



Рег. № Към СОА25-ВК08-10934-[2]/27.10.2025

СТОЛИЧНА ОБЩИНА

София – 1000, улица "Московска" 33, тел. номератор: 02/9377260, www.sofia.bg

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

СТ А Н О В И Щ Е

ОТ

ГЕОРГИ КЛИСУРСКИ – ЗАМ.-КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

относно: писмо, придружено от доклад постъпили в Столична община под № СОА25-ВК08-10934(1)/2025 година от инж. Димитър Димов – Кмет на Район "Надежда", с предложение за придобиване, чрез изкупуване от страна на общината на правото на собственост върху магазин (павилион за промишлени стоки) № С16, с площ 21,90 кв. м, който по КККР, представлява сграда с идентификатор 68134.1385.2258.13, с площ 23 кв. м, попадаща в общински поземлен имот с идентификатор 68134.1385.2258, който по действащия ПУП на местност булевард "Ломско шосе", съставлява урегулиран поземлен имот II, отреден за "офиси, търговски обекти и ЖС" от квартал № 59 в същата местност, находящ се в район "Надежда"

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,

На основание чл. 68, ал. 3 от Правилника за организацията и дейността на Столичния общински съвет (СОС) и в изпълнение на Заповед № СОА16-РД09-1395/15.11.2016 година на Кмета на Столична община (СО), изразявам становище относно законосъобразността на внесения в общината проект за решение по доклад на инж. Димитър Димов – Кмет на Район "Надежда".

Предложението на кмета на района предвижда общинският съвет да даде съгласие **Столична община да придобие, чрез изкупуване от собственика правото на собственост върху магазин (павилион за промишлени стоки) № С16, с площ 21,90 кв. м, който по КККР, представлява сграда с идентификатор 68134.1385.2258.13, с площ 23 кв. м, попадаща в общински поземлен имот с идентификатор 68134.1385.2258, който по действащия ПУП на местност булевард "Ломско шосе", съставлява урегулиран поземлен имот II, отреден за "офиси, търговски обекти и ЖС" от квартал № 59 в същата местност, находящ се в район "Надежда".**

По данни от документите по преписката **описаната сграда (магазин) попада в общински поземлен имот с идентификатор 68134.1385.2258, с площ 2 158 кв. м, който по действащия ПУП на местност булевард "Ломско шосе", съставлява урегулиран поземлен**

имот II, отреден за "офиси, търговски обекти и ЖС" от квартал № 59 в същата местност, находящ се в район "Надежда".

Действащият ПУП за имота е одобрен със заповед № РД-09-50-1585/05.12.2007 година на главния архитект на София и ИПРЗ, одобрено с решение № 824 по протокол № 73/18.12.2014 година на Столичен общински съвет.

По ОУП на СО общинския поземлен имот попада в зона Смф – "Смесена многофункционална зона", със съответните параметри на застрояване.

Към доклада е представена **заповед № САГ24-РА53-767/21.10.2024 година на главния архитект на Столична община**, с която е допусната градоустройствена процедура за служебно изработване на **проект за изменение на плана регулация и застрояване (ИПРЗ)**, по силата на която се предвижда образуване на **нов урегулиран поземлен имот II-2258, отреден за "етажен паркинг"** и изграждане в имота на нова нежилищна сграда, разположена като начин на застрояване свободно с височина Н = 15 м.

Предложеният проект за ИПРЗ не е влязъл в сила като същия е на етап съгласуване със съответните институции.

Урегулиран поземлен имот II, отреден за "офиси, търговски обекти и ЖС" от квартал № 59 в местност булевард "Ломско шосе" (местност "Надежда-3"), който по КККР представлява **поземлен имот с идентификатор 68134.1385.2258** е частна общинска **собственост** като за него е съставен АЧОС № 4101/30.07.2024 година на СО – Район "Надежда", вписан в Службата по вписванията.

Във връзка с **инвестиционните намерения на район "Надежда" за изграждане на етажнен паркинг** и проведените преговори с част от собствениците на сгради, построени в общинския имот се предлага с доклада изкупуване на една от тези сгради, а именно **сграда с идентификатор 68134.1385.2258.13, с площ 23 кв. м (с площ 21,90 кв. м по документ за собственост).**

Въз основа на представения **договор за продажба на недвижими имот – частна общинска собственост № РД-561-489/22.06.2004 година на Столична община** и рег. № ОИ-0700-53/13.07.2004 година на район "Надежда", вписан в книгите за вписване се установява, че собствеността върху сградата е придобита от **Цветан Петров Цветков**, в качеството му на **Едноличен търговец с фирма "АННА 74 – Цветан Цветков"**.

В същото време след направена справка за актуалното състояние на търговеца в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел се установява, че **Едноличен търговец с фирма "АННА 74 – Цветан Цветков" е: "заличен търговец"**.

В този случай е необходимо да съобразим нормата на чл. 22, ал. 3 от Семейния кодекс, която посочва, че *вещните права, придобити от съпруг – едноличен търговец по време на брака за упражняване на търговската му дейност и включени в търговското му предприятие са лична собственост.*

Едновременно с това е необходимо да имаме предвид, че **Върховният касационен съд на Република България, в лицето на общото събрание на търговската колегия** се е произнесъл с **тълкувателно решение № 1/2017 година от 03.12.2018 година** по тълкувателно дело № 1/2017 година, в точка 10, от което е посочено следното: **"Недвижимите имоти и движимите вещи, останали непродадени в производството по несъстоятелност след прекратяване на производството и заличаване на длъжника от търговския регистър, остават собственост на физическото лице, когато длъжникът е едноличен търговец, съответно стават собственост на държавата или на общините, по аналогия на чл. 11 ЗН, когато длъжникът е търговец – юридическо лице, освен ако в закон не е предвидено друго"**.

Разпоредбата на чл. 60а от Търговския закон указва случаите, в които едноличния търговец се заличава от регистъра като в т. 1 е посочено **при прекратяване на дейността му**, без да се отбелязва причината за прекратяването – производство по несъстоятелност или заявление от търговеца.

В този смисъл, считам, че тълкувателното решение следва да се прилага във всички случаи на заличаване на едноличния търговец, посочени в чл. 60а от Търговския закон, в това число и в конкретната хипотеза на доклада.

На следващо място, отбелязвам, че **не са представени данни за наличието на брачен договор** между съпруга – едноличен търговец и неговата съпруга, поради което приемам, че единствено **Цветан Цветков** е собственик на **магазин № С16**, представляващ **сграда с идентификатор 68134.1385.2258.13, с площ 23 кв. м.**

Предвид направения правен анализ на собствеността и с цел прецизиране на предложения текст на проекта за решение, без да се променя волята на вносителя, предлагам **пункт II от проекта за решение** да се чете, както следва:

"II. Дава съгласие **Столична община** да придобие, чрез **договор за покупко-продажба** от **Цветан Цветков** правото на собственост върху **магазин за промишлени стоки № С16 (по схема), с площ 21,90 кв. м** (по документ за собственост), представляващ по КKKP, одобрени със заповед № РД-18-48/12.10.2011 година на Изпълнителния директор на АГKK **сграда с идентификатор 68134.1385.2258.13, с площ 23 кв. м**, с предназначение: сграда за търговия, разположена в **общински поземлен имот с идентификатор 68134.1385.2258**, който по действащия ПУП представлява **урегулиран поземлен имот II, отреден за "офиси, търговски обекти и ЖС"** от квартал № 59 в местност булевард "Ломско шосе" (местност "Надежда-3"), район "Надежда", град София срещу заплащането на **пазарна цена в размер на 19 930,00 (деветнадесет хиляди деветстотин и тридесет лева и нула стотинки) лева, без ДДС**, определена от сертифициран оценител, сключил рамков договор със Столична община".

Останалото съдържание на проекта за решение остава непроменено.

Кметът на района е възложил изготвянето на експертна пазарна оценка на магазина, на базата на която е основал и своето предложение за пазарна цена в проекта за решение.

Експертната **пазарна оценка** е изготвена от "Цеси консулт +" ООД, с което Столична община има сключен рамков договор, съгласно Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти на СО.

Пазарната оценка на магазин № С16, представляващ по КKKP **сграда с идентификатор 68134.1385.2258.13, с площ 21,90 кв. м** е в размер на **19 930,00 лева, без ДДС**.

По сделката би следвало да не се начислява ДДС, доколкото сградата не е нова и няма данни физическото лице да е регистрирано по ЗДДС.

Срокът на валидност на пазарната оценка след становище на сертифицирания оценител за нейната актуалност е до **01.03.2026 година**.

Магазин № С16, представляващ по КKKP **сграда с идентификатор 68134.1385.2258.13 не е включен** в Програмата за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост на Столична община за 2025 година, поради което кметът на района е предложил допълване на програмата.

Правните основания, посочени в доклада и проекта за решение, а именно: чл. 34, ал. 1 и ал. 2 от Закона за общинската собственост, чл. 3 и чл. 6, ал. 1 от Наредбата за общинската собственост, както и чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация са правилни, съотнесими с фактическата обстановка и действащата нормативна уредба.

От правните основания предлагам да отпадне нормата на чл. 199, ал. 1 от Закона за устройство на територията, тъй като към настоящия момент общинският имот

все още не е отреден за публично мероприятие. Такова мероприятие може да бъде налице след влизане в сила на изменението на плана регулация и застрояване.

Целесъобразността на сделката следва да се преценява от Столичен общински съвет, съобразно изложените от вносителя мотиви, представените доказателства и настоящото становище.

С уважение:

Георги Клисурски
зам.-кмет на Столична община
27.10.2025

Направление "Финанси и здравеопазване"

Съгласували, чрез АИССО:

Директор на ДОС: Мая Кескинова

Началник на отдел в ДОС: Диян Иванов

Изготвил, чрез АИССО:

Главен юрисконсулт в ДОС: Станислав Койчев



СТОЛИЧНА ОБЩИНА - РАЙОН „НАДЕЖДА”



гр. София 1220, ул. „Осми март” № 6, тел. 02/495-11-51, факс 02/837-64-65

www.so-nadejda.com; e-mail: info@so-nadejda.com

ЧРЕЗ

ГОСПОДИН ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ДО

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ДО К Л А Д

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

Относно: Придобиване от Столична община, чрез изкупуване на недвижим имот - частна собственост, представляващ сграда с идентификатор 68134.1385.2258.13, попадаща в УПИ II, кв. 59, по действащ подробен устройствен план на местност „Надежда 3“, район „Надежда“.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,

УВАЖАЕМИ ГОСПОЖИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

СО - район „Надежда“ има инвестиционни намерения за изграждане на етажен паркинг в поземлен имот – частна общинска собственост, с идентификатор 68134.1385.2258, с площ 2158 кв.м., УПИ II, кв. 59, местност „Надежда 3“, с цел осигуряване за нуждите на района и населението от места за паркиране.

По действащ подробен устройствен план (ПУП), одобрен със Заповед № РД-09-50-1585/05.12.2007 г. на Главния архитект на гр. София и ИПРЗ, одобрено с Решение № 824 по протокол №73/18.12.2014 г. на Столичния общински съвет, УПИ II е отреден за офиси, търговски обекти и жс.

Във връзка с инвестиционните намерения на районната администрация, със Заповед № САГ24-РА53-767/21.10.2024 г. на Главения архитект на Столична община е допусната градоустройствена процедура за промяна предназначението на имота в „За етажен паркинг и ПП“. С проекта за ПУП-ИПЗ в новообразувания УПИ II-2258 „за етажен паркинг“ се предвижда публично мероприятие - изграждане на нова нежилищна сграда, разположена свободно като начин на застрояване и указана като средно като характер застрояване и височина Н=15 м. (5 ет.). Към настоящия момент градоустройствената процедура е на етап съгласуване със съответните институции.

В общинския имот са разположени сгради – частна собственост, придобили постоянен градоустройствен статут и съответното право на строеж върху общинска земя с договори по реда на § 17, ал. 2 от ПР на Закона за устройство на територията, сключени в периода 2003 г. – 2006 г. Същите са с предназначение търговски обекти – магазини и павилиони, като част от търговски комплекс. От години сградите не се ползват по предназначение и пазара изобщо не функционира като такъв.

С оглед реализиране на инвестиционните намерения за изграждане на етажен паркинг, районната администрация е направила предложение на собственици на няколко обекта за възможността Столична община да придобие правото на собственост върху сградите, чрез правна сделка по определената от сертифицирания оценител пазарна цена.

Със заявление вх. № РНД25-ГР94-1285-[1]/16.05.2025 г., Румяна

Цветкова и Цветан Цветков, като собственици на сграда с идентификатор 68134.1385.2258.13, с площ от 23 кв.м., представляваща сграда за търговия С1Б, заедно със съответното право на строеж върху мястото, са заявили писмено съгласието си за продажба на Столична община на собствения им имот – сграда, срещу определената от сертифицирания оценител цена, която е в размер на 19 930 лева (деветнадесет хиляди деветстотин и тридесет лева). Експертна оценка е изготвена от сертифициран оценител „ЦЕСИ КОНСУЛТ ПЛЮС“ ООД, сключил рамков договор със Столична община № СОА24-ДГ56-1925/26.07.2024 г.

Заявителите легитимират правото си на собственост върху сградата с Договор за продажба на недвижим имот – частна общинска собственост № РД-561-489/22.06.2004 г., вписан в Службата по вписванията вх. рег. № 26844, № 24, том XI, им. п. 261383 от 05.07.2004 г. Съгласно цитирания договор, Столична община прехвърля възмездно на Цветан Цветков, в качеството му на Едноличен търговец с фирма ЕТ „АННА 74-Цветан Цветков“ с ЕИК 831703435, правото на собственост върху обект, представляващ – масивна сграда Магазин за промишлени стоки /по схема № С16/, със застроена площ от 21,90 кв.м. – като част от Търговски комплекс, ведно със съответното му право на строеж върху терена. Сградата е нанесена с идентификатор 68134.1385.2258.13, с площ от 23 кв.м., в кадастралната карта и кадастралните регистри на район „Надежда“, одобрени със Заповед № РД-18-48/12.10.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменени със Заповед № 18-11881-09.09.2014 г. на Началника на СГКК-София. При направена проверка в Търговския регистър се установи, че ЕТ „АННА 74-Цветан Цветков“ с ЕИК 831703435 е заличен търговец, като собствеността на обекта считат за съпругеска имуществена общност /СИО/.

Към преписката е приложено удостоверение от Агенция по вписванията за вписвания, отбелязвания и заличаване на имота.

За общинския имот върху който са разположени търговските обекти е съставен Акт за частна общинска собственост № 4101/30.07.2024 г. на СО – район „Надежда“, вписан в Службата по вписванията на 07.10.2024 г., вх. рег. № 77907, акт № 86, том CLXXXL, имотна партида № 441113.

Видно от становището на Главния архитект на Район „Надежда“, съгласно действащ застроителен и регулационен план, одобрен със Заповед № РД-09-50-1585/05.12.2007 г. Главен архитект на гр. София и ИПРЗ, одобрено с Решение № 824 по Протокол №73/18.12.2014 г. на СОС, УПИ II - за офиси, търговски обекти и жс, кв. 59, м. „Надежда 3“, район „Надежда“, гр. София е отреден за обществено обслужване. Със Заповед № САГ24-РА53-767/21.10.2024 г. е допусната градоустройствена процедура за промяна на предназначение в „За етажен паркинг и ПГ“.

Съгласно ОУП на Столична община, приет с Решение № 697 от Протокол № 51/19.11.2009 г. на Столичен общински съвет и Решение № 960/16.12.2009 г. на МС, УПИ II - за офиси, търговски обекти и жс, кв. 59, м. „Надежда 3“, район „Надежда“, гр. София попада в „Смесена многофункционална зона“ – Смф, със следните параметри на застрояване: максимална плътност на застрояване Пзастр. – 60%; максимална интензивност на застрояване Кинт – 3,5; минимална озеленена площ Позел. – 40%; максимална кота корниз в м.: -.

Във връзка с реализиране на инвестиционните намерения на Район „Надежда“ и предвид съгласието от страна на частните лица, не виждам пречка обекта да бъде придобит от Столична община чрез покупко-продажба.

Имотът не е включен в годишната програма за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост на столична община за 2025 г., приета с Решение № 395 по Протокол № 40 от 12.06.2025 г. на Столичен общински съвет.

Предвид изложеното и на основание чл. 34, ал. 1 и ал. 2 от Закона за общинската собственост, чл. 3 и чл. 6, ал. 1 от Наредбата за общинската собственост, във връзка с чл. 199, ал. 1 от Закона за устройство на територията, и чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, предлагам на Столичен общински съвет следния проект за решение, който прилагам.

Приложения:

- проект на решение;
- експертна оценка;
- становище на Главния архитект на Район „Надежда“;
- Заповед № САГ24-РА53-767/21.10.2024 г. на главния архитект на СО;
- скица-извадка от действащ ПУП;
- скица № 15-72722-16.01.2025 г. за ПИ, издадена от „АГКК - София“;
- скица № 15-476564-04.05.2023 г. на сграда, издадена от „АГКК - София“;
- скица-предложение за допускане до ПУП- ИПРЗ;
- АОС № 4101/30.07.2024 г. на СО – район „Надежда“;
- преписка рег. РНД25-ГР94-1285-[1]/2025 г по описа на район „Надежда“.

С уважение,



Възстановим подпис

X

инж. Димитър Димов

КМЕТ НА РАЙОН "НАДЕЖДА", СТОЛИЧНА О...



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 _____ 2025 година

Относно: Придобиване от Столична община, чрез изкупуване на имот - частна собственост, представляващ сграда с идентификатор 68134.1385.2258.13, попадаща в УПИ II, кв. 59, по действащ подробен устройствен план на местност „Надежда 3“, район „Надежда“.

На основание чл. 34, ал. 1 и ал. 2 от Закона за общинската собственост, чл. 3 и чл. 6, ал. 1 от Наредбата за общинската собственост, във връзка с чл. 199, ал. 1 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. Допълва Програмата за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост на Столична община за 2025 година, в раздел „Сделки по придобиване от страна на Столична община на недвижими имоти, собственост на граждани или юридически лица“ с имота по т. II.

II. Дава съгласие Столична община да придобие, чрез покупка недвижим имот – частна собственост, представляваща сграда с идентификатор 68134.1385.2258.13 - павилион за промишлени стоки - С16, със застроена площ от 21.90 кв. м., разположена в ПИ с идентификатор 68134.1385.2258, по КККР, УПИ II - за офиси, търговски обекти и жс, кв. 59, м. „Надежда 3“, район „Надежда“, гр. София, срещу заплащане на пазарна цена, определена от сертифициран оценител сключил рамков договор със Столична община, в размер на 19 930 лева (деветнадесет хиляди деветстотин и тридесет лева), без включен ДДС.

III. Възлага на кмета на Столична община да издаде заповед и сключи договор за прехвърляне правото на собственост за имота по т. II.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичен общински съвет, проведено на20..... година, Протокол №, точкаот 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

Ива Панайотова-Гетова
