



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

София 1000, ул. "Московска" 33, телефонен номератор 9377xxx, www.sofia.bg

ДО
Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
Към рег. № СОА20-ВК08-862-(14)/28.03.2026 г.

СТАНОВИЩЕ

ОТ ИНЖ. НИКОЛАЙ НЕДЕЛКОВ – ЗАМЕСТИК КМЕТ В НАПРАВЛЕНИЕ „ОКОЛНА СРЕДА“

Относно: Доклад с рег.№ СОА20-ВК08-862-(14)/28.03.2026 г. от кмета на район „Витоша“ с проект за решение до Столичен общински съвет за определяне на оценка на поземлен имот с идентификатор 68134.1982.2 по КККР на гр. София, в.з. „Симеоново-Драгалевци – 2 част“ с предоставено право на ползване по реда на §4 от Преходните и заключителни разпоредби (ПЗР) на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи (ЗСПЗЗ)

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,

На основание чл. 68, ал. 3 от Правилника за организацията и дейността на Столичния общински съвет и в изпълнение на Заповед № СОА16-РД09-1395/15.11.2016 г. на кмета на Столична община, изразяваме следното становище, относно законосъобразността на внесеня доклад и проект за решение:

В съответствие с разпоредбата на чл. 36, ал. 3 от ЗСПЗЗ, оценките на общинските имоти, върху които е учредено право на ползване по реда на §4 от ПЗР на ЗСПЗЗ, се определят с решение на Столичния общински съвет по реда на Закона за общинската собственост.

В тази връзка е постъпил доклад с рег. индекс СОА20-ВК08-862-(14)/28.03.2026 г., допълнен с писмо рег. индекс СОА20-ВК08-862-(15)/24.04.2026 г. от кмета на район „Витоша“ за определяне на оценка на поземлен имот с идентификатор 68134.1982.2, с площ от 696 кв.м. по КККР на гр. София, в.з. „Симеоново-Драгалевци – 2 част“. За имота е издаден АОС № 2160/07.09.2009 г.

Общинският имот е предоставен за ползване по реда на §4 от ПЗР на ЗСПЗЗ на Стефан Шабански, съгласно Удостоверение № 802/14.02.1967 г. на Софийски градски народен съвет – Изпълнителен комитет, издадено на основание 21 ПМС от 31.01.1963 г.

Издадена е Заповед № РД-09-56/15.03.2010 г. на кмета на район „Витоша“, с която се признава правото на ползване на наследниците на Стефан Шабански да премине в право на собственост при условията на § 4а и § 4з от ПЗР на ЗСПЗЗ и се възлага изработване на оценка.

С решение № 332/26.05.2011 г. Столичният общински съвет е определил цена за конкретния имот в размер на 61 868 лв. От изложеното в доклада на Кмета на район „Витоша“ става ясно, че решението на Столичния общински съвет не е обявено по реда на чл. 22, ал. 2 от ЗМСМА, същото не е влязло в законна сила и определената сума не е заплатена по сметката на районната администрация от ползвателите.

Експертната оценка от март 2026 г. е изготвена от независим сертифициран оценител при използване на четири пазарни метода и съобразно изискванията на чл. 3, ал. 2 и ал. 3 от Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти на Столична община. Формираната окончателна пазарна стойност на гореописания имот е в размер на 119 187,25 евро (233 110,00 лева).

Към доклада е представено удостоверение изх. № 7202092578/27.01.2026 г. (с валидност до 30.06.2026 г.) за данъчна оценка по чл. 264, ал. 1 от ДОПК за имот с идентификатор 68134.1982.2 по КККР в размер на 18 591,90 евро (36 362,60 лева).

Правните основания посочени в проекта на решението, а именно чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 36, ал. 3 от ЗСПЗЗ и § 4а и § 4з на ПЗР на ЗСПЗЗ са законосъобразни и правилно посочени.

Предвид изложеното, считаме, че няма законни пречки за разглеждане на преписката от Столичен общински съвет и вземане на решение за определяне на оценка на поземлен имот с идентификатор 68134.1982.2 по КККР на гр. София, в.з. „Симеоново-Драгалевци – 2 част“, район „Витоша“. Предлагаме проекта за решение да се видоизмени, като се добави втора точка със следния текст:

Възлага на кмета на район „Витоша“ да издаде заповед за утвърждаване на оценката по точка 1, относно поземлен имот с идентификатор 68134.1982.2 по КККР на гр. София, в.з. „Симеоново-Драгалевци – 2 част“, район „Витоша“.

С УВАЖЕНИЕ,

Николай Неделков
зам.-кмет на Столична община
27.04.2026



СТОЛИЧНА ОБЩИНА – РАЙОН “ВИТОША”

1618 гр. София, ул. “Слънце” №2 www.raionvitosha.com тел. 8187914, ф. 8562960

ДО

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ДОКЛАД

ОТ

АРХ. ЗАРКО КЛИНКОВ - КМЕТ НА РАЙОН “ВИТОША” -СО

ОТНОСНО: Определяне на оценка за поземлен имот с идентификатор 68134.1982.2 по КККР гр. София, м. Породин, в.з. „Симеоново – Драгалевци“ – 2 част“, представляващ частна общинска собственост с предоставено право на ползване по реда на §4 от ПЗР на Закона за собственост и ползването на земеделските земи /ЗСПЗЗ/.

УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В район „Витоша“-СО е постъпила молба с рег. №РВТ19-ГР94-6044/19.12.2019 г. от Тодор Шабански да бъде образувана преписка за ново Решение на Столичен общински съвет за довършване на процедурата за закупуване и определяне на нова оценка за поземлен имот с идентификатор 68134.1982.2 по КККР гр. София, м. Породин в.з. „Симеоново – Драгалевци“ – 2 част“, целия с площ 696 кв.м.

Гореописаният имот е предоставен за ползване по реда на §4 от ПЗР на ЗСПЗЗ на Стефан Шабански с удостоверение №802/14.02.1967 г. на Софийски градски съвет – Изпълнителен комитет. За имота има съставен АОС №2160/07.09.2009 г. Съгласно §62, ал.3 от ПЗР на ППЗСПЗЗ, на основание Протокол №01/02.03.2010 г., т.1 на Комисия по §62, ал.2 от ПЗР на ППЗСПЗЗ да се придобие собственост от наследниците на Стефан

Шабански при условията на §4а, ал.5 от ПЗР на ЗСПЗЗ, като е възложено извършването на оценка на имота от независим лицензиран оценител. Преписката е окомплектована и разгледана на комисия на Столичен общински съвет и има издадено Решение 332 по Протокол 090, т.19 от 26.05.2011 г. на СОС за определяне на експертна оценка за поземлен имот с пл.№2, к.л. 717, за което наследниците на Стефан

Шабански – Теменужка Шабанска, Борислав Шабански и Тодор

Шабански не са уведомени по надлежния ред и към настоящия момент не е извършено плащане на определената сума. С писмо рег.№94-Б-167/17.10.2011 г. на един от наследниците Борислав Стефанов Шабански до Председателя на Постоянната комисия по стопанска политика и общинската собственост на СОС информира, че не е уведомен за действията които трябва да предприемат за изпълнение на Решение №332 по Протокол

№90, т.19 от 26.05.2011 г. на СОС, както и в какъв срок следва да ги изпълнят. С писмо с рег. №94-Б-167/04.11.2011 г. на Председателя на Постоянната комисия по стопанска политика и общинска собственост на СОС е препратено по компетентност на Кмета на СО Район Витоша за предприемане на съответните действия и реализирането на Решение №332 по Протокол №90, т.19 от 26.05.2011 г. на СОС. С писмо рег.№.0700-1049/2/18.09.2012 г. на Гл. архитект на СО Район Витоша до Теменужка Шабанска, Борислав Шабански и Тодор Шабански повторно са уведомени за Решение №332 по Протокол №90, т.19 от 26.05.2011 г. на СОС, като е посочена стойността на одобрената експертна оценка и банковата сметка, по която да бъде внесена, но никъде не е упоменат срока за внасяне на сумата. Също така в писмото на Гл. архитект е посочено повторно уведомяване, но по преписката липсват документи удостоверяващи, че наследниците на Стефан Шабански - Теменужка Шабанска, Борислав Шабански и Тодор Шабански са уведомени за срока и действията, които следва да предприемат за изпълнение на Решение №.332 по Протокол №90, т.19 от 26.05.2011 г. на СОС. По отношение на информираността на наследниците на Стефан Шабански - Теменужка Шабанска, Борислав Шабански и Тодор Шабански следва да се отчете и факта, че Борислав Шабански не е получил писмото, за което свидетелства върнатото в цялост писмо с пощенско клеймо.

С писмо рег. №РВТ19-ГР94-6044/19.12.2019 г. на Тодор Шабански до Кмета на СО Район Витоша информира за промяна на наследниците, като иска преписката да бъде изпратена за ново разглеждане от Столичен общински съвет за определяне на оценка на имота и приключване на процедурата по §4а, ал.5 от ПЗР на ЗСПЗЗ и съответно закупуване на имота от ползвателите.

С писмо рег.№РВТ19-ГР94-6044/17.01.2020 г. преписката е изпратена за становище и указания до Кмета на Столична община, с уведомление, че преписката с писма рег.№. № 0700-1049/28.01.2013 г. на Кмета на СО Район Витоша и 0700-1049/6/28.07.2015 г. на Гл. архитект на СО Район Витоша вече е изпратена за становище и указание на дирекция „Правно – нормативно обслужване“.

С писмо – отговор вх.№ РВТ19-ГР94-6044/4/24.02.2020 г. на Зам. Кмет на Столична община до Кмета на СО Район Витоша поради липса на становище от Зам. Кмета по направление „Зелена система, екология и земеползване“ е указано, че единствените указания са в становището на директора на дирекция „Правно – нормативно обслужване“ с нрег.№.СО-0817-29/1/04.02.2013 г., което ни се предоставя само за сведение.

С писмо – отговор вх.№РВТ19-ГР94-6044/6/31.03.2020 г. на Зам. Кмет на Столична община е указано, че е необходимо преписката да се окомплектова и да се изпрати в МЗХГ за даване на указания по отношение предприемане на по- нататъшни действия.

С писмо вх.№.РВТ19-ГР94-6044/9/08.05.2020 г. на Директора на Дирекция „Поземлени отношения и комасация“ при МЗХГ е изразено становище, че съгласно установилата се съдебна практика на ВАС и ВКС правото на ползвателя се преклудира при неплащането на оценката в определения срок, но видно от изложеното по-горе и наличните по преписката документи липсват доказателства удостоверяващи, че наследниците на Стефан Шабански- Теменужка Шабанска, Борислав Шабански и Тодор Шабански са уведомени по надлежния ред за реда и срока за

реализиране изпълнение на Решение №332 по Протокол №90, т.19 от 26.05.2011 г. на СОС.

Със заявление с рег.№.PBT19-ГР94-604411/9/02.04.2021 г. от Венцислав Шабански в качеството му на наследник на Борислав Шабански е приложена оценка изготвена от сертифициран лицензиран оценител за закупуване на поземлен имот с идентификатор 68134.1982.2 по КККР гр. София, м. Породин в.з. „Симеоново – Драгалевци“ – 2часть, целия с площ 696 кв.м. в размер на 233 110,00 лв. /двеста трийсет и три хиляди сто и десет лева/ или 119 187,25 евро / сто и деветнайсет хиляди сто осемдесет и седем и 0, 25 евро/, стойност на 1,00 кв.м.= 334,93 лв./кв.м. /171,25 евро/кв.м./

Преписката е докомплектована и с експертна оценка определен по реда на Наредбата за определяне на цени на земеделски земи, като до 600 кв.м. съгласно §4а, ал.5 от ПЗР на ЗСПЗЗ 1 141,00 лв./ 583,38 евро за разликата до 696 кв.м. по пазарна стойност съгласно изискванията на §4а, ал.5 от ПЗР на ЗСПЗЗ възлизаща на обща стойност 32 153,00 лв. / 16 439, 57 евро.

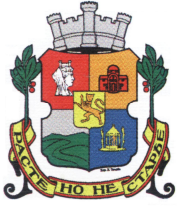
С оглед гореизложеното, утвърдената съдебна практика и наличните писмени доказателства по преписката, административното производство по §4 от ПЗР на ЗСПЗЗ все още не е приключило, поради което съгласно изискванията на чл.36, ал.3 от ЗСПЗЗ оценките на общинските земи, върху които е било учредено право на ползване въз основа на актовете, посочени в §4 от ПЗР на ЗСПЗЗ се определят с Решение на Общинския съвет по реда на Закона за общинската собственост.

Предвид изложеното и на основание чл.36, ал.3 от ЗСПЗЗ, §4а и §4з от ПЗР на ЗСПЗЗ и чл.21, ал.1, т.8 от ЗМСМА предлагам на Вниманието Ви следния проект на решение.

Приложение: комплектована преписка.

Зарко Клинков
Длъжност:Кмет на район Витоша
Дата:27.03.2026г.

КМЕТ НА СО РАЙОН ВИТОША
АРХ. ЗАРКО КЛИНКОВ



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. Московска № 33, Тел. 93 77 591, Факс 98 70 855, e-mail: info@sofiacouncil.bg,

ПРОЕКТ!

РЕШЕНИЕ № _____

на Столичния общински съвет

от _____ 2026 година

Относно: Определяне на оценка за поземлен имот с идентификатор 68134.1982.2 м. Породин, в.з. Симеоново – Драгалевци – 2 част, район Витоша – СО, представляващ частна общинска собственост с предоставено право на собственост по реда на §4 от Предварителните и заключителни разпоредби на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи /ПЗР на ЗСПЗЗ/.

На основание: чл. 36, ал. 3 от ЗСПЗЗ, §4а и §4з от ПЗР на ЗСПЗЗ и чл.21, ал.1, т.8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

Определя оценка в размер на 233 110,00 лв. /двеста трийсет и три хиляди сто и десет лева/ или 119 187,25 евро / сто и деветнайсет хиляди сто осемдесет и седем и 0, 25 евро за 696 кв.м. за поземлен имот с идентификатор 68134.1982.2 м. Породин, в.з. Симеоново – Драгалевци – 2 част, район Витоша – СО, формирана въз основа на експертна оценка изготвена от независим лицензиран оценител, като 1 кв.м. = 334,93 лв./кв.м. /171,25 евро/кв.м./

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на _____ 2026 г., Протокол № _____, точка _____ от дневния ред, по доклад № _____ 2026 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

Председател на

Столичния общински съвет: -----

Цветомир Петров

**Юрист от администрацията на
СО - район "Витоша":**

25.3.2026 г.

X **Изабела Юркова**

Началник отдел ПНОУОССЧР