



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

София 1000, ул. "Московска" 33, телефонен телефонен номер: 02/9377260, www.sofia.bg

ДО
Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ –
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
Чрез АИССО/АИССОС

На № СОА25-ВК08-19536/2025 г.

СТАНОВИЩЕ

от

ВАСИЛ ТЕРЗИЕВ – КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

Относно: Доклад № СОА25-ВК08-19536/2025 г. от кмета на район „Надежда“ за провеждане на процедура по реда на чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от Закона за устройство на територията.

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., изменена със заповед № СОА25-РД09-4395/07.11.2025 г. на Кмета на Столична община, въз основа на представените в машинно четим формат приложения, изразявам становище относно законосъобразността на внесените доклад и проект за решение от г-н Димитър Димов – Кмет на район „Надежда“:

С Доклад № СОА25-ВК08-19536/2025 г., Кметът на район „Надежда“ е внесъл проект за решение, относно довършване на процедурата по прилагане на подробен устройствен план за урегулиран поземлен имот V – 912, с площ 888 кв. м, кв. 226, м. „Надежда 16“, чрез прехвърляне от Столична община на „ШЕЛ

България“ ЕАД, правото на собственост върху поземлен имот с идентификатор 68134.1386.2998 – частна общинска собственост, с площ 62 кв. м, попадащ в новообразувания УПИ.

С Решение № 408 по Протокол № 43/18.07.2013 г., допълнено с Решение № 637 по Протокол № 52/21.11.2013 г. на Столичен общински съвет е одобрен проект за подробен устройствен план – план за регулация и застрояване за преструктуриране на жилищен комплекс, м. „ ж.к. Надежда 1а и 1б“, като от акта за одобряване на плана за регулация е изключен УПИ V – 912, кв. 226, м. „Надежда 1б“, поради липса на сключен договор между частния собственик и Столична община, съгласно разпоредбите на чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от Закона за устройство на територията (ЗУТ).

В проекта за изменение на плана за регулация в обхвата на проектен УПИ V-912, кв. 266, с площ 888 кв. м, са включени поземлен имот с идентификатор 68134.1386.916, с площ от 826 кв.м. – собственост на дружеството и поземлен имот с идентификатор 68134.1386.2998, с площ от 62 кв.м. – общинска собственост.

„ШЕЛ БЪЛГАРИЯ“ ЕАД легитимира правото си на собственост върху недвижим имот с идентификатор 68134.1386.916, с Нотариален акт за собственост на недвижими имоти № 48, том V, рег. № 7888, дело № 773 от 30.12.2024 г., вписан в Служба по вписванията.

За общинския поземлен имот с идентификатор 68134.1386.2998 е съставен Акт за частна общинска собственост № 4224/23.04.2025 г. на СО – район „Надежда“, вписан в Службата по вписвания.

Видно от Доклада на Кмета на район „Надежда“ за общинския поземлен имот няма данни за реституционни претенции, вещни тежести и висящи съдебни спорове за вещни права.

Към преписката е приложено становище от Гл. архитект на район „Надежда“ относно устройствените параметри на УПИ V – 912, кв. 266, съгласно Общия устройствен план на Столична община.

Изготвена е пазарна оценка от сертифициран оценител „СОФИНВЕСТ“ ЕАД, съгласно която пазарната стойност на общинския поземлен имот с идентификатор 68134.1386.2998, с площ от 62 кв.м. е в размер на 44 551 (четиридесет и четири хиляди петстотин петдесет и едно) евро или 719 (седемстотин и деветнадесет) евро за 1 кв. м. Цената е без включен ДДС. Оценката е изготвена ноември 2025 г. и е със срок на валидност 6 месеца.

Предлагаме да се направи следната корекция в проекта за решение:

- В т. II от проекта текстът „...в размер на 87 135,00 (осемдесет и седем хиляди сто тридесет и пет) лв., 44 551,00 евро...“ **да се заличи и да се запише само равностойността в евро, а именно „...в размер на 44 551,42 (четиридесет и четири хиляди петстотин петдесет и едно евро и четиридесет и два цента...“.**

С писмо рег. № СОА25-ВКО8-4717(4)/26.06.2025 г. дирекция “Финанси” е изразила принципно становище, че разпоредбата на чл. 52, ал. 5, т. 1 от ЗМСМА не е приложима в конкретния и други подобни случаи и следователно не съществува

възможност на район "Надежда" да бъдат предоставени 30 % от средствата, получени от продажбата на общинския имот за финансиране на изграждането, за основен и текущ ремонт на социалната и техническата инфраструктура на територията на района.

В този смисъл и с оглед законосъобразното формулиране, **предлагаме от проекта за решение да отпадне т. IV, а именно: „След реализиране на сделката, 30% от средствата придобити от продажбата на общинския имот да бъдат предоставени на СО-район „Надежда“ целево за благоустройствени мероприятия.“**

От правните основания в проекта за решение, **предлагаме да отпадат чл. 52, ал. 5, т. 1 от Закона за местното самоуправление и местната администрация,** предвид изразеното становище на Дирекция „Финанси“.

В останалата си част правните основания, а именно: чл. 15, ал. 5 във връзка с ал. 3 от Закона за устройство на територията, чл. 35, ал. 4, т. 2 от Закона за общинската собственост, във връзка с чл. 77 от Наредбата за общинската собственост на Столичния общински съвет и чл. 21, ал. 1, т. 8 и т. 11, са правилни и законосъобразни.

Целесъобразността следва да се преценява с оглед изложените от вносителя.

С УВАЖЕНИЕ:

КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

Васил Терзиев
кмет на Столична община
18.03.2026



СТОЛИЧНА ОБЩИНА – РАЙОН „НАДЕЖДА”



гр.София 1220, ул. „Осми март” № 6, тел. 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

Д О К Л А Д

от

ИНЖ. ДИМИТЪР ДИМОВ - КМЕТ НА РАЙОН „НАДЕЖДА”

Относно: Процедура по чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от Закона за устройство на територията (ЗУТ), за довършване на производството по одобряване на подробен устройствен план (ПУП) – изменение на план за регулация (ИПР) в частта за УПИ V-912, кв. 266, местност „Надежда 1Б”, район „Надежда” – Столична община.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В Район „Надежда“ - Столична община е образувана преписка рег. № РНД25-ТД26-1330/15.07.2025 г., по заявление на „ШЕЛ БЪЛГАРИЯ“ ЕАД, ЕИК 831915840, представлявано от Ваня Иванчева – Изпълнителен директор, действаща чрез адв. Михаела Попсамова, с искане да бъде довършена процедурата по одобряване на плана за регулация за УПИ V-912, кв. 266, местност „Надежда 1Б”, одобрен с Решение № 408 по Протокол № 43/18.07.2013 г. на Столичен общински съвет и Решение № 637 по Протокол № 52/21.11.2013 г. на Столичен общински съвет и закупуване на общински поземлен имот с идентификатор 68134.1386.2998, с площ от 62 кв. м., попадащ в новообразувания УПИ.

С Решение № 408 по Протокол № 43/18.07.2013 г. на Столичен общински съвет, допълнено с Решение № 637 по Протокол № 52/21.11.2013 г. на Столичен общински съвет, е одобрен проект за подробен устройствен план (ПУП) – план за регулация и режим на застрояване за преструктуриране на жилищен комплекс м. „Надежда 1а и 1б“. От акта за одобряване на плана за регулация е изключен УПИ V-912, кв. 266, до представяне на договор по чл. 15 или чл. 17 от Закона за устройство на територията.

От представената към преписката комбинирана скица за пълна или частична идентичност, изготвена м.10.2025 г. от „ДИАМ-2000“ ООД, е видно, че в обхвата на проектен УПИ V-912, кв. 266, са включени следните имоти по действащата кадастрална карта: поземлен имот с идентификатор 68134.1386.916, с площ от 826 кв.м. – собственост на

дружеството и поземлен имот с идентификатор 68134.1386.2998, с площ от 62 кв.м. – общинска собственост.

„ШЕЛ БЪЛГАРИЯ“ ЕАД легитимира правото си на собственост върху недвижими имоти с идентификатори 68134.1386.916, с нотариален акт за собственост на недвижими имоти № 48, том V, рег. № 7888, дело № 773 от 30.12.2024 г., вписан в Служба по вписванията, вх. рег. № 107124 от 30.12.2024 г., дв. вх. рег. № 105344, Акт № 148, том ССЛШ, дело № 83289, партидна книга: стр. 843268.

Столична община легитимира правото си на собственост върху общински поземлен имот с идентификатор 68134.1386.2998, с площ 62,00 кв.м., по кадастралната карта и кадастралните регистри на район „Надежда“, одобрени със Заповед № РД-18-48/12.10.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с Акт за частна общинска собственост № 4224/23.04.2025 г. на СО - район „Надежда“, вписан в Службата по вписванията на 06.06.2025 г., вх. рег. № 46112, Акт № 179, том № СІХ, дело № 35976.

За общинския имот, попадащ в обхвата на УПИ V-912, кв. 266, местност „Надежда 1б“, няма данни за реституционни претенции, вещни тежести и висящи съдебни спорове за вещни права.

Съгласно даденото становище от Главния архитект на Район „Надежда“, по действащ ПУП – ИПРЗ на местност „Надежда 2а и 2б“, одобрен с Решение № 408 по Протокол № 43/18.07.2013 г. на Столичен общински съвет, допълнено с Решение № 637 по Протокол № 52/21.11.2013 г. на Столичен общински съвет, УПИ V-912, кв. 266, е изключен от плана до представяне на договор по чл. 15 или 17 от ЗУТ.

По действащия Общ устройствен план 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 Министерски съвет, УПИ V-912, кв. 266, местност „ж.к. Надежда 1б“, район „Надежда“, гр. София, попада в „Смесена многофункционална зона“ - Смф, със следните параметри: Максимална плътност на застрояване Пзастр. - 60 %, Максимална интензивност на застрояване Кинт - 3,5 %, Минимална озеленена площ Позел. - 40 %, Максимална кота корниз: м.

Съгласно действащ застроителен и регулационен план, одобрен с Решение № 408, по Протокол № 43/18.07.2013 г. на СОС и Решение № 637 по Протокол № 52/21.11.2013 г. на СОС, УПИ V-912, кв. 266, м. „ж.к. „Надежда 1б“, район „Надежда“, гр. София, е без специфично отреждане. Съгласно зона „Смф“, в имота се предвижда смесена многофункционална сграда с подземен паркинг. УПИ V-912, кв. 266, м. „ж.к. „Надежда 1б“, район „Надежда“, гр. София, е изключен от ПРЗ до сключване на договор по чл. 15 или чл. 17 от ЗУТ.

Изготвена е експертна оценка от сертифициран оценител „СОФИНВЕСТ“ ЕАД, сключил рамков договор със Столична община, за определяне пазарната стойност на общински поземлен имот с идентификатор 68134.1386.2998, с площ от 62 кв.м., съобразно показателите на ПУП и ОУП, която е в размер на 87 135,00 лв. (осемдесет и седем хиляди сто тридесет и пет) лева, 44 551,00 евро. Цена за кв.м. - 1 405,40 лева/кв.м., 719,00 €/кв. м.

Пазарната стойност е без вкл. ДДС.

Оценката е изготвена на 05.11.2025 г. и е с валидност 6 (шест) месеца.

Данъчната оценка на поземлен имот с идентификатор 68134.1386.2998, с площ от 62 кв. м., е в размер на 2 323,10 лева (две хиляди триста двадесет и три лева и 10 стотинки), съгласно удостоверение за данъчна оценка по чл. 3, ал. 2 от Приложение № 2 към ЗМДТ изх. № 7204037235/18.07.2025 г. на отдел „Общински приходи Надежда-Връбница“.

За приключване на процедурата по одобряване на ПУП - ПР в частта за УПИ V-912, кв. 266, е необходимо да се сключи предварителен договор по чл. 15 от ЗУТ, а след влизане в сила на ПУП и окончателен договор с дружеството.

Район „Надежда“ - Столична община не възразява да бъде довършена градоустройствената процедура, чрез сключване на предварителен и окончателен договор за прехвърляне право на собственост по реда на Закона за устройство на територията, след решение на Столичен общински съвет.

Моля след реализиране на сделката, 30% от средствата от продажбата на общинския имот да бъдат предоставени на СО – район „Надежда“, които ще се използват целево, за благоустройствени мероприятия.

Общинският имот е включен като предложение в Раздел X „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/обект в сграда“, т. 6, в Годишната програма за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост на Столична община за 2026 г., изпратена с писмо наш рег. № РНД25-ВК08-1816-/1/28.11.2025 г., рег. № СОА25-ВК08-16546-/8/28.11.2025 г. по описа на Столична община.

Правно основание:

Правната възможност за реализиране на сделката между страните е предвидена в чл. 15, ал. 5, във връзка с ал. 3 от Закона за устройство на територията, чл. 35, ал. 4, т. 2 от Закона за общинската собственост, чл. 77 от Наредбата за общинската собственост и чл. 21, ал. 1, т. 8 и т. 11 и чл. 52, ал. 5, т. 1 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, поради което предлагам Столичен общински съвет да вземе решение по проекта, който прилагам.

Приложения:

1. Проект на решение;
2. Експертна оценка;
3. Становище от гл. архитект на СО - район „Надежда“ за градоустройствения статут на имота;
4. Комбинирана скица за пълна или частична идентичност;
5. Скица-извадка от действащ регулационен план;
6. АЧОС № 4224/23.04.2025 г. на СО - район „Надежда“;
7. Скица № 15-1241593-28.07.2025 г., издадена от СГКК;
8. Удостоверение за данъчна оценка № 7204037235/18.07.2025 г.;
9. Преписка рег. № РНД25-ТД26-1330/15.07.2025 г.

С уважение,



Възстановим подпис

X

Димитър Димов

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



**СТОЛИЧНА ОБЩИНА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
София 1000, ул. „Московска” № 33**

Проект

РЕШЕНИЕ №.....

**на Столичния общински съвет
от20.....година**

Относно: Процедура по чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от Закона за устройство на територията (ЗУТ), за довършване на производството по одобряване на подробен устройствен план (ПУП) – изменение на план за регулация (ИПР) в частта за УПИ V-912, кв. 266, местност „Надежда 1Б”, район „Надежда” – Столична община.

На основание чл. 15, ал. 5, във връзка с ал. 3 от Закона за устройство на територията, чл. 35, ал. 4, т. 2 от Закона за общинската собственост, чл. 77 от Наредбата за общинската собственост и чл. 21 ал. 1, т. 8 и т. 11 и чл. 52, ал. 5, т. 1 от Закона за местното самоуправление и местната администрация.

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

I. Дава съгласие за одобряване на подробен устройствен план (ПУП) – изменение на план за регулация (ИПР) в частта за УПИ V-912, кв. 266, м. „Надежда 1Б”, район „Надежда“, представляващ неразделна част от ПУП – ИПРЗ на местност „ж.к. Надежда 1а и 1б“, одобрен с Решение № 408/18.07.2013 г. на Столичен общински съвет и Решение № 637 по Протокол № 52/21.11.2013 г. на Столичен общински съвет.

II. Дава съгласие да се сключи предварителен договор, а след влизане в сила на ПУП – ИПР и окончателен договор, с който Столична община да прехвърли на „ШЕЛ

БЪЛГАРИЯ“ ЕАД, ЕИК: 831915840, правото на собственост върху общински поземлен имот с идентификатор 68134.1386.2998, с площ 62,00 кв. м. (АОС № 4224/23.04.2025 г. на СО - район „Надежда“, вписан в Службата по вписванията на 06.06.2025 г., вх. рег. № 46112, Акт № 179, том СІХ, дело № 35976), включен в проект УПИ V-912, кв. 266, м. „Надежда 1Б“, район „Надежда“, по актуална пазарна цена, но не по-ниска от определената от сертифициран оценител пазарна цена в размер на 87 135,00 (осемдесет и седем хиляди сто тридесет и пет) лева, 44 551,00 евро. Цената е без вкл. ДДС.

III. Възлага на кмета на Столична община да сключи предварителен договор по реда на чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от ЗУТ, а след влизане в сила на ПУП – ИПР и окончателен договор за прехвърляне правото на собственост върху имота по точка II.

IV. След реализиране на сделката, 30% от средствата придобити от продажбата на общинския имот да бъдат предоставени на СО-район „Надежда“ целево за благоустройствени мероприятия.

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

ОБЩНСКИ СЪВЕТ:.....

(Цветомир Петров)

.....

Юрист от администрацията

на СО - район „Надежда“:

 **Въстановим подпис**

X **Нина Тодорова**
