



## СТОЛИЧНА ОБЩИНА

София 1000, ул. „Московска” 33, телефон: 02/ 9377-260, [www.sofia.bg](http://www.sofia.bg)

**ДО**  
**Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ**  
**ПРЕДСЕДАТЕЛ НА**  
**СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ**  
**НА № СОА25-ВК08-4285 (3) / 17.07.2025 г.**

## С Т А Н О В И Щ Е

**ОТ ИВАН ВАСИЛЕВ — ЗАМ.-КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА**  
**И**  
**АРХИТЕКТ БОГДАНА ПАНАЙОТОВА — ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА**

**относно:** Доклад от г-н Петко Горанов — Кмет на Район “Студентски” за довършване на процедура по прилагане плана за застрояване и регулация по реда на § 8, ал. 2, т. 1 и ал. 3 от ПР на Закона за устройство на територията, чрез определяне квоти на съсобственост в УПИ II-общ., кв. 35Б, местност „жк Малинова долина” и последващо учредяване на безсрочно и възмездно право на строеж върху общинския дял в съсобствен урегулиран поземлен имот, срещу обезщетение на Столична община с равностойни обекти в новопостроената сграда.

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, изразяваме становище относно законосъобразността на внесените доклад и проект за решение от г-н Петко Горанов — Кмет на Район “Студентски”.

Докладът и проектът за решение са за довършване процедура по реда на § 8, ал. 2, т. 1 и ал. 3 от ПР на Закона за устройство на територията, за прилагане действащия подробен устройствен план за регулация и застрояване (ИПЗ) за УПИ II-общ. кв. 35, местност „жк Малинова долина” и за последващо учредяване право на

строеж върху общинската част от УПИ срещу обезщетение за Столична община с равностойни обекти в новопостроената сграда.

Преписката е образувана в район „Студентски“ по заявление с рег. № РСТ24-ТД26-1991/04.11.2024 г., депозирано от „ФАРМЛАНД ГРУП“ ООД, с ЕИК 205036739.

Съгласно действащия ПУП в УПИ II-общ. кв. 35, местност „жк Малинова долина“ – целият с площ от 1 197 кв. м., попадат ПИ с идентификатор 68134.1608.4778 с площ от 263 кв. м., ПИ с идентификатор 68134.1608.74 с площ от 245 кв. м. и ПИ с идентификатор 68134.1608.4595 с площ от 689 кв. м.

Действащият план за регулация е одобрен с Решение № 93 по Протокол № 24 от 30.03.2001 г. на СОС и Решение № 103 по Протокол № 49 от 17.03.2003 г. на СОС (за ЯФГ).

Действащият застроителен план е одобрен със Заповед № РСТ24-РА50-9/08.04.2024г. на главен архитект на СО – район „Студентски“, като за УПИ II-общ. кв. 35 се предвижда свободно застрояване на сграда с височина до 15м., със стъпаловидно застрояване от западната страна М/Г + 2 и М/Г + 4.

За по-нататъшния ход по процедурата е необходимо да се сключи договор за определяне на квоти на съсобственост и се предлага последващо учредяване на право на строеж върху общинския дял срещу обезщетение чрез предоставяне в собственост на Столична община на обекти в бъдещата сграда.

**Столична община се легитимира като собственик** (Акт за частна общинска собственост, вписан в Служба по вписванията – гр. София с Вх. рег. № 96639 от 03.12.2024г., акт № 114, том ССХХVII) на **поземлен имот** ПИ с идентификатор 68134.1608.4778 с площ от 263 кв. м., от УПИ II общ. кв. 35, ж.к. „Малинова долина“ по ЧЗРКП за кв. 35, м. „Малинова долина“.

**Дружеството „ДАСТ ТЕХ“ ЕООД, ЕИК 131062200**, се легитимира като собственик на ПИ с идентификатор 68134.1608.74 по КККР, находящ се в гр. София, Столична община, р-н Студентски, ж. к. Малинова долина, одобрени със Заповед № РД-18-38/10.07.2012г. на Изпълнителния директор на АГКК, с площ от 245 кв. м., съгласно Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот, вписан по ЗС/ПВ с Вх. рег. № 51388, акт № 187, том СХIХ, дело № 39511 от 01.07.2024 г.

**Георги Цеков, Цветуша Маркова, Калоян Цеков, Кирил Цеков и Михаела Братанова** се легитимират като собственици на ПИ с идентификатор 68134.1608.4594 по КККР на гр. София, одобрени със Заповед № РД-18-38/10.07.2012г. на Изпълнителния директор на АГКК, с площ от 994 кв. м, кв. 35, видно от Нотариален акт за собственост върху недвижим имот, вписан по ЗС/ПВ с Вх. рег. № 49057, акт № 146, том СХХIV, дело № 37657 от 30.06.2022 г.

Представени са предварителен договор от 21.08.2024 г. за учредяване право на строеж върху ПИ с идентификатор 68134.1608.74 по КККР, с площ от 245 кв. м. срещу задължение за застрояване на имота, със страни „ДАСТ ТЕХ“ ЕООД и „ФАРМЛАНД ГРУП“ ООД, както и предварителен договор от 28.01.2021 г. за учредяване право на строеж върху ПИ с идентификатор 68134.1608.4594 по КККР, с площ от 689 кв. м. срещу задължение за застрояване на имота, със страни Георги Цеков, Цветуша Маркова, Калоян Цеков, Кирил Цеков и Михаела Братанова и „ФАРМЛАНД ГРУП“ ООД.

Кметът на района предлага, за приключване на процедурата по прилагане на плана за регулация и застрояване, да се сключи договор по реда на § 8, ал. 2, т. 1 и ал. 3 от ПР от Закона за устройство на територията (ЗУТ), **за определяне квоти на**

**съсобственост** в УПИ II-общ, кв. 35, ж.к. Малинова долина“, между Столична община и заявителите за определяне квоти на съсобственост в новообразувания имот, определени съобразно притежаваните имоти по кадастрална карта.

Изготвена е експертна оценка от сертифициран оценител, според която квотата на съсобственост на Столична община е определена на **21,9716% идеални части** от УПИ II-общ, кв. 35, ж.к. Малинова долина“, район „Студентски“, целият с площ от 1 197 кв. м., а на останалите съсобственици на урегулirания поземления имот – **78,0284% идеални части. Квотите съответстват на съотношението на площта на общинския имот и на образувания съсобствен имот, съгласно чл. 78, ал. 2 от Наредбата за общинската собственост.**

**Предложената пазарна стойност за учредяване право на строеж** върху общинския дял, представляващ 21,9716% идеални части **възлиза на 145 909,00 лв. /сто четиридесет и пет хиляди деветстотин и девет/ лв. или 74 602,00 € /седемдесет и четири хиляди шестстотин и две евро/ без включен ДДС**, цена за 1 кв. м. – 554,79 лв., съгласно становище за актуализация на експертна оценка от 17.07.2025 г. на „Н. Д. ЕКСПЕРТ“ ЕООД, със срок на валидност шест месеца.

**Сертифицираният оценител е определил пазарен процент обезщетение за общинския дял от общата площ на бъдещата сграда /подземна и надземна/, в размер на 26,16%.** В тази връзка е изчислено, че застроената площ от бъдеща сграда като обезщетение за Столична община следва да бъде 267,06 кв. м., от които: надземна част – 171,67 кв. м. застроена площ и подземна част – 95,39 кв. м. застроена площ.

С оглед защита интересите на общината, районният кмет предлага процентът обезщетение на Столична община да бъде не по-малко **от 28% или** с площ съобразно достигнатите проценти от площта (надземна и подземна) на сградата, но не по-малко от 285,84 кв.м., в това число – 183,74 кв.м. в надземна и 102,10 кв.м. в подземна.

Видно от становище на Главния архитект на СО – район „Студентски“ с изх. № РСТ24-ВК66-277/28.11.2024 г., съгласно Общия устройствен план (ОУП) на Столична община, ПИ с идентификатор 68134.1608.4778 по КККР попада в жилищна зона с преобладаващо средноетажно застрояване – „Жс“ със следните устройствени параметри:

- максимална плътност на застрояване – 50%
- максимален Кинт – 2,5
- минимална озеленена площ – 35% (мин. 50% от озеленената площ е с висока дървесна растителност)
- максимална кота Корниз – 15 м. за жил. стр. и 20 м. за общ. стр.

На основание разпоредбата на чл. 78, ал. 2 от Наредбата за общинската собственост, идеалните части на общината /квотата на Столична община/ не могат да бъдат по-малки от съотношението между площта на общинския имот и площта на новообразувания съсобствен имот, което изискване в настоящото предложение е спазено.

С оглед по-голяма прецизност и необходимост от корекция на правните основания, предлагаме нов проект за решение, както следва:

„ПРОЕКТ:

РЕШЕНИЕ № \_\_\_\_\_

на Столичния общински съвет

от \_\_\_\_\_ 2025 година

ЗА: Довършване на процедура по прилагане плана за застрояване и регулация по реда на § 8, ал. 2, т. 1 и ал. 3 от ПР на Закона за устройство на територията, чрез определяне квоти на съсобственост в УПИ II-общ., кв. 35Б, местност „Жк Малинова долина“ и последващо учредяване на безсрочно и възмездно право на строеж върху общинския дял в съсобствен урегулиран поземлен имот, срещу обезщетение на Столична община с равностойни обекти в новопостроената сграда.

На основание: Параграф § 8, ал. 2, т. 1 и ал. 3 от ПР на Закона за устройство на територията и чл. 80, ал. 1 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 и т. 11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

I. Дава съгласие за довършване на процедура по прилагане на действащия ПУП – план за регулация и застрояване за УПИ II-общ, кв. 35, ж.к. "Малинова долина", район „Студентски“, целия с площ от 1 197 кв. м., в който попадат ПИ с идентификатор 68134.1608.4778 с площ от 263 кв. м., ПИ с идентификатор 68134.1608.74 с площ от 245 кв. м. и ПИ с идентификатор 68134.1608.4595 с площ от 689 кв.м., съгласно действащата кадастрална карта, чрез сключване на договор между Столична Община и „ДАСТ ТЕХ“ ЕООД с ЕИК 131062200 и Георги Цеков, Цветуша Маркова, Калоян Цеков, Кирил Цеков и Михаела Братанова, за определяне на квоти на съсобственост, съобразно площите на поземлените имоти, включени в урегулирания поземлен имот, както следва:

1. За Столична община – 21,9716% идеални части от УПИ II-общ, кв. 35, ж.к. Малинова долина“, район „Студентски“, целия с площ от 1 197 кв. м.

2. За Георги Цеков, Цветуша Маркова, Калоян Цеков, Кирил Цеков и Михаела Братанова – 78,0284% идеални части от УПИ II-общ, кв. 35, ж.к. Малинова долина“, район „Студентски“, целия с площ от 1 197 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 „ФАРМЛАНД ГРУП“ ООД, с ЕИК 205036739, в съответствие с параметрите на устройствената зона по общия устройствен план и подробния устройствен план, върху общинския дял в размер общо на 21,9716% идеални части от УПИ II-общ, кв. 35, ж.к. Малинова долина“, район „Студентски“, целия с площ от 1 197 кв. м, за изграждане на *„Многофамилна жилищна сграда с приземен нежилищен етаж и подземни гаражи“*, с обща площ около 4646.21 кв. м., в това число надземно РЗП – около 2 986,65 кв.м и подземно ниво с площ около 1 659,56 кв.м., срещу актуална пазарна цена на правото на строеж, но не по-ниска от определената от сертифициран оценител пазарна оценка, в размер на **145 909,00 лв. /сто четиридесет и пет хиляди деветстотин и девет/ лв. или 74 602,00 € /седемдесет и четири хиляди шестстотин и две евро/ без включен ДДС, цена за 1 кв. м. – 554,79 лв. 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 II-общ, кв. 35, ж.к. Малинова долина“, район „Студентски“, целия с площ от 1 197 кв. м (ПИ с идентификатор 68134.1608.4778; 68134.1608.74 и 68134.1608.4595 по КККР), в напълно завършен за ползване вид, съгласно БДС след представяне на одобрен архитектурен проект и планообразуване на бъдещата сграда, с площ на обектите в сградата, не по-малко от 285,84 кв.м., в това число – 183,74 кв.м. в надземната площ и 95,39 кв.м. в подземна площ (включващи застроена площ и съответния процент от общи части), определени на база предложен пазарен процент обезщетение в размер на **28 % от общата площ на бъдещата сграда**, съобразно общинския дял в размер на 21,9716% идеални части от УПИ II-общ, кв. 35, ж.к. Малинова долина“, район „Студентски“, целия с площ от 1 197 кв. м.

V. Комисията по чл. 81, ал. 5 от Наредбата за общинската собственост, въз основа на съгласуван идеен проект и планообразуване 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.“

Посочените правни основания в новия проект за решение – Параграф § 8, ал. 2, т. 1 и ал. 3 от ПР на Закона за устройство на територията и чл. 80, ал. 1 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 съответстват на действащата нормативна уредба.

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

Целесъобразността следва да се преценява от Столичен общински съвет, съобразно изложените от вносителя мотиви.

С уважение:

Иван Василев  
зам.-кмет на Столична община  
21.08.2025

С уважение:

Богдана Панайотова  
главен архитект на СО  
20.08.2025

21.3.2025 г.

**X** РСТ25-ВК08-689/21.03.202...

Регистрационен индекс

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 21,9716% идеални части от съсобствен незастроен имот, представляващ УПИ II-общ, кв. 35, ж.к. "Малинова долина", район „Студентски“, целия с площ от 1 197 кв. м., образуван от три поземлени имота: ПИ с идентификатор 68134.1608.4778 с площ от 263 кв. м., ПИ с идентификатор 68134.1608.74 с площ от 245 кв. м. и ПИ с идентификатор 68134.1608.4595 с площ от 689 кв. м., 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 бъдеща 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. № РСТ24-ТД26-1991/04.11.2024 г., депозирано от „ФАРМЛАНД ГРУП“ ООД, вписано в ТРРЮЛНЦ при Агенция по вписванията с ЕИК 205036739, със седалище и адрес на управление: гр. София, район „Студентски“, ул. „Едуард Генов“ № 15, представлявано от Красимир Нешев и Здравко Нешев, управляващи и представляващи дружеството заедно и поотделно, относно провеждане на процедура за прилагане на подробен устройствен план по реда на ЗУТ чрез определяне на квоти на

съсобственост в урегулиран поземлен имот, представляващ УПИ II-общ, кв. 35, ж.к. "Малинова долина" и последващо учредяване на право на строеж върху съсобствения имот срещу обезщетение на Столична община с равностойни обекти в бъдеща сграда.

**Столична община се легитимира като собственик** (съгласно Акт за частна общинска собственост, вписан в Служба по вписванията – гр. София с вх. рег. № 96639 от 03.12.2024г., акт № 114, том ССХХVI) на ПИ с идентификатор 68134.1608.4778 с площ от 263 кв. м., попадащ в УПИ II общ., кв. 35, ж.к. „Малинова долина“ по ЧЗРКП за кв. 35, м. „Малинова долина“, одобрен с Решение № 93 по Протокол № 24 от 30.03.2001 г. на СОС и Решение № 103 по Протокол № 49 от 17.03.2003 г. на СОС (за ЯФГ), ИПРЗ за кв. 35, одобрено със Заповед № РД-09-50-1018/18.07.2008 г. на главен архитект на СО, ЗРП на м. „Малинова долина части: 1-ва, 2-ра, 3-та, 4-та, 5-та и 6-та“, одобрен с Решение № 696 по Протокол № 114/19.07.2007 г., т. 6 на СОС, поправено с Решение № 851 по Протокол № 117/13.09.2007г. на СОС, отразен в кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, одобрени със Заповед № РД-19-38/10.07.2012г. на Изпълнителния директор на АГКК.

**Дружеството „ДАСТ ТЕХ“ ЕООД, ЕИК 131062200**, се легитимира като собственик на ПИ с идентификатор 68134.1608.74 по КККР, находящ се в гр. София, Столична община, р-н Студентски, ж. к. Малинова долина, одобрени със Заповед № РД-18-38/10.07.2012г. на Изпълнителния директор на АГКК, с площ от 245 кв. м., съгласно Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот, вписан по ЗС/ПВ с вх. рег. № 51388, акт № 187, том СХІХ, дело № 39511 от 01.07.2024 г.

**Георги Цеков, Цветуша Маркова, Калоян Цеков, Кирил Цеков и Михаела Братанова** се легитимират като собственици на ПИ с идентификатор 68134.1608.4594 по КККР на гр. София, одобрени със Заповед № РД-18-38/10.07.2012г. на Изпълнителния директор на АГКК, с площ от 994 кв. м, кв. 35, видно от Нотариален акт за собственост върху недвижим имот, вписан по ЗС/ПВ с вх. рег. № 49057, акт № 146, том СХХІV, дело № 37657 от 30.06.2022 г.

Съгласно Договор за дарение на недвижим имот № СОА23-ДГ67-121 от 27.06.2023г., горепосочените собственици на ПИ с идентификатор 68134.1608.4594 са извършили дарение в полза на Столична община на част от имота си, попадащ в улична регулация - ПИ с идентификатор 68134.1608.4596 по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-38/10.07.2012г. на Изпълнителния директор на АГКК, с площ от 305 кв. м., с което е приключена процедурата по прилагане на уличната регулация.

След прилагане на уличната регулация, новообразуваният поземлен имот, собственост на **Георги Цеков, Цветуша Маркова, Калоян Цеков, Кирил Цеков и Михаела Братанова** е ПИ с идентификатор 68134.1608.4595, с площ от 689 кв. м., видно от приложената към преписката скица № 15-222784-06.03.2024 г. на СГКК – гр. София.

Към преписката са приложени и нотариално заверени декларации-съгласие от собствениците на ПИ с идентификатор 68134.1608.74 по КККР и ПИ с идентификатор 68134.1608.4595 по КККР, обективиращи съгласието им да бъде проведена процедура по прекратяване на съсобственост в УПИ II-общ, кв. 35, м. ж.к. Малинова долина“, чрез сключване на договор за определяне квоти на съсобственост и последващо учредяване на възмездно 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.

Налице е предварителен договор от 21.08.2024 г. за учредяване право на строеж върху ПИ с идентификатор 68134.1608.74 по КККР, с площ от 245 кв. м. срещу задължение за застрояване на имота, със страни „ДАСТ ТЕХ“ ЕООД и „ФАРМЛАНД ГРУП“ ООД.

Налице е и предварителен договор от 28.01.2021 г. за учредяване право на строеж върху ПИ с идентификатор 68134.1608.4594 по КККР, с площ от 689 кв. м. срещу задължение за застрояване на имота, със страни Георги Цеков, Цветуша Маркова, Калоян Цеков, Кирил Цеков и Михаела Братанова и „ФАРМЛАНД ГРУП“ ООД.

Във връзка с инвестиционни намерения, дружеството „ФАРМЛАНД ГРУП“ ООД, чрез управителя си Красимир Нешев, предлага да се уредят отношенията на съсобственост в УПИ II-общ, кв. 35, ж.к. Малинова долина“, район „Студентски“, целия с площ от 1 197 кв. м., в който попадат ПИ с идентификатор 68134.1608.4778 с площ от 263 кв. м., ПИ с идентификатор 68134.1608.74 с площ от 245 кв. м. и ПИ с идентификатор 68134.1608.4595 с площ от 689 кв. м., като се сключи договор за определяне на квоти на съсобственост и последващо учредяване на 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 експертна оценка, изготвена от сертифициран оценител, сключил рамков договор със Столична община.

В тази връзка е изготвена експертна оценка от сертифициран оценител, сключил рамков договор със Столична община, според която със сключването на договора за квоти на съсобственост, Столична община ще бъде собственик на **21,9716% идеални части** от УПИ II-общ, кв. 35, ж.к. Малинова долина“, район „Студентски“, целия с площ от 1 197 кв. м., а останалите съсобственици на урегулирания поземления имот – **78,0284% идеални части** от УПИ II-общ, кв. 35, ж.к. Малинова долина“, район „Студентски“, съгласно експертна оценка от 04.12.2024 г. на „Н. Д. ЕКСПЕРТ“ ЕООД.

**Предложената пазарна стойност за учредяване право на строеж** върху общинския дял, представляващ 21,9716% идеални части от УПИ II-общ, кв. 35, ж.к. Малинова долина“, район „Студентски“, гр. София, целия с площ от 1 197 кв. м., в съответствие с параметрите на устройствената зона по ОУП и ПУП, **възлиза на 145 909,00 лв. /сто четиридесет и пет хиляди деветстотин и девет/ лв. или 74 602,00 € /седемдесет и четири хиляди шестстотин и две евро/ без включен ДДС**, цена за 1 кв. м. – 554,79 лв., съгласно експертна оценка от 04.12.2024 г. на „Н. Д. ЕКСПЕРТ“ ЕООД.

**Изчислено е, че пазарния процент обезщетение за общинския дял от общата разгънатата площ на бъдещата сграда /подземна и надземна/, е в размер на 26,16%.** В тази връзка е изчислено, че застроената площ от бъдеща сграда като обезщетение за Столична община следва да бъде 267,06 кв. м., от които: надземна част – 171,67 кв. м. застроена площ и подземна част – 95,39 кв. м. застроена площ, съгласно експертна оценка от 04.12.2024 г. на „Н. Д. ЕКСПЕРТ“ ЕООД.

С оглед защита интересите на общината, както и оперативната самостоятелност и обвързаната компетентност на Столичен общински съвет, районната администрация предлага процентът обезщетение на Столична община да бъде не по-малко от 28%. В случай на положително становище по отношение на предложението от нас процент обезщетение, следва да бъде преизчислена и застроената площ от бъдещата сграда като обезщетение за Столична община.

Срокът на валидност на изготвената оценка е до 04.06.2025г., 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. № 7223031920/20.01.2025 г., данъчната оценка на ПИ с идентификатор 68134.1608.4595, с площ от 689 кв. м. е в размер на 26153,40 лв.

Съгласно удостоверение по чл. 264, ал. 1 ДОПК с изх. № 7223031898/16.01.2025г., данъчната оценка на ПИ с идентификатор 68134.1608.74, с площ от 245 кв. м., е в размер на 7735,90 лв.

Съгласно удостоверение по чл. 264, ал. 1 ДОПК с изх. № 7223032055/22.01.2025 г., данъчната оценка на ПИ с идентификатор 68134.1608.4778 с площ от 263 кв. м., е в размер на 9854,30 лв.

Видно от становище на Главния архитект на СО – район „Студентски“ с изх. № РСТ24-ВК66-277/28.11.2024 г., съгласно Общия устройствен план (ОУП) на Столична община, приет с Решение на Министерски съвет № 960/16.12.2009г. (ДВ бр. 102 от 22.12.2009г.), ПИ с идентификатор 68134.1608.4778 по КККР попада в жилищна зона с преобладаващо средноетажно застрояване – „Жс“ със следните устройствени параметри:

- максимална плътност на застрояване - 50%

- максимален Кинт – 2,5

- минимална озеленена площ - 35% (мин. 50% от озеленената площ е с висока дървесна растителност)

- максимална кота Корниз – 15 м. за жил. стр. и 20 м. за общ. стр.

Действащата Кадастрална карта е одобрена със Заповед № РД-18-38/10.07.2012г. на Изпълнителен директор на АГКК.

Действащият план за регулация е одобрен с Решение № 93 по Протокол № 24 от 30.03.2001 г. на СОС и Решение № 103 по Протокол № 49 от 17.03.2003 г. на СОС (за ЯФГ).

Действащият застроителен план е одобрен със Заповед № РСТ24-РА50-9/08.04.2024г. на главен архитект на СО – район „Студентски“, като за УПИ II-общ., кв. 35 се предвижда свободно застрояване на сграда с височина до 15м., със стъпаловидно застрояване от западната страна М/Г + 2 и М/Г + 4.

Видно от удостоверение за липса/наличие на реституционни претенции на кмета на СО – район „Студентски“, по отношение на поземлен имот с идентификатор 68134.1608.4778 по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-38/10.07.2012 г. на Изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастр, представляващ реална част от УПИ II-общ., кв. 35, м. „Малинова долина – 1-ва, 2-ра, 3-та, 4-та, 5-та и 6-та част“, в район „Студентски“ няма предявени реституционни претенции по действащите реституционни закони.

За имота има съгласуван идеен проект, с който се предвижда изграждане на *„Многофамилна жилищна сграда с приземен нежилищен етаж и подземни гаражи“*, с обща разгъната застроена площ от **4646,21 кв. м., от която надземна 2 986,65 РЗП кв. м. и подземна РЗП- 1 659,56 кв. м.**

Във връзка с изложеното и предвид заявеното инвестиционно намерение на дружеството „ФАРМЛАНД ГРУП“ ООД, 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 сградния фонд на Столична община за задоволяване на жилищни потребности на нуждаещи се жители на територията на СО – район „Студентски“, е чрез получаване в безщетение на равностойни самостоятелни обекти в новоизграждащи се сгради.

С оглед гореизложеното, на основание чл. 37, ал. 4 от Закона за общинската собственост във връзка с чл. 183, ал. 3 от Закона за устройство на територията, чл. 81, ал. 1 и ал. 2 от Наредбата за общинската собственост на Столичен общински съвет и чл. 21, ал. 1, т. 8 и ал. 2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, предлагам на Столичен общински съвет проект за решение, който прилагам като интегриран файл.

#### **Приложения:**

1. Заявление с рег. № РСТ24-ТД26-1991/04.11.2024 г. на „ФАРМЛАНД ГРУП“ ООД.
2. Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот, вписан по ЗС/ПВ с вх. рег. № 51388, акт № 187, том СХІХ, дело № 39511 от 01.07.2024 г.
3. Нотариален акт за собственост върху недвижим имот, вписан по ЗС/ПВ с вх. рег. № 49057, акт № 146, том СХХІV, дело № 37657 от 30.06.2022 г.
4. Договор за дарение на недвижим имот № СОА23-ДГ67-121 от 27.06.2023г.
5. Декларации-съгласие.
6. Акт за частна общинска собственост от 03.12.2024 г.
7. Скици – 3 броя.
8. Данъчни оценки.
9. Предварителен договор за ПИ с идентификатор 68134.1608.74.
10. Предварителен договор за ПИ с идентификатор 68134.1608.4594.
11. Градоустройствено становище.
12. Удостоверение за реституционни претенции.
13. Обяснителна записка.
14. Експертна оценка.
15. Проект за решение на СОС – като прикачен файл.

|                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                       |                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  |  |  |  |
| 1. Заявление<br>учредяване право на                                                 | 2. Нотариален акт<br>ДАСТ TEX.pdf                                                   | 3. Констативен нот.<br>акт УПИ 4594, Цеков                                          | 4. Договор<br>ДАРЕНИЕ 68134.1608                                                    | 5.<br>Декларации-съгласие                                                             | 6. АОС.pdf                                                                            |
|  |  |  |  |  |  |
| 7. Скици.pdf                                                                        | 8. Данъчни<br>оценки.pdf                                                            | 9. Предварителен<br>договор за ПИ с иде                                             | 10. Предварителен<br>договор за ПИ с иде                                            | 11.<br>Градоустройствено с                                                            | 12. Удостоверение<br>рест..pdf                                                        |
|  |  |  |                                                                                     |                                                                                       |                                                                                       |
| 13. Обяснителна<br>записка .docx                                                    | 14. Експертна<br>оценка.pdf                                                         | Проект за<br>решение.docx                                                           |                                                                                     |                                                                                       |                                                                                       |



Възстановим подпис

**X** Петко Горанов

Кмет на СО – район „Студентски“