



## СТОЛИЧНА ОБЩИНА

София 1000, ул. „Московска“ 33, телефон: 9377 260, [www.sofia.bg](http://www.sofia.bg)

**ДО**  
**Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ**  
**ПРЕДСЕДАТЕЛ НА**  
**СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ**

**Рег. № СОА24-ВК08-18088/17.12.2024 г.**

## СТ А Н О В И Щ Е

**ОТ ГЕОРГИ КЛИСУРСКИ – ЗАМЕСТИК-КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА И**

*Относно: Доклад от Петко Горанов – кмет на СО-район „Студентски“ относно процедура за изменение на подробен устройствен план по реда на Закона за устройство на територията чрез определяне на квоти на съсобственост в недвижим имот, находящ се в гр. София, район „Студентски“, представляващ нов УПИ VII – 189,190,191,214,215,6053 за „жс“, кв. 156, м. „Дървеница“, район „Студентски“ и последващо учредяване на право на строеж върху съсобствения имот срещу обезщетение за Столична община с равностойни самостоятелни обекти в бъдещи сгради.*

**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, въз основа на предоставените от район „Студентски“ приложения към внесения доклад и проект за решение на Столичен общински съвет (СОС), изразяваме следното становище по тяхната законосъобразност:

С Доклад № СОА24-ВК08-18088/17.12.2024 г., Кметът на район „Студентски“ е внесъл проект за решение, относно изменение на план за регулация и застрояване, определяне квоти на съсобственост между Столична община и частни лица и последващо учредяване право на строеж върху общинската идеална част от новообразуван съсобствен УПИ VII – 189,190,191,214,215,6053 за „жс“, кв. 156, м. „Дървеница“, район „Студентски“, срещу обезщетение с равностойни самостоятелни обекти в бъдещи сгради.

Преписката е образувана по заявление на „ТЕ-ТРЕЙД ГРУП“ ООД, ЕИК 200512839, представлявано от Димитър Начев и Радослав Марчев, управляващи и представляващи дружеството заедно и поотделно, във връзка с ПУП-ИПРЗ в обхвата на УПИ V-213,214,190, кв. 156, м. „Дървеница“, район „Студентски“, с площ 1165 кв. м, отреден за поземлени имоти с идентификатори 68134.1602.190, 68134.1602.213, 68134.1602.214 и УПИ VI-188, 189,191,215, кв. 156, м. „Дървеница“, район „Студентски“, с площ 2352 кв. м, отреден за поземлени имоти с идентификатори 68134.1602.189, 68134.1602.191, 68134.1602.215 и 68134.1602.6053, за определяне на квоти на съсобственост и последващо учредяване на право на строеж върху новообразуван УПИ VII – 189,190,191,214,215,6053 за „жс“, кв. 156, м. „Дървеница“, район „Студентски“, с площ от 2 794 кв. м.

Със Заповед № РСТ22-РА50-49/07.06.2022 г. на гл. архитект на СО, р-н „Студентски“ е разрешено изработването на ПУП-Изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ).

ПУП – ИПРЗ е приет от РЕСУТ при СО – район „Студентски“ на заседание състояло се на 07.03.2023 г., обективизирано в решение по точка № 2 от Протокол № 4/07.03.2023 г.

В обхвата на проектния УПИ VII – 189,190,191,214,215,6053 за „жс“, с площ 2 794 кв. м попадат следните имоти: поземлен имот с идентификатор 68134.1602.190, реална част от поземлен имот с идентификатор 68134.1602.214, поземлен имот с идентификатор 68134.1602.189, реална част от поземлен имот с идентификатор 68134.1602.191, реална част от поземлен имот с идентификатор 68134.1602.215 и реална част от поземлен имот с идентификатор 68134.1602.6053 с площ от 831 кв. м.

#### **Столична община се легитимира за изключителен собственик на:**

– **ПИ с идентификатор 68134.1602.6053, с площ от 839 кв. м** – общинска собственост (АЧОС № 1403 от 17.09.2015 г и АПОС № 1404 от 17.09.2015 г. (за реална част, с площ от 8 кв. м, попадащи в улична регулация) на СО – район „Студентски“, попадащ в новообразуван УПИ VII – 189,190,191,214,215,6053 за „жс“, кв. 156, м. „Дървеница“, район „Студентски“.

– **ПИ с идентификатор 68134.1602.190, с площ от 122 кв. м** – общинска собственост (АЧОС № 1635 от 09.11.2022г. на СО – район „Студентски“), попадащ в нов УПИ VII – 189,190,191,214,215,6053 за „жс“, кв. 156, м. „Дървеница“, район „Студентски“.

**Дружеството „ТЕ-ТРЕЙД ГРУП“ ООД, ЕИК 200512839, се легитимира за изключителен собственик на ПИ с идентификатор 68134.1602.191, с площ 760 кв. м и сграда с идентификатор 68134.1602.191.1, със следните документи:**

- 288/1440 идеални части от сграда с идентификатор 68134.1602.191.1, съгласно Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 22, том II, рег. № 2491, дело № 199 от 2018 г.

- 586/1440 идеални части от ПИ с идентификатор 68134.1602.191 и сграда с идентификатор 68134.1602.191.1, съгласно Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 23, том II, рег. № 2498, дело № 200 от 2018 г.

- 120/1440 идеални части от ПИ с идентификатор 68134.1602.191 и сграда с идентификатор 68134.1602.191.1, съгласно Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 24, том II, рег. № 2499, дело № 201 от 2018 г.

- 446/1440 идеални части от ПИ с идентификатор 68134.1602.191 и сграда с идентификатор 68134.1602.191.1, съгласно Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 25, том II, рег. № 2501, дело № 202 от 2018 г.

- 28/1440 идеални части от ПИ с идентификатор 68134.1602.191, съгласно Нотариален акт за замяна на недвижими имоти № 140, том III, рег. № 5616, дело № 473 от 2017 г.

- 260/1440 идеални части от ПИ с идентификатор 68134.1602.191, съгласно Нотариален акт за продажба на идеални части на недвижими имоти № 157, том I, рег. № 2986, дело № 135 от 2018 г.

**Христо Стоянов се легитимира за собственик на 1/2 ид. ч. от ПИ с идентификатор 68134.1602.214, с площ 894 кв. м, със следните документи:**

- 1/6 идеална част от ПИ с идентификатор 68134.1602.214, съгласно Нотариален акт за дарение на недвижим имот № 32, том I, рег. № 1605, дело № 31 от 2019 г.

- 1/3 идеална част от ПИ с идентификатор 68134.1602.214, съгласно Нотариален акт за покупко-продажба № 35, том I, рег. № 1667, дело № 34 от 2019 г.

**Станка Илкова се легитимира за собственик на 1/2 ид. ч. от ПИ с идентификатор 68134.1602.214, с площ 894 кв. м, със следните документи:**

- 1/2 идеална част от ПИ с идентификатор 68134.1602.214, съгласно Протокол № 204, том 6, рег. № 6438, от 17.05.1982 г., Удостоверение за наследници №360/13.05.1992год и Молба да СРС от 07.03.1989г.

**Йордан Андонов се легитимира за собственик на 1/2 ид. ч. от ПИ с идентификатор 68134.1602.189, с площ от 310 кв. м, със следните документи:**

– 1/2 идеални части от ПИ с идентификатор 68134.1602.189, съгласно Нотариален акт за дарение на недвижим имот по права линия № 159, том № XIII, дело № 2312 от 21.05.1970 г.

**Красимира Андонова и Катя Станоева се легитимират за собственици на 1/2 ид. ч. от ПИ с идентификатор 68134.1602.189, с площ от 310 кв. м, със следните документи:**

– 1/2 идеални части от ПИ с идентификатор 68134.1602.189, съгласно Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 140, том XIII, дело 2460 от 19.07.1956 г. и Нотариален акт за поправка № 165, том № XII, дело № 2139 от 12.05.1970 г., Удостоверение за наследници с изх. № РСТ18-УГ01-3098, Удостоверение за наследници с изх. № РСТ24-УГ01-4028/25.06.2024 г. на СО – район „Студентски“ и Удостоверение за наследници с изх. № 18526/24.11.2023 г. на СО – район „Младост“.

**Ива Иванова се легитимира за изключителен собственик на ПИ с идентификатор 68134.1602.215, с площ от 413 кв. м, със следните документи:**

– ПИ с идентификатор 68134.1602.215, съгласно Нотариален акт № 177, том № XXXII, дело № 5432 от 28.11.1988 г.

Между „ТЕ-ТРЕЙД ГРУП“ ООД и другите собственици има сключени предварителни договори за учредяване на право на строеж от 06.07.2017 г., 10.08.2017 г., 29.04.2022 г.

Към доклада е приложена експертна оценка на пазарна стойност на правото на строеж и пазарен процент на обезщетение за Столична община, изготвена на 09.10.2025 г. от „Себа 2000“ ЕООД, сертифициран оценител, сключил рамков договор със Столична община и е със срок на валидност шест месеца.

Стойността на правото на строеж за дела на Столична община е определен в размер на 672 970,48 лв. или 344 084,34 евро.

Процента на обезщетение за Столична община от бъдещите сгради, с обща площ около 9779 кв. м (6 985,00 кв. м надземно строителство и 2 794,00 кв. м подземно строителство), е определен в размер на **26%, от които 619,45 кв. м надземно строителство и 247,78 кв. м подземно строителство.**

С доклада си Кмета на СО-район „Студентски“ предлага:

1. Да се измени ПУП – ИПРЗ за кв. 156, м. „Дървеница“, СО – район „Студентски“ в частта за УПИ V-213,214,190, съставен от ПИ с идентификатори 68134.1602.190,

68134.1602.213, 68134.1602.214 и УПИ VI-188,189,191,215, съставен от ПИ с идентификатори 68134.1602.189, 68134.1602.191, 68134.1602.215 и 68134.1602.6053 по кадастралната карта на гр. София, за обособяване на нов УПИ VII – 189,190,191,214,215,6053 за „жс“, кв. 156, м. „Дървеница“, СО – район „Студентски“.

2. Да се сключи предварителен договор, а след влизане в сила на проекта за изменение и окончателен договор с „ТЕ-ТРЕЙД ГРУП“ ООД, ЕИК 200512839, Христо

Стоянов, Станка

Илкова, Красимира

Андонова, Катя

Станоева, Ива

Иванова, за определяне на квоти на съсобственост в новообразувания УПИ VII – 189,190,191,214,215,6053 за „жс“, кв. 156, м. „Дървеница“, СО – район „Студентски“, целия с площ от 2 794 кв. м., определени съобразно притежаваните реални части, включени в него, а именно:

- За Столична община – 34,1088% идеални части от УПИ VII – 189,190,191,214,215,6053 за „жс“, кв. 156, м. „Дървеница“, район „Студентски“, целия с площ от 2 794 кв. м.
- За „ТЕ-ТРЕЙД ГРУП“ ООД, ЕИК 200512839, Христо Стоянов, Станка Илкова, Красимира Андонова, Катя Станоева, Ива Иванова – 65,8912% идеални части от УПИ VII – 189,190,191,214,215,6053 за „жс“, кв. 156, м. „Дървеница“, район „Студентски“, целия с площ от 2 794 кв. м.

3. След влизане в сила на подробния устройствен план за УПИ VII – 189,190,191,214,215,6053 за „жс“, кв. 156, м. „Дървеница“, район „Студентски“, целия с площ от 2 794 кв. м. и наличието на сключен договор за определяне на квотите на съсобственост да се учреди безсрочно и възмездно право на строеж, в полза на съсобственика „ТЕ-ТРЕЙД ГРУП“ ООД, ЕИК 200512839, представлявано от Димитър

Начев и Радослав

Марчев, управляващи и представляващи дружес-

твото заедно и поотделно, в съответствие с параметрите на устройствената зона по ОУП и действащия ПУП, върху общинския дял, в размер на 34,1088% идеални части от новообразуван УПИ VII – 189,190,191,214,215,6053 за „жс“, кв. 156, м. „Дървеница“, район „Студентски“, целия с площ от 2 794 кв. м за изграждане на „Две многофамилни жилищни сгради с подземен гараж“, с разгъната застроена площ около 6977,20 кв. м. и сутерен с площ около 2308,11 кв. м. или с обща площ на сградите – около 9285,31 кв. м, предвидени с идеен проект, срещу заплащане на актуална пазарна цена на правото на строеж, но не по-ниска от определената от сертифициран оценител пазарна оценка, в размер на: 672 970,48 лв. /шестстотин седемдесет и две хиляди деветстотин и седемдесет лв. и четиридесет и осем ст./ или 344 084,34 евро /триста четиридесет и четири хиляди и осемдесет и четири евро и тридесет и четири евроцента/ без включен ДДС, цена за 1 кв. м. – 706,16 лв./кв. м. и не по-ниска от данъчната му оценка, съгласно чл. 41, ал. 2 от ЗОС.

4. Заплащането на цената на правото на строеж да се извърши чрез изграждане и предоставяне в собственост на Столична община на самостоятелни обекти /жилища и прилежащите към тях паркоместа или гаражи/ в новопостроените и завършени в цялост жилищни сгради в новообразуван УПИ VII –

189,190,191,214,215,6053 за „жс“, кв. 156, м. „Дървеница“, район „Студентски“, съгласно одобрен архитектурен проект и площобразуване, с обща площ на обектите не по-малко от 933,94 кв. м., от които: надземна част — не по-малко от 667,10 кв. м. застроена площ и подземна част — не по-малко от 266,84 кв. м. застроена площ, в това число и общите части от сградите, равняващо се на база пазарен процент обезщетение за Столична община, предложен от кмета на СО — район „Студентски“, който е по-висок от определения от лицензиран оценител, в размер на 28%.

Пазарните цени на имотите и на вещните права се определят от Столичен общинския съвет, въз основа на пазарни оценки, изготвени от оценители, на основание чл. 38, ал. 1 от Наредбата за общинската собственост, във връзка с чл. 41, ал. 2 от Закона за общинската собственост.

Правните основания, посочени в проекта за решение, а именно : чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от Закона за устройство на територията, чл. 78, ал. 1 и ал. 2, чл. 81, ал. 1 и ал. 2 от Наредбата за общинската собственост, чл. 37, ал. 4, т. 4 от Закона за общинската собственост във връзка с чл. 183, ал. 3 от Закона за устройство на територията и чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация.

За по-голяма прецизност и изчерпателност, предлагаме да се посочат следните нормативни основания: чл. 21, ал. 1, т. 8 и ал. 2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 15, ал. 3 и ал. 5 във връзка с чл. 17 ал. 2, т. 3 от Закона за устройство на територията, чл. 78, ал. 2 и ал. 3 от Наредбата за общинската собственост и чл. 37, ал. 4, т. 4 от Закона за общинската собственост във връзка с чл. 81, ал. 1 и ал. 2 от Наредбата за общинската собственост.

Предлагаме **да се измени текстът в пункт IV, ред 10** от проекта за решение на СОС, като **вместо „обща площ на сградата“, се чете: „обща площ на сградите“.**

Предлагаме **да се измени текстът в пункт V, редове 3 и 4** от проекта за решение на СОС, като **вместо „в новопостроената и завършена в цялост жилищна сграда“, се чете: „в новопостроените и завършени в цялост жилищни сгради“, а в редове 8-11, вместо „в това число и общите части от сградата, равняващо се на база пазарен процент обезщетение за Столична община, предложен от кмета на СО — район „Студентски“, който е по-висок от определения от лицензиран оценител, в размер на 28%“, да се чете: „в това число и общите части от сградите и не по-малко от 28% пазарен процент обезщетение от общинския дял от сградата, предложен от кмета на СО — район „Студентски“, който е по-висок от определения от лицензиран оценител“.**

Предвид изложеното, считаме, че след измененията и допълненията, предложеният проект за решение на СОС е законосъобразен.

Целесъобразността на решението следва да се прецени от Столичен общински съвет, с оглед на изложените от вносителя мотиви.

Георги Клисурски  
зам.-кмет на Столична община  
10.11.2025



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

## СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

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

**ПРОЕКТ!**

### Р Е Ш Е Н И Е № \_\_\_\_\_

на Столичния общински съвет

от \_\_\_\_\_ 2025 година

**ЗА:** Процедура по реда на чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от Закона за устройство на територията за довършване на производството по изменение на действащ ПУП-ИПРЗ /изменение на план за регулация и застрояване/ за УПИ V-213,214,190 и УПИ VI-188,189,191,215, кв. 15б, м. „Дървеница“, СО - район „Студентски“, за определяне квоти на съсобственост и последващо учредяване на право на строеж върху новообразувания УПИ VII – 189,190,191,214,215,6053 за „жс“, кв. 15б, м. „Дървеница“, СО - район „Студентски“, срещу обезщетение на Столична община с равностойни обекти в бъдеща сграда.

**НА ОСНОВАНИЕ:** чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от Закона за устройство на територията, чл. 78, ал. 1 и ал. 2, чл. 81, ал. 1 и ал. 2 от Наредбата за общинската собственост, чл. 37, ал. 4, т. 4 от Закона за общинската собственост във връзка с чл. 183, ал. 3 от Закона за устройство на територията и чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация,

### С Т О Л И Ч Н И Я Т   О Б Щ И Н С К И   С Ъ В Е Т

#### Р Е Ш И :

**I.** Дава съгласие да се измени ПУП – ИПРЗ за кв. 15б, м. „Дървеница“, СО - район „Студентски“ в частта за УПИ V-213,214,190, съставен от ПИ с идентификатори 68134.1602.190, 68134.1602.213, 68134.1602.214 и УПИ VI-188,189,191,215, съставен от ПИ с идентификатори 68134.1602.189, 68134.1602.191, 68134.1602.215 и 68134.1602.6053 по кадастралната карта на гр. София, за обособяване на нов УПИ VII – 189,190,191,214,215,6053 за „жс“, кв. 15б, м. „Дървеница“, СО - район „Студентски“.

**II.** Дава съгласие Столична община да сключи предварителен договор, а след влизане в сила на проекта за изменение и окончателен договор с „ТЕ-ТРЕЙД ГРУП“ ООД, ЕИК 200512839, Христо Стоянов, Станка Илкова, Красимира Андонова, Катя Станоева, Ива Иванова, за определяне на квоти на съсобственост в новообразувания УПИ VII – 189,190,191,214,215,6053 за „жс“, кв. 15б, м. „Дървеница“, СО - район „Студентски“, целия с площ от 2 794 кв. м., определени съобразно притежаваните реални части, включени в него, а именно:

1. За Столична община - 34,1088% идеални части от УПИ VII – 189,190,191,214,215,6053 за „жс“, кв. 15б, м. „Дървеница“, район „Студентски“, целия с площ от 2 794 кв. м.

2. За „ТЕ-ТРЕЙД ГРУП“ ООД, ЕИК 200512839, Христо Стоянов, Станка Илкова, Красимира Андонова, Катя Станоева, Ива Иванова - 65,8912% идеални части от УПИ VII – 189,190,191,214,215,6053 за „жс“, кв. 15б, м. „Дървеница“, район „Студентски“, целия с площ от 2 794 кв. м.

**III.** Възлага на Кмета на Столична община да сключи предварителен договор по т. II, а след влизане в сила на проекта за ИПРЗ, да сключи и окончателен договор за определяне квоти на съсобственост по реда на чл. 15 от Закона за устройство на територията.

**IV.** След сключване на окончателен договор за определяне квоти на съсобственост, да се учреди безсрочно и възмездно право на строеж, в полза на съсобственика „ТЕ-ТРЕЙД ГРУП“ ООД, ЕИК 200512839, представлявано от Димитър Начев и Радослав

Марчев, управляващи и представляващи дружеството заедно и поотделно, в съответствие с параметрите на устройствената зона по ОУП и действащия ПУП, върху общинския дял, в размер на 34,1088% идеални части от новообразуван УПИ VII – 189,190,191,214,215,6053 за „жс“, кв. 15б, м. „Дървеница“, район „Студентски“, целия с площ от 2 794 кв. м. за изграждане на „Две многофамилни жилищни сгради с подземен гараж“, с разгъната застроена площ около 6977.20 кв. м. и сутерен с площ около 2308,11 кв. м. или с обща площ на сградата – около 9285,31 кв. м., срещу заплащане на актуална пазарна цена на правото на строеж, но не по-ниска от определената от сертифициран оценител пазарна оценка, в размер на: 672 970,48 лв. /шестстотин седемдесет и две хиляди деветстотин и седемдесет лв. и четиридесет и осем ст./ или 344 084,34 евро /триста четиридесет и четири хиляди и осемдесет и четири евро и тридесет и четири евроцента/ без включен ДДС, цена за 1 кв. м. – 706,16 лв./кв. м. и не по-ниска от данъчната му оценка, съгласно чл. 41, ал. 2 от ЗОС.

**V.** Заплащането на цената на правото на строеж да се извърши чрез изграждане и предоставяне в собственост на Столична община на самостоятелни обекти /жилища и прилежащите към тях паркоместа или гаражи/ в новопостроената и завършена в цялост жилищна сграда в новообразуван УПИ VII – 189,190,191,214,215,6053 за „жс“, кв. 15б, м. „Дървеница“, район „Студентски“, съгласно одобрен архитектурен проект и площообразуване, с обща площ на обектите не по-малко от **933,94 кв. м., от които: надземна част – не по-малко от 667,10 кв. м. застроена площ и подземна част – не по-малко от 266,84 кв. м. застроена площ**, в това число и общите части от сградата, равняващо се на база пазарен процент обезщетение за Столична община, предложен от кмета на СО – район „Студентски“, който е по-висок от определения от лицензиран оценител, в размер на **28%**.

**VI.** Възлага на Кмета на Столична община да издаде заповед и сключи договор в нотариална форма, за учредяване на възмездно и безсрочно право на строеж, на основание чл. 183, ал. 3 от Закона за устройство на територията и чл. 81, ал. 1 и ал. 2 от Наредба за общинската собственост след издаване на виза за проектиране и представяне на съгласуван идеен инвестиционен проект.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на \_\_\_\_\_ 2025 г., Протокол № \_\_\_\_\_, точка \_\_\_\_ от дневния ред, по доклад №\_\_ и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния  
общински съвет:**

**X**

---

Председател на СОС

**Юрист от Администрацията на  
район „Студентски“**

3.11.2025 г.

**X Василена Мечкова**

---

Началник на отдел ПОЧР  
при СО - район "Студентски"

17.12.2024 г.

X РСТ24-ВК08-2421/17.12.20...

Регистрационен индекс

ДО  
ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ  
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА  
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

## ДОКЛАД

от Петко Горанов - Кмет на Столична община – район „Студентски“

*Относно: Процедура за доброволно прилагане на подробен устройствен план по реда на Закона за устройство на територията чрез определяне на квоти на съсобственост в недвижим имот, находящ се в гр. София, район „Студентски“, представляващ нов УПИ VII – 189,190,191,214,215,6053 за „жс“, кв. 15б, м. „Дървеница“, район „Студентски“ и последващо учредяване на право на строеж върху съсобствения имот срещу обезщетение на Столична община с равностойни обекти в бъдеща сграда.*

**УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,  
УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,**

На основание чл. 68, ал. 3 от Правилника за организацията и дейността на Столичния общински съвет, внасям доклад и проект за решение във връзка с постъпило заявление с рег. № РСТ23-ТД26-607/04.04.2023 г., депозирано от „ТЕ-ТРЕЙД ГРУП“ ООД, вписано в ТРРЮЛНЦ при Агенция по вписванията с ЕИК 200512839, със седалище и адрес на управление: гр. Хасково, п. код 6300, ул. „Княз Богориди“ № 10, представлявано от Димитър Начев и Радослав Марчев, управляващи и представляващи дружеството заедно и поотделно, относно провеждане на процедура за доброволно прилагане на подробен устройствен план по реда на ЗУТ чрез определяне на квоти на съсобственост в недвижим имот, находящ се в гр. София, район „Студентски“, представляващ нов УПИ VII – 189,190,191,214,215,6053 за „жс“, кв. 15б, м. „Дървеница“, район „Студентски“ и последващо учредяване на право на строеж върху съсобствения имот срещу обезщетение на Столична община с равностойни обекти в бъдеща сграда.

Към преписката е приложено Удостоверение за приет проект на СГКК – гр. София с № 25-69335-01.03.2023 г. и Приложение към Удостоверение за приет проект на СГКК – гр. София, съгласно което са заличени имоти от КККР, както следва:

- ü ПИ с идентификатор 68134.1602.6053, с площ от 839 кв. м.;
- ü ПИ с идентификатор 68134.1602.215, с площ от 413 кв. м.;
- ü ПИ с идентификатор 68134.1602.214, с площ от 894 кв. м.;
- ü ПИ с идентификатор 68134.1602.191, с площ от 760 кв. м.;
- ü ПИ с идентификатор 68134.1602.190, с площ от 122 кв. м.;
- ü ПИ с идентификатор 68134.1602.189, с площ от 310 кв. м.;
- ü Сграда с идентификатор 68134.1602.215.3, с площ от 2 кв. м.;
- ü Сграда с идентификатор 68134.1602.215.2, с площ от 54 кв. м.;
- ü Сграда с идентификатор 68134.1602.215.1, с площ от 49 кв. м.;
- ü Сграда с идентификатор 68134.1602.214.2, с площ от 21 кв. м.;
- ü Сграда с идентификатор 68134.1602.214.1, с площ от 169 кв. м.;
- ü Сграда с идентификатор 68134.1602.191.1, с площ от 83 кв. м.;
- ü Сграда с идентификатор 68134.1602.189.3, с площ от 17 кв. м.;
- ü Сграда с идентификатор 68134.1602.189.2, с площ от 31 кв. м.;
- ü Сграда с идентификатор 68134.1602.189.1, с площ от 77 кв. м.;

***Новообразуваните поземлени имоти са, както следва:***

- ü Поземлен имот с проектен идентификатор 68134.1602.6356, с проектна площ от 8 кв. м.
- ü Поземлен имот с проектен идентификатор 68134.1602.6355, с проектна площ от 8 кв. м.
- ü Поземлен имот с проектен идентификатор 68134.1602.6354, с проектна площ от 4 кв. м.
- ü Поземлен имот с проектен идентификатор 68134.1602.6353, с проектна площ от 77 кв. м.
- ü Поземлен имот с проектен идентификатор 68134.1602.6352, с проектна площ от 40 кв. м.
- ü Поземлен имот с проектен идентификатор 68134.1602.6351, с проектна площ от 407 кв. м.
- ü Поземлен имот с проектен идентификатор 68134.1602.6350, с проектна площ от 2795 кв. м.

**Столична община се легитимира като собственик на:**

- Реална част от ПИ с идентификатор 68134.1602.6053 – общинска собственост (АОС № 1403 от 17.09.2015г. на СО - район „Студентски“), попадащ в новообразуван УПИ VII – 189,190,191,214,215,6053 за „жс“, кв. 15б, м. „Дървеница“, район „Студентски“ с изчислена графична площ от 839 кв. м., като от посочената площ следва да бъде изключена площта на ПИ с проектен идентификатор 68134.1602.6356 с площ от 8.00 кв. м. (АПОС № 1404/17.09.2015 г. на СО – район „Студентски“), попадащ в улична регулация - графична част от приложение към Удостоверение за приет проект на СГКК – гр. София.

- Поземлен имот с идентификатор 68134.1602.190 – общинска собственост (АОС № 1635 от 09.11.2022г. на СО - район „Студентски“), попадащ в нов УПИ VII – 189,190,191,214,215,6053 за „жс“, кв. 15б, м. „Дървеница“, район „Студентски“, с площ от 122 кв. м.

**Дружеството „ТЕ-ТРЕЙД ГРУП“ ООД, ЕИК 200512839, се легитимира като собственик на :**

- Съгласно Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 22, том II, рег. № 2491, дело № 199 от 2018 г., собственик на 288/1440 идеални части от сграда с идентификатор 68134.1602.191.1 е „ТЕ-ТРЕЙД ГРУП“ ООД.

- Съгласно Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 23, том II, рег. № 2498, дело № 200 от 2018 г., собственик на 586/1440 идеални части от ПИ с идентификатор 68134.1602.191 е „ТЕ-ТРЕЙД ГРУП“ ООД и сграда с идентификатор 68134.1602.191.1

- Съгласно Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 24, том II, рег. № 2499, дело № 201 от 2018 г., собственик на 120/1440 идеални части от ПИ с идентификатор 68134.1602.191 е „ТЕ-ТРЕЙД ГРУП“ ООД и сграда с идентификатор 68134.1602.191.1

- Съгласно Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 25, том II, рег. № 2501, дело № 202 от 2018 г., собственик на 446/1440 идеални части от ПИ с идентификатор 68134.1602.191 е „ТЕ-ТРЕЙД ГРУП“ ООД и сграда с идентификатор 68134.1602.191.1

- Съгласно Нотариален акт за замяна на недвижими имоти № 140, том III, рег. № 5616, дело № 473 от 2017 г., собственик на 28/1440 идеални части от ПИ с идентификатор 68134.1602.191 е „ТЕ-ТРЕЙД ГРУП“ ООД.

- Съгласно Нотариален акт за продажба на идеални части на недвижими имоти № 157, том I, рег. № 2986, дело № 135 от 2018 г., собственик на 260/1440 идеални части от ПИ с идентификатор 68134.1602.191 е „ТЕ-ТРЕЙД ГРУП“ ООД.

***Предвид гореизложеното, дружеството „ТЕ-ТРЕЙД ГРУП“ ООД е изключителен собственик на ПИ с идентификатор 68134.1602.191 и сграда с идентификатор 68134.1602.191.1.***

- Съгласно Нотариален акт за дарение на недвижим имот № 32, том I, рег. № 1605, дело № 31 от 2019 г., собственик на 1/6 идеална част от ПИ с идентификатор 68134.1602.214 е Христо Стоянов.

- Съгласно Нотариален акт за покупко-продажба № 35, том I, рег. № 1667, дело № 34 от 2019 г., собственик на 1/3 идеална част от ПИ с идентификатор 68134.1602.214 е Христо Йонков Стоянов.

- Съгласно Протокол № 204, том 6, рег. № 6438, от 17.05.1982 г., Удостоверение за наследници №360/13.05.1992год и Молба да СРС от 07.03.0989г. собственик на 1/2 идеална част от ПИ с идентификатор 68134.1602.214 е Станка Илкова

***- „ТЕ-ТРЕЙД ГРУП“ ООД е с учредено право на строеж върху 1/2 идеална част от ПИ с идентификатор 68134.1602.214*** съгласно Предварителен договор за учредяване право на строеж от 29.04.2022 г. между посоченото дружество и Христо Стоянов, в качеството му на собственик на 1/2 идеални части от ПИ с идентификатор 68134.1602.214.

- ½ идеални части от ПИ с идентификатор 68134.1602.189, с площ от 300 кв. м. е собственост на Йордан Андонов съгласно Нотариален акт за дарение на недвижим имот по права линия № 159, том № XIII, дело № 2312 от 21.05.1970 г.

- реална част от ПИ с идентификатор 68134.1602.189, с площ от 300 кв. м. е собственост на Петър Георгиев съгласно Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 140, том XIII, дело 2460 от 19.07.1956 г. и Нотариален акт за поправка № 165, том № XII, дело № 2139 от 12.05.1970 г., а след смъртта на последните – на наследниците им Красимира Андонова (Удостоверение за наследници с изх. № РСТ24-УГ01-4028/25.06.2024 г. на СО – район „Студентски“) и Катя Станоева (Удостоверение за наследници с изх. № 18526/24.11.2023 г. на СО – район „Младост“).

- ПИ с идентификатор 68134.1602.215, с площ от 413 кв. м., находящ се в гр. София, ул. „Дървенишка река“ № 1, район „Студентски“, е собственост на Ива Иванова с 1/1 идеална част от посочения поземлен имот съгласно Нотариален акт № 177, том № XXXII, дело № 5432 от 28.11.1988 г.

Към преписката е приложено и искане от Катя Станоева, Красимира Андонова, Ива Манолова, Христо Стоянов и „Те Трейд“ ООД, в качеството им на собственици на ПИ с идентификатор 68134.1602.191, 68134.1602.189, ПИ с идентификатор 68134.1602.215 и ПИ с идентификатор 68134.1602.214, с което същите са дали съгласието си да бъде проведена процедура за доброволно прилагане на подробен устройствен план по реда на Закона за устройство на територията, чрез определяне на квоти на съсобственост в недвижим имот, находящ се в гр. София, район „Студентски“, представляващ нов УПИ VII – 189,190,191,214,215,6053 за „жс“, кв. 15б, м. „Дървеница“, район „Студентски“ и последващо учредяване на право на строеж, върху съсобствения имот, срещу обезщетение с равностойни обекти в бъдеща сграда.

Проектът за изменение на КKKP в обхват: район „Студентски“, м. „Дървеница“, кв. 15б, УПИ V-213,214,190, съставен от ПИ с идентификатори 68134.1602.190, 68134.1602.213, 68134.1602.214, и УПИ VI-188,189,191,215, съставен от ПИ с идентификатори 68134.1602.189, 68134.1602.191, 68134.1602.215 и 68134.1602.6053 по кадастралната карта на гр. София е разгледан на заседание на РЕСУТ, обективизирано в Протокол № 4/07.03.2023 г., като експертния съвет е разгледал проектната документация, ведно с приложените документи за собственост, удостоверения за наследници, комбинирана скица по чл. 16, ал. 3 ЗКИР, заповед за допускане на ПУП, удостоверение за приемане на проект за изменение на КKKP от СГКК-София, експертна оценка, съгласно чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, геодезическо заснемане, съгласуван проект с „ЕРМ Запад“ ЕАД, „Топлофикация София“ ЕАД и „Софийска вода“ АД, както и приложено становище от „ЕРМ Запад“ ЕАД.

Проектът е приет с Решение № 2 на РЕСУТ, обективизирано в Протокол № 4/07.03.2023 г., като експертният съвет е предложил на главния архитект на район „Студентски“ да одобри внесената проектна документация на осн. чл. 129, ал. 2 от ЗУТ след съобщаването му по реда на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ.

Проектът за изменение на КKKP е съобщен в срок на заинтересуваните лица по смисъла на горепосочената разпоредба.

Действащата Кадастрална карта е одобрена със Заповед №РД-18-38/10.07.2012г. на изпълнителен директор на АГКК., а действащите Регулационен и застроителен план са одобрени със Заповед № РД-09-50-133/30.03.1998г. на Главен архитект на гр. София, потвърдена с Решение № 85 по Протокол № 56/06.08.2003г. на СОС.

Изменението на действащия план за регулация се изразява в промяна на уличната регулация между о.т. 118-о.т.119, с цел привеждане на регулационната граница в съответствие с имотната на ПИ 68134.1602.6053.

Изменена е вътрешната регулационна линия между УПИ V-213,214,190 и УПИ VI-188,189,191,215, като се образуват нови УПИ VI-214 за жилищно строителство, УПИ VII-189,190,191,214,215,6053 за жилищно строителство и контактен УПИ V-213 за жилищно строителство. Не се променят вътрешните регулационни линии към съседните имоти – УПИ I-1848, УПИ II-193 и УПИ III-6047, 6050, 6256, 6257.

След изменение на плана за регулация и застрояване за УПИ V-213,214,190, съставен от ПИ с идентификатори 68134.1602.190, 68134.1602.213, 68134.1602.214 и УПИ VI-188, 189,191,215, кв. 15б, м. „Дървеница“, район „Студентски“, съставен от ПИ с идентификатори 68134.1602.189, 68134.1602.191, 68134.1602.215 и 68134.1602.6053, се образува нов УПИ VII – 189,190,191,214,215,6053 за „жс“, кв. 15б, м. „Дървеница“, район „Студентски“, с площ от 2 794 кв. м.

По отношение на общинските имоти няма предявени реституционни претенции по действащите реституционни закони, съгласно удостоверение с рег. № РСТ23-ВК66-137/05.06.2023г. на кмета на СО – район „Студентски“.

Във връзка с инвестиционни намерения, дружеството „ТЕ-ТРЕЙД ГРУП“ ООД предлага да се приложи действащия ЧЗРКП, одобрен със Заповед № РД-09-50-456/10.08.1998г. на Главен архитект на гр. София, потвърден с Решение № 85 по Протокол № 56 от 06.08.2003г. на Столичен общински съвет (СОС), като се уредят отношенията на собственост в новообразувания УПИ VII – 189,190,191,214,215,6053 за „жс“, кв. 15б, м. „Дървеница“, район „Студентски“, целият с площ от 2 794 кв. м. чрез сключване на договор за определяне на квоти на съсобственост по реда на Закона за устройство на територията (ЗУТ) и чл. 78, ал. 1, ал. 2 и ал. 3 от Наредбата за общинската собственост (НОС), определени съобразно площите на притежаваните от страните имоти и да се учреди право на строеж върху общинския дял срещу обезщетение чрез предоставяне в собственост на Столична община на обекти в бъдещата сграда.

В тази връзка е изготвена пазарна оценка от сертифициран оценител, сключил рамков договор със Столична община, според която със сключването на договора за квоти на съсобственост, Столична община ще бъде собственик на **34,1088% идеални части** от УПИ VII – 189,190,191,214,215,6053 за „жс“, кв. 15б, м. „Дървеница“, район „Студентски“, целият с площ от 2794 кв. м., а дружеството „ТЕ-ТРЕЙД ГРУП“ ООД, ведно с останалите собственици на поземлени имоти в новообразувания УПИ VII – 189,190,191,214,215,6053 за „жс“, кв. 15б, м. „Дървеница“, район „Студентски“, целият с площ от 2794 кв. м. – **65,8912% идеални части** от УПИ VII – 189,190,191,214,215,6053 за „жс“, кв. 15б, м. „Дървеница“, район „Студентски“.

**Предложената пазарна стойност за учредяване право на строеж върху 34,1088%, собственост на Столична община,** в съответствие с параметрите на устройствената зона по ОУП и ПУП, както и съобразно одобрения проект, фаза ИП, за жилищна сграда: *„Две многофамилни жилищни сгради с подземен гараж“*, върху общинския дял от новообразувания УПИ VII – 189,190,191,214,215,6053 за „жс“, кв. 15б, м. „Дървеница“, район „Студентски“, целият с площ от 2794 кв. м. **възлиза на 668 580,00 /шестстотин шестдесет и осем хиляди петстотин и осемдесет лева/ лв. или 341 840,00 € /триста четиридесет и една хиляди осемстотин и четиридесет евро/ без включен ДДС,** цена за 1 кв. м. – 701,55 лв., съгласно експертна оценка от 19.11.2024г. на „Н. Д. ЕКСПЕРТ“ ЕООД.

**Пазарният процент обезщетение, определен от сертифицирания оценител,** за изграждане на нови сгради върху новообразувания УПИ VII – 189,190,191,214,215,6053 за „жс“, кв. 15б, м. „Дървеница“, район „Студентски“, целият с площ от 2794 кв. м., в който

попадат реални части от ПИ с идентификатор 68134.1602.6053 с площ от 832.00 кв. м. и ПИ с идентификатор 68134.1602.190, с площ от 122.00 кв. м. – частна общинска собственост **възлиза на 24,64%**, съгласно експертна оценка от 19.11.2024г. на „Н. Д. ЕКСПЕРТ“ ЕООД.

С оглед защита интересите на общината, както и оперативната самостоятелност и обвързаната компетентност на Столичен общински съвет, районната администрация предлага процентът обезщетение на Столична община да бъде не по-малко от 28%. В случай на положително становище по отношение на предложението от нас процент обезщетение, следва да бъде преизчислена и застроената площ от бъдеща сграда като обезщетение за Столична община.

***С представената пазарна оценка е изчислено, че застроената площ от бъдеща сграда като обезщетение за Столична община следва да бъде общо 821,87 кв. м., от които: надземна част – 587,05 кв. м. застроена площ и подземна част – 234,82 кв. м. застроена площ,*** съгласно експертна оценка от 19.11.2024г. на „Н. Д. ЕКСПЕРТ“ ЕООД.

Срокът на валидност на изготвената оценка е до 19.05.2025 г., като същата отговаря на условията на чл. 8, ал. 1 от Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти на Столична община, приета с Решение № 81 по Протокол № 7 от 28.02.2008г., изм. и доп. - Решение № 281 по Протокол № 17 от 9.07.2020 г. и Решение № 294 по Протокол № 55 от 12.05.2022 г.

Съгласно удостоверение по чл. 264, ал. 1 ДОПК с изх. № 7223028486/19.08.2024 г., данъчната оценка на ПИ с идентификатор 68134.1602.191, с площ от 760 кв.м. е в размер на 34 198,80 лв.

Съгласно удостоверение по чл. 264, ал. 1 ДОПК с изх. № 7223030208/11.11.2024 г., данъчната оценка на ПИ с идентификатор 68134.1602.214, с площ от 894 кв. м е в размер на 39 324,60 лв.

Съгласно удостоверение по чл. 264, ал. 1 ДОПК с изх. № 7223030230/12.11.2024 г., данъчната оценка на ПИ с идентификатор 68134.1602.215, е в размер на 19 617,30 лв.

Съгласно удостоверение по чл. 264, ал. 1 ДОПК с изх. № 7223030364/18.11.2024 г., данъчната оценка на ПИ с идентификатор 68134.1602.189, с площ от 310 кв. м. е в размер на 17 436,90 лв.

След прилагането на действащия ПУП-ПР чрез сключване на договор за квоти на съсобственост, управителят на дружеството „ТЕ-ТРЕЙД ГРУП“ ООД, изразява инвестиционни намерения и предлага на Столична община да се учреди право на строеж върху общинския дял в нов УПИ VII – 189,190,191,214,215,6053 за „жс“, кв. 15б, м. „Дървеница“, срещу обезщетение чрез предоставяне в собственост на Столична община на равностойни обекти в бъдещата сграда.

Съгласно становище на Главния архитект на СО – район „Студентски“ с изх. № РСТ23-ТД26-607-[3]/30.05.2023 г. по отношение на устройствения статут на УПИ V-213,214,190 и УПИ VI-188,189,191,215, кв. 15б, м. „Дървеница“, същият е одобрен с ЧЗРКП, одобрен със Заповед № РД-09-50-133/30.03.1998г. на Главен архитект на гр. София, потвърден с Решение № 85 по Протокол № 56/06.08.2003г. на СОС. Кадастралната карта на район „Студентски“ - СО е одобрена със Заповед № РД-18-38/10.07.2012г. на Изпълнителния директор на Агенция по геодезия, картография и кадастър (АГКК), съгласно която ПИ с идентификатор 68134.1602.190, с площ от 122 кв. м. и ПИ с идентификатор: 68134.1602.6053, с площ от 839 кв. м., съгласно АОС №1403 от 17.09.2015г. и АОС №1635 от 09.11.2022г. са собственост на СО - район „Студентски“.

***Устройствен статут на сградите:*** В УПИ V-213,214,190 има две сгради — една със статут на гараж и една еднофамилна жилищна сграда. И двете сгради не попадат в обхвата на имота общинска собственост. В УПИ VI-188,189,191,215 има шест сгради — три

еднофамилни жилищни сгради, една сграда — постройка на допълващото застрояване, една сграда — сграда на транспорта и една сграда — друг вид сграда за обитаване. Нито една от сградите не попада в обхвата на имота общинска собственост.

**Предвиждания на ПУП:** Действащият план за застрояване за УПИ V-213,214,190 и VI-188,189,191,215, кв. 156, м. „Дървеница“ е одобрен със Заповед № РД-09-50-133/30.03.1998г. на Главен архитект на гр. София, потвърдена с Решение № 85 по Протокол № 56/06.08.2003г. на СОС. Същият предвижда пететажно застрояване (М+5+Т) в УПИ VI-188,189,191,215 и триетажно застрояване в УПИ V-213,214,190.

Съгласно Общия устройствен план (ОУП) на Столична община, приет с Решение № 697 от Протокол № 51/19.11.2019г. и Решение № 960/16.12.2009г. от Министерски съвет и Закон за устройството и застрояването на Столична община (ДВ бр. 98 от 28.11.2014г.), УПИ V-213,214,190 и УПИ VI-188,189,191,215, кв. 156, м. „Дървеница“ попадат в зона „Жс“ - жилищна зона с преобладаващо средноетажно застрояване.

Представено е становище на Главния архитект на СО – район „Студентски“ с изх. № РСТ23-ТД26-607-[4]/30.05.2023 г., според което съгласно ЧЗРКП, одобрен със Заповед № РД-09-50-133/30.03.1998г. на Главен архитект на София, потвърдена с Решение № 85 по Протокол № 56/06.08.2003г. на СОС, с който се одобряват УПИ V-213,214,190 и УПИ VI-188,189,191,215, кв. 156, м. „Дървеница“ е предвидено пететажно застрояване (М+5+Т) в УПИ VI-188,189,191,215 и триетажно застрояване в УПИ V-213,214,190; вид на зоната — смесени жилищни функции с параметри на застрояване както следва:

-Максимална плътност на застрояване - 28% за УПИ V-213,214,190 и 39% за УПИ VI-188,189,191,215;

-Кинт - 1,3 за УПИ V-213,214,190 и 2,8 за УПИ VI-188,189,191,215;

-Свободна площ - 72% за УПИ V-213,214,190 и 61% за УПИ VI - 188,189,191,215;

-Озеленяване - 20% за УПИ V-213,214,190 и 20% за УПИ VI-188,189,191,215.

Съгласно Общия устройствен план (ОУП) на Столична община, приет с Решение № 697 от Протокол № 51/19.11.2019г. и Решение № 960/16.12.2009г. от Министерски съвет и Закон за устройството и застрояването на Столична община (ДВ бр. 98 от 28.11.2014г.), УПИ V-213,214,190 и УПИ VI-188,189,191,215, кв. 156, м. „Дървеница“ попадат в зона „Жс“ - жилищна зона с преобладаващо средноетажно застрояване, с параметри на застрояване, както следва:

-Максимална плътност на застрояване - 50%;

-Кинт - 2,5;

-Минимална озеленена площ - 35%;

-Максимална кота корниз - 15м.

За имота има съгласуван идеен проект, с който се предвижда изграждане на „*Две многофамилни жилищни сгради с подземен гараж*“, с разгъната застроена площ **6977.20 кв. м. и сутерен с площ 2308,11 кв. м. или с обща площ на сградата –9285,31 кв. м.**

Предвижданията на одобрения идеен проект за изграждане на две многофамилни жилищни сгради с подземен гараж по показателите, предвидени от ОУП на Столична община в УПИ VII – 189,190,191,214,215,6053 за „жс“, кв. 156, м. „Дървеница“, район „Студентски“ са целесъобразен аргумент за учредяване право на строеж върху съсобствения урегулиран поземлен имот срещу обезщетение с равностойни обекти в полза на Столична община, съответстващи на определения **минимален** пазарен процент обезщетение от 24,64%.

Аргумент в подкрепа на заявеното искане на дружеството „ТЕ-ТРЕЙД ГРУП“ ООД е броя на картотекираните семейства и домакинства на територията на район „Студентски“, както и обстоятелството, че Столична община изпитва от години затруднения да предоставя

на района жилища на нуждаещите се в съответствие с Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община.

С оглед гореизложеното, на основание чл. 15, ал. 3, ал. 5, във връзка с чл. 17, ал. 3 от Закона за устройство на територията, чл. 78, ал. 1, ал. 2 и ал. 3, чл. 81, ал. 1 и ал. 2 от Наредбата за общинската собственост, чл. 37, ал. 4 от Закона за общинската собственост във връзка с чл. 183, ал. 3 от Закона за устройство на територията и чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, предлагам на Вашето внимание проект за решение, който прилагам като интегриран файл.

### **Приложения:**

1. Заявление с рег. № РСТ23-ТД26-607/04.04.2023 г. на „ТЕ-ТРЕЙД ГРУП“ ООД, ведно с Нотариален акт за продажба на идеална част от недвижим имот.
2. Удостоверение за приет проект на СГКК – гр. София, ведно с приложенията.
3. Приложение към удостоверение.
4. Обяснителна записка ИПРЗ.
5. ИПРЗ 1.
6. ИПРЗ 2.
7. Заявление за внасяне на доп. документи, ведно с искане и предварителни договори за учредяване право на строеж – 3 броя.
8. Документи за собственост.
9. Удостоверения за наследници – 2 броя.
10. Удостоверение с рег. № РСТ23-ВК66-137/05.06.2023г. на Кмета на СО – район „Студентски“.
11. Становище на Главния архитект на СО – район „Студентски“ с изх. № РСТ23-ТД26-607-[4]/30.05.2023 г.
12. Становище на Главния архитект на СО – район „Студентски“ с изх. № РСТ23-ТД26-607-[3]/30.05.2023 г.
13. АОС № 1403 от 17.09.2015г. на СО - район „Студентски“ и АПОС № 1404/17.09.2015 г. на СО – район „Студентски“.
14. АОС № 1635 от 09.11.2022г. на СО - район „Студентски“.
15. Данъчни оценки.
16. Експертна оценка.
17. Заповед РД-09-50-456/10.08.1998г.
18. Протокол № 4/07.03.2023 г. на РЕСУТ.
19. Искане.
20. Проект за решение на СОС – като прикачен файл.
21. Скица № 15-1179450-11.10.2022г.
22. Скица за ПИ № 15-73175-24.01.2023г.



1. Заявление с рег. № РСТ23-ТД26-607/04.04.2023 г. на „ТЕ-ТРЕЙД ГРУП“ ООД, ведно с Нотариален акт за продажба на идеална част от недвижим имот.



2. Удостоверение за приет проект на СГКК – гр. София, ведно с приложенията.



3. Приложение към удостоверение.



4. Обяснителна записка ИПРЗ.docx



5. ИПРЗ 1.pdf



6. ИПРЗ 2.pdf



7. Заявление за внасяне на доп. документи, ведно с искане и предварителни договори за учредяване право на строеж – 3 броя.



8. Документи за собственост.pdf



9. Удостоверения за наследници.pdf



10. Удостоверение с рег. № РСТ23-ВК66-137/05.06.2023г. на Кмета на СО – район „Студентски“.



11. Становище на Главния архитект на СО – район „Студентски“ с изх. № РСТ23-ТД26-607-[4]/30.05.2023 г.



12. Становище на Главния архитект на СО – район „Студентски“ с изх. № РСТ23-ТД26-607-[3]/30.05.2023 г.



13. АОС № 1403 от  
17.09.2015г..pdf



14. АОС № 1635 от  
09.11.2022г..pdf



15. Данъчни  
оценки.pdf



16. Експертна  
оценка.pdf



17. Заповед  
РД-09-50-456 от 10.10.2023г.



18. Протокол № 4  
от 07.03.2023г. на Р



19. Искане.pdf



Проект за  
решение на СОС.д(15-1179450-11.10.2015-73175-24.01.2023



21. Скица №



22. Скица за ПИ №  
2015-73175-24.01.2023



Възстановим подпис

**X** Петко Горанов

Кмет на СО – район „Студентски“

Съгласували:

17.12.2024 г.

**X** арх.Диан Димов

Главен архитект на СО - район "Студентски"

17.12.2024 г.

**X** Василена Мечкова

Главен юрисконсулт на район "Студентски"

Изготвил:

17.12.2024 г.

**X** Юлия Маринова

Старши юрисконсулт отдел ПОЧР



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

## СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

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

**ПРОЕКТ!**

### РЕШЕНИЕ № \_\_\_\_\_

на Столичния общински съвет

от \_\_\_\_\_ 2024 година

**ЗА:** Процедура за доброволно прилагане на подробен устройствен план по реда на Закона за устройство на територията чрез определяне на квоти на съсобственост в недвижим имот, находящ се в гр. София, район „Студентски“, представляващ нов УПИ VII – 189,190,191,214,215,6053 за „жс“, кв. 15б, м. „Дървеница“, район „Студентски“ и последващо учредяване на право на строеж върху съсобствения имот срещу обезщетение на Столична община с равностойни обекти в бъдеща сграда.

**НА ОСНОВАНИЕ:** чл. 15, ал. 3, ал. 5, във връзка с чл. 17, ал. 3 от Закона за устройство на територията, чл. 78, ал. 1, ал. 2 и ал. 3, чл. 81, ал. 1 и ал. 2 от Наредбата за общинската собственост, чл. 37, ал. 4 от Закона за общинската собственост във връзка с чл. 183, ал. 3 от Закона за устройство на територията и чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация,

### СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

#### РЕШИ:

**I.** Дава съгласие да се приложи по реда на Закона за устройство на територията, изменение на ПУП-ИПРЗ за УПИ VII – 189,190,191,214,215,6053 за „жс“, кв. 15б, м. „Дървеница“, район „Студентски“, като се определят квоти на съсобственост, съобразно площите на попадащите в него имоти: ПИ с идентификатор 68134.1602.6053, с площ 832,00 кв. м. – общинска собственост (АОС № 1403 от 17.09.2015г. на СО – район „Студентски“) и ПИ с идентификатор 68134.1602.190, с площ от 122 кв. м. – общинска собственост (АОС № 1635 от 09.11.2022г. на СО – район „Студентски“), както следва:

1. За Столична община - 34,1088% идеални части от УПИ VII – 189,190,191,214,215,6053 за „жс“, кв. 15б, м. „Дървеница“, район „Студентски“, целия с площ от 2 794 кв. м.

2. За „ТЕ-ТРЕЙД ГРУП“ ООД, ЕИК 200512839 - 65,8912% идеални части от УПИ VII – 189,190,191,214,215,6053 за „жс“, кв. 15б, м. „Дървеница“, район „Студентски“, целия с площ от 2 794 кв. м.

**II.** Възлага на Кмета на Столична община да сключи договор за квоти на съсобственост на основание Закона за устройство на територията и чл. 44, ал. 2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация и след влизане в сила на плана за изменение и окончателен договор по реда на чл. 15, ал. 3, ал. 5, във връзка с чл. 17, ал. 3 от Закона за устройство на територията.

**III.** След сключване на договор за квоти на съсобственост, да се учреди безсрочно и възмездно право на строеж, в полза на дружеството „ТЕ-ТРЕЙД ГРУП“ ООД, ЕИК 200512839, представлявано от **Димитър Начев и Радослав Марчев**, управляващи и представляващи дружеството заедно и поотделно, в съответствие с параметрите на устройствената зона по ОУП и действащия ПУП, върху общинската част, в размер на 34,1088% идеални части /поземлен имот с идентификатор 68134.1602.6053 и 68134.1602.190/ от УПИ VII – 189,190,191,214,215,6053 за „жс“, кв. 15б, м. „Дървеница“, район „Студентски“, целия с площ от 2 794 кв. м. **за изграждане на „Две многофамилни жилищни сгради с подземен гараж“, с разгъната застроена площ 6977.20 кв. м. и сутерен с площ 2308,11 кв. м. или с обща площ на сградата –9285,31 кв. м., срещу заплащане на актуална пазарна цена на правото на строеж, но не по-ниска от определената от сертифициран оценител пазарна оценка, в размер на: 668 580,00 лв. /шестстотин шестдесет и осем хиляди петстотин и осемдесет лева/ без включен ДДС, цена за 1 кв. м. – 701,55 лв. и не по-ниска от данъчната оценка, съгласно чл. 41, ал. 2 от ЗОС.**

**IV.** На основание чл. 81, ал. 2 от Наредбата за общинската собственост, заплащането на определената цена на правото на строеж да се извърши чрез изграждане и предоставяне в собственост на Столична община на равностойни самостоятелни обекти в новопостроената и завършена в цялост жилищна сграда в УПИ VII – 189,190,191,214,215,6053 за „жс“, кв. 15б, м. „Дървеница“, район „Студентски“, в напълно завършен за ползване вид, съгласно БДС, след представяне на одобрен архитектурен проект и площообразуване на бъдещата сграда, в размер на не по-малко от **821,87 кв. м., от които: надземна част – 587,05 кв. м. застроена площ и подземна част – 234,82 кв. м. застроена площ**, в това число и общите части от сградата, равняващо се на определения пазарен процент на обезщетение за Столична община за учредяване право на строеж, в размер на **24,64%** от общата площ на бъдещата сграда, съобразно общинската част, чиято пазарна стойност да не е по-ниска от актуалната пазарна цена на правото на строеж, и не по-ниска от определената от сертифицирания оценител пазарна стойност на правото на строеж, в размер на: **668 580,00 лв. /шестстотин шестдесет и осем хиляди петстотин и осемдесет/ лв., и от данъчната му оценка.**

**V.** Възлага на Кмета на Столична община да издаде заповед и сключи договор в нотариална форма, за учредяване на възмездно и безсрочно право на строеж, на основание чл. 183, ал. 3 от Закона за устройство на територията и чл. 81 от Наредба за общинската собственост след представяне на съгласуван идеен инвестиционен проект.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на \_\_\_\_\_ 2024 г., Протокол № \_\_\_\_\_, точка \_\_\_\_от дневния ред, по доклад №\_\_ и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния  
общински съвет:**

X

---

Председател на СОС

**Юрист от Администрацията на  
район „Студентски“**

17.12.2024 г.

X

Юлия Маринова

---

Старши юрисконсулт отдел ПОЧР



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

## СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

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

**ПРОЕКТ!**

### Р Е Ш Е Н И Е № \_\_\_\_\_

на Столичния общински съвет

от \_\_\_\_\_ 2025 година

**ЗА:** Процедура по реда на чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от Закона за устройство на територията за довършване на производството по изменение на действащ ПУП-ИПРЗ /изменение на план за регулация и застрояване/ за УПИ V-213,214,190 и УПИ VI-188,189,191,215, кв. 15б, м. „Дървеница“, СО - район „Студентски“, за определяне квоти на съсобственост и последващо учредяване на право на строеж върху новообразувания УПИ VII – 189,190,191,214,215,6053 за „жс“, кв. 15б, м. „Дървеница“, СО - район „Студентски“, срещу обезщетение на Столична община с равностойни обекти в бъдеща сграда.

**НА ОСНОВАНИЕ:** чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от Закона за устройство на територията, чл. 78, ал. 1 и ал. 2, чл. 81, ал. 1 и ал. 2 от Наредбата за общинската собственост, чл. 37, ал. 4, т. 4 от Закона за общинската собственост във връзка с чл. 183, ал. 3 от Закона за устройство на територията и чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация,

### С Т О Л И Ч Н И Я Т   О Б Щ И Н С К И   С Ъ В Е Т

#### Р Е Ш И :

**I.** Дава съгласие да се измени ПУП – ИПРЗ за кв. 15б, м. „Дървеница“, СО - район „Студентски“ в частта за УПИ V-213,214,190, съставен от ПИ с идентификатори 68134.1602.190, 68134.1602.213, 68134.1602.214 и УПИ VI-188,189,191,215, съставен от ПИ с идентификатори 68134.1602.189, 68134.1602.191, 68134.1602.215 и 68134.1602.6053 по кадастралната карта на гр. София, за обособяване на нов УПИ VII – 189,190,191,214,215,6053 за „жс“, кв. 15б, м. „Дървеница“, СО - район „Студентски“.

**II.** Дава съгласие Столична община да сключи предварителен договор, а след влизане в сила на проекта за изменение и окончателен договор с „ТЕ-ТРЕЙД ГРУП“ ООД, ЕИК 200512839, Христо Стоянов, Станка Илкова, Красимира Андонова, Катя Станоева, Ива Иванова, за определяне на квоти на съсобственост в новообразувания УПИ VII – 189,190,191,214,215,6053 за „жс“, кв. 15б, м. „Дървеница“, СО - район „Студентски“, целия с площ от 2 794 кв. м., определени съобразно притежаваните реални части, включени в него, а именно:

1. За Столична община - 34,1088% идеални части от УПИ VII – 189,190,191,214,215,6053 за „жс“, кв. 15б, м. „Дървеница“, район „Студентски“, целия с площ от 2 794 кв. м.

2. За „ТЕ-ТРЕЙД ГРУП“ ООД, ЕИК 200512839, Христо Стоянов, Станка Илкова, Красимира Андонова, Катя Станоева, Ива Иванова - 65,8912% идеални части от УПИ VII – 189,190,191,214,215,6053 за „жс“, кв. 15б, м. „Дървеница“, район „Студентски“, целия с площ от 2 794 кв. м.

**III.** Възлага на Кмета на Столична община да сключи предварителен договор по т. II, а след влизане в сила на проекта за ИПРЗ, да сключи и окончателен договор за определяне квоти на съсобственост по реда на чл. 15 от Закона за устройство на територията.

**IV.** След сключване на окончателен договор за определяне квоти на съсобственост, да се учреди безсрочно и възмездно право на строеж, в полза на съсобственика „ТЕ-ТРЕЙД ГРУП“ ООД, ЕИК 200512839, представлявано от Димитър Начев и Радослав

Марчев, управляващи и представляващи дружеството заедно и поотделно, в съответствие с параметрите на устройствената зона по ОУП и действащия ПУП, върху общинския дял, в размер на 34,1088% идеални части от УПИ VII – 189,190,191,214,215,6053 за „жс“, кв. 15б, м. „Дървеница“, район „Студентски“, целия с площ от 2 794 кв. м. за изграждане на „Две многофамилни жилищни сгради с подземен гараж“, с разгъната застроена площ около 6977.20 кв. м. и сутерен с площ около 2308,11 кв. м. или с обща площ на сградата –около 9285,31 кв. м., срещу заплащане на актуална пазарна цена на правото на строеж, но не по-ниска от определената от сертифициран оценител пазарна оценка, в размер на: 668 580,00 лв. /шестстотин шестдесет и осем хиляди петстотин и осемдесет лева/ без включен ДДС, цена за 1 кв. м. – 701,55 лв. и не по-ниска от данъчната му оценка, съгласно чл. 41, ал. 2 от ЗОС.

**V.** Заплащането на цената на правото на строеж да се извърши чрез изграждане и предоставяне в собственост на Столична община на самостоятелни обекти /жилища и прилежащите към тях паркоместа или гаражи/ в новопостроената и завършена в цялост жилищна сграда в УПИ VII – 189,190,191,214,215,6053 за „жс“, кв. 15б, м. „Дървеница“, район „Студентски“, съгласно одобрен архитектурен проект и площообразуване, с обща площ на обектите не по-малко от **933,94 кв. м., от които: надземна част – не по-малко от 667,10 кв. м. застроена площ и подземна част – не по-малко от 266,84 кв. м. застроена площ**, в това число и общите части от сградата, равняващо се на база пазарен процент обезщетение за Столична община, предложен от кмета на СО – район „Студентски“, който е по-висок от определения от лицензиран оценител, **в размер на 28%.**

**VI.** Възлага на Кмета на Столична община да издаде заповед и сключи договор в нотариална форма, за учредяване на възмездно и безсрочно право на строеж, на основание чл. 183, ал. 3 от Закона за устройство на територията и чл. 81, ал. 1 и ал. 2 от Наредба за общинската собственост след издаване на виза за проектиране и представяне на съгласуван идеен инвестиционен проект.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на \_\_\_\_\_ 2025 г., Протокол № \_\_\_\_\_, точка \_\_\_\_ от дневния ред, по доклад №\_\_ и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния  
общински съвет:**

**X**

---

Председател на СОС

**Юрист от Администрацията на  
район „Студентски“**

29.5.2025 г.

**X Василена Мечкова**

---

Началник на отдел ПОЧР  
при СО - район "Студентски"