СТОЛИЧНА ОБЩИНА
София 1000, ул. „Московска" 33, телефон: 02/ 9377-260, www.sofia.bg

ДО
Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ – ПРЕДСЕДАТЕЛ
НА СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
Насочва се чрез АИССО/ АИССОС

ДО
Г-Н ДИМИТЪР ВУЧЕВ – ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
ПК ПО ФИНАНСИ И БЮДЕТ
Насочва се чрез АИССО/ АИССОС

ДО
Г-ЖА СЕВДАЛИНА ПЕТРОВА – ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
ПК ПО УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА, АРХИТЕКТУРА И ЖИЛИЩНА ПОЛИТИКА
Насочва се чрез АИССО/ АИССОС

ДО
Г-ПРОШКО ПРОШКОВ – ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
ПК ПО ИКОНОМИКА, СОБСТВЕНОСТ И ДИГИТАЛНА ТРАНСФОРМАЦИЯ
Насочва се чрез АИССО/ АИССОС

На №СОА25-ГР94-5523-[21]/ 2026 г.

относно: Одобряване на предварително писмено съгласие за придобиване чрез замяна на недвижим имот – частна собственост, представляващ поземлен имот с идентификатор 68134.1938.1264 по КККР на гр. София (УПИ I-1261 "за ЖС", кв. 23Б, м. "Беловодски път – Боянско", район "Витоша"), през който преминава туристически маршрут "Слънчевата алея", срещу недвижими имоти – собственост на Столична община, представляващи поземлен имот с идентификатор 68134.1978.314 и поземлен имот с идентификатор 68134.1978.759 по КККР на гр. София, район "Витоша", на основание чл. 21, ал. 5 във връзка с ал. 4 от Закона за общинската собственост, и оправомощаване на кмета на Столична община за сключване на предварителен и окончателен договор за замяна.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,
УВАЖАЕМИ ПРЕДСЕДАТЕЛИ НА ПОСТОЯННИТЕ КОМИСИИ КЪМ СОС,

Във връзка с мой доклад №СОА25-ГР94-5523-[21]/ 2026 г., придружен с проект за решение, с предложение Столичният общински съвет да одобри предварително писмено съгласие за придобиване чрез замяна на недвижим имот – частна собственост, представляващ поземлен имот с идентификатор 68134.1938.1264 по КККР на гр. София (УПИ I-1261 "за ЖС", кв. 23Б, м. "Беловодски път – Боянско", район "Витоша"), през който преминава туристически маршрут "Слънчевата алея", срещу недвижими имоти – собственост на Столична община, представляващи поземлен имот с идентификатор 68134.1978.314 и поземлен имот с идентификатор 68134.1978.759 по КККР на гр. София, район "Витоша", на основание чл. 21, ал. 5 във връзка с ал. 4 от Закона за общинската собственост, и оправомощаване на кмета на Столична община за сключване на предварителен и окончателен договор за замяна, прилагам и моля да приемете нов проект за решение по горепосоченият доклад.

С уважение,

Васил Терзиев
кмет на Столична община
03.11.2026

СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. Московска № 33, Тел. 93 77 591, http://www.council.sofia.bg

ПРОЕКТ!

Р Е Ш Е Н И Е № .....

на Столичния общински съвет

от .....

ОТНОСНО: Одобряване на предварително писмено съгласие за придобиване чрез замяна на недвижим имот – частна собственост, представляващ поземлен имот с идентификатор 68134.1938.1264 по КККР на гр. София (УПИ L-1261 „за ЖС“, кв. 23Б, м. „Беловодски път – Боянско“, район „Витоша“), през който преминава туристически маршрут „Слънчевата алея“, срещу недвижими имоти – собственост на Столична община, представляващи поземлен имот с идентификатор 68134.1978.314 и поземлен имот с идентификатор 68134.1978.759 по КККР на гр. София, район „Витоша“, на основание чл. 21, ал. 5 във връзка с ал. 4 от Закона за общинската собственост, и оправомощаване на кмета на Столична община за сключване на предварителен и окончателен договор за замяна.

На основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 6, ал. 1; чл. 8, ал. 1 и ал. 9, и чл. 21, ал. 5 във връзка с ал. 4 и чл.41, ал.2 от Закона за общинската собственост; чл. 61, ал. 2 и ал. 4, и чл. 199 от Закона за устройство на територията, чл. 10, ал. 1 и ал. 2, т. 8 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община и чл.38, чл.39, чл.40 и чл. 74 от Наредбата за общинската собственост на Столичния общински съвет,

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

1. **Обявява от публична в частна общинска собственост поземлен имот с идентификатор 68134.1978.314,** с площ по кадастрална скица от 1286 кв. м, адрес: гр. София, район „Витоша“, ул. „Ген. Ковачев“, трайно предназначение: „Урбанизирана“, начин на трайно ползване: „За друг вид застрояване“, съставляващ УПИ I – „за трафопост и озеленяване“, за който е съставен Акт за публична общинска собственост №4477 от 04.02.2026 г. на СО-район „Витоша“, след влизане в сила на подробния устройствен план (ИПРЗ и ИПУР), разрешен със Заповед № САГ26-РА53-670/05.09.2026 г. на кмета на Столична община.

2. АКТУАЛИЗИРА Програмата за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост на Столична община за 2026 г., приета с Решение №478 по Протокол №64 от 25.06.2026 г. на Столичния общински съвет, както следва:

2.1. Създава Раздел „Общински имоти за замяна по реда на чл. 21, ал. 4 от Закона за общинската собственост“ и включва:

„1. Поземлен имот с идентификатор 68134.1978.759 по КККР на гр. София, площ 1149 кв. м, адрес: гр. София, район „Витоша“, кв. „Драгалевци“, ул. „Акад. Сандерс“ № 21 (АчОС № 4478/04.02.2026 г), съответстващ на УПИ XI-759, кв. 20 по плана на м. „в.з. Драгалевци – лифта и под плажа“;

2. Поземлен имот с идентификатор 68134.1978.314 по КККР на гр. София (АПОС № 4477/04.02.2026 г).“

2.2. Включва в Раздел XI „Придобиване от Столична община на недвижими имоти, собственост на граждани или юридически лица“, част район „Витоша“ следния имот:

„1. Поземлен имот с идентификатор 68134.1938.1264 по КККР на гр. София, район „Витоша“, с площ 1089 кв. м, съответстващ на УПИ L-1261, кв. 23Б по плана на м. „Беловодски път – Боянско“, предвиден за проектен УПИ L-„за озеленяване“ за осигуряване на туристически маршрут „Слънчевата алея“ – собственост на физическо лице.“

3. ОДОБРЯВА предварително писмено съгласие за придобиване чрез замяна на недвижим имот – частна собственост, представляващ поземлен имот с идентификатор 68134.1938.1264 по КККР на гр. София, с площ 1089 кв. м, собственост на Милен Христов, срещу поземлени имоти – собственост на Столична община, с идентификатори 68134.1978.759 (площ 1149 кв. м) и 68134.1978.314 (площ 1286 кв. м) по КККР на гр. София, район „Витоша“.

4. ВЪЗЛАГА на кмета на Столична община да сключи предварителен договор за замяна на п**роектен УПИ I-314 „за ЖС“,** квартал 20, м. "В.з. "Драгалевци - лифта и под плажа", **с проектна площ от 674 кв. м.,** представляващ част от поземлен имот с идентификатор 68134.1978.314 – **общинска собственост и проектен УПИ XI – 759, 314 „за ЖС“,** квартал 20, м. "В.з. "Драгалевци - лифта и под плажа", **с проектна площ от 1723 кв. м.,** образуван от поземлен имот с идентификатор 68134.1978.759 и част от поземлен имот с идентификатор 68134.1978.314 **– общинска собственост срещу УПИ L-1261 „за ЖС“,** квартал 23Б, м. "Беловодски път - Боянско", представляващ поземлен имот с идентификатор 68134.1938.1264, с площ 1089 кв. м. – **собственост на Милен Христов**, по реда на чл. 21, ал. 4 и ал. 5 от ЗОС, при условията на настоящото решение.

5. ОПРЕДЕЛЯ цени на недвижимите имоти – предмет на замяната, при условията и реда на чл.41, ал.2 от Закона за общинската собственост и чл.38, чл.39 и чл.40 от Наредбата за общинската собственост, въз основа на пазарни оценки, посочени в доклада и приложени към него изготвени от сертифициран оценител - „Оценителско предприятие Поликонсулт“ ООД, сключил рамков договор със Столична община, както следва:

5.1. За частния поземлен имот с идентификатор 68134.1938.1264 по КККР на гр. София, с площ 1089 кв. м, находящ се в район „Витоша“, м. „Беловодски път – Боянско“, собственост на Милен Христов – **в размер на 622 607 евро, без включен ДДС;**

5.2. За общинските имоти - поземлен имот с идентификатор 68134.1978.759 по КККР на гр. София, с площ 1149 кв. м., находящ се в район „Витоша“, кв. „Драгалевци“, ул. „Акад. Сандерс“ № 21 и поземлен имот с идентификатор 68134.1978.314 по КККР на гр. София, с площ 1286 кв. м, находящ се в район „Витоша“, кв. „Драгалевци“, ул. „Ген. Ковачев“ - **общо в размер на 802 607 евро, без включен ДДС;**

5.3. ОПРЕДЕЛЯ парично уравнение на стойностите на заменяните имоти в размер на **180 000 евро, без включен ДДС, в полза на Столична община,** представляващо разликата между стойността на общинските имоти и стойността на частния имот, която сума Милен Христов се задължава да заплати по банков път по сметка на Столична община преди или най-късно в деня на подписване на окончателния договор за замяна.

6. ВЪЗЛАГА НА кмета на Столична община да сключи окончателен договор за замяна с Милен Христов, по актуални пазарни цени и при условията на настоящото решение, след изпълнение на следните кумулативни условия, които задължително се включват в предварителния договор:

6.1. Влизане в сила на подробния устройствен план – ИПРЗ и ИПУР, разрешен със Заповед № САГ26-РА53-670/05.09.2026 г. на кмета на Столична община, за УПИ L-1261, кв. 23Б, м. „Беловодски път – Боянско“, с който имотът се отрежда изцяло за публично мероприятие – „за озеленяване“, без предвидено застрояване, както и за УПИ I – „за трафопост и озеленяване“ и УПИ XI-759, кв. 20, м. „в.з. Драгалевци – лифта и под плажа“, ведно с продължаване на пешеходната алея между ул. „319“ и ул. „Ген. Ковачев“;

6.2. Заплащане от страна на Милен Христов по сметка на Столична община на паричното уравнение, по т. 5.3 от настоящото решение, в размер на 180 000 евро, без включен ДДС;

6.3. Представяне от страна на частния собственик на актуално удостоверение за вписвания, отбелязвания и заличавания от Службата по вписванията – гр. София, доказващо, че придобиваният поземлен имот 68134.1938.1264 е изцяло свободен от всякакви вещни тежести, ипотеки, възбрани, договори за наем или права на трети лица;

7. ОБЯВЯВА ЗА ПУБЛИЧНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ поземлен имот с идентификатор 68134.1938.1264, след придобиването му от Столична община и го включва в зелената система на Столична община, на основание чл. 61, ал. 2 и ал. 4 от ЗУТ и чл. 21, ал. 9 от ЗОС.

8. ВЪЗЛАГА НА кмета на район „Витоша“:

8.1. В едномесечен срок от влизане в сила на подробния устройствен план (ИПРЗ и ИПУР), разрешен със Заповед № САГ26-РА53-670/05.09.2026 г. на кмета на Столична община, да състави, одобри и представи за утвърждаване от кмета на Столична

община нови актове за частна общинска собственост за новообразуваните от ПИ 68134.1978.314 и ПИ 68134.1978.759, урегулирани поземлени имоти за жилищно строителство;

8.2. След вписване на окончателния договор за замяна, да състави, одобри и представи за утвърждаване от кмета на Столична община Акт за публична общинска собственост за придобития поземлен имот с идентификатор 68134.1938.1264 (новообразуван УПИ L-„за озеленяване“, кв. 23Б, м. „Беловодски път – Боянско“), като част от зелената система на Столична община, на основание чл. 61, ал. 2 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 2, ал. 1, т. 7, чл. 3, ал. 2, т. 1 и чл. 21, ал. 9 от ЗОС.

Настоящото решение е прието на ___ заседание на Столичния общински съвет, проведено на _____ 20__ г., Протокол № _____ от _____ 20__ г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

Председател на Столичния общински съвет:

_____

[Цветомир Петров]

Рег. № Към СОА25-ГР94-5523-[21]/02.11.2026

СТОЛИЧНА ОБЩИНА
София 1000, ул. „Московска" 33, телефон: 02/ 9377-260, www.sofia.bg

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

Д О К Л А Д

от

ВАСИЛ ТЕРЗИЕВ – КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

относно: Одобряване на предварително писмено съгласие за придобиване чрез замяна на недвижим имот – частна собственост, представляващ поземлен имот с идентификатор 68134.1938.1264 по КККР на гр. София (УПИ L-1261 „за ЖС", кв. 23Б, м. „Беловодски път – Боянско", район „Витоша"), през който преминава туристически маршрут „Слънчевата алея", срещу недвижими имоти – собственост на Столична община, представляващи поземлен имот с идентификатор 68134.1978.314 и поземлен имот с идентификатор 68134.1978.759 по КККР на гр. София, район „Витоша", на основание чл. 21, ал. 5 във връзка с ал. 4 от Закона за общинската собственост, и оправомощаване на кмета на Столична община за сключване на предварителен и окончателен договор за замяна.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,
УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В Столична община е образувана преписка с рег. №СОА25-ГР94-5523/14.07.2025 г. по заявление от г-н Милен Христов, действащ чрез пълномощника си адв. Светослав Димитров от Софийска адвокатска колегия, в качеството му на собственик на поземлен имот с идентификатор 68134.1938.1264 по КККР на гр. София, с площ от 1089 кв. м, идентичен с УПИ L-1261 „за ЖС", кв. 23Б, м. „Беловодски път – Боянско", район „Витоша". С посоченото заявление е направено мотивирано предложение за уреждане на имуществените

и устройствени отношения със Столична община, като срещу собствения на физическото лице терен, през който преминава трасе от установения природен и туристически маршрут „Кв. Княжево – м. Бялата вода – м. Златните мостове“ (популярен като „Слънчевата алея“), заявителят да придобие в собственост два имота – общинска собственост, находящи се в кв. 20 по плана на м. „в.з. Драгалевци – лифта и под плажа“, район „Витоша“.

I. ФАКТИЧЕСКА ОБСТАНОВКА И ОБЩЕСТВЕНА НЕОБХОДИМОСТ

1. Характеристика на частния имот: Поземлен имот с идентификатор 68134.1938.1264 по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-68/02.12.2010 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес: гр. София, район „Витоша“, е с площ от 1089 кв. м, трайно предназначение на територията: „Урбанизирана“ и начин на трайно ползване: „Ниско застрояване (до 10 м)“. Имотът е идентичен с УПИ L-1261 „за ЖС“, кв. 23Б по плана на м. „Беловодски път – Боянско“, одобрен с Решение № 26 по Протокол № 28 от 28.09.2001 г. на СОС, изменен със Заповед № РД-09-50-170/07.02.2011 г. на главния архитект на Столична община и Заповед № РВТ23-РА50-166/13.11.2023 г. на главния архитект на район „Витоша“. Имотът попада в устройствена зона ЖмЗ* (Жилищна зона с малкоетажно застрояване с ограничителни параметри за буфериране на Природен парк „Витоша“). Правото на собственост на Милен Христов е удостоверено с Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 99, том I, рег. № 1629, дело № 42 от 05.04.2024 г. на нотариус Габриела Йорданова-Даскалова (рег. № 343 на НК), вписан в Службата по вписванията – гр. София с вх. рег. № 25616 от 05.04.2024 г., Акт № 42, том LVII, дело № 19159/2024 г.

2. Засягане от публично мероприятие и обществен интерес: През територията на частния поземлен имот 68134.1938.1264 фактически преминава част от туристическия маршрут „Кв. Княжево – м. Бялата вода – м. Златните мостове“, представляващ пешеходната „Слънчева алея“. Туристическият маршрут „Слънчева алея“ (кв. Княжево – м. Бялата вода – м. Златни мостове) е най-старата, популярна и леснодостъпна пешеходна пътека към Витоша. Тя е предпочитана от поколения софиянци заради плавното си изкачване и красивата природа. Това обстоятелство създава траен конфликт между инвестиционните намерения на частния собственик за реализиране на допустимото жилищно застрояване и съществуващия обществен интерес от запазване на свободната пешеходна достъпност, рекреационните връзки и целостта на природната среда в подножието на ПП „Витоша“. Реализирането на строителство в границите на частния имот би довело до прекъсване на установения пешеходен и туристически достъп и до обосновано обществено недоволство. Поради това е налице обществена необходимост теренът да бъде придобит от Столична община, запазен без застрояване, отреден за озеленяване и включен в публичната зелена система на столицата.

3. Предприети устройствени процедури: Във връзка с постъпилото искане и на основание чл. 135, ал. 5 и чл. 134, ал. 1, т. 1 и т. 2, ал. 2, т. 6 от Закона за устройство на територията (ЗУТ) е издадена Заповед №САГ26-РА53-670/05.09.2026 г. на Кмета на Столична община, с която е разрешено служебното изработване на проект за изменение на подробен устройствен план – план за регулация и застрояване (ИПРЗ) и план за улична регулация (ИПУР), със следния обхват:

- За частния имот: Промяна на конкретното предназначение на УПИ L-1261 „за ЖС“, кв. 23Б, м. „Беловодски път – Боянско“ (ПИ 68134.1938.1264) от имот с жилищни функции в имот „за озеленяване“ чрез образуване на нов УПИ L-„за озеленяване“ (проектна площ 1073 кв. м), в който не се предвижда никакво застрояване;
- За общинските имоти: Изменение на плана за регулация и застрояване на УПИ I – „за трафопост и озеленяване“ и УПИ XI-759 от кв. 20, м. „в.з. Драгалевци – лифта и под плажа“, чрез създаване на нов УПИ I-314 „за ЖС“ в нов кв. 20а (проектна площ 674 кв. м) от част от ПИ 68134.1978.314, и нов УПИ XI-759,314 „за ЖС“ в кв. 20 (проектна площ 1723 кв. м) от ПИ 68134.1978.759 и част от ПИ 68134.1978.314, ведно с продължаване на съществуващата пешеходна алея между ул. „319“ и ул. „Ген. Ковачев“, разделяща кв. 20 и кв. 20а.

II. ХАРАКТЕРИСТИКА И СТАТУТ НА ОБЩИНСКИТЕ ИМОТИ

Предлаганите за замяна общински имоти се намират в район „Витоша“, кв. „Драгалевци“, м. „в.з. Драгалевци – лифта и под плажа“, попадащи в устройствена зона Жм2 (Жилищна зона с малкоетажно застрояване с допълнителни специфични изисквания):

1. Поземлен имот с идентификатор 68134.1978.314: Площ по кадастрална скица: 1286 кв. м, адрес: гр. София, район „Витоша“, ул. „Ген. Ковачев“, трайно предназначение: „Урбанизирана“, начин на трайно ползване: „За друг вид застрояване“. Имотът отговаря на УПИ I – „за трафопост и озеленяване“, кв. 20 по плана, одобрен със Заповед № РД-50-09-86/16.03.1990 г. на ИК на СНС и Заповед № РД-50-51/31.03.1999 г. на кмета на район „Витоша“. Имотът е актуван с Акт за публична общинска собственост № 4477 от 04.02.2026 г., утвърден от кмета на Столична община. С оглед императивната забрана на чл. 7, ал. 2 от ЗОС за прехвърляне на публична общинска собственост, замяната на образуваните от него нови устройствени единици за жилищно строителство може да бъде финализирана единствено след влизане в сила на изменението на ПУП и последващо съставяне на актове за частна общинска собственост за отпадналото публично предназначение, съгласно чл. 6, ал. 1 и чл. 60, ал. 1 от ЗОС.

2. Поземлен имот с идентификатор 68134.1978.759: Площ по кадастрална скица: 1149 кв. м, адрес: гр. София, район „Витоша“, кв. „Драгалевци“, ул. „Акад. Сандерс“ № 21 (бивша ул. „Ген. Ковачев“), трайно предназначение: „Урбанизирана“, начин на трайно ползване: „Ниско застрояване (до 10 м)“. Имотът съответства на УПИ XI-759, кв. 20 по действащия регулационен план и е актуван като частна общинска собственост с Акт за частна общинска собственост № 4478 от 04.02.2026 г., утвърден от кмета на Столична община (вписан в Службата по вписванията под № 1, том XXI, рег. 9483, дело 6999/12.02.2026 г.).

Върху общинския терен ПИ 68134.1978.759 е реализирано възмездно учредено право на строеж, отстъпено въз основа на Договор за продажба на държавен недвижим имот от 07.12.1974 г., сключен от СГНС по реда на Наредбата за продажба и замяна на държавни жилища. В имота са изградени: двуетажна масивна вилна сграда с идентификатор 68134.1978.759.1 (застроена площ 67,53 кв. м / площ по кадастрална скица 62 кв. м, РЗП 117,47 кв. м) и сграда-гараж с идентификатор 68134.1978.759.2 (застроена площ 21,76 кв. м / площ по кадастрална скица 25 кв. м). Правото на собственост върху посочените сгради

ведно с отстъпеното право на строеж върху терена е придобито от Милен Христов с Нотариален акт за покупко-продажба № 99, том VIII, рег. № 8358, дело № 444 от 06.08.2018 г. на нотариус Ивайло Иванов (рег. № 384 на НК), вписан в СВ – София с вх. рег. № 51699 от 06.08.2018 г., Акт № 6, том CXVIII, дело № 37073/2018 г. (В АОС № 4478/04.02.2026 г. изричното е посочено, сградите не са общинска собственост). Чрез замяна се предлага Столична община да прехвърли единствено правото на собственост върху земята, с което се прекратява съществуващото разкъсване на собствеността върху земята и сградата.

III. ПАЗАРНИ ОЦЕНКИ И ФИНАНСОВИ ПАРАМЕТРИ НА СДЕЛКАТА

На основание чл. 44, ал. 1 от Наредбата за общинската собственост на СОС и въз основа на възлагателно писмо рег. № СОА25-ГР94-5523-[16]/15.10.2026 г., независими пазарни оценки на правото на собственост върху имотите са възложени и изготвени от „Оценителско предприятие Поликонсулт" ООД (Сертификат за оценителска правоспособност на дружество с рег. № 901400227/25.09.2019 г. от КНОБ), чрез сертифицирания оценител инж. Йордан Иванов Павлов (Сертификат за оценителска правоспособност рег. № 100102267/21.12.2016 г. от КНОБ). Разходите за изготвяне на експертизите са изцяло поети от заявителя.

Оценките са изготвени с ефективна дата 26 октомври 2026 г. чрез съчетаване на подхода на сравнителните продажби и подхода на остатъчната стойност (девелопмънт метод), както следва:

№	Имот / Идентификатор	Вид собственост	Площ (кв. м)	Пазарна стойност (EUR)
1	ПИ 68134.1938.1264 (УПИ L-1261, кв. 23Б, м. „Беловодски път – Боянско")	Частна (Милен Христов)	1089	622 607 EUR
2	ПИ 68134.1978.759 (УПИ XI-759, кв. 20, м. „в.з. Драгалевци – лифта и под плажа")	Частна общинска	1149	373 112 EUR
3	ПИ 68134.1978.314 (УПИ I – за трафопост и озеленяване, кв. 20, м. „в.з. Драгалевци")	Публична общинска (проектен ЖС)	1286	299 131 EUR
ОБЩА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ОБЩИНСКИТЕ ИМОТИ:				672 243 EUR
РАЗЛИКА В СТОЙНОСТИТЕ В ПОЛЗА НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА:				49 636 EUR

При съпоставяне на горепосочените стойности се установява, че на общинските имоти е определена пазарна стойност, която е над стойността на частния имот и разликата между тези стойности е в размер на 49 636 EUR (четиридесет и девет хиляди шестстотин тридесет и шест евро).

Определените по-горе цени, съгласно изготвените от оценителите пазарни оценки, нямат задължителен характер и изцяло в правомощията на Столичен общински съвет е на база приложените пазарни оценки да определи цените в интерес на общината. Цената на придобиваният имот не може да бъде по-висока от определената стойност по пазарната оценка.

IV. ПРАВНА КВАЛИФИКАЦИЯ И МЕХАНИЗЪМ НА ЗАМЯНАТА

Предложеният правен способ се основава на разпоредбите на чл. 21, ал. 5 във връзка с ал. 4 от Закона за общинската собственост.

Процедурата се структурира на два последователни етапа, гарантиращи защита на обществения интерес:

1. **Първи етап (Предварителен договор):** Приемане на настоящото решение от Столичния общински съвет, с което се актуализира Годишната програма за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост, одобрява се предварителното съгласие и се възлага на кмета на Столична община да сключи предварителен договор по чл. 21, ал. 5 от ЗОС;
2. **Втори етап (Окончателен договор):** Сключване на окончателен договор за замяна от кмета на Столична община, след изпълнение на кумулативно установени отлагателни условия:
    - Влизане в сила на изменението на ПУП – ИПРЗ и ИПУР, разрешено със Заповед № СМГ26-РА53-670/05.09.2026 г., с което частният терен се отрежда изцяло „за озеленяване" без възможност за застрояване, а общинските терени се преструктурират в проектни УПИ за жилищно строителство и пешеходна алея;
    - Промяна на характера на собствеността на отпадналата от публично предназначение част от ПИ 68134.1978.314 в частна общинска собственост и съставяне на съответните актове за частна общинска собственост от кмета на район „Витоша" съгласно чл. 6, ал. 1 и чл. 60, ал. 1 от ЗОС;
    - Пълно заплащане от страна на Милен Христов на установената сума за парично уравнение в размер на 49 636 EUR по сметка на Столична община;
    - Представяне на удостоверения за липса на вписани вещни тежести, възбрани, ипотеки и претенции на трети лица по отношение на придобивания частен имот 68134.1938.1264;
    - Изготвяне на актуални пазарни оценки, в случай че приложените доклади загубят своята валидност към момента на подписване на окончателния договор.

По силата на **чл. 21, ал. 9 от ЗОС** и **чл. 61, ал. 4 от ЗУТ**, придобитият от Столична община поземлен имот с площ 1089 кв. м придобива „ex lege" статут на публична общинска собственост като част от зелената система на общината, като след вписване на договора, кметът на район „Витоша" следва да състави съответния Акт за публична общинска собственост.

Предвид изложеното, на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация (ЗМСМА), чл. 6; чл. 8, ал.1 и ал. 9 и чл. 21,

ал. 5 във връзка с ал. 4 от Закона за общинската собственост, както и чл.41, ал.2 от ЗОС, чл. 61, ал. 2 и ал. 4 от Закона за устройство на територията и чл.38, чл.39 и чл.40 от Наредбата за общинската собственост на СОС, предлагам Столичният общински съвет да определи цените и приеме решение за замяна.

Поради промяна в характера на собствеността на един от общинските имоти от публична в частна общинска собственост и на основание чл. 6, ал. 2 от ЗОС, решението следва да се приеме с мнозинство 2/3 от общия брой на общинските съветници.

Целесъобразността на решението и пазарните цени на имотите следва да се преценят от СОС, с оглед на изложените от вносителя мотиви.

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Проект за решение на Столичния общински съвет;
2. Проект на Предварително писмено съгласие за сключване на договор за замяна;
3. Заповед № САГ26-РА53-670/ 05.09.2026 г. на кмета на Столична община;
4. Скица-предложение за ИПРЗ и ИПУР, изработена от „ГИС София" ЕООД;
5. Оценителски доклад от 26.10.2026 г. за ПИ 68134.1938.1264, изготвен от „Оценителско предприятие Поликонсулт" ООД;
6. Оценителски доклад от 26.10.2026 г. за ПИ 68134.1978.759 и ПИ 68134.1978.314, изготвен от „Оценителско предприятие Поликонсулт" ООД;
7. Акт за публична общинска собственост № 4477/04.02.2026 г. и Акт за частна общинска собственост № 4478/04.02.2026 г.;
8. Документи за собственост на физическото лице (Нотариален акт № 99/2024 г., Нотариален акт № 99/2018 г., Договор от 07.12.1974 г., Постановление за възлагане от 22.11.2013 г.);
9. Кадастрални скици и скици-проекти от СГКК – гр. София.

С УВАЖЕНИЕ,

Васил Терзиев
кмет на Столична община
02.11.2026

СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. Московска № 33, Тел. 93 77 591, http://www.council.sofia.bg

ПРОЕКТ!

Р Е Ш Е Н И Е № .....

на Столичния общински съвет

от .....

ОТНОСНО: Одобряване на предварително писмено съгласие за придобиване чрез замяна на недвижим имот – частна собственост, представляващ поземлен имот с идентификатор 68134.1938.1264 по КККР на гр. София (УПИ L-1261 „за ЖС“, кв. 23Б, м. „Беловодски път – Боянско“, район „Витоша“), през който преминава туристически маршрут „Слънчевата алея“, срещу недвижими имоти – собственост на Столична община, представляващи поземлен имот с идентификатор 68134.1978.314 и поземлен имот с идентификатор 68134.1978.759 по КККР на гр. София, район „Витоша“, на основание чл. 21, ал. 5 във връзка с ал. 4 от Закона за общинската собственост, и оправомощаване на кмета на Столична община за сключване на предварителен и окончателен договор за замяна.

На основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 6, ал. 1; чл. 8, ал. 1 и ал. 9, и чл. 21, ал. 5 във връзка с ал. 4 и чл.41, ал.2 от Закона за общинската собственост; чл. 61, ал. 2 и ал. 4, и чл. 199 от Закона за устройство на територията, чл. 10, ал. 1 и ал. 2, т. 8 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община и чл.38, чл.39, чл.40 и чл. 74 от Наредбата за общинската собственост на Столичния общински съвет,

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

1. **Обявява от публична в частна общинска собственост поземлен имот с идентификатор 68134.1978.314,** с площ по кадастрална скица от 1286 кв. м, адрес: гр. София, район „Витоша“, ул. „Ген. Ковачев“, трайно предназначение: „Урбанизирана“, начин на трайно ползване: „За друг вид застрояване“, съставляващ УПИ I – „за трафопост и озеленяване“, за който е съставен Акт за публична общинска собственост №4477 от 04.02.2026 г. на СО-район „Витоша“, след влизане в сила на подробния устройствен план (ИПРЗ и ИПУР), разрешен със Заповед № САГ26-РА53-670/05.09.2026 г. на кмета на Столична община.

2. АКТУАЛИЗИРА Програмата за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост на Столична община за 2026 г., приета с Решение №478 по Протокол №64 от 25.06.2026 г. на Столичния общински съвет, както следва:

2.1. Създава Раздел „Общински имоти за замяна по реда на чл. 21, ал. 4 от Закона за общинската собственост“ и включва:

„1. Поземлен имот с идентификатор 68134.1978.759 по КККР на гр. София, площ 1149 кв. м, адрес: гр. София, район „Витоша“, кв. „Драгалевци“, ул. „Акад. Сандерс“ № 21 (АчОС № 4478/04.02.2026 г), съответстващ на УПИ XI-759, кв. 20 по плана на м. „в.з. Драгалевци – лифта и под плажа“;

2. Поземлен имот с идентификатор 68134.1978.314 по КККР на гр. София (АПОС № 4477/04.02.2026 г).“

2.2. Включва в Раздел XI „Придобиване от Столична община на недвижими имоти, собственост на граждани или юридически лица“, част район „Витоша“ следния имот:

„1. Поземлен имот с идентификатор 68134.1938.1264 по КККР на гр. София, район „Витоша“, с площ 1089 кв. м, съответстващ на УПИ L-1261, кв. 23Б по плана на м. „Беловодски път – Боянско“, предвиден за проектен УПИ L-„за озеленяване“ за осигуряване на туристически маршрут „Слънчевата алея“ – собственост на физическо лице.“

3. ОДОБРЯВА предварително писмено съгласие за придобиване чрез замяна на недвижим имот – частна собственост, представляващ поземлен имот с идентификатор 68134.1938.1264 по КККР на гр. София, с площ 1089 кв. м, собственост на Милен Христов, срещу поземлени имоти – собственост на Столична община, с идентификатори 68134.1978.759 (площ 1149 кв. м) и 68134.1978.314 (площ 1286 кв. м) по КККР на гр. София, район „Витоша“.

4. ВЪЗЛАГА на кмета на Столична община да сключи предварителен договор за замяна на п**роектен УПИ I-314 „за ЖС“,** квартал 20, м. "В.з. "Драгалевци - лифта и под плажа", **с проектна площ от 674 кв. м.,** представляващ част от поземлен имот с идентификатор 68134.1978.314 – **общинска собственост и проектен УПИ XI – 759, 314 „за ЖС“,** квартал 20, м. "В.з. "Драгалевци - лифта и под плажа", **с проектна площ от 1723 кв. м.,** образуван от поземлен имот с идентификатор 68134.1978.759 и част от поземлен имот с идентификатор 68134.1978.314 **– общинска собственост срещу УПИ L-1261 „за ЖС“,** квартал 23Б, м. "Беловодски път - Боянско", представляващ поземлен имот с идентификатор 68134.1938.1264, с площ 1089 кв. м. – **собственост на Милен Христов**, по реда на чл. 21, ал. 4 и ал. 5 от ЗОС, при условията на настоящото решение.

5. ОПРЕДЕЛЯ цени на недвижимите имоти – предмет на замяната, при условията и реда на чл.41, ал.2 от Закона за общинската собственост и чл.38, чл.39 и чл.40 от Наредбата за общинската собственост, въз основа на пазарни оценки, посочени в доклада и приложени към него изготвени от сертифициран оценител - „Оценителско предприятие Поликонсулт“ ООД, сключил рамков договор със Столична община, както следва:

5.1. За частния поземлен имот с идентификатор 68134.1938.1264 по КККР на гр. София, с площ 1089 кв. м, находящ се в район „Витоша“, м. „Беловодски път – Боянско“, собственост на Милен Христов – в размер на ……. евро, без включен ДДС (**но не по-висока от определената от сертифицирания оценител пазарна оценка, съгласно разпоредбата на чл.39, ал.3 от НОС)** ;

5.2. За общинските поземлени имоти общо в размер на ……. евро, без включен ДДС **(но не по-ниска от определената от сертифицирания оценител пазарна оценка, съгласно разпоредбата на чл.38, ал.2 от НОС), както следва**:

- …….евро, без включен ДДС – за поземлен имот с идентификатор 68134.1978.759 по КККР на гр. София, с площ 1149 кв. м (земя), находящ се в район „Витоша“, кв. „Драгалевци“, ул. „Акад. Сандерс“ № 21;

- …….. евро, без включен ДДС – за поземлен имот с идентификатор 68134.1978.314 по КККР на гр. София, с площ 1286 кв. м, находящ се в район „Витоша“, кв. „Драгалевци“, ул. „Ген. Ковачев“.

5.3. ОПРЕДЕЛЯ парично уравнение на стойностите на заменяните имоти в размер на …… евро, без включен ДДС, в полза на Столична община, представляващо разликата между стойността на общинските имоти и стойността на частния имот, която сума Милен Христов се задължава да заплати по банков път по сметка на Столична община преди или най-късно в деня на подписване на окончателния договор за замяна.

6. ВЪЗЛАГА НА кмета на Столична община да сключи окончателен договор за замяна с Милен Христов, по актуални пазарни цени и при условията на настоящото решение, след изпълнение на следните кумулативни условия, които задължително се включват в предварителния договор:

6.1. Влизане в сила на подробния устройствен план – ИПРЗ и ИПУР, разрешен със Заповед № САГ26-РА53-670/05.09.2026 г. на кмета на Столична община, за УПИ L-1261, кв. 23Б, м. „Беловодски път – Боянско“, с който имотът се отрежда изцяло за публично мероприятие – „за озеленяване“, без предвидено застрояване, както и за УПИ I – „за трафопост и озеленяване“ и УПИ XI-759, кв. 20, м. „в.з. Драгалевци – лифта и под плажа“, ведно с продължаване на пешеходната алея между ул. „319“ и ул. „Ген. Ковачев“;

6.2. Заплащане от страна на Милен Христов по сметка на Столична община на паричното уравнение, по т. 5.3 от настоящото решение, в размер на …….. евро, без включен ДДС;

6.3. Представяне от страна на частния собственик на актуално удостоверение за вписвания, отбелязвания и заличавания от Службата по вписванията – гр. София, доказващо, че придобиваният поземлен имот 68134.1938.1264 е изцяло свободен от всякакви вещни тежести, ипотеки, възбрани, договори за наем или права на трети лица;

7. ОБЯВЯВА ЗА ПУБЛИЧНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ поземлен имот с идентификатор 68134.1938.1264, след придобиването му от Столична община и го

включва в зелената система на Столична община, на основание чл. 61, ал. 2 и ал. 4 от ЗУТ и чл. 21, ал. 9 от ЗОС.

8. ВЪЗЛАГА НА кмета на район „Витоша“:

8.1. В едномесечен срок от влизане в сила на подробния устройствен план (ИПРЗ и ИПУР), разрешен със Заповед № САГ26-РА53-670/05.09.2026 г. на кмета на Столична община, да състави, одобри и представи за утвърждаване от кмета на Столична община нови актове за частна общинска собственост за новообразуваните от ПИ 68134.1978.314 и ПИ 68134.1978.759, урегулирани поземлени имоти за жилищно строителство;

8.2. След вписване на окончателния договор за замяна, да състави, одобри и представи за утвърждаване от кмета на Столична община Акт за публична общинска собственост за придобития поземлен имот с идентификатор 68134.1938.1264 (новообразуван УПИ L-„за озеленяване“, кв. 23Б, м. „Беловодски път – Боянско“), като част от зелената система на Столична община, на основание чл. 61, ал. 2 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 2, ал. 1, т. 7, чл. 3, ал. 2, т. 1 и чл. 21, ал. 9 от ЗОС.

Настоящото решение е прието на ___ заседание на Столичния общински съвет, проведено на _____ 20__ г., Протокол № _____ от _____ 20__ г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

Председател на Столичния общински съвет:

_____

[Цветомир Петров]