



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
Министър на земеделието и храните

РЕШЕНИЕ

13.1.2026 г.

X РД49-3/13.01.2026

Signed by: Habibe Husnieva Topuklieva

На основание чл. 168, т. 1 от Закона за горите, във връзка с чл. 44, ал. 1 от Правилника за прилагане на Закона за държавната собственост, писмо с рег. индекс 94-44/13.01.2026 г. на директора на „Южноцентрално държавно предприятие“, гр. Смолян, Протокол №2/12.01.2026 г. от заседание на управителния съвет на „Южноцентрално държавно предприятие“, гр. Смолян и одобрен доклад с рег. индекс на заместник-министъра на земеделието и храните,

РЕШИХ:

1. **Прекратявам** откритата с Решение №РД49-444/05.12.2025 г. на министъра на земеделието и храните процедура за провеждане на търг с тайно наддаване за продажба на недвижим имот – частна държавна собственост, представляващ **осем сгради**, с предоставени права за управление: „Южноцентрално държавно предприятие“, гр. Смолян, териториално поделение Държавно горско стопанство „Батак“, построени в поземлен имот с идентификатор 02837.11.1032 по КККР на гр. Батак, м. „Корията“, вид собственост: държавна частна, вид територия: горска, начин на трайно ползване: Друг вид дървопроизводителна гора, площ 6332 кв. м, а именно:

- **сграда** с идентификатор 02837.11.1032.1, обл. Пазарджик, общ. Батак, гр. Батак вид собственост - държавна частна, функционално предназначение - сграда за обществено хранене, брой етажи 1, застроена площ 97 кв. м;

- **сграда** с идентификатор 02837.11.1032.2, обл. Пазарджик, общ. Батак, гр. Батак вид собственост - държавна частна, функционално предназначение - вилна сграда - еднофамилна, брой етажи 1, застроена площ 52 кв. м;

- **сграда** с идентификатор 02837.11.1032.3, обл. Пазарджик, общ. Батак, гр. Батак вид собственост - държавна частна, функционално предназначение - вилна сграда - еднофамилна, брой етажи 1, застроена площ 52 кв. м;

- **сграда** с идентификатор 02837.11.1032.4, обл. Пазарджик, общ. Батак, гр. Батак вид собственост - държавна частна, функционално предназначение - вилна сграда - еднофамилна, брой етажи 1, застроена площ 27 кв. м;

- **сграда** с идентификатор 02837.11.1032.5, обл. Пазарджик, общ. Батак, гр. Батак вид собственост - държавна частна, функционално предназначение - вилна сграда - еднофамилна, брой етажи 1, застроена площ 27 кв. м;

- **сграда** с идентификатор 02837.11.1032.6, обл. Пазарджик, общ. Батак, гр. Батак вид собственост - държавна частна, функционално предназначение - вилна сграда - еднофамилна, брой етажи 1, застроена площ 27 кв. м;

- **сграда** с идентификатор 02837.11.1032.7, обл. Пазарджик, общ. Батак, гр. Батак вид собственост - държавна частна, функционално предназначение - вилна сграда - еднофамилна, брой етажи 1, застроена площ 85 кв. м;

- **сграда** с идентификатор 02837.11.1032.8, обл. Пазарджик, общ. Батак, гр. Батак вид собственост - държавна частна, функционално предназначение - вилна сграда - еднофамилна, брой етажи 2, застроена площ 68 кв. м.

За сградите е съставен Акт за частна държавна собственост №9922/19.11.2025 г., утвърден от областния управител на област Пазарджик.

Мотиви за прекратяване на търга:

В Министерство на земеделието и храните е постъпило възражение с рег. индекс 94-44/12.01.2026 г. от Ангел Борисов Ненов, с което моли да бъде прекратена откритата с Решение №РД49-444/05.12.2025 г. на министъра на земеделието и храните процедура за продажба, т.к. според г-н Ненов опеделената начална тръжна цена е твърде занижена.

С писмо с рег. индекс 94-44/12.01.2026 г. на директора на дирекция „Търговски дружества и държавни предприятия“ при Министерство на земеделието и храните горното възражение е изпратено за становище на директора на „Южноцентрално държавно предприятие“, гр. Смолян.

В отговор на горното, с писмо с рег. индекс 94-44/13.01.2026 г., директорът на „Южноцентрално държавно предприятие“, гр. Смолян информира, че на 09.01.2026 г. в деловодството на предприятието е постъпило заявление с рег. индекс №Вх-01-54 от Тодор Цветанов във връзка с предстоящо провеждане на търг с тайно наддаване на цитираните по-горе сгради. Видно от същото са поставени въпроси, свързани с правото на ползване на имота, бъдещи ремонти и реконструкции, продажба на терена, поддържане и подобряване на съществуващата инфраструктура и др.

Поземлен имот с идентификатор 02837.11.1032 по КККР на гр. Батак, м. Корията, върху който са построени осемте сгради, представлява територия: горска с НТП Друг вид дървопроизводителна гора и за него важат разпоредбите на Закона за горите, Закона за лова и опазване на дивеча и подзаконовите нормативни актове.

В Закона за горите изрично е посочено, че горска територия може да бъде предоставена за временно ползване при условие, че не се променят функциите на територията, не се възпрепятства осъществяването на други дейности в нея, не се увреждат почвите и не се налага да се променя начинът на трайно ползване на територията. В случай на закупуване на сградите, за тях не могат да бъдат предприети

действия за ремонти дейности, включващи пристроявяне, надстроявяне или др. подобни, тъй като с това ще се увреди почвата, ще се промени начинът на трайно ползване на имота, както и ще се възпрепятства осъществяването на други дейности в нея (напр. ловностопанската дейност).

На следващо място следва да се отбележи, че няма законова възможност поземленият имот да се предостави директно на бъдещия собственик на сградите. Предоставянето на горски територии за временно ползване под наем е чрез търг по реда на Закона за държавната собственост съгласно чл. 43, ал. 2 от ЗГ.

Следва да се има предвид и ограничението на разпоредбата на чл. 145 от Закона за горите, в която е предвидено, че в имотите в горските територии не може да се извършва ограждане или други действия, които ограничават свободното придвижване на хора, диви животни и води, с изключение на имоти, за които това е предвидено в нормативен или административен акт, а за конкретния имот няма предвидено изключение.

За гарантиране на бъдещите си инвестиционни намерения, купувачът на сградите е необходимо да придобие собственост и върху поземления имот, който в момента е частна държавна собственост. Случаите, в които имоти - частна държавна собственост, представляващи горска територия, могат да бъдат продадени са регламентирани в чл. 33 от Закона за горите. В чл. 33, ал. 3 от Закона за горите е посочено, че в случаите по ал. 1, т. 2 от същия закон не подлежат на продажба поземлени имоти в горски територии - частна държавна собственост, попадащи в Европейската екологична мрежа „Натура 2000“.

След извършена справка в „Информационната система за защитени зони от екологична мрежа Натура 2000“, се установи, че поземлен имот с идентификатор 02837.11.1032 по КККР на гр. Батак, м. Корията, вид собственост: държавна частна, вид територия: горска, НТП Друг вид дървопроизводителна гора, попада в обхвата на защитена зона „Натура 2000“ - Родопи - Западни BG0001030“. Част от въведените забрани и ограничения на дейности от заповедта за обявяване и планове за управление на защитената зона са: промяна на начина на трайно ползване, разораване и залесяване на поляни, голини и други незалесени горски територии в границите на негорските природни местообитания.

Съгласно чл. 122, ал. 2, т. 1 от Закона за биологичното разнообразие, директорите на регионалните органи на МОСВ могат да спират дейностите по ползването на горите, земите и водните площи и на други ресурси, както и строителството в защитени зони, които са в нарушение на заповедите за обявяването им или на утвърдените по съответния ред планове за управление по чл. 27, ал. 1, устройствени, технически и горскостопански програми, планове и проекти.

Не на последно място поземленият имот попада и в ловностопански район, предоставен на Ловна дружина „Батак“ към Ловно-рибарско сдружение „Батак“ за възпроизводство, стопанисване, опазване и ползване на дивеча и е част от територията, на която се организират и провеждат ловни излети.

Предвид изложеното по-горе, както и че в тръжната документация не са посочени нормативно предвидените ограничения за горските територии, които ще

представляват пречка за бъдещия собственик на сградите за реализиране на инвестиционните му намерения, управителният съвет на „Южноцентрално държавно предприятие“, гр. Смолян счита, че е необходимо процедурата за продажба на сградите да бъде прекратена. В случай, че процедурата не се прекрати, купувачът на сградите може да иска разваляне на договора на основание чл. 87 от Закона за задълженията и договорите, а на основание чл. 88, ал. 1 от същия закон има право да иска и обезщетение за вредите от неизпълнението на договора.

За прекратяване на процедурата за продажба на описаните по-горе осем сгради, построени в поземлен имот с идентификатор 02837.11.1032 по КККР на гр. Батак, м. Корията, вид собственост: държавна частна, вид територия: горска, НТП Друг вид дървопроизводителна гора, площ 6332 кв. м, е взето решение по т. 6 от Протокол № 2/12.01.2026 г. от заседание на управителния съвет на държавното предприятие.

По отношение на възражение с рег. индекс 94-44/12.01.2026 г. от Ангел Ненов с искане за преразглеждане на Решение № РД49-444/05.12.2025 г. на министъра на земеделието и храните относно определената ниска начална цена на сградите, ръководството на „Южноцентрално държавно предприятие“, гр. Смолян счита, че цената, която е предложена, като начална тръжна цена, съответства на определената от експерт оценител пазарна стойност, която може да бъде завишена.

Описаните обстоятелства правят невъзможно законосъобразното приключване на тръжната процедура – постъпили сигнали за занижена начална цена и спорен статут на имота.

2. Съгласно Раздел IV Депозит за участие в търга, т. 4 от тръжните условия, внесените от всички кандидати депозити за участие в търга да бъдат върнати в срок от 3 работни дни след изтичането на срока за обжалване на настоящото решение за прекратяване.

3. Настоящото решение да се съобщи на участниците в търга по реда на Административнопроцесуалния кодекс от директора на „Южноцентрално държавно предприятие“, гр. Смолян в тридневен срок от получаването му.

4. Настоящото решение може да бъде обжалвано от заинтересуваните участници по реда на Административнопроцесуалния кодекс в 14-дневен срок от съобщаването му.

Решението да се доведе до знанието на компетентните длъжности лица за сведение и изпълнение.

13.1.2026 г.

X

Д-Р ГЕОРГИ ТАХОВ

МИНИСТЪР

Signed by: Georgi Shterev Tahov