



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

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

ДО
Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

СТ А Н О В И Щ Е

ОТ ГЕОРГИ КЛИСУРСКИ – ЗАМЕСТИК-КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

Относно: Доклад рег. № СОА25-ВК08-16859/ 29.10.2025 г. на Кмета на район „Панчарево“, относно продажба на имот – частна общинска собственост, на собственика на законно построена върху него сграда, УПИ XII-134, кв.№ 19, съставляващ поземлен имот с идентификатор 39791.6003.134 находящ се в с. Кривина, СО-район „Панчарево“.

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 г. на Кмета на Столична община, въз основа на представените от район „Панчарево“ в машинно четим формат приложения към внесения доклад и проект за решение на Столичен общински съвет (СОС), изразяваме следното становище по тяхната законосъобразност:

С Доклад № СОА25-ВК08-16859/ 29.10.2025 г., Кметът на район „Панчарево“ е внесъл проект за решение на Столичен общински съвет (СОС), за продажба на имот – частна общинска собственост, находящ се в с. Кривина, СО-район „Панчарево“, съставляващ поземлен имот с идентификатор 39791.6003.134, с площ 790 кв.м, идентичен с УПИ XII-134, кв.№ 19, по действащия план за регулация на с. Кривина, на Марина Ангелова – собственик на законно построена върху него сграда с идентификатор 39791.6003.134.2, със застроена площ от 90 кв.м., по реда на чл. 35, ал. 3 от Закона за общинската собственост (ЗОС).

Имотът не е включен в Годишната програма за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост на Столична община за 2025 г., одобрена с Решение № 395 по Протокол № 40 от 12.06.2025 г. на Столичния общински съвет.

Марина Ангелова легитимира собствеността си върху сграда с идентификатор 39791.6003.134.2, със застроена площ 90 кв. м., находяща се в поземлен имот с идентификатор 39791.6003.134 по КККР с. Кривина, идентичен с УПИ XII-134, кв.№ 19, по плана на с. Кривина, с Нотариален акт за прехвърляне на недвижим имот срещу задължение за гледане и издръжка №195, том IV, рег. № 11669, дело 675/ 2015 год., на Нотариус Силиян Тютюнджиев, рег. № 065 в регистър на НК, вписан в Службата по

вписванията с вх. рег.№ 73703/ 08.12.2015 г., акт № 138, том CLXXVI, дело 54288 от 08.12.2015 год.

Столична община легитимира правото си на собственост с Акт за общинска собственост № 7490/ 03.02.2025 г. на район „Панчарево“, вписан в Службата по вписванията с вх. рег. №22124, акт № 42, том LII, дело 17071, имотна партида № 960667.

Действащия подробен устройствен план за УПИ XII-134, кв. 19, по плана на с. Кривина, СО-район „Панчарево“, е одобрен с Решение № 354, Протокол № 35 от 22.06.2017 год. на СОС и Решение № 462 по Протокол № 37 от 20.07.2017 год. за ОФГ на СОС.

Съгласно становище на Гл. архитект на район „Панчарево“, с рег. № РПН25-ГР94-1305/ 09.06.2025 год., за устройствения статут на УПИ XII-134, кв.19, с. Кривина е следния:

– По ОУП на гр. София имотът попада в устройствена зона „Жм“, със следните устройствени показатели: Плътност на застрояване: – 40%; Кинт – 1.3; Минимална озеленена площ – 40 %; Кота корниз – 10 м.

Изготвена е пазарна оценка от сертифициран оценител Гергана Дончева за определяне на пазарната стойност на общинския имот УПИ XII-134, кв.№ 19, с площ **790 кв.м.**, съставляващ поземлен имот с идентификатор 39791.6003.134, съгласно която пазарната цена е в размер на **126 468,00 лева /сто двадесет и шест хиляди четиристотин шестдесет и осем/ лева без ДДС или 64 662 (шестдесет и четири хиляди шестстотин шестдесет и две) евро. Изчислената пазарна стойност на един кв. м. – 160,00 лева, (81,85 евро за 1 кв.м).** Валидност на оценката 03.02.2026 год.

Съгласно разпоредбата на чл. 35, ал. 3 от ЗОС, продажба на земя – частна общинска собственост, на собственика на законно построена върху нея сграда се извършва от кмета на общината без търг или конкурс по ред, определен в наредбата по чл. 8, ал. 2, а именно разпоредбите на чл. 46 – чл. 50 от Наредбата за общинската собственост.

При осъществяване на продажба на общински имот на собственика на законно изградена върху него сграда, на основание чл. 35, ал. 3 от ЗОС, Столична община действа в условията на т.н. обвързана компетентност, като не са налице условията на т.н. оперативна самостоятелност, даваща право по целесъобразност да се откаже продажбата на имота.

Налице е трайна съдебна практика по направени откази от общински съвети, в правомощията им по чл. 21 , ал. 1 т. 8 от ЗМСМА, за продажбата на имоти на лица притежаващи законни сгради върху тях. В решенията на административните съдилища се посочва, че решенията на общинските съвети, с които се разрешава или отказва продажбата на общински поземлени имоти на лица, притежаващи законно изградени сгради върху тях са нищожни, като се посочва, че компетентността за продажба на такива имоти принадлежи единствено на кметовете на съответната общината. В този смисъл е Решение №24844/ 26.11.2024 г. на Административен съд София-град, II отделение, 40-ти състав, по адм. дело ІN° 20247010708432/ 2024 г.

Във връзка с посочената трайна съдебна практика, заявленията за придобиване на имоти по реда на чл. 35, ал. 3 от ЗОС, следва да се внасят за разглеждане в Столичния общински съвет, във връзка с упражняване на притежаваните от него правомощия по чл. 41, ал. 2 от ЗОС, а именно: определяне на пазарните цени при разпоредителните сделки с имоти или с вещни права върху имоти – общинска собственост, въз основа на пазарни оценки, изготвени от лицензирани оценители, които не могат да бъдат по-ниски от данъчните им оценки, освен ако в закон е предвидено друго.

С оглед на изложеното, е необходимо да се изготви нов проект за решение на Столичния общински съвет, като се допълнят и правните основания, посочени в него, както следва:



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. Московска № 33, Тел. 93 77 591, Факс 98 70 855, e-mail: info@sofiacouncil.bg,

ПРОЕКТ!

РЕШЕНИЕ № _____

на Столичния общински съвет

от _____ 202__ година

Относно: Определяне на продажната цена на имот – частна общинска собственост, находящ се в с. Кривина, СО-район „Панчарево“, представляващ УПИ XII-134, кв. №19, по плана на с. Кривина, съставляващ поземлен имот с идентификатор 39791.6003.134 по КККР с. Кривина, СО-район „Панчарево“, по която същият да бъде продаден на собственика на законно построена сграда върху него.

На основание чл. 41, ал. 2 от Закона за общинската собственост, във връзка с чл. 35, ал. 3 от Закона за общинската собственост, чл. 46, ал. 3 от Наредбата за общинската собственост и чл. 21, ал. 1, т. 8 и чл. 52, ал. 5, т. 1 от Закона за местното самоуправление и местната администрация,

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

I. Включва в Годишната програма за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост на Столична община за 2025 г., одобрена с Решение № 395 по Протокол № 40 от 12.06.2025 г. на Столичния общински съвет, в Раздел „Продажба на общински имоти и части от имоти на лица, определени със закон – прекратяване на съсобственост, прилагане на подробен устройствен план и продажба на имот на собственика на законно построена сграда в обект в сграда“, общински имот, находящ се в с. Кривина, СО-район „Панчарево“, представляващ: Поземлен имот с идентификатор 39791.6003.134, с площ 790 кв.м, идентичен с урегулиран поземлен имот XII-134, кв. № 19, по плана на село Кривина, одобрен с Решение № 354, Протокол № 35 от 22.06.2017 год. на СОС и Решение № 462 по Протокол № 37 от 20.07.2017 год. за ЯФГ на СОС, актуван с Акт за общинска собственост № 7490/ 03.02.2025 г. на район „Панчарево“, вписан в Службата по вписванията с вх. рег. №22124, акт № 42, том LII, дело 17071, имотна партуга № 960667.

II. Определя, въз основа на пазарна оценка изготвена от сертифициран оценител, сключил рамков договор със Столична община, пазарна цена на недвижимия имот – частна общинска собственост, описан в т. I от решението, в размер на 126 468,00 лева /сто двадесет и шест хиляди четиристотин шестдесет и осем/ лева без ДДС.

III. Възлага на Кмета на Столична община да издаде заповед и да сключи договор за продажба на имота, находящ се в с. Кривина, СО-район „Панчарево“, представляващ: поземлен имот с идентификатор 39791.6003.134, с площ 790 кв.м, идентичен с урегулиран поземлен имот XII-134, кв. № 19, по плана на село Кривина, СО-район „Панчарево“, с Марина Ангелова – собственик на законно построената върху имота сграда с идентификатор 39791.6003.134.2, със застроена площ от 90 кв.м., на цена не по-ниска от посочената в т. II от решението.

VI. След реализиране на сделката, 30% от средствата придобити от продажбата на общинския имот да бъдат предоставени на СО-район „Панчарево“ целево за извършване на благоустройствени мероприятия в с. Кривина.

Настоящото решение е прието на ____ заседание на Столичния общински съвет, проведено на _____ 202__ г., Протокол № _____ от _____ 202__ г. по доклад №2. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

Председател на

Столичния общински съвет:.....

/Цветомир Петров/

Правните основания, посочени в проекта за решение на СОС – чл. 41, ал. 2 от Закона за общинската собственост, във връзка с чл. 35, ал. 3 от Закона за общинската собственост, чл. 46, ал. 3 от Наредбата за общинската собственост, чл. 21, ал.1, т. 8 и чл. 52, ал. 5, т. 1 от Закона за местното самоуправление и местната администрация са правилни.

Предвид изложеното, считаме че приложеният проект за решение е законосъобразен.

Целесъобразността на решението следва да се прецени от СОС, с оглед на изложените от вносителя мотиви.

С уважение:

Георги Клисурски
зам.-кмет на Столична община
24.11.2025



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



Възстановим подпис

X РПН25-ГР94-1773-/4//29.1...

Изм. №

ДО
Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

Д О К Л А Д

ОТ ЕВГЕНИЯ АЛЕКСИЕВА – КМЕТ НА СО-РАЙОН ПАНЧАРЕВО

ОТНОСНО: Продажба на имот – частна общинска собственост, на собственика на законно построена върху него сграда, УПИ XII-134, кв.№ 19, съставляващ поземлен имот с идентификатор 39791.6003.134 находящ се в с. Кривина, СО-район „Панчарево“.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,

В СО-район „Панчарево“ е образувана преписка с вх.рег. № РПН25-ГР94-1773/25.06.2025 г. от Марина Ангелова с искане за закупуване на общински имот по реда на чл. 35, ал. 3 от Закона за общинската собственост, УПИ XII-134, кв. № 19, съставляващ поземлен имот с идентификатор 39791.6003.134 по КККР с. Кривина, СО-район „Панчарево“.

I. ОБОСНОВКА:

Марина Ангелова е собственик на сграда с идентификатор 39791.6003.134.2 със застроена площ 90 кв. м., ведно с таван с полезна площ 66.45 кв. м. в УПИ XII-134, кв.№ 19, представляващ 39791.6003.134 по КККР с. Кривина, СО-район „Панчарево“, съгласно нотариален акт №195, том IV, рег.№ 11669, дело 675/2015 год., вписан в АВ с вх. рег.№73703/08.12.2015, акт № 138, том CLXXVI, дело 54288 от 08.12.2015 год., за прехвърляне на недвижим имот срещу задължение за гледане и издръжка. С договор за продажба на държавен недвижим имот по реда на Наредбата за държавните имоти, Генко Рибаров и Еленка Рибарова закупуват едноетажна жилищна сграда с таван, построена върху държавна земя парцел XII-153, кв.19 по отменен план от 1960 год. на с. Кривина, а по действащия план за регулация на с. Кривина УПИ XII-134, кв.19 и 100% от правото на строеж върху мястото, предмет на процедурата по чл.35, ал.3 от Закона за общинската собственост.

Столична община е собственик на УПИ XII-134, кв.№19 по действащия план за регулация на с. Кривина, СО-район „Панчарево“, одобрен с Решение № 354, Протокол

№ 35 от 22.06.2017 год. на СОС и Решение № 462 по Протокол № 37 от 20.07.2017 год. за ОФГ на СОС, представляващ ПИ с идентификатор 39791.6003.134 с площ **790 кв.м.**, по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Кривина, одобрени със Заповед № РД-18-74/20.12.2010 год. на ИД на АГКК с Акт за общинска собственост № 7490/03.02.2025 год., вписан в службата по вписванията с вх. рег. №22124, акт № 42, том ЛП, дело 17071, имотна партида № 960667.

Приложено е удостоверение за липса или наличие на реституционни претенции за УПИ XII-134, кв.19, съгласно удостоверение №РПН25-ГР94-1306/05.06.2025 г., издадено от отдел „УТК“ район „Панчарево“, в което е отразено, че няма данни за реституционни претенции.

Съгласно становище на Гл. архитект на район „Панчарево“ с № РПН25-ГР94-1305/09.06.2025 год. относно устройствен статут на УПИ XII-134, кв.19, с. Кривина - по ОУП на гр. София имотът попада в устройствена зона Жм, със следните устройствени показатели:

Плътност на застрояване: - 40%;

Кинт – 1.3

Минимална озеленена площ - 40 %;

Кота корниз – 10 м.

Изготвена е пазарна оценка от сертифициран оценител Гергана Дончева за определяне на пазарната стойност на общинския имот УПИ XII-134, кв.№ 19, с площ **790 кв.м.**, съставляващ поземлен имот с идентификатор 39791.6003.134, в размер на **126 468,00 лева /сто двадесет и шест хиляди четиристотин шестдесет и осем лева/ без ДДС. Изчислената пазарна стойност на един кв. м. – 160,00 лева.**

Валидност на оценката 03.02.2026 год.

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

Считам, че е възможно изкупуване на УПИ XII-134, кв.№ 19, съставляващ поземлен имот с идентификатор 39791.6003.134 по КККР с. Кривина от собственика на законно построена сграда, без търг или конкурс, след решение на Столичен общински съвет.

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.

II. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ

С оглед на гореизложеното правната възможност за реализиране на сделката е на основание чл. 35, ал. 3 от Закона за общинската собственост, чл. 21, ал. 1, т. 8 и чл. 52, ал. 5, т. 1 от Закона за местното самоуправление и местната администрация.

Предлагам на Столичния общински съвет следния проект за решение, който прилагам.

ПРИЛОЖЕНИЕ: Окомплектована преписка.

С уважение:

29.10.2025 г.

X Evgeniya Aleksieva

ЕВГЕНИЯ АЛЕКСИЕВА