



## СТОЛИЧНА ОБЩИНА

София 1000, ул. „Московска“ 33, телефон: 02/ 9377-260, [www.sofia.bg](http://www.sofia.bg)

6.2.2025 г.

**X** СОА24-ВКО8-4845-[11]/06....

Per. №

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

### СТАНОВИЩЕ

**ОТ ИВАН ВАСИЛЕВ - ЗАМЕСТНИК-КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА**

**ОТНОСНО:** доклад с рег. №СОА24-ВКО8-4845/9/ 03.02.2025 г. от Кмета на район „Надежда“, придружен с проект на решение до Столичен общински съвет, относно определяне на цена за имот - частна общинска собственост, находящ се на територията на район „Надежда“, срещу която същият да бъде продаден на собственика на законно построената върху него сграда.

### УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,

На основание чл. 68, ал. 3 от Правилника за организация и дейността на Столичен общински съвет и в изпълнение на Заповед №СОА16-РДО9-1395/ 15.11.2016 г. на Кмета на Столична община, изразявам следното становище относно законосъобразността на внесеня доклад и проект на решение:

Преписка с рег. №СОА24-ВКО8-4845/ 01.04.2024 г. е образувана в Столична община по доклад от Общинския съветник -Татяна Георгиева и Кмета на район „Надежда“, придружен с проект за решение до Столичен общински съвет, относно процедура за продажба по реда на чл. 35, ал. 3 от ЗОС на недвижим имот-частна общинска собственост, представляващ поземлен имот с идентификатор 68134.1382.2191, находящ се в гр. София, район „Надежда“, съставляващ УПИ Х „за КОО“, кв. 12, м. „ж. к. Надежда 2а и 2б“.

По първоначално внесен доклад за продажба по реда на чл.35, ал.3 от Закона за общинската собственост е изразено становище за законосъобразност с рег.№

СОА24-ВКО8-4845/6/ 05.06.2024 г., **но с Решение №430 по Протокол №16 от 25.07.2024 г. и 26.07.2024 г.** на Столичен общински съвет **внесеният доклад не е приет.**

Решението на общинския съвет е обжалвано пред Административен съд София-град от управителя на „МИКРОН-1“ ЕООД, с ЕИК 130845058, притежаващо правото на собственост върху сграда с идентификатор 68134.1382.2191.1, със застроена площ от 240 кв. м., разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.1382.2191.

Образуваното по жалбата съдебно производство е приключено с влязло в сила Решение №24844/ 26.11.2024 г. на Административен съд София-град, II отделение, 40-ти състав, по адм. дело IN° 20247010708432/ 2024 г., с което Решение №430 от 26.07.2024 г. по Протокол №16/ 25.07.2024 г. и 26.07.2024 г. на Столичен общински съвет е **обявено за нищожно** и делото като преписка е изпратено с писмо от АССГ, регистрирано в Столична община с вх.№ СОА25-ДИ11-621/17.01.2025г. за произнасяне по искането на търговско дружество за закупуване на имота в 14-дневен срок. В мотивите на постановения съдебен акт е посочено, че нищожността на решението е обусловена от липсата на материална компетентност на общинския съвет, като в случая съдът посочва, че компетентността за продажбата принадлежи единствено на Кмета на общината.

Съгласно разпоредбата на чл. 41, ал. 2 от Закона за общинската собственост разпоредителните сделки с имоти-общинска собственост, се извършват по пазарни цени, но не по-ниски от данъчните им оценки, като пазарните цени на имотите се определят от общинския съвет, въз основа на пазарни оценки, изготвени от сертифицирани оценители.

В тази връзка, за предприемане на последващи действия по изпълнение на съдебното решение, с писмо е изпратено писмо с изх. №СОА25-ДИ11-621/1/ 28.01.2025г., с което е изискано от Кмета на район „Надежда“ да възложи изготвяне на актуална пазарна оценка на общинския имот, и да внесе доклад, с проект на решение до Столичен общински съвет, което да се отнася **само за продажната цена на имота**, която да бъде посочена в заповедта по чл. 35, ал. 3 от ЗОС на Кмета на Столична община.

Актуалната **пазарна оценка на общинския поземлен имот с идентификатор 68134.1382.2191**, с площ от 454 кв. м., е изготвена от инж. Мариус Грозданов - сертифициран оценител, сключил Рамков договор със Столична община, и е определена **в размер на 182 677 лева без ДДС (пазарна стойност на 1 кв. м. – 402,37 лева без ДДС)**. Срокът на валидност на пазарната оценка е до 25.07.2025г.

Правните основания в проекта на решение (чл.21, ал.1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация; влязло в сила Решение № 24844/26.11.2024г. на Административен съд София-град, II отделение, 40-ти състав, по адм. дело №20247010708432/ 2004 г.; чл. 41, ал. 2 от Закона за общинската собственост и чл. 52, ал. 5, т. 1 от Закона за местното самоуправление и местната администрация), са правилно посочени.

С оглед на гореизложеното, считаме, че няма законни пречки за разглеждане на доклада от Столичен общински съвет и вземане на решение, с което да се определи

продажната цена на посочения по-горе общински имот, на която същият да бъде продаден на собственика на законно построената върху него сграда.

Целесъобразността на процедурата следва да се преценява с оглед на изложените от вносителя мотиви.

6.2.2025 г.

**X** Иван Василев

---

ИВАН ВАСИЛЕВ

Заместник-Кмет на Столична община

Съгласували чрез АИССО:  
Мая Кескинова  
Директор на Дирекция „Общинска собственост“

ВРИД Началник отдел „Управление на общински имоти и жилищен фонд“:  
Диян Иванов  
Съгласно Заповед № СОА24-РД15-4157/14.10.2024г.

Изготвил чрез АИССО:  
Васко Червеняков  
Главен юрисконсулт в отдел „Управление на общински имоти и жилищен фонд“



# СТОЛИЧНА ОБЩИНА - РАЙОН "НАДЕЖДА"



гр.София 1220, ул. „Осми март” № 6, тел. 495-11-51

[www.so-nadejda.com](http://www.so-nadejda.com); e-mail: [info@so-nadejda.com](mailto:info@so-nadejda.com)

X

---

**ЧРЕЗ  
ГОСПОДИН ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ  
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ**

**ДО  
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ**

## **ДОКЛАД**

**ОТ**

**ИНЖ. ДИМИТЪР ДИМОВ – КМЕТ НА РАЙОН „НАДЕЖДА”**

*Относно: Определяне на цена на имот - частна общинска собственост, представляващ поземлен имот с идентификатор 68134.1382.2191, УПИ X-КОО, кв. 12, местност „ж.к. Надежда 2а и 2б“, СО – район „Надежда“, по която същият да бъде продаден на собственика на законно построената върху него сграда.*

**УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,  
УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,**

По заявление на фирма „МИКРОН-1“ ЕООД с ЕИК 130845058, представлявана от Христо Първанов Янев, с искане за закупуване на общински имот, представляващ поземлен имот с идентификатор 68134.1382.2191, УПИ X-за КОО, кв. 12, местност „Надежда 2а и 2б“, като собственик на законно построена върху него сграда, е внесен в Столичния общински съвет доклад с № СОА24-МК08-4845/01.04.2024 г., придружен с проект на решение, относно процедура за продажба по реда на чл. 35, ал. 3 от Закона за общинската собственост.

С Решение № 430 от 26.07.2024 г. по Протокол №16/25.07.2024 г. и 26.07.2024 г. на Столичен общински съвет внесения доклад с предложен проект за решение не е приет.

Решението на общинския съвет е обжалвано пред Административен съд София - град от г-н Христо Янев – управител на „МИКРОН – 1“ ЕООД, притежаващо правото на собственост върху сграда с идентификатор 68134.1382.2191.1, със застроена площ от 240 кв.м., разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.1382.2191.

С писмо рег. № СОА24-ВК08-4845-/8/22.01.2025 г. г-н Иван Василев, заместник-кмет на Столична община ни уведомява, че образуваното по жалбата съдебно производство е приключило с влязло в сила Решение № 24844/26.11.2024 г. на Административен съд София-град, II отделение, 40-ти състав, по адм. дело № 20247010708432/2004 г., с което решение е обявено за нищожно Решение № 430 от 26.07.2024 г. по Протокол №16/25.07.2024 г. и 26.07.2024 г. на Столичен общински съвет, и делото като преписка е изпратено с писмо на АССГ на Столична община, за произнасяне в 14-дневен срок по искането на търговското дружество за закупуване на имота. В мотивите на постановения съдебен акт е посочено, че нищожността на решението е обусловена от липсата на материална компетентност на общинския съвет, като в случая компетентността принадлежи единствено на кмета на общината.

Съгласно разпоредбата на чл. 41, ал. 2 от Закона за общинската собственост, разпоредителните сделки с имоти-общинска собственост, се извършват по пазарни цени, но не по-ниски от данъчните им оценки, като пазарните цени на имотите се определят от общинския съвет, въз основа на пазарни оценки, изготвени от сертифицирани оценители.

В условията на обвързана компетентност и с оглед последващи действия по изпълнение на съдебното решение, с горесцитираното писмо Столична община изисква актуална пазарна оценка на общинския имот и внасяне на доклад с проект на решение до Столичен общински съвет, отнасящ се само за продажната цена на имота, която ще бъде посочена в заповедта по чл. 35, ал. 3 от ЗОС на Кмета на Столична община.

Изготвена е актуална експертна оценка от сертифициран оценител Мариус Грозданов, сключил рамков договор № СОА23-ДГ56-3970/14.09.2023 г. със Столична община за определяне на пазарната стойност на застроен общински поземлен имот с идентификатор 68134.1382.2191 с площ 454 кв. м., в който има съществуваща сграда с идентификатор 68134.1382.2191.1. Пазарната стойност на имота, която след приспадане на реализираното право на строеж е в размер на 182 677 лв. (сто осемдесет и две хиляди шестстотин седемдесет и седем лева ) или 93 401 евро (деветдесет и три хиляди четиристотин и едно евро), или 402,37 лв./кв.м. /205,73 евро/кв.м./.

Цената е без включен ДДС.

Експертна оценка е изготвена на 25.01.2025 г. и е валидна 6 /шест/ месеца.

Общинският имот, върху който е разположена сградата представлява поземлен имот с идентификатор 68134.1382.2191, с площ 454 кв.м. по кадастралната карта и кадастралните регистри на район „Надежда“, одобрени със Заповед № РД-18-48/12.10.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК, за който е отреден УПИ X (КОО), от кв. 12 по действащ застроителен и регулационен план на местност „ж.к. Надежда 2а и 2б“, одобрен с Решение № 409 по Протокол № 43/18.07.2013 г. на Столичен общински съвет.

Заявителят легитимира правото си на собственост върху сградата с договор за продажба на недвижим имот – частна общинска собственост № РД-561-554/22.10.2002 г. по описа на Столична община, вписан в Службата по вписванията рег. № 33145, том XV, Акт № 199, им. партида 177861 от 22.10.2002 г. Със същия е прехвърлено правото на собственост върху недвижим имот, находящ се в район „Надежда“ до блок № 272, представляващ ресторант „Свети Георги“ с установен траен градоустройствен статут в съществуващия му вид, нанесен в кадастралния план с имот пл. № 928 – за основната сграда и с имот пл. № 929 – за складовото помещение, със застроена площ от 260 кв.м. и с РЗП от 260 кв.м., ведно със съответното му право на строеж върху терена – общинска собственост.

В кадастралната карта и кадастралните регистри на район „Надежда“, одобрени със Заповед № РД-18-48/12.10.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК сградата е отразена с идентификатор 68134.1382.2191.1, с площ 247 кв.м., брой етажи: 1, с предназначение: Сграда за обществено хранене.

За общинския имот е съставен Акт за частна общинска собственост № 2503/10.11.2015г. на СО – район „Надежда“, вписан в Службата по вписванията на 16.12.2015 г., вх.рег. № 76441, акт № 46, том CLXXXIII, имотна партида № 397443.

За общинския имот няма данни за реституционни претенции, вещни тежести и няма висящи съдебни спорове за вещни права.

От приложена към преписката комбинирана скица за пълна или частична идентичност за имота от 12.09.2023 г., издадена от „ГИС София“ ЕООД, с отразена кадастралната карта и действащ регулационен план, е видно че имотът по кадастрална карта е 454 кв.м., а по действащ план за регулация 450 кв.м. Разликата в площта по кадастралната карта и действащ регулационен план е в рамките на допустимата точност съгласно чл. 19 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри.

Съгласно становището на Главния архитект на СО – район „Надежда“ по действащия застроителен и регулационен план на местност „ж.к. Надежда 2а и 2б“, одобрен с Решение № 409 по Протокол № 43/18.07.2013 г. на Столичен общински съвет, УПИ Х-КОО, кв. 12, е с отреждане за комплексно обществено обслужване. В имота се разполага едноетажна сграда с потвърден градоустройствен статут и площ от 240 кв.м.

По ОУП на Столична община, приет с Решение № 697 по Протокол № 51/19.11.2009 г. на Столичен общински съвет и Решение № 960/16.12.2009 г. на МС, УПИ - Х-КОО, кв. 12, местност „Надежда 2а и 2б“, попада в „Жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване” – Жк, със следните параметри на застрояване: Максимална плътност на застрояване Пзастр. - 40 %, Максимална интензивност на застрояване Кинт – 3,0; Минимална озеленена площ Позел – 40 %; Максимална кота корниз в м.: -26 за жил.сгр.; -32 за общ.сгр.

СО – район „Надежда“ дава положително становище по направеното искане.

Считам, че е възможна продажбата на поземлен имот с идентификатор 68134.1382.2191, УПИ Х-КОО, кв. 12, по действащ ПУП на местност „ж.к. Надежда 2а и 2б“, на собственика на законно построената върху имота сграда, без търг или конкурс, след решение на Столичен общински съвет за определяне на цената, по която да се извърши продажбата.

Моля, след реализиране на сделката 30% от средствата от продажбата на общинския имот, да бъдат предоставени на СО – район „Надежда“, които ще се използват целево - за благоустройствени мероприятия.

### **Правно основание:**

Предвид изложеното и на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, влязло в сила Решение № 24844/26.11.2024 г. на Административен съд София-град, II отделение, 40-ти състав, по адм. дело № 20247010708432/2004 г., чл. 41, ал. 2 от Закона за общинската собственост и чл. 52, ал. 5, т. 1 от ЗМСМА, предлагам на Столичен общински съвет следния проект за решение, който прилагам.

### **Приложения:**

1. Проект на решение;
2. Експертна оценка;
3. Становище на Главния архитект на СО – район „Надежда“ за градоустройствения статут на имота;
4. Скица № 15-139824-12.02.2024 г. на имота, издадена от СГКК;
5. Комбинирана скица за пълна или частична идентичност;
6. Скица-извадка от действащ ЗРП;
7. АОС № 2503/10.11.2015 г. на СО – район „Надежда“;
8. Удостоверение № 7204033558/28.01.2025 г. за данъчна оценка по чл.264, ал. 1 от ДОПК;
9. Копие-извадки от архивен кадастрален план преди КК;
10. Преписка рег. № РНД23-ТД26-523/2023 г. по описа на Район „Надежда“;
11. Копия от документи, касаещи законността на сградата.



Въстановим подпис

**X** Димитър Димов

---

КМЕТ НА РАЙОН "НАДЕЖДА" - СТОЛИЧНА ...



**СТОЛИЧНА ОБЩИНА  
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ  
София 1000, ул. „Московска” № 33**

**Проект**

**РЕШЕНИЕ №.....**

**на Столичния общински съвет  
от .....20....година**

**Относно:** Определяне на цена на имот - частна общинска собственост, представляващ поземлен имот с идентификатор 68134.1382.2191, УПИ Х-КОО, кв. 12, местност „ж.к. Надежда 2а и 2б“, СО – район „Надежда“, по която същият да бъде продаден на собственика на законно построената върху него сграда.

На основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, влязло в сила Решение № 24844/26.11.2024 г. на Административен съд София-град, II отделение, 40-ти състав, по адм. дело № 20247010708432/2004 г., чл. 41, ал. 2 от Закона за общинската собственост и чл. 52, ал. 5, т. 1 от ЗМСМА,

**СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ**

**РЕШИ:**

I. Определя продажна цена на недвижим имот – частна общинска собственост, за който е съставен АЧОС № 2503/10.11.2015 г. на СО – район „Надежда“, вписан в Служба по вписванията на 16.12.2015 г., вх.рег. № 76441, акт № 46, том CLXXXIII, имотна партида № 397443, представляващ: поземлен имот с идентификатор 68134.1382.2191, с площ 454 кв.м., по кадастралната карта и кадастралните регистри на район „Надежда“, одобрени със Заповед № РД-18-48/12.10.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК, УПИ Х-КОО, кв. 12, по действащ регулационен план на местност „ж.к. Надежда 2а и 2б“, одобрен с Решение № 409 по Протокол № 43/18.07.2013 г. на Столичен общински съвет, в размер на 182 677 лв. (сто осемдесет и две хиляди шестстотин седемдесет и седем лева),



без включен ДДС, представляваща актуална пазарна цена определена от сертифициран оценител, сключил Рамков договор със Столична община.

II. Възлага на Кмета на Столична община да издаде заповед и да сключи договор за продажба на поземлен имот с идентификатор 68134.1382.2191 на „МИКРОН-1“ ЕООД, с БУЛСТАТ: 130845058, представлявано от управителя Христо Янев, собственик на законно построената върху него сграда с идентификатор 68134.1382.2191.1, със застроена площ от 240 кв.м., на цена не по-ниска от посочената в точка I от решението.

III. След реализиране на сделката, 30% от средствата придобити от продажбата на общинския имот да бъдат предоставени на СО-район „Надежда“ целево за благоустройствени мероприятия.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичен общински съвет, проведено на .....20..... година, Протокол № ....., точка .....от дневния ред, по доклад № ..... и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧНИЯ  
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ:.....**

**(Цветомир Петров)**

.....

**Юрист от администрацията  
на СО – район „Надежда“:**



Възстановим подпис

**X**

Нина Тодорова

Пс