



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

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

ДО

Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ – ПРЕДСЕДАТЕЛ
НА СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

СТАНОВИЩЕ

от

ГЕОРГИ КЛИСУРСКИ – ЗАМЕСТНИК-КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

относно: Доклад № СОА25-ВК08-14691/2025 г. от кмета на район „Студентски“ за провеждане на процедура по реда на § 8, ал. 2, т. 1 от ПР на ЗУТ, чл. 80, ал. 2 във вр. с чл. 78, ал. 2 от НОС, във вр. с чл. 17, ал. 2, т. 3 от ЗУТ и чл. 81, ал. 1 и ал. 2 от НОС и чл. 37, ал. 4 от ЗОС във връзка с чл. 183, ал. 3 от ЗУТ, за определяне на квоти на съсобственост в УПИ III – общ. /имот с проектен идентификатор 68134.1606.28/, кв. 24А, м. „Витоша ВЕЦ-Симеоново“, район „Студентски“ и за последващо учредяване на право на строеж срещу обезщетение за СО с равностойни обекти.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,

На основание чл. 68, ал. 3 от Правилника за организацията и дейността на Столичен общински съвет и в изпълнение на Заповед №СОА16-РД09-1395/15.11.2016 г. на Кмета на Столична община, изразявам следното становище по законосъобразността на внесените доклад и проект за решение:

С доклад № СОА25-ВК08-14691/2025 г. кметът на район „Студентски“ е внесъл проект за решение за доброволно прилагане на влязъл в сила план за регулация, одобрен със Заповед № РД-09-50-464/20.08.1998 г. на Гл. архитект на София, потвърдена с Решение № 85 по Протокол 56/06.08.2003 г. на СОС, на УПИ III – общ. /имот с проектен идентификатор 68134.1606.28/, кв. 24А, м. „Витоша ВЕЦ-Симеоново“, район „Студентски“, чрез определяне на квоти на съсобственост и последващо учредяване на право на строеж срещу обезщетение за СО с равностойни обекти.

В обхвата на УПИ III – общ. / проектен идентификатор 68134.1606.28/, кв. 24А, м. „Витоша ВЕЦ-Симеоново“, район „Студентски“, попадат следните имоти:

1. Поземлен имот с идентификатор 68134.1606.150 с площ 357 кв.м, частна общинска собственост, актуван с АОС №1650/21.08.2024 г. на район

„Студентски“, вписан в службата по вписвания с вх. № 75455/ 27.09.2024 г., акт №86, том CLXXV, дело № 58065;

2. Поземлен имот с идентификатор 68134.1606.6103, с площ 1 918 кв. м, собственост на Стефан Янев, Диана Атанасова, Александър Александров, Мария Василева, Боряна Хък, Владимир Кръстев, Любка Божилова, Иван Божилов, Стоян Стоянов, Димитър Петров, Татяна Димитрова, Борислав Димитров, Симеон Александров, Славомир Брейчев, Ангел Александров, Красимир Стоянов, Антоанета Сапунов и Стефан Кирков, съгласно Нотариален акт №64, том I, рег. №2341, дело №233/ 30.04.2025 г., вписан в Служба по вписванията с вх.рег.№35045, акт № 145, том LXXXII, дело №27181, им.парт.844819.

Със сключването на договор за определяне квоти на съсобственост, **Столична община** ще стане собственик на **15,69 % идеални части**, а **заявителите** ще станат собственици общо на **84,31 % идеални части** от УПИ III–общ. /проектен идентификатор 68134.1606.28/, кв.24А, м. „Витоша ВЕЦ–Симеоново“, район „Студентски“. Определянето на идеалните части от съсобствения УПИ е в съответствие с разпоредбата на чл.78, ал.2 от Наредбата за общинската собственост.

Съгласно становище от Главния архитект на район "Студентски" параметрите на застрояване за новообразуван УПИ III–общ. /проектен идентификатор 68134.1606.28/, кв. 24А, м. „Витоша ВЕЦ–Симеоново“ по ОУП попада в зона Жс със следните устройствени параметри: макс.плътност 50%; макс.Кинт 2,5; макс.кота корниз – 15 м за жил.сгр. и 20 м. за общ.сгр.; мин. озеленяване 35% ; макс. РЗП – 5665 кв.м.

Собствениците на поземлен имот с идентификатор 68134.1606.6103 са сключили **предварителен договор** за учредяване право на строеж със „СТАР СИТИ“ ЕООД от 18.10.2007 г.

Към доклада е приложена актуална пазарна оценка, изготвена от сертифициран оценител „Н.Д. Експерт“ ЕООД, сключил рамков договор със СО, с която е определена пазарната стойност на правото на строеж за общинската част от имота - 15,69 % от УПИ III–общ. /проектен идентификатор 68134.1606.28/, кв. 24А, м. „Витоша ВЕЦ–Симеоново“, в размер на **304 186,00 лв.** без ДДС. Предлагания процент обезщетение за общинския дял е в размер на **30,82 %**.

Предложението на кмета на район „Студентски“ е заплащането на цената на правото на строеж да се извърши чрез изграждане и предоставяне в собственост на СО на самостоятелни обекти в новопостроената жилищна сграда в УПИ III–общ. /проектен идентификатор 68134.1606.28/, кв. 24А, м. „Витоша ВЕЦ–Симеоново“ , в напълно завършен вид, съгласно БДС, с минимален процент обезщетение в размер на 31 % от общата ПЛОЩ (подземна и надземна) на бъдещата сграда, съобразно общинския дял в размер на 15,69 % УПИ III–общ. /проектен идентификатор 68134.1606.28/ и достигнатите проценти от РЗП /надземно и подземно/, но не по-малко от 368,88 кв.м, в т.ч. – 274,67 кв.м в надземното ниво и 94,21 кв.м в подземното ниво.

Правните основания, а именно: § 8, ал. 2, т. 1 от ПР на Закона за устройство на територията, чл. 80, ал. 2 във вр. с чл. 78, ал. 2 от Наредбата за общинската собственост, във вр. с чл. 17, ал. 2, т. 3 от Закона за устройство на територията и чл. 81, ал. 1 и ал. 2 от Наредбата за общинската собственост и

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, са съотносими към настоящата хипотеза и са правилно посочени.

Считаме, че проектът за решение е законосъобразен, а целесъобразността на доклада следва да се прецени от Столичния общински съвет предвид изложените от вносителя мотиви.

С уважение,

Георги . Клисурски
зам.-кмет на Столична община
12.11.2025

29.9.2025 г.

X РСТ25-ВК08-2221/29.09.20...

Регистрационен индекс

Подписано от: Katia Petkova Hristova

**ДО
ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ**

ДОКЛАД

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

***Относно:** Учредяване на безсрочно възмездно право на строеж върху общински 15,69 % идеални части от новообразуван поземлен имот с проектен идентификатор 68134.1606.28, кв. 24А, м. „Витоша ВЕЦ-Симеоново”, район „Студентски“, целия с площ от 2275 кв. м., образуван от два поземлени имота: ПИ с идентификатор 68134.1606.150, с площ от 357 кв. м. и ПИ с идентификатор 68134.1606.6103 с площ от 1918 кв.м., чрез сключване на договор за определяне квоти на съсобственост и последващо учредяване на право на строеж върху общинската идеална част от новообразувания поземлен имот срещу обезщетение на Столична община с равностойни самостоятелни обекти в бъдещата 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-ТД26-428-(1)/29.05.2023г., депозирано от „Стар Сити“ ЕООД, вписано в ТРРЮЛНЦ при Агенция по вписванията с ЕИК 831192695, със седалище и адрес на управление: гр. София, ж. к. „Жилищна група“, ул. „Южен парк“, бл. 122, вх. А, представлявано от Стефан Николов Янев, в качеството му на управител и едноличен собственик на капитала, касаещо сключване на договор по реда на ЗУТ за определяне квоти на съсобственост в поземлен имот, находящ се в гр. София, район „Студентски“, представляващ поземлен имот с проектен идентификатор 68134.1606.28, кв. 24А, м.

„Витоша ВЕЦ-Симеоново”, район „Студентски“ и последващо учредяване на право на строеж върху общинската идеална част от новообразувания поземлен имот срещу обезщетение за Столична община с равностойни самостоятелни обекти в бъдещата сграда.

Действащият план за регулация за УПИ III – общ, кв. 24А, м. „Витоша ВЕЦ-Симеоново”, район „Студентски“ е одобрен със Заповед № РД-09-50-464/20.08.1998 г. на гл. архитект на гр. София и ЧИРП на ЧЗРКП за кв. 24А, одобрено със Заповед № РД-50-15/17.04.2000 г. на кмета на район „Студентски“, одобрени със Заповед № РД-18-258/2807.2020 г. на Изпълнителен директор на АГКК е влязъл в сила, но не е сключен договор за определяне на квоти на съсобственост между собствениците на поземлени имоти, попадащи в него – ПИ с идентификатор 68134.1606.150, с площ от 357 кв. м., (стар кадастрален номер 150) и ПИ с идентификатор 68134.1606.6103, с площ от 1 918 кв.м., (стар кадастрален номер 3103).

Видно от скица-проект № 15-1178928-16.07.2025 г., издадена въз основа на приет проект за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, е създаден нов поземлен имот с проектен идентификатор 68134.1606.28, кв. 24А, м. „Витоша ВЕЦ-Симеоново”, район „Студентски“, целия с площ от 2275 кв. м., образуван от два поземлени имота: ПИ с идентификатор 68134.1606.150, с площ от 357 кв. м. и ПИ с идентификатор 68134.1606.6103 с площ от 1918 кв.м.

Столична община удостоверява собствеността си върху ПИ с идентификатор 68134.1606.150 с площ от 357 кв. м., представляващ реална част от УПИ III-общ, кв. 24А, по ЧЗРКП за кв. 24А, м. „Витоша ВЕЦ-Симеоново”, целият с площ от 2275 кв. м., одобрен със Заповед № РД-09-50-464/20.08.1998 г. на гл. архитект на гр. София и ЧИРП на ЧЗРКП за кв. 24А, одобрено със Заповед № РД-50-15/17.04.2000 г. на кмета на район „Студентски“, одобрени със Заповед № РД-18-258/2807.2020 г. на Изпълнителен директор на АГКК, с Акт за частна общинска собственост № 1650/21.08.2024 г., вписан в Служба по вписванията с вх. № 75455 от 27.09.2024 г., акт № 86, том CLXXV, дело 58065.

ПИ с идентификатор 68134.1606.6103 с площ от 1 918 кв.м, представляващ реална част от УПИ III-общ, кв. 24А, по ЧЗРКП за кв. 24А, м. „Витоша ВЕЦ-Симеоново”, целият с площ от 2275 кв. м, е собственост на наследниците на Александър Стоянов Стоев, съгласно Решение на ПК № 42А от 24.01.1995г. за възстановяване правото на собственост на земи в съществуващи или възстановими стари реални граници в землището на „Драгалевци“, издаден от Поземлена комисия – гр. София. Към настоящия момент, негови наследници, легитимиращи се като съсобственици на поземления имот са:

Александров, Боряна	Хък, Владимир	Кръстев, Мария
Василева, Любка	Божилова, Иван	Божилов, Димитър
Петров, Татяна	Димитрова, Борислав	Димитров, Симеон
Александров, Стоян	Стоянов, Красимир	Стоянов, Антоанета
Сапунов, Стефан	Кирков.	

Стефан Янев легитимира правото си на собственост върху ПИ с идентификатор 68134.1606.6103 с:

- **300/5400 ид. части** от правото на собственост върху ПИ с идентификатор 68134.1606.6103, с площ от 1 918 кв.м, съгласно Нотариален акт за прехвърляне на идеални части от недвижим имот № 181, том. XXXIV, рег. № 14345, Дело № 12213 от 03.04.2013г., издаден от Служба по вписванията - гр. София.

- **300/5400 идеални части** от правото на собственост върху ПИ с идентификатор 68134.1606.6103, с площ от 1 918 кв. м, съгласно Нотариален Акт за покупко – продажба на идеални части от недвижим имот № 198, том. CLXX, рег. № 71739, дело № 52546 от 01.12.2015г., издаден от Служба по вписванията гр. София, като след извършено дарение с Нотариален акт за дарение на идеални части от недвижим имот, вписан в СВ с № 115, том,

CIV, вх. рег. № 42132, дело № 32003 от 20.06.2023 г., Стефан Янев е с *5/54 идеални части* от правото на собственост върху ПИ с идентификатор 68134.1606.6103.

Диана Атанасова легитимира правото си на собственост върху ПИ с идентификатор 68134.1606.6103 с *1/54 идеални части* от ПИ с идентификатор 68134.1606.6103, с площ от 1 918 кв.м, съгласно Нотариален акт за дарение на идеални части от недвижим имот, вписан в СВ с № 115, том, CIV, вх. рег. № 42132, дело № 32003 от 20.06.2023 г.

Стефан Кирков се легитимира като собственик на *6/54 идеални части* от ПИ с идентификатор 68134.1606.6103, с площ от 1 918 кв. м, съгласно Нотариален акт за дарение на недвижим имот № 169, том. С, рег. № 40742, дело № 30961 от 28.07.2020г., издаден от Служба по вписванията - гр. София.

Ангел Александров се легитимира като собственик на *1/18 идеални части* от ПИ с идентификатор 68134.1606.6103, с площ от 1 918 кв. м, съгласно Нотариален акт за замяна на недвижими имоти № 103, том. CLXVIII, вх. № 68596, дело № 52755 от 29.09.2023г., издаден от Служба по вписванията - гр. София.

Славомир Брейчев легитимира правото си на собственост върху ПИ с идентификатор 68134.1606.6103 с *3/54 идеални части* от ПИ с идентификатор 68134.1606.6103, с площ от 1 918 кв.м, съгласно Нотариален акт за дарение на идеални части от недвижим имот, вписан в СВ с № 33, том, XXXVI, вх. рег. № 16824, дв. вх. рег. № 16503 от 11.03.2022 г.

По отношение на собствеността на гореописаните съсобственици и с цел ясна и недвусмислена конкретизация на точните идеални части на всеки от тях, е съставен констативен нотариален акт № 145, том LXXXII, рег. № 35045, дело № 27181 от 30.04.2025г., вписан в Служба по вписванията, на Антоанета Любенова – Нотариус, вписана под № 386 в регистъра на НК на Република България, с район на действие СРС. В посочения документ, на осн. чл. 587 от ГПК, са описани квотите им на съсобственост върху ПИ с идентификатор 68134.1606.6103 с площ от 1 918 кв.м, представляващ реална част от УПИ III-общ, кв. 24А, по ЧЗРКП за кв. 24А, м. „Витоша ВЕЦ-Симеоново”, целият с площ от 2275 кв. м.

С Договор за дарение на поземлен имот № РД-567-3314/ 17.09.2008 г., вписан в Служба по вписванията – гр. София с рег. № 127, том. XXI, вх. рег. № 67178/2008г., на осн. сключен на осн. чл. 34, ал. 3 и ал. 7 от Закона за общинската собственост, чл. 44, ал. 1, т. 15 от ЗМСМА и §2 от ПЗР на Наредбата за реда за получаване и управление на дарения от Столична община, собствениците по наследство са дарили на Столична община реална част от поземлен имот № 3103, с площ от 217 кв. м., отреден за улица, при граници на реалната част от имота, попадащ в улична регулация: от две страни – улица, УПИ III – общ, 150 по плана на гр. София, район „Студентски“, кв. 24А, м. „Витоша-ВЕЦ Симеоново“, одобрен със Заповед № РД-50-15/17.04.2000 г. и Заповед № РД-50-289/12.11.2007 г.

Във връзка с инвестиционни намерения, дружеството „СТАР СИТИ“ ЕООД, чрез управителя си Стефан Янев, предлага да се приложи действащия ЧЗРКП за кв. 24А, м. „Витоша ВЕЦ-Симеоново”, одобрен одобрен със Заповед № РД-09-50-464/20.08.1998 г. на гл. архитект на гр. София и ЧИРП на ЧЗРКП за кв. 24А, одобрено със Заповед № РД-50-15/17.04.2000 г. на кмета на район „Студентски“, одобрени със Заповед № РД-18-258/2807.2020 г. на Изпълнителен директор на АГКК, като се уредят отношенията на съсобственост в новообразувания поземлен имот с проектен идентификатор 68134.1606.28, кв. 24А, м. „Витоша ВЕЦ-Симеоново”, район „Студентски“, с площ от 2275 кв. м., в който

попадат реална част от ПИ с идентификатор 68134.1606.150 с площ от 357 кв. м и ПИ с идентификатор 68134.1606.6103 с площ от 1 918 кв.м., като се сключи договор за определяне на квоти на съсобственост и учредяване право на строеж върху общинския дял срещу обезщетение чрез предоставяне в собственост на Столична община на обекти в бъдещата сграда, в съответствие с определените квоти на съсобственост в пазарна оценка от 15.09.2025 г., изготвена от сертифициран оценител, сключил рамков договор със Столична община.

В подкрепа на инвестиционното си намерение, заявителят е представил и предварителен договор за проектиране, прехвърляне право на собственост, учредяване право на строеж и извършване на ново строителство, което обстоятелство потвърждава ангажираността му по отношение на застрояването на имота.

Изчислено е, че със сключването на договора за квоти на съсобственост, Столична община ще бъде собственик на **15,69 % идеални части** от новообразувания ПИ с проектен идентификатор 68134.1606.28, кв. 24А, м. „Витоша ВЕЦ-Симеоново”, район „Студентски“, целия с площ от 2275 кв. м., реална част, представляваща ПИ с идентификатор 68134.1606.150 по КККР, а останалите съсобственици, както следва:

1. За Стефан Янев – 7,8063% идеални части от новообразувания ПИ с проектен идентификатор 68134.1606.28, кв. 24А, м. „Витоша ВЕЦ-Симеоново”, район „Студентски“, целия с площ от 2275 кв. м.

2. Диана Атанасова – 1,5613% идеални части от новообразувания ПИ с проектен идентификатор 68134.1606.28, кв. 24А, м. „Витоша ВЕЦ-Симеоново”, район „Студентски“, целия с площ от 2275 кв. м.

3. Александър Александров – 4,6838% идеални части от новообразувания ПИ с проектен идентификатор 68134.1606.28, кв. 24А, м. „Витоша ВЕЦ-Симеоново”, район „Студентски“, целия с площ от 2275 кв. м.

4. Мария Василева – 3,1225% идеални части от новообразувания ПИ с проектен идентификатор 68134.1606.28, кв. 24А, м. „Витоша ВЕЦ-Симеоново”, район „Студентски“, целия с площ от 2275 кв. м.

5. Боряна Хък – 1,5613% идеални части от новообразувания ПИ с проектен идентификатор 68134.1606.28, кв. 24А, м. „Витоша ВЕЦ-Симеоново”, район „Студентски“, целия с площ от 2275 кв. м.

6. Владимир Кръстев – 1,5613% идеални части от новообразувания ПИ с проектен идентификатор 68134.1606.28, кв. 24А, м. „Витоша ВЕЦ-Симеоново”, район „Студентски“, целия с площ от 2275 кв. м.

7. Любка Божилова - 1,5613% идеални части от новообразувания ПИ с проектен идентификатор 68134.1606.28, кв. 24А, м. „Витоша ВЕЦ-Симеоново”, район „Студентски“, целия с площ от 2275 кв. м.

8. Иван Божилов - 1,5613% идеални части от новообразувания ПИ с проектен идентификатор 68134.1606.28, кв. 24А, м. „Витоша ВЕЦ-Симеоново”, район „Студентски“, целия с площ от 2275 кв. м.

9. Стоян Стоянов – 14,0513% идеални части от новообразувания ПИ с проектен идентификатор 68134.1606.28, кв. 24А, м. „Витоша ВЕЦ-Симеоново”, район „Студентски“, целия с площ от 2275 кв. м.

10. Димитър Петров – 4,6838% идеални части от новообразувания ПИ с проектен идентификатор 68134.1606.28, кв. 24А, м. „Витоша ВЕЦ-Симеоново”, район „Студентски“, целия с площ от 2275 кв. м.

11. Татяна Димитрова - 4,6838% идеални части от новообразувания ПИ с проектен идентификатор 68134.1606.28, кв. 24А, м. „Витоша ВЕЦ-Симеоново”, район „Студентски“, целия с площ от 2275 кв. м.

12. Борислав Димитров - 4,6838% идеални части от новообразувания ПИ с проектен идентификатор 68134.1606.28, кв. 24А, м. „Витоша ВЕЦ-Симеоново”, район „Студентски“, целия с площ от 2275 кв. м.

13. Симеон Александров - 4,6838% идеални части от новообразувания ПИ с проектен идентификатор 68134.1606.28, кв. 24А, м. „Витоша ВЕЦ-Симеоново”, район „Студентски“, целия с площ от 2275 кв. м.

14. Славомир Брейчев - 4,6838% идеални части от новообразувания ПИ с проектен идентификатор 68134.1606.28, кв. 24А, м. „Витоша ВЕЦ-Симеоново”, район „Студентски“, целия с площ от 2275 кв. м.

15. Ангел Александров - 4,6838% идеални части от новообразувания ПИ с проектен идентификатор 68134.1606.28, кв. 24А, м. „Витоша ВЕЦ-Симеоново”, район „Студентски“, целия с площ от 2275 кв. м.

16. Красимир Стоянов - 4,6838% идеални части от новообразувания ПИ с проектен идентификатор 68134.1606.28, кв. 24А, м. „Витоша ВЕЦ-Симеоново”, район „Студентски“, целия с площ от 2275 кв. м.

17. Антоанета Сапунов - 4,6838% идеални части от новообразувания ПИ с проектен идентификатор 68134.1606.28, кв. 24А, м. „Витоша ВЕЦ-Симеоново”, район „Студентски“, целия с площ от 2275 кв. м.

18. Стефан Кирков – 9,3675% идеални части от новообразувания ПИ с проектен идентификатор 68134.1606.28, кв. 24А, м. „Витоша ВЕЦ-Симеоново”, район „Студентски“, целия с площ от 2275 кв. м.

Предложената пазарна стойност за отстъпено право на строеж, в съответствие с параметрите на устройствената зона по ОУП и ПУП, както и съобразно одобрения проект, фаза ИП, за „*Жилищна сграда с магазини и подземен гараж*“, върху общинския дял от новообразувания поземлен имот с проектен идентификатор 68134.1606.28, кв. 24А, м. „Витоша ВЕЦ-Симеоново”, район „Студентски“, с площ от 2275 кв. м., равняващ се на 15,69 % ид. части, възлиза на **304 186,00 /триста и четири хиляди сто осемдесет и шест/ лв. или 155 528,00 /сто петдесет и пет хиляди петстотин двадесет и осем/ евро без включен ДДС**, съгласно експертна оценка от 15.09.2025 г. на „Н. Д. ЕКСПЕРТ” ЕООД.

Изчислено е, че пазарния процент обезщетение за общинския дял от общата разгъната площ на бъдещата сграда /подземна и надземна/, е в размер на **30,82 %**. В тази връзка е изчислено, че застроената площ от бъдеща сграда като обезщетение за Столична община следва да бъде **366,73 кв. м.**, от които: **надземна част – 273,07 кв. м. застроена площ и подземна част – 93,66 кв. м. застроена площ**, съгласно експертна оценка от 15.09.2025 г. на „Н. Д. ЕКСПЕРТ” ЕООД.

С оглед защита интересите на общината, районната администрация предлага процентът обезщетение на Столична община да бъде не по-малко от 31%. В тази връзка, предложеният проект за решение на СОС е изготвен на база предложението от СО – район „Студентски“ процент обезщетение, респ. е преизчислена и застроената площ от бъдеща сграда като обезщетение за Столична община.

Срокът на валидност на изготвената оценка е до 15.03.2026 г., като същата отговаря на условието 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. № 7223029650/21.10.2024 г., данъчната оценка на ПИ с идентификатор 68134.1606.6103, с площ от 1 918 кв.м. е в размер на 121 217,60 лв. (сто двадесет и една хиляди двеста и седемнадесет лв. и шестдесет ст.).

Съгласно удостоверение по чл. 264, ал. 1 ДОПК с изх. № 7223029723/22.10.2024 г., данъчната оценка на ПИ с идентификатор 68134.1606.150, с площ от 357 кв. м. е в размер на 20080,50 (двадесет хиляди и осемдесет лв. и петдесет ст.).

Съгласно становище на Главния архитект на СО – район „Студентски“, по 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.), поземлен имот с идентификатор 68134.1606.150 попада в зона „Жс“ - жилищна зона с преобладаващо средноетажно застрояване, с устройствени параметри, както следва:

- максимална плътност на застрояване - до 50%
- максимален кинт - 2.5;
- минимална озеленена площ - 35% (мин. 50 % от озеленената площ е с висока дървесна растителност);
- кота корниз – 15 м. за жил. сгр. и 20 м. за общ. сгр.

Съгласно предвижданията на действащия план за регулация, одобрен със Заповед № РД-09-50-464/20.08.1998 г. на Главен архитект на гр. София, потвърдена с Решение № 85 по Протокол № 56/06.08.2003г. на СОС, поземлен имот с идентификатор 68134.1606.150 по КККР, с площ от 357 кв.м., попада в границите на УПИ III – общ, кв. 24а, по плана на м. „Витоша ВЕЦ-Симеоново“, район „Студентски“.

Съгласно действащия застроителен план, одобрен със Заповед № РД-09-50-464/20.08.1998 г. на Главен архитект на гр. София, за УПИ III – общ, кв. 24а, по плана на м. „Витоша ВЕЦ-Симеоново“, район „Студентски“, се предвижда свободно строителство на проектна сграда с височина М+4+А и сграда на един етаж към нея (1М) и подземни гаражи (ПГ).

По отношение на поземлен имот с кадастрален идентификатор 68134.1606.150 по КККР, одобрена със Заповед № РД-18-258/28.07.2020 г. на Изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър, част от УПИ III – общ, кв. 24а, м. „Витоша ВЕЦ-Симеоново“, съгласно ЧРКП за кв. 24А, м. „Витоша ВЕЦ-Симеоново“, частично идентичен с бивш имот с пл. 150, к. л. 645 от кадастрален план, предхождащ кадастралната карта, няма предявени реституционни претенции по действащите реституционни закони, съгласно становище на кмета на СО – район „Студентски“.

За имота има идеен проект-част „Архитектура“, с който се предвижда изграждане на „Жилищна сграда с магазини и подземен гараж“, с разгъната застроена площ – надземно ниво - **5647,1 кв. м. и подземно - 1936,91 кв. м. или с обща РЗП на сградата –7584,01 кв. м.**

Във връзка с изложеното и предвид заявеното инвестиционно намерение на дружеството „Стар Сити“ ЕООД, Столична община има възможност да получи като обезщетение равностойни обекти в новопостроената сграда, които ще се използват за настаняване на крайно нуждаещи се лица с установени жилищни нужди. Аргумент в подкрепа на заявеното искане на дружеството е и 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.

Местоположението на имота е с добра локация, характеризираща се с добре развита транспортна инфраструктура, което обстоятелство обуславя и цялостното икономическо развитие на района.

Считам, че най-подходящата форма за увеличаване на жилищния фонд на Столична община за задоволяване на жилищни потребности на нуждаещи се жители на територията

на СО – район „Студентски“, е чрез получаване в обезщетение на равностойни самостоятелни обекти в новоизграждащи се сгради.

С оглед гореизложеното, на основание чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от Закона за устройство на територията, чл. 37, ал. 4, т. 4 от Закона за общинската собственост във връзка с чл. 183, ал. 3 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 на Столичен общински съвет, предлагам на Столичен общински съвет проект за решение, който прилагам като интегриран файл.

Приложения (като последващи файлове):

1. Удостоверение за приет проект;
2. Графична част към удостоверението за приет проект;
3. Скица-проект;
4. Експертна оценка от 15.09.2025 г.;
5. Проект за решение на СОС;



Възстановим подпис

X

Петко Горанов

Кмет на СО – район „Студентски“

Съгласувал:

25.9.2025 г.

X

арх.Диан Димов

Главен архитект на СО - район "Студентски"

24.9.2025 г.

X

Василена Мечкова

Началник на отдел

"Правно обслужване и човешки ресурси"

17.10.2025 г.

X PCT25-BK08-2221-[3]/17.1...

Регистрационен индекс

ДО
ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

На Ваш № СОА25-ВК08-14691/29.09.2025г.

На наш № PCT25-BK08-2221-[1]/29.09.2025 г.

Относно: Кorigиран проект на решение

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,

Приложено изпращам съобразно изискванията на чл. 69 от Правилника за организацията и дейността на Столичния общински съвет коригиран проект за решение по доклад № СОА25-ВК08-14691/29.09.2025 г. за учредяване на безсрочно и възмездно право на строеж върху общински 15,69 % идеални части от УПИ III – общ, кв. 24А, м. „Витоша ВЕЦ-Симеоново”, район „Студентски“, целия с площ от 2275 кв. м., образуван от два поземлени имота: ПИ с идентификатор 68134.1606.150, с площ от 357 кв. м. и ПИ с идентификатор 68134.1606.6103 с площ от 1918 кв.м., нанесени като поземлен имот с проектен идентификатор 68134.1606.28, чрез сключване на договор за определяне квоти на съсобственост и последващо учредяване на право на строеж върху общинската идеална част от урегулирания поземлен имот за реализиране на предвиденото по действащия подробен устройствен план застрояване, срещу обезщетение на Столична община с равностойни самостоятелни обекти в бъдещата сграда.

Приложение:



Проект за решение-
Стар Сити.docx



Възстановим подпис

X Петко Горанов

Кмет на СО – район „Студентски”



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

ЗА: Учредяване на безсрочно и възмездно право на строеж върху общински 15,69 % идеални части от УПИ III – общ, кв. 24А, м. „Витоша ВЕЦ-Симеоново”, район „Студентски“, целия с площ от 2275 кв. м., образуван от два поземлени имота: ПИ с идентификатор 68134.1606.150, с площ от 357 кв. м. и ПИ с идентификатор 68134.1606.6103 с площ от 1918 кв.м., нанесени като поземлен имот с проектен идентификатор 68134.1606.28, чрез сключване на договор за определяне квоти на съсобственост и последващо учредяване на право на строеж върху общинската идеална част от урегулирания поземлен имот за реализиране на предвиденото по действащия подробен устройствен план застрояване, срещу обезщетение на Столична община с равностойни самостоятелни обекти в бъдещата сграда.

НА ОСНОВАНИЕ: § 8, ал. 2, т. 1 от ПР на Закона за устройство на територията, чл. 80, ал. 2 във вр. с чл. 78, ал. 2 от Наредбата за общинската собственост на Столичен общински съвет, във вр. с чл. 17, ал. 2, т. 3 от Закона за устройство на територията и чл. 81, ал. 1 и ал. 2 от Наредбата за общинската собственост на Столичен общински съвет и 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 действащия подробен устройствен план за УПИ III – общ, кв. 24А, м. „Витоша ВЕЦ-Симеоново”, район „Студентски“, целия с площ от 2275 кв. м, в който попадат поземлени имоти с идентификатори: 68134.1606.150 и 68134.1606.6103 по действащата кадастрална карта /КК/, нанесени като поземлен имот с проектен идентификатор 68134.1606.28, съгласно проект за изменение на КК, чрез сключване на договор между Столична Община и Александър Александров, Боряна
Хък, Владимир Кръстев, Мария Василева, Любка
Божилова, Иван Божилов, Димитър Петров, Татяна Димитрова,
Борислав Димитров, Симеон Александров, Стоян Стоянов,

Красимир Стоянов, Антоанета Сапунов, Стефан Кирков, Стефан
Янев, Диана Атанасова, Ангел Александров, Славомир
Брейчев, за определяне на квоти на съсобственост, съобразно притежаваните идеални части
и площи на поземлените имоти, включени в урегулирания поземлен имот, както следва:

1. За Столична община – 15,69 % идеални части от УПИ III – общ, кв. 24А, м. „Витоша ВЕЦ-Симеоново”, район „Студентски“ (ПИ с проектен идентификатор 68134.1606.28), целия с площ от 2275 кв.м;
2. За Стефан Янев – 7,8063% идеални части от УПИ III – общ, кв. 24А, м. „Витоша ВЕЦ-Симеоново”, район „Студентски“ (ПИ с проектен идентификатор 68134.1606.28), целия с площ от 2275 кв. м;
3. Диана Атанасова – 1,5613% идеални части от УПИ III – общ, кв. 24А, м. „Витоша ВЕЦ-Симеоново”, район „Студентски“ (ПИ с проектен идентификатор 68134.1606.28), целия с площ от 2275 кв. м;
4. Александър Александров – 4,6838% идеални части от УПИ III – общ, кв. 24А, м. „Витоша ВЕЦ-Симеоново”, район „Студентски“ (ПИ с проектен идентификатор 68134.1606.28), целия с площ от 2275 кв. м;
5. Мария Василева – 3,1225% идеални части от УПИ III – общ, кв. 24А, м. „Витоша ВЕЦ-Симеоново”, район „Студентски“ (ПИ с проектен идентификатор 68134.1606.28), целия с площ от 2275 кв.м;
6. Боряна Хък – 1,5613% идеални части от УПИ III – общ, кв. 24А, м. „Витоша ВЕЦ-Симеоново”, район „Студентски“ (ПИ с проектен идентификатор 68134.1606.28), целия с площ от 2275 кв.м;
7. Владимир Кръстев – 1,5613% идеални части от УПИ III – общ, кв. 24А, м. „Витоша ВЕЦ-Симеоново”, район „Студентски“ (ПИ с проектен идентификатор 68134.1606.28), целия с площ от 2275 кв.м;
8. Любка Божилова - 1,5613% идеални части от УПИ III – общ, кв. 24А, м. „Витоша ВЕЦ-Симеоново”, район „Студентски“ (ПИ с проектен идентификатор 68134.1606.28), целия с площ от 2275 кв.м;
9. Иван Божилов - 1,5613% идеални части от УПИ III – общ, кв. 24А, м. „Витоша ВЕЦ-Симеоново”, район „Студентски“ (ПИ с проектен идентификатор 68134.1606.28), целия с площ от 2275 кв.м;
10. Стоян Стоянов – 14,0513% идеални части от УПИ III – общ, кв. 24А, м. „Витоша ВЕЦ-Симеоново”, район „Студентски“ (ПИ с проектен идентификатор 68134.1606.28), целия с площ от 2275 кв.м;
11. Димитър Петров – 4,6838% идеални части от УПИ III – общ, кв. 24А, м. „Витоша ВЕЦ-Симеоново”, район „Студентски“ (ПИ с проектен идентификатор 68134.1606.28), целия с площ от 2275 кв.м;
12. Татяна Димитрова - 4,6838% идеални части от УПИ III – общ, кв. 24А, м. „Витоша ВЕЦ-Симеоново”, район „Студентски“ (ПИ с проектен идентификатор 68134.1606.28), целия с площ от 2275 кв.м;
13. Борислав Димитров - 4,6838% идеални части от УПИ III – общ, кв. 24А, м. „Витоша ВЕЦ-Симеоново”, район „Студентски“ (ПИ с проектен идентификатор 68134.1606.28), целия с площ от 2275 кв.м;
14. Симеон Александров - 4,6838% идеални части от УПИ III – общ, кв. 24А, м. „Витоша ВЕЦ-Симеоново”, район „Студентски“ (ПИ с проектен идентификатор 68134.1606.28), целия с площ от 2275 кв.м;
15. Славомир Брейчев - 4,6838% идеални части от УПИ III – общ, кв. 24А, м. „Витоша ВЕЦ-Симеоново”, район „Студентски“ (ПИ с проектен идентификатор 68134.1606.28), целия с площ от 2275 кв.м;

16. Ангел Александров - 4,6838% идеални части от УПИ III – общ, кв. 24А, м. „Витоша ВЕЦ-Симеоново”, район „Студентски“ (ПИ с проектен идентификатор 68134.1606.28), целия с площ от 2275 кв.м;

17. Красимир Стоянов - 4,6838% идеални части от УПИ III – общ, кв. 24А, м. „Витоша ВЕЦ-Симеоново”, район „Студентски“ (ПИ с проектен идентификатор 68134.1606.28), целия с площ от 2275 кв.м;

18. Антоанета Сапунов - 4,6838% идеални части от УПИ III – общ, кв. 24А, м. „Витоша ВЕЦ-Симеоново”, район „Студентски“ (ПИ с проектен идентификатор 68134.1606.28), целия с площ от 2275 кв.м;

19. Стефан Кирков – 9,3675% идеални части от УПИ III – общ, кв. 24А, м. „Витоша ВЕЦ-Симеоново”, район „Студентски“ (ПИ с проектен идентификатор 68134.1606.28), целия с площ от 2275 кв.м.

II. Възлага на Кмета на Столична община да издаде заповед и сключи договор по т. I, за определяне на квоти на съсобственост на основание Закона за устройство на територията и чл. 44, ал. 2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация.

III. Дава съгласие, след сключване на договора за определяне на квоти на съсобственост, да се учреди възмездно и безсрочно право на строеж в полза на „Стар Сити“ ЕООД, вписано в ТРРЮЛНЦ при Агенция по вписванията с ЕИК 831192695, представлявано от Стефан Янев, в качеството му на управител и едноличен собственик на капитала, в съответствие с параметрите на устройствената зона по общия устройствен план и подробния устройствен план, върху общинския дял в размер общо на 15,69 % идеални части от УПИ III – общ, кв. 24А, м. „Витоша ВЕЦ-Симеоново”, район „Студентски“ (ПИ с проектен идентификатор 68134.1606.28), целия с площ от 2275 кв.м, за изграждане на „Жилищна сграда с магазини и подземен гараж“, с обща разгъната застроена площ около 7584,01 кв.м, в това число надземно РЗП - около 5647,10 кв.м и подземно ниво с площ около 1936,91 кв.м, срещу актуална пазарна цена на правото на строеж, но не по-ниска от определената от сертифициран оценител пазарна оценка, в размер на **304 186,00 /триста и четири хиляди сто осемдесет и шест/ лв. или 155 528,00 /сто петдесет и пет хиляди петстотин двадесет и осем/ евро без включен ДДС** и не по-ниска от данъчната му оценка, съгласно чл. 41, ал. 2 от ЗОС.

IV. На основание чл. 81, ал. 2 от Наредбата за общинската собственост, заплащането на цената на правото на строеж да се извърши, чрез изграждане и предоставяне в собственост на Столична община на самостоятелни обекти за жилищни нужди със съответните паркоместа в новопостроената и напълно завършена с издадено удостоверение за въвеждане в експлоатация жилищна сграда в УПИ III – общ, кв. 24А, м. „Витоша ВЕЦ-Симеоново”, район „Студентски“ (ПИ с проектен идентификатор 68134.1606.28), в напълно завършен за ползване вид, съгласно БДС, след представяне на одобрен архитектурен проект и площообразуване на бъдещата сграда, с площ съобразно достигнатите проценти от РЗП (надземно и подземно) на сградата, но не по-малко от 368,88 кв.м, в това число - 274,67 кв.м в надземна РЗП и 94,21 кв.м в подземна РЗП (включващи застроена площ и съответния процент от общи части), определени на база предложен пазарен процент обезщетение в размер на **не по-малко от 31 % от общата РЗП на бъдещата сграда**, съобразно общинския дял в размер на 15,69 % идеални части от УПИ III – общ, кв. 24А, м. „Витоша ВЕЦ-Симеоново”, район „Студентски“ (ПИ с проектен идентификатор 68134.1606.28), целия с площ от 2275 кв.м.

V. Комисията по чл. 81, ал. 5 от Наредбата за общинската собственост, въз основа на съгласуван идеен проект и площообразуване на бъдещата сграда, да определи конкретните самостоятелни обекти, които да се предоставят в собственост на Столична община.

VI. Възлага на кмета на Столична община да издаде заповед и да 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 Наредбата за общинската собственост, след 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“**



Невалиден подпис

X

Християна Димитрова

Главен юрисконсулт на СО-район "Студен..."