



# СЕЛСКОСТОПАНСКА АКАДЕМИЯ

ИНСТИТУТ ПО ПОЧВОЗНАНИЕ, АГРОТЕХНОЛОГИИ И ЗАЩИТА НА РАСТЕНИЯТА „НИКОЛА ПУШКАРОВ“

ул. Шосе Баня 7, София 1331, ПК 1369, тел./ факс: (359 2) 8246141 E-mail: [soil@mail.bg](mailto:soil@mail.bg), <http://www.issapp.org>

**ЗАПОВЕД**  
№ РД05-188 / 02.10. 2026 г.  
гр. София

**Относно: Прекратяване на тържната процедура в частта за позиция № 5 — „Опитно поле Пролеша“**

На основание чл. 46 във връзка с чл. 13, ал. 3 от Правилника за прилагане на Закона за държавната собственост (ППЗДС), във връзка с чл. 1, чл. 14, ал. 1–3 и чл. 19, ал. 1 от Закона за държавната собственост (ЗДС), чл. 24, ал. 2 и ал. 5 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи (ЗСПЗЗ), при съобразяване на чл. 5, ал. 1–3, чл. 16, ал. 2 и чл. 68, ал. 1 ЗДС, чл. 2 и чл. 13, ал. 2, т. 1 и т. 3 и ал. 5 от ППЗДС и чл. 6, ал. 2, т. 6 от Правилника за устройството и дейността на ИПАЗР „Никола Пушкиров“

## УСТАНОВИХ СЛЕДНАТА ФАКТИЧЕСКА ОБСТАНОВКА:

### 1. Предмет на откритата процедура:

Със Заповед № РД05-179 от 03.09.2026 г. е открит търг с тайно наддаване за отдаване под наем на имоти по самостоятелни позиции, насрочен за 12.10.2026 г. от 11:30 часа.

В позиция № 5 — „Опитно поле Пролеша“, е включена част с площ **900 кв. м** от поземлен имот с идентификатор **58606.9.108**, находящ се в с. Пролеша, община Божурище, Софийска област, заедно със следните сгради:

- сграда с идентификатор **58606.9.108.1**, със застроена площ **169 кв. м**;
- сграда с идентификатор **58606.9.108.2**, със застроена площ **68 кв. м**;
- сграда с идентификатор **58606.9.108.4**, със застроена площ **51 кв. м**.

Позицията е обявена като единен предмет на отдаване под наем за срок от пет години.

### 2. Данни за собствеността и предоставянето на земята:

Съгласно **Акт за частна държавна собственост №8276/28.06.2023 г.** поземлен имот с идентификатор **58606.9.108** е с площ **49 988 кв. м**, вид територия „земеделска“ и начин на трайно ползване „нива“. В Раздел № 10 на АДС №8276/28.06.2023 г. относно предоставените права е посочен Институтът по почвознание, агротехнологии и защита на растенията „Никола Пушкиров“, като са отразени чл. 24, ал. 2 ЗСПЗЗ, чл. 47, ал. 1 ППЗСПЗЗ и Заповед № УЗ-00-160 / 10.12.1992 г. Представените документи сочат предоставяне на земята за нуждите на научната дейност при специалния режим на ЗСПЗЗ. В разгледаните материали не е установен последващ акт, с който този режим да е изменен или прекратен.

### 3. Несъответствие относно вида на държавната собственост:

В заповедта за откриване АДС № 8276/28.06.2023 г. е посочен сред актовете за публична държавна собственост, докато самият документ е озаглавен „**Акт за частна държавна собственост**“. Това несъответствие е съществено за определяне на приложимия режим: чл. 19, ал. 1 ЗДС урежда отдаването под наем на частна държавна собственост, а чл. 16, ал. 2 ЗДС поставя допълнителни условия за отдаване под наем на публична държавна собственост.

### 4. Документална непълнота относно сградите:

АДС № 8276/28.06.2023 г. описва поземления имот, **но не съдържа описание на включените в позиция № 5 сгради**. Наличните кадастрални скици и счетоводни сведения съдържат данни за сградите, но не разрешават сами по себе си въпросите относно основанието за държавната собственост върху тях и предоставянето им за управление на Института.

## ПРАВНИ МОТИВИ:

### 1. Приложение на специалния режим на земеделската земя:

ЗДС не отменя специалните правила относно земеделските земи. Това следва от чл. 1 от ЗДС и чл. 2 от ППЗДС. Предоставянето, отразено в АДС, е по чл. 24, ал. 2 от ЗСПЗЗ. За земите по този режим чл. 24, ал. 5 от ЗСПЗЗ изисква използване за целите, за които са предоставени и забранява предоставянето им за ползване на други лица. Предвиденото отдаване под наем на част от имота би предоставило ползването на земята на трето лице. Посочването на селскостопанско предназначение на бъдещото ползване не премахва забраната.

## **2. Необходимост от изясняване на статута и правото на управление:**

Чл. 14, ал. 1–3 от ЗДС обвързва управлението с предоставените права и предназначението на имота. Прилагането на чл. 19, ал. 1 от ЗДС предполага установено право на управление на имуществото, което се отдава под наем. Неправилното обозначаване на АДС като акт за публична държавна собственост не може да замести изясняването на действителния правен режим. Позоваването на чл. 16, ал. 2 от ЗДС и чл. 13, ал. 5 от ППЗДС също не преодолява приложимата специална забрана по ЗСПЗЗ.

## **3. Правно значение на липсата на сградите в АДС:**

Съгласно чл. 5, ал. 1–3 от ЗДС актът за държавна собственост удостоверява собствеността, но няма правопораждащо действие. Следователно липсата на сградите в конкретния АДС не е достатъчна, за да се приеме, че държавата не ги притежава. Същевременно чл. 68, ал. 1 от ЗДС предвижда актуване на държавните недвижими имоти. Установената документална непълнота изисква проверка на придобивните основания, наличните актове и документите за предоставяне на управление. Докато тези въпроси не бъдат изяснени, липсва достатъчно документално основание за приключване на процедурата с договор за целия обявен предмет.

## **4. Основание за прекратяване на позицията:**

Земята и трите сгради са предложени като единен предмет. Изключването на земята или на отделни сгради в рамките на текущия търг би изменило съществено обявените условия и основата, върху която кандидатите подготвят предложенията си. Установените пречки не позволяват законосъобразно приключване на търга за позиция № 5 при обявените условия. Те попадат в приложното поле на **чл. 46 от ППЗДС**, приложим чрез препращането на **чл. 13, ал. 3 от ППЗДС**. Прекратяването само на тази позиция е достатъчно за отстраняване на установения проблем, тъй като останалите позиции са самостоятелни.

### **На основание изложеното НАРЕЖДАМ:**

**1. ПРЕКРАТЯВАМ** тържна процедура, открита със Заповед № РД05-179 от 03.09.2026 г., **в частта за позиция № 5 — „Опитно поле Пролеша“**, с предмет: част с площ 900 кв. м от поземлен имот с идентификатор 58606.9.108, с. Пролеша, община Божурище, Софийска област, заедно със сградите с идентификатори 58606.9.108.1, 58606.9.108.2 и 58606.9.108.4.

2. За прекратената позиция да не се извършват оценяване и класиране на предложения, определяне на спечелил участник и сключване на договор за наем.

3. За останалите самостоятелни позиции процедурата да продължи при условията на заповедта за откриване.

4. Да се уведомят писмено всички лица, подали заявления за позиция № 5. Постъпилите документи да се съхраняват в преписката съобразно приложимите правила, като не се отварят постъпили оферти, ако има такива.

5. Счетоводството да организира възстановяване на внесените депозити за участие в позиция № 5, ако има такива, в срок до седем работни дни от получаване на необходимите банкови данни. При депозит за няколко позиции да се възстанови само частта за прекратената позиция.

6. Настоящата заповед да бъде публикувана на интернет страницата на Института и поставена на мястото за обявяване на тържните условия. Публикацията за търга да бъде допълнена с ясно съобщение за прекратяването на позиция № 5.

7. На длъжностните лица, отговарящи за управлението на имуществото, възлагам:

7.1. Да изискат от компетентните органи документите относно действащото предоставяне на земята и евентуални последващи промени.

7.2. Да установят основанията за държавната собственост и правото на управление върху сградите, включително необходимостта от съставяне или актуализиране на актове за държавна собственост и да предприемат незабавни мерки за тяхното съставяне или актуализиране.

8. Да не се предприемат действия по откриване на нова процедура за отдаване под наем по реда на ЗДС и ППЗДС за този обект до изясняване на правния режим и установяване на законова допустимост на предоставянето му на трети лица.

9. Контрола по изпълнението на заповедта възлагам на инж. Радка Маркова – ръководител АСНИО.

Заповедта да се съобщи по реда на чл. 61 от Административнопроцесуалния кодекс на заинтересованите лица и да се доведе до знанието на тръжната комисия, главния счетоводител, юрисконсулта и председателя на Селскостопанската академия.

Заповедта подлежи на оспорване от лицата с правен интерес пред компетентния административен съд, чрез директора на ИПАЗР „Н. Пушкиров“, в 14-дневен срок от съобщаването ѝ, съгласно чл. 149, ал. 1 от Административнопроцесуалния кодекс.

**ДИРЕКТОР:.....п.....**

/проф. дн Ирена Атанасова/