



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

София – 1000, улица "Московска" № 33, телефон: 9377260, www.sofia.bg

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

СТ А Н О В И Щ Е

ОТ

ГЕОРГИ КЛИСУРСКИ – ЗАМ.-КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

относно: доклад и проект за решение от **Кмета на район "Надежда"**, постъпили в Столична община с писмо рег. № СОА25-ВК08-9590(1)/2025 година, съдържащи **предложение за определяне на продажната цена на 1/2 идеална част от урегулиран поземлен имот VIII-197** от квартал № 16 по плана на местност "Илиянци", който по КККР представлява **поземлен имот с идентификатор 68134.1371.197**, целият с площ 670 кв. м, находящ се на ул. "Грозден" № 11, град София, район "Надежда", за който е подадено заявление за закупуване по реда на чл. 35, ал. 3 от Закона за общинската собственост

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,

На основание чл. 68, ал. 3 от Правилника за организацията и дейността на Столичния общински съвет (СОС) и в изпълнение на Заповед № СОА16-РД09-1395/15.11.2016 година, изменена със заповед № СОА25-РД09-4395/07.11.2025 година на Кмета на Столична община (СО), изразявам **становище относно законосъобразността** на внесения в общината **проект за решение по доклад** на инж. Димитър Димов – Кмет на Район "Надежда".

С посочения доклад и проект за решение, кметът на района е направил предложение за **определяне на продажната цена на 1/2 идеална част (равняваща се на 50 %) от общински урегулиран поземлен имот VIII-197** от квартал № 16 по плана на местност "Илиянци", който по КККР представлява **поземлен имот с идентификатор 68134.1371.197**, целият с площ 670 кв. м, находящ се на ул. "Грозден" № 11, град София, район "Надежда".

Столична община се легитимира за собственик на 1/2 идеална част (равняващи се на 50 %) от гореописания поземлен имот с Акт за частна общинска собственост (АЧОС) № 4158/16.01.2025 година на СО – район "Надежда", вписан в Службата по вписванията с вх. рег. № 17507/2025 година, акт № 123, том ХХХХ, дело № 13311.

За придобиването на общинската част от поземления имот е подадено заявление от **Димитър Петров**, в качеството му на собственик на жилищна сграда, построена върху същия имот като искането за закупуване е на основание чл. 35, ал. 3 от Закона за общинската собственост.

Предпоставките за продажба на общинския имот по реда на посочената разпоредба са следните: заявление от субект – собственик на сграда, която е необходимо да е построена законно върху общински поземлен имот.

Доказвайки своите права, **Димитър Петров** е представил по преписката копие на нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 58, том II, рег. № 2990, дело № 238/04.07.2008 година, вписан в Службата по вписванията с вх. рег. № 49414/2008 година, акт № 81, том СХХII, дело № 34088/2008 година.

По силата на посочения акт, Димитър Петров е придобил **собствеността** върху **западната половина на двуетажна къща-близнак** със застроена площ 80,50 кв. м и разгънатата застроена площ 161 кв. м, състояща се от **жилище**, заемащо целия първи етаж и **жилище**, заемащо целия втори етаж на западната половина на къщата-близнак, заедно с **1/2 идеална част от правото на строеж върху поземления имот, целият с площ 672 кв. м** от квартал № 20а (квартал № 16) по плана на местност "Илиянци", върху който имот е построена описаната жилищна сграда.

От представения нотариален акт от 2008 година може да се направи извод, че **построената в общинския имот сграда е законно построена**, тъй като същата е предмет на валидна прехвърлителна сделка по същия акт. Освен това валидна прехвърлителна сделка за покупко-продажба на останалата 1/2 идеална част от дискутирания поземлен имот вече е сключена между Столична община и собствениците на другата половина от къщата-близнак (договор за продажба рег. № РД-561-864/22.12.2006 година, вписан в книгите за вписване).

С оглед изложеното, считаме, че са налице законно изискуемите предпоставки по чл. 35, ал. 3 от Закона за общинската собственост за продажба на частта от общинския имот на собственика на съответната част от законно построената върху него сграда.

По преписката не се представени доказателства от Драгомир Петров за наличието или липсата на **съпругеска имуществена общност** по отношение на придобитият от него дял от поземления имот, доколкото страна по горните сделки е само заявителя по преписката. С устно заявление по телефона, Драгомир Петров е посочил, че **западната половина на двуетажна къща-близнак** е индивидуална негова собственост, тъй като няма сключен граждански брак. Едновременно с това, същият е посочил, че като доказателство ще представи декларация по чл. 25, ал. 8 от ЗЗНД преди издаването на заповедта за продажба в изпълнение на евентуалното решение на Столичния общински съвет.

Докладът е придружен от **експертна пазарна оценка на общинския дял**, представляващ **1/2 идеална част от урегулиран поземлен имот VIII-197** от квартал № 16 по плана на местност "Илиянци", който по КККР представлява **поземлен имот с идентификатор 68134.1371.197**, целият с площ 670 кв. м, находящ се на ул. "Грозден" № 11, град София, район "Надежда", която е в размер на **67 740,00 лева, без ДДС**.

Сделката е облагаема с ДДС, на основание чл. 45, ал. 5, т. 1 от ЗДДС.

Оценката е изготвена от инж. Валентин Петков – сертифициран оценител и управител на "Цеси консут плус" ООД, с което дружество Столична община има сключен рамков договор.

Оценката е със срок на валидност след актуализация **до 01.03.2026 година**.

Данъчната оценка на общинския дял от поземления имот е в размер на **9 413,50 лева**, а на целия имот, с площ 670 кв. м е в размер на 18 827,00 лева, съгласно удостоверение за данъчна оценка изх. № 720 403 4815/25.03.2025 година на СО – Дирекция "Общински приходи" – отдел ОП "Надежда-Връбница".

На следващо място, специално внимание е необходимо да се обърне на текста записан в т. 4 от проекта за решение, който предвижда **30 % от средствата придобити от продажбата** на общинския имот да бъдат предоставени на район "Надежда" за реализиране на благоустройствени мероприятия.

Съгласно писмо рег. № СОА25-ВК08-4717(4)/26.06.2025 година на дирекция "Финанси", разпоредбата на чл. 52, ал. 5, т. 1 от ЗМСМА не е приложима по отношение на подобни случаи, доколкото продавания имот не е разположен в населено място, намиращо се извън територията на общинския център.

В тази смисъл, предлагам да се измени проекта за решение, както следва:

✓ точка 4 от **проекта за решение да отпадне**, на основание тълкувателното становище, дадено с писмо рег. № СОА25-ВК08-4717(4)/26.06.2025 година на дирекция "Финанси".

Останалото съдържание на проекта за решение остава непроменено.

Правните основания, посочени в доклада и проекта за решение, а именно: чл. 41, ал. 2, във връзка с чл. 35, ал. 3 от Закона за общинската собственост, чл. 46, ал. 3 от Наредбата за общинската собственост, както и чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация са правилни, съотносими с фактическата обстановка и действащата нормативна уредба.

Към правните основания предлагам да се допълни чл. 38, ал. 1 и ал. 5 от Наредбата за общинската собственост.

От правните основания предлагам да отпадне нормата на чл. 52, ал. 5, т. 1 от Закона за местното самоуправление и местната администрация в контекста на предложеното изменение на проекта за решение по изложените съображения, съгласно писмото на дирекция "Финанси".

Определянето на продажната цена, съгласно предложението в проекта за решение по сделката за продажба, на основание чл. 41, ал. 2, във връзка с чл. 35, ал. 3 от Закона за общинската собственост, следва да се преценява от Столичен общински съвет, съобразно изложените от вносителя мотиви, представените доказателства и направеното от мен предложение за изменение на проекта за решение и правните основания.

С уважение:

Георги Клисурски
зам.-кмет на Столична община
26.11.2025

Направление "финанси и зуропопазване"

Съгласували:

Директор на Дирекция
„Общинска собственост“: Мая Кескинова

Началник на отдел в ДОС: Диян Иванов

Изготвил: Станислав Койчев –
главен юристконсулт в ДОС



СТОЛИЧНА ОБЩИНА – РАЙОН „НАДЕЖДА”

гр.София 1220, ул. “Осми март” № 6, тел. 02/495-11-49, факс 02/837-64-65
www.so-nadejda.com; e-mail: info@so-nadejda.com



X

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: *Определяне на продажна цена на имот - частна общинска собственост, представляващ идеална част от застроен поземлен имот с идентификатор 68134.1371.197, УПИ VIII-197, кв. 16, местност „Илиянци“, гр. София, район „Надежда“, ул. „Грозден“ № 11, по която същият да бъде продаден на собственика на самостоятелни обекти в находящата се в имота сграда.*

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,
УВАЖАЕМИ ГОСПОЖИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В район „Надежда“ - Столична община е постъпило заявление рег. № РНД23-ГР94-2207-[8]/14.01.2025 г. от Драгомир Петров, с искане за закупуване на общинската част от застроен поземлен имот с идентификатор 68134.1371.197 по кадастралната карта и кадастралните регистри на район „Надежда“, одобрени със Заповед № РД-18-48/12.10.2011 г. на Началника на СГКК – София, УПИ VIII-197, кв.16, м. „Илиянци“, като съсобственик на законно построена сграда, представляваща западната част на двуетажна къща-близнак, която

сграда е построена на основание договор за отстъпено право на строеж върху държавна земя от 26.11.1970 г. на Коларовски РНС.

Поземлен имот с идентификатор 68134.1371.197 по КККР, представляващ УПИ VIII-197, кв.16, по действащ регулационен план на местност „Илиянци“, е съсобственост между Столична община и Горян и Пламен Миланови. Съсобствениците в имота са придобили $\frac{1}{2}$ идеална част от УПИ VIII-197, целият с площ от 672 кв.м., с договор за продажба № РД-561-864/22.12.2006 г. по описа на Столична община и са собственици на източната половина от двуетажната къща-близнак.

Заявителят Драгомир Петров легитимира правото си на собственост върху западната половина от двуетажна къща близнак, състояща се от две жилища на първи и втори етаж, заедно с $\frac{1}{2}$ идеална част от правото на строеж върху мястото, върху което е построена къщата-близнак, съставляващо УПИ VIII-197, кв. 20а, м. „Илиянци“, с административен адрес: кв. „Илиянци“, ул. „Грозден“ № 11, с нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот, № 58, том II, рег. № 2990, дело 238 от 2008 г., вписан в Агенция по вписванията с вх. рег. № 49414, от 04.07.2008 г., Акт № 81, том. СХХII, дело 34088/08 г.

В кадастралната карта къщата-близнак е нанесена като сграда с идентификатор 68134.1371.197.1, със застроена площ от 174 кв.м., брой етажи 2, с предназначение многофамилна жилищна сграда. Жилищата, собственост на заявителя са нанесени като самостоятелни обекти с идентификатори 68134.1371.197.1.1 и 68134.1371.197.1.3.

Столична община е собственик на $\frac{1}{2}$ идеални части от поземлен имот с идентификатор 68134.1371.197, целият с площ 670 кв.м, с адм. адрес: гр. София, район „Надежда“, кв. „Илиянци“, ул. „Грозден“ № 11, по кадастралната карта и кадастралните регистри на район „Надежда“, одобрени със Заповед № РД-18-48/12.10.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменени със Заповед № 18-6689-18.06.2024 г. на Началника на СГКК-София, УПИ VIII-197, кв.16, по действащ регулационен план на местност „м. „Илиянци“ и съответства на правото на строеж на западната половина на двуетажната къща-близнак.

За общинския имот е съставен акт за частна общинска собственост № 4158/16.01.2025г. на СО – район „Надежда“, вписан в Службата по вписванията на 10.03.2025 г., с вх. рег. № 17507, Акт № 123, том ХХХХ, дело № 13311, имотна партида 958555.

От приложена към преписката комбинирана скица за пълна или частична идентичност за имота от 27.02.2025 г., издадена от „ГИС София“ ЕООД, с отразени действащ регулационен план, кадастралната карта и предходни кадастрални и регулационни планове, е видно че поземлен имот 68134.1371.197 по кадастрална карта е 670 кв. м., а площта на УПИ VIII-197, кв. 16 от действащия план за регулация е 672 кв. м. Разликата в площта по кадастралната карта и действащ регулационен план е в рамките на допустимата точност съгласно чл. 19 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри.

От становището на Главния архитект на СО – район „Надежда“ е видно, че по действащ регулационен план, одобрен със Заповед № 40/02.02.1981 г. на Главния архитект на гр. София и ИПР, одобрен със Заповед № РНД24-РА50-18/21.11.2024 г. на Главен архитект на СО – район „Надежда“, УПИ VIII-197, кв. 16, м. „Илиянци“, район „Надежда“, гр. София е отреден за жилищно строителство. За УПИ VIII-197, кв. 16, м. „Илиянци“ не е изработен план за застрояване (ПУП-ПЗ).

Съгласно ОУП на Столична община, приет с Решение № 697 по Протокол № 51/19.11.2009 г. на Столичен общински съвет и Решение № 960/16.12.2009 г. на Министерски съвет, УПИ VIII-197, кв. 16, м. „Илиянци“, район „Надежда“, гр. София, попада в „Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване“ – ЖМ, със следните параметри на застрояване: Максимална плътност на застрояване Пзастр. - 40 %, Максимална интензивност на застрояване Кинт – 1,3; Минимална озеленена площ Позел. – 40 %; Максимална кота корниз в м.: 10,00 м.

Отразените в кадастралната карта сгради с идентификатори 68134.1371.197.4, 68134.1371.197.5 и 68134.1371.197.6, представляват гаражи и не са предмет на бъдещ застроителен план.

За общинската част от имота няма данни за реституционни претенции, вещни тежести и няма висящи съдебни спорове за вещни права.

Изготвена е експертна оценка от сертифициран оценител сключил рамков договор № СОА24-ДГ56-1925/26.07.2024 г. със Столична община - „ЦЕСИ КОНСУЛТ ПЛЮС“ ООД, за определяне на пазарната стойност на 1/2 идеална част от общински имот, с идентификатор 68134.1371.197, с обща площ 670 кв. м., в размер на 67 740 лв. (шестдесет и седем хиляди седемстотин и четиридесет лева), или по 202,20 лв./кв.м.

Цената е без включен ДДС.

Оценката е изготвена на 02.04.2025 г. и е валидна шест месеца.

Данъчната оценка на общинската част от имота е в размер на 9413,50 лева (девет хиляди четиристотин и тринадесет лева), а на целият имот е в размер съответно на 18 827,00 лева (осемнадесет хиляди осемстотин двадесет и седем лева), съгласно удостоверение за данъчна оценка изх. № 7204034815/25.03.2025 г. на Дирекция „Общински приходи“, отдел „Общински приходи Надежда - Връбница“.

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

Имотът не е включен в Годишната програма за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост на Столична община за 2025 г.

Предвид искането на заявителя, с оглед условията на обвързана компетентност, при които действа Кметът на Столична община (в този смисъл влязло в сила Решение № 24844/26.11.2024 г. на Административен съд София-град, II отделение, 40-ти състав, по адм. дело № 20247010708432/2024 г.), и на основание чл. 41, ал. 2 от Закона за общинската собственост, във връзка с чл. 35, ал. 3 от Закона за общинската собственост и 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, предлагам на Столичен общински съвет следния проект за решение, който прилагам.

Приложения:

1. Проект на решение;
2. Експертна оценка;
3. Становище на Гл. архитект за градоустройствения статут на имота;
4. Скица № 15-448290-18.03.2025 г., издадена от СГКК – София;
5. Скица-извадка от действащ ПР;
6. Комбинирана скица за пълна или частична идентичност;
7. АЧОС № 4158/16.01.2025 г. на СО – район „Надежда“ – копие;
8. Удостоверение за данъчна оценка по чл. 3, ал. 2 от приложение № 2 към ЗМДТ № 7204034815/25.03.2025 г.;
9. Преписка № РНД23-ГР94-2207-[8]/14.01.2025 г. по описа на СО – район „Надежда“.



Възстановим подпис

X инж. Димитър Димов

Кмет на район "Надежда" - Столична общ...



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

Проект

Р Е Ш Е Н И Е №.....

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

Относно: *Определяне на продажна цена на имот - частна общинска собственост, представляващ идеална част от застроен поземлен имот с идентификатор 68134.1371.197, УПИ VIII-197, кв. 16, местност „Илиянци“, гр. София, район „Надежда“, ул. „Грозден“ № 11, по която същият да бъде продаден на собственика на самостоятелни обекти в находящата се в имота сграда.*

На основание чл. 41, ал. 2 от Закона за общинската собственост, във връзка с чл. 35, ал. 3 от Закона за общинската собственост и 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

Р Е Ш И:

1. Включва в Годишната програма за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост на Столична община за 2025 г., 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“, имота по т. 2.

2. Определя продажна цена на недвижим имот – частна общинска собственост, за който е съставен АОС № 4158 от 16.01.2025 г. на СО – район „Надежда“, вписан в Служба по вписванията на 10.03.2025 г., с вх. рег. № 17507, Акт № 123, том XXXX, дело № 13311, имотна партида 958555), представляващ 50% идеални части от застроен поземлен имот с идентификатор 68134.1371.197, целият с площ 670 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, УПИ VIII-197, кв. 16, по действащ регулационен план на местност „Илиянци“, одобрен със Заповед № 40/02.02.1981 г. на Главния архитект на гр. София и ИПР, одобрено със Заповед №РНД24-РА50-18/21.11.2024 г. на Главния архитект на район „Надежда“, в размер на 67 740 лв. (шестдесет и седем хиляди седемстотин и четиридесет лева), цена без включен ДДС, представляваща пазарна цена определена от сертифициран оценител, сключил рамков договор със Столична община.

3. Възлага на Кмета на Столична община да издаде заповед и да сключи договор с Драгомир Петров за продажба на 50% идеални части от застроен поземлен имот с идентификатор 68134.1371.197, собственик на самостоятелен обект в законно построената върху имота сграда с идентификатор 68134.1371.197.1, със застроена площ от 174 кв.м., на цена не по-ниска от посочената в т. 2 от решението.

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

**ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧНИЯ
ОБЩНСКИ СЪВЕТ:.....**

(Цветомир Петров)

.....

Юрист от

X

Ива
Панайотова-Гетова

**администрацията
на СО – район „Надежда“:.....**