



Рег. № Към СОА25-ВК08-1483-[2]/20.06.2025

СТОЛИЧНА ОБЩИНА

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

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

С Т А Н О В И Щ Е

ОТ

ИВАН ВАСИЛЕВ — ЗАМ.-КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА и
арх. БОГДАНА ПАНАЙОТОВА — ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

относно: доклад и проект за решение, постъпили в Столична община под № СОА25-ВК08-1483/2025 година от Евгения Алексиева — Кмет на Район "Панчарево" във връзка с процедура по чл. 15, ал. 3, ал. 5 и чл. 199 от Закона за устройство на територията за изменение на плана за регулация и застрояване по отношение на урегулиран поземлен имот VII-337, отреден за "ЖС", контактен урегулиран поземлен имот VI-336, отреден за "ЖС" и части от общински имоти от квартал № 33 по плана на село Кривина

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,

На основание чл. 68, ал. 3 от Правилника за организацията и дейността на Столичния общински съвет и в изпълнение на Заповед № СОА16-РД09-1395/15.11.2016 година на Кмета на Столична община (СО), **изразяваме становище**, относно законосъобразността на внесения в Столична община доклад и проект за решение от Евгения Алексиева — Кмет на Район "Панчарево".

Докладът и приложеният към него проект за решение са свързани с искане от **Лора Точева и Кристиан Василев** за одобряване на **проект за изменение на плана за регулация и застрояване** по отношение на **урегулиран поземлен имот VII-337, отреден за "ЖС"**, контактен **урегулиран поземлен имот VI-336, отреден за "ЖС"** и **части от общински имоти** от квартал № 33 по плана на село Кривина.

Правното основание, на което е подадено искането от частните лица за изменение на ПРЗ и промяна на границите на засегнатите с проекта имоти е чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от Закона за устройство на територията (ЗУТ).

От правна и фактическа страна по преписката е установено следното:

А/. От градоустройствена и кадастрална гледна точка:

По преписката е представена комбинирана скица за пълна или частична идентичност на **поземлен имот с идентификатор 39791.6003.120**, изработена от

“Вема А” ЕООД — правоспособно лице по ЗКИР, която позволява да се изясни градоустройствения статут на засегнатите от проекта имоти и техните граници.

КККР за село Кривина са одобрени със заповед № РД-18-74/20.12.2010 година на Изпълнителния директор на АГКК.

Изменението на КККР за поземлените имоти, предмет на процедурата е влязло в сила и имотите вече не са с проектни идентификатори, така както е описано в АОС и проекта за решение. Доказателство в тази посока са представените скици на общинските и частните поземлени имоти. **Тази промяна следва да бъде отразена и в проекта за решение.**

Действащият план за регулация на село Кривина е одобрен със заповед № 157/11.04.1960 година на Председателя на ИК на СГНС, последно изменен с решение № 354/22.06.2017 година на Столичен общински съвет.

Съгласно ОУП на СО, имотите попадат в устройствена зона Жм – “Жилищна зона с преобладаващо малкотоетажно застрояване”.

С изработения проект за ПУП-ИПРЗ се иска промяна на регулационната граница между **урегулиран поземлен имот VII-337, отреден за “ЖС”** и контактен **урегулиран поземлен имот VI-336, отреден за “ЖС”** от квартал № 33 по плана на село Кривина, в това число със засегнатите **реални части от общински имоти**, с цел поставянето ѝ в съответствие с границите на имотите по кадастралната карта.

Проектът е изработен от “Вема А” ЕООД.

Въз основа на проекта се образува **нов урегулиран поземлен имот VII-120, отреден за “ЖС”** от квартал № 33 по плана на село Кривина, съответстващ на **поземлен имот с идентификатор 39791.6003.120** по КККР.

Проектът е обявен на заинтересованите лица и в установения от закона срок не са постъпили възражения.

Проектът е приет без забележки с **решение по т. 19 от протокол № 11/09.04.2024 година на Районния експертен съвет по устройство на територията (РЕСУТ) при район “Панчарево”.**

Б/. От гледна точка на собствеността:

- **Лора Петрова Точева и Кристиян Илианов Василев** при равни квоти за всеки от тях са придобили **правото на собственост върху поземлен имот с идентификатор 39791.6003.337, с площ 1 650 кв. м**, от който са образувани **поземлен имот с идентификатор 39791.6003.120, с площ 1 638 кв. м** и **поземлен имот с идентификатор 39791.6003.121, с площ 12 кв. м**, *въз основа на нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 192, том I, рег. № 2845, дело № 183 от 15.12.2020 година, удостоверен от Нотариус с рег. № 064 на НК, който акт е вписан в СВ с вх. рег. № 75 707/2020 година, акт № 125, том СХСII, дело № 58 486/2020 година.*

По отношение собствеността на Лора Точева и Кристиян Василев върху гореописания имот не са представени доказателства за наличието или липсата на **съпружеска имуществена общност**, поради което предлагаме да се допълни проекта за решение с принципното съгласие на СОС, прехвърлянето на общинските имоти и придобиването на частния имот да се извърши в съответствие с реда и условията на Семейния кодекс.

- **Столична община** се легитимира за собственик на две реални части от **урегулиран поземлен имот VII-337, отреден за “ЖС”** от квартал № 33 по плана на село Кривина, представляващи съответно **поземлен имот с идентификатор 39791.6003.100, с площ 80 кв. м** и **поземлен имот с идентификатор 39791.6003.99, с**

площ 204 кв. м, видно от АЧОС № 7446/24.07.2024 година на СО – Район “Панчарево”, вписан в СВ с вх. рег. № 68 628/30.08.2024 година, акт № 85, том CLIX.

По преписката са представени актуални **експертни пазарни оценки** на **общинските имоти и частния имот**, които са в размер, както следва:

- за **общинския поземлен имот с идентификатор 39791.6003.99**, с площ 204 кв. м е в размер на **43 568,00 лева (213,57 лева/кв. м);**

- за **общинския поземлен имот с идентификатор 39791.6003.100**, с площ 80 кв. м е в размер на **17 086,00 лева (213,57 лева/кв. м) и**

- за **частния поземлен имот с идентификатор 39791.6003.121**, с площ 12 кв. м е в размер на **2 050,00 лева (170,86 лева/кв. м)**

✓ По този начин **разликата в цените на прехвърляните имоти е в размер на 58 604,00 лева в полза на Столична община.**

Оценката е изготвена от Весела Дановска – сертифициран оценител и управител на “Ленд мениджмънт” ЕООД, с когото Столична община има сключен рамков договор.

Така определените пазарни оценки на имотите са без включен ДДС и са със **срок на валидност до 16.12.2025 година.**

При тези обстоятелства, без да се променя принципната воля на вносителя на доклада и с цел прецизиране на проекта за решение по отношение на описанието, относно прехвърляне на собствеността, променения статут на поземлените имоти, във връзка с влезлите в сила изменения на КKKP, а така също и с оглед актуалните стойности на определените пазарни оценки на имотите, предлагаме **нов проект за решение, както следва:**

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

“I. Дава съгласие да се одобри ПУП–ИПР за **урегулиран поземлен имот VII–337, отреден за “ЖС”** и контактен **урегулиран поземлен имот VI–336, отреден за “ЖС”** от квартал № 33 по плана на село Кривина”, район “Панчарево”.

II. Дава съгласие да се сключи **предварителен договор** по чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от Закона за устройство на територията като:

Столична община, от една страна прехвърли на **Лора Петрова Точева и Кристиан Илианов Василев**, съобразно притежаваните от тях квоти на съсобственост и в съответствие с реда и условията на Семейния кодекс следните имоти:

- **поземлен имот с идентификатор 39791.6003.99**, с площ 204 кв. м, попадащ по проект в **урегулиран поземлен имот VII–337, отреден за “ЖС”** от квартал № 33 по плана на село Кривина, район “Панчарево” на пазарна стойност, определена от сертифициран оценител в размер на **43 568,00 лева (213,57 лева/кв. м)**

- **поземлен имот с идентификатор 39791.6003.100**, с площ 80 кв. м, попадащ по проект в **урегулиран поземлен имот VII–337, отреден за “ЖС”** от квартал № 33 по плана на село Кривина, район “Панчарево” на пазарна стойност, определена от сертифициран оценител е в размер на **17 086,00 лева (213,57 лева/кв. м)**

и

- **Лора Петрова Точева и Кристиан Илианов Василев**, от друга страна съобразно притежаваните от тях квоти на съсобственост и в съответствие с реда и условията на Семейния кодекс, заедно **прехвърлят** на **Столична община** **поземлен имот с идентификатор 39791.6003.121**, с **площ 12 кв. м**, попадащ в **улица от о. т. 182 до о. т. 183** в квартал № 33 по плана на село Кривина на пазарна стойност, определена от сертифициран оценител в размер на **2 050,00 лева (170,86 лева/кв. м)**.

Съгласно заключението на сертифицирания оценител, **Лора Петрова Точева и Кристиан Илианов Василев**, съобразно притежаваните от тях квоти на съсобственост и с оглед уравниване на пазарните стойности на прехвърляните имоти **дължат** на **Столична община** доплащане на разликата в цените на имотите в **размер на 58 604,00 лева**.

III. **Възлага на Кмета на Столична община** да сключи **предварителен договор за прехвърляне на правото на собственост върху имотите по пункт II**, на основание чл. 15, ал. 3 и ал. 5 и чл. 199 от ЗУТ и чл. 77 и чл. 79, ал. 1 и ал. 5 от Наредбата за общинската собственост, а след влизане в сила на ПУП-ИПР за **урегулиран поземлен имот VII-337, отреден за "ЖС"** и контактен **урегулиран поземлен имот VI-336, отреден за "ЖС"** от квартал № 33 по плана на село Кривина", район "Панчарево", **да сключи окончателен договор за прехвърляне правото на собственост** по актуални пазарни цени, определени от сертифициран оценител, но не по-ниски от определените в пункт II от решението.

IV. **Столична община** след сключване на окончателния договор по реда на ЗУТ да преведе на район "Панчарево" не по-малко от 30 % от постъпилите средства, представляващи доплащане на разликата в цените на имотите за изпълнение на дейности от местно значение. "

Правните основания, посочени в доклада и проекта за решение, а именно: чл. 15, ал. 3 и ал. 5 и чл. 199 от Закона за устройство на територията, чл. 35, ал. 4, т. 2 от Закона за общинската собственост, чл. 77 и чл. 79, ал. 1 и ал. 5 от Наредбата за общинската собственост, както и чл. 21, ал. 1, т. 8 и т. 11 и ал. 2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация са правилни, съотнесими с фактическата обстановка и действащата нормативна уредба.

Допълнително предлагам да се допълни разпоредбата на чл. 34, ал. 1 от Закона за общинската собственост.

Целесъобразността на предлаганото решение за изменение на подробния устройствен план, промяна на границите на имотите и прехвърляне на общинските имоти, както и приемане на частния имот, отреден за "улица", следва да се преценява от Столичния общински съвет, съобразно изложените в доклада мотиви, представените документи, настоящото становище и **предложения нов проект за решение**.

С уважение:

Богдана Владимирова Панайотова
главен архитект на СО
20.06.2025

С уважение:

Иван Руменов Василев
зам.-кмет на Столична община
20.06.2025



СТОЛИЧНА ОБЩИНА РАЙОН ПАНЧАРЕВО



1137, с. Панчарево, ул. "Самоковско шосе" 230, тел.: 02/9760-506, факс: 02/992-1506
info@pancharevo.org, www.pancharevo.org



Невалиден подпис

X РПН24-ГР94-1893/5//28.0...

Изх. номер

ДО
Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

Д О К Л А Д

ОТ
ОТ ЕВГЕНИЯ АЛЕКСИЕВА – КМЕТ НА РАЙОН ПАНЧАРЕВО

ОТНОСНО: Процедура по реда на чл.15, ал.3 и ал.5 от Закона за устройство на територията във връзка с одобряване на ПУП-ИПР за УПИ VII-337 за „ЖС“ и контактен УПИ VI-336 за „ЖС“, кв.33, с.Кривина, район „Панчарево“-СО,

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,

В район Панчарево е образувана преписка с рег. № РПН24-ГР94-1893/03.07.2024 год. по заявление от Лора Точева и Кристиан Василев с искане за сключване на договор за прехвърляне на собственост с Кмета на Столична община по реда на чл.15, ал.3 и ал.5 от Закона за устройство на територията и чл.77 от Наредбата за общинска собственост.

С решение по Протокол №11 на РЕСУТ на район „Панчарево“-СО от 09.04.2024 год. е приет изготвения проект за ПУП-ИПР за УПИ VII-337 за „ЖС“ и контактен УПИ VI-336 за „ЖС“, кв.33, с.Кривина, район „Панчарево“-СО, същия е приет без забележки. Заповед за одобряване ще се издаде след сключване на предварителен договор по чл.15, ал.3 от ЗУТ.

СТОЛИЧНА ОБЩИНА е собственик на

ПИ с проектен идентификатор 39791.6003.99 с площ 204 кв.м., попадащ в УПИ VII-337 за „ЖС“, с.Кривина, район „Панчарево“-СО, актуван с АОС №7446/24.07.2024 год., вписан в АВ под №85, том CLIX, вх.рег.№68628/30.08.2024 г., имотна партида 523043, 523944.

ПИ с проектен идентификатор 39791.6003.100 с площ 80 кв.м., попадащ в УПИ VII-337 за „ЖС“, с.Кривина, район „Панчарево“-СО, актуван с АОС №7446/24.07.2024 год., вписан в АВ под №85, том CLIX, вх.рег.№68628/30.08.2024 г., имотна партида 523043, 523944.

Лора Точева и Кристиан Василев са собственици на

ПИ с идентификатор 39791.6003.120 с площ 1638 кв.м по КККР с.Кривина с нотариален акт №125, том СХСII, дело 58486/2020 год., вх. рег.№75707/15.12.2020 год.

ПИ с проектен идентификатор 39791.6003.121 с площ 12 кв.м., представляващ част от ПИ с идентификатор 39791.6003.120 по КККР с.Кривина, попада в улица с о.т. 182-183, кв.33 по плана на с.Кривина, район „Панчарево“-СО.

Лора Точева и Кристиан Василев предлагат да се сключи предварителен договор със СО за прехвърляне на собственост, като:

СТОЛИЧНА ОБЩИНА прехвърли на **Лора Точева и Кристиан Василев,**

ПИ с проектен идентификатор 39791.6003.99 с площ **204 кв.м.**, попадащ УПИ VII-337 за „ЖС“, с.Кривина, район „Панчарево“-СО,

ПИ с проектен идентификатор 39791.6003.100 с площ **80 кв.м.**, попадащ в УПИ VII-337 за „ЖС“, с.Кривина, район „Панчарево“-СО.

Лора Точева и Кристиан Василев прехвърлят на **СТОЛИЧНА ОБЩИНА**

ПИ с проектен идентификатор 39791.6003.121 с площ **12 кв.м.** по КККР с.Кривина, район „Панчарево“-СО попадащ в улица с о.т.182-183, кв.33 по плана на с.Кривина, район „Панчарево“-СО.

За имотите предмет на предварителния договор за прехвърляне на собственост са изготвени пазарни оценки от сертифициран оценител – „Ленд мениджмънт“ ЕООД с управител Весела Дановска, сключила рамков договор със СО, като са определени пазарни стойности, както следва :

За имоти собственост на СТОЛИЧНА ОБЩИНА:

Попадащи в УПИ VII-337 за „ЖС“, кв.33 с.Кривина, район „Панчарево“-СО,
- ПИ с проектен идентификатор 39791.6003.99 с площ **204 кв.м.**, представляващ реална част от ПИ с идентификатор 39791.6004.516 с **определена пазарна стойност – 32762.40 лева /тридесет две хиляди седемстотин шестдесет и два лева и 40 ст./**, пазарната стойност на 1 кв.м. – **160.60 лева**

- ПИ с проектен идентификатор 39791.6003.100 с площ **80 кв.м.**, представляващ реална част от ПИ с идентификатор 39791.6004.813 с **определена пазарна стойност – 12848.00 лева /дванадесет хиляди осемстотин четиридесет и осем лева/**, пазарната стойност на 1 кв.м. – **160.60 лева**

Имот собственост на Лора Точева и Кристиан Василев,

ПИ с проектен идентификатор 39791.6003.121 с площ **12 кв.м.**, представляващ реална част от ПИ с идентификатор 39791.6003.120, попадащ в улица с о.т.182-183, кв.33 по плана на с.Кривина с **определена пазарна стойност -1541,79 лева /хиляда петстотин четиридесет и един лева и 79 ст./**, пазарната стойност на 1 кв.м. – **128.48 лева.**

Съгласно заключението на сертифицирания оценител за уравнивяване на придаваемите и отчуждаемите части **Лора Точева и Кристиан Василев** дължат на **СТОЛИЧНА ОБЩИНА** **44068.61 лева /четиридесет и четири хиляди шестдесет и осем лева и 61 ст./**.

Срокът на валидност на експертната оценка е **01.05.2025 г.**

Столична община, да преведе не по малко от 30% от постъпилите средства след сключване на договора от продажната цена на район „Панчарево“ за изпълнение на дейности от местно значение, съгласно чл.52, ал.5, т.1 от ЗМСМА.

ПРАВНО ОСНОВАНИЕ

С оглед на гореизложеното, правната възможност за реализиране на сделката е на основание чл.35, ал.4, т.2 от Закона за общинската собственост, чл. 15, ал.3 и ал. 5 и чл.199 от Закона за устройство на територията, чл. 77, ал.1 и ал.3, чл.79, ал.1 и ал.5 от Наредбата за общинска собственост, във връзка с чл.21, ал.1 т.8 и т.11 и ал. 2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация.

Предлагаме на Столичния общински съвет следния проект за решение, който прилагаме.

ПРИЛОЖЕНИЕ: Комплектовани документи

28.1.2025 г.

X Evgeniya Aleksieva

Evgeniya Aleksieva

С уважение,

**ЕВГЕНИЯ АЛЕКСИЕВА
КМЕТ НА РАЙОН ПАНЧАРЕВО**