDACTED], [REDACTED] и [REDACTED] – което дружество и упълномощителите са съсобственици на ПИ с идентификатор 51679.207.22 по КKKP на с. Николово, община Русе, област Русе, съгласно представен препис на Пълномощно Рег. № 6943/24.10.2025 г. на нотариус в район РС Русе с рег. № 221 на НК от упълномощителите [REDACTED], [REDACTED] и [REDACTED], с надлежна нотариална заверка Рег. № 6944/24.10.2025 г. на нотариус в район РС Русе с рег. № 221 на НК за удостоверяване верността на преписа, снет от оригинала.

Към заявлението са приложени изискуемите документи по чл. 77, ал. 1 от Закона за горите.

С Решение № 598, прието с Протокол № 19/24.04.2025 г. на Общински съвет – Русе, се одобрява окончателен проект за Изменение на ОУПО – Русе в обхвата на ПИ с идентификатори 51679.207.17, 51679.207.18, 51679.207.19 и 51679.207.20 в местност „Дрибака“, землище на с. Николово, община Русе с цел промяна на устройствената зона от „Иглолистна гора“ в „Жилищна зона с малкоетажно застрояване“ (Жм), с включени текстови и графични материали, съгласно чл. 20а от Наредба № 8/2001 г. за обема и съдържанието на устройствените планове. Съгласно Удостоверение с изх. № ОБС-734/09.06.2025 г. на Общински съвет – Русе срещу Решение № 598, прието с Протокол № 19 от 24.04.2025 г. на Общински съвет – Русе, не са постъпили жалби в законоустановения срок.

Със Заповед № РД-01-2844/10.09.2025 г. на кмета на община Русе е одобрен Подробен устройствен план – План за застрояване (ПУП-ПЗ) на ПИ с идентификатор 51679.207.20 и ПИ с проектен идентификатор 51679.207.22 в местност „Дрибака“, землище на с. Николово, община Русе, разрешен с Решение № 619, прието с Протокол № 21/29.05.2025 г. на Общински съвет – Русе. Съгласно скица-проект № 15-1228831/24.07.2025 г. на СГКК – Русе от ПИ с идентификатори 51679.207.17, 51679.207.18 и 51679.207.19 се обособява нов ПИ с проектен идентификатор 51679.207.22 с площ 11079 кв.м. За имотите се определя устройствена зона „Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване“ (Жм), съответстваща на ОУПО – Русе. С ПУП се одобряват план-схеми, като неразделна част от него по смисъла на чл. 108, ал. 2 от ЗУТ. С Констативен акт от 29.09.2025 г. е удостоверено, че при съобщаване на Заповед № РД-01-2844/10.09.2025 г. на кмета на община Русе не са постъпили възражения.

Представено е Становище на Регионална инспекция по околната среда и водите (РИОСВ) – гр. Русе с изх. № И-4261/27.08.2025 г. Становището касае приложения към преписката одобрен ПУП-ПЗ на процедурните имоти, необходимостта от промяна на тяхното предназначение за целите на привиждането им в устройствена зона „Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване (Жм)“. В становището са отразени и обстоятелства относно частичното изменение на ОУП на община Русе, касаещо изцяло двата процедурни имоти, и проведените на преден етап съгласувателни процедури по реда на Глава шеста на Закона за опазване на околната среда, процедура по преценяване на необходимостта от извършване на ЕО и финализирана със съгласувателно Решение № РУ-35-ЕО/2024 г. на РИОСВ – гр. Русе.

С писмо с изх. № РД 12088/06.11.2025 г. ТП ДЛС „Дунав“ – гр. Русе удостоверява, че имоти с кадастрални номера 51679.207.20 и 51679.207.22 в землището на с. Николово не са опожарявани през последните 20 години.

Към заявлението е представен документ от 27.10.2025 г. за платена такса в размер на 200.00 лева (двеста лева), равняваща се на 102.26 евро (сто и две евро и двадесет и шест евроцента), за разглеждане на заявление за промяна на предназначението на поземлени имоти в горски територии, съгласно чл. 1, т. № 27 от „Тарифа на таксите, които се събират в системата на Изпълнителната агенция по горите“ (Приета с ПМС № 223 от 19.06.2024 г., обн., ДВ, бр. 53 от 21.06.2024 г., в сила от 01.07.2024 г.).

Настоящото решение да се публикува на интернет страницата на Изпълнителна агенция по горите и на интернет страницата на Регионална дирекция по горите – гр. Русе при спазване на изискванията за защита на личните данни и да се съобщи на заявителя по реда на Административнопроцесуалния кодекс.

Настоящото решение може да се обжалва по реда на Административнопроцесуалния кодекс пред Административен съд – гр. Русе, чрез комисията в Регионална дирекция по горите – гр. Русе, в 14-дневен срок от съобщаването му.

ПРЕДСЕДАТЕЛ: / п /
 /ИНЖ. ОГНЯН САВЯНОВ/



СЕКРЕТАР: / п /
 /ИНЖ. ИРЕНА БАНОВА/