



Рег. № Към СОА26-ВК08-10575-[2]/16.07.2026

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

ГЕОРГИ КЛИСУРСКИ – ЗАМ.-КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

относно: доклад постъпил в Столична община под № СОА26-ВК08-10575(1)/13.07.2026 година от инж. Димитър Димов – Кмет на Район "Надежда", с предложение за придобиване, чрез изкупуване от страна на общината на магазин (павилион за промишлени стоки) № С1а, с площ 18 кв. м, който по КKKP, представлява сграда с идентификатор 68134.1385.2258.14, с площ 19 кв. м, попадаща в общински поземлен имот с идентификатор 68134.1385.2258, находящ се в район "Надежда"

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 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".

Предложението на кмета на района предвижда общинският съвет да даде съгласие **Столична община да придобие, чрез изкупуване от собственика правото на собственост върху магазин (павилион за промишлени стоки) по схема № С1а, с площ 18 кв. м, който по КKKP, представлява сграда с идентификатор 68134.1385.2258.14, с площ 19 кв. м, попадаща в общински поземлен имот с идентификатор 68134.1385.2258, който по действащия ПУП на местност булевард "Ломско шосе" ("Надежда-3"), съставлява урегулиран поземлен имот II, отреден за "офиси, търговски обекти и ЖС" от квартал № 59 в същата местност, находящ се в район "Надежда".**

По данни от документите по преписката **описаната сграда (магазин) попада в общински поземлен имот с идентификатор 68134.1385.2258, с площ 2 158 кв. м, който по действащия ПУП на местност булевард "Ломско шосе" ("Надежда-3"), съставлява урегулиран поземлен имот II, отреден за "офиси, търговски обекти и ЖС" от квартал № 59 в същата местност, находящ се в район "Надежда".**

Действащият ПУП за имота е одобрен със заповед № РД-09-50-1585/05.12.2007 година на главния архитект на София и ИПРЗ, одобрено с решение № 824 по протокол № 73/18.12.2014 година на Столичен общински съвет.

По ОУП на СО общинския поземлен имот попада в зона Смф – “Смесена многофункционална зона”, със съответните параметри на застрояване.

Към доклада е представена **заповед № САГ24-РА53-767/21.10.2024 година на главния архитект на Столична община**, с която е допусната градоустройствена процедура за служебно изработване на **проект за изменение на плана регулация и застрояване (ИПРЗ)**, по силата на която се предвижда образуване на **нов урегулиран поземлен имот II-2258, отреден за “етажен паркинг”** и изграждане в имота на нова нежилищна сграда, разположена като начин на застрояване свободно с височина $H = 15$ м ($KK \leq 15$ м /5 етажа/).

Предложеният проект за ИПРЗ не е влязъл в сила като същия е на етап: **обявяване на проекта.**

Урегулиран поземлен имот II, отреден за “офиси, търговски обекти и ЖС” от квартал № 59 в местност булевард “Ломско шосе” (местност “Надежда-3”), който по КKKP представлява **поземлен имот с идентификатор 68134.1385.2258** е частна **общинска собственост** като за него е съставен АЧОС № 4101/30.07.2024 година на СО – Район “Надежда”, вписан в Службата по вписванията.

Във връзка с **инвестиционните намерения на район “Надежда” за изграждане на етажен паркинг** и проведените преговори със собствениците на сгради, построени в общинския имот се предлага с доклада изкупуване на една от тези сгради, а именно **сграда с идентификатор 68134.1385.2258.14, с площ 19 кв. м (с площ 18 кв. м по документ за собственост).**

За сведение отбелязвам, че Столична община е започнала придобиването на обектите, построени в общинския имот като **вече е изкупила магазин за промишлени стоки по схема С16**, представляващ по КKKP сграда с идентификатор 68134.1385.2258.13, с площ 23 кв. м, **видно от договор рег. № СОА26-ДГ69-2/28.04.2026 година, вписан в Службата по вписванията.**

По отношение собствеността на предложения за изкупуване магазин се установя, че въз основа на представения **договор за продажба на недвижими имот – частна общинска собственост № РД-561-810/05.08.2003 година на Столична община**, вписан в книгите за вписване, сградата е придобита от Илиана ЗАЛИЧЕНО Стоянова, в качеството ѝ на **Едноличен търговец с фирма “ИЛЮС – Илиана Стоянова”.**

В същото време след направена справка за актуалното състояние на търговеца в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел се установява, че за **Едноличен търговец с фирма “ИЛЮС – Илиана Стоянова” с ЕИК: 121 477 949** не се установяват данни.

Едновременно с това, в доклада е посочено, че посоченият едноличен търговец е с неактивен статус.

В този случай е необходимо да съобразим нормата на чл. 22, ал. 3 от Семейния кодекс, която посочва, че *вещните права, придобити от съпруг – едноличен търговец по време на брака за упражняване на търговската му дейност и включени в търговското му предприятие са лична собственост.*

Едновременно с това е необходимо да имаме предвид, че **Върховният касационен съд на Република България, в лицето на общото събрание на търговската колегия** се е произнесъл с **тълкувателно решение № 1/2017 година от 03.12.2018 година** по тълкувателно дело № 1/2017 година, в точка 10, от което е посочено следното:

“Недвижимите имоти и движимите вещи, останали непродадени в производството по несъстоятелност след прекратяване на производството и заличаване на длъжника от търговския регистър, остават собственост на физическото лице, когато длъжникът е едноличен търговец, съответно стават собственост на държавата или на общините, по аналогия на чл. 11 ЗН, когато длъжникът е търговец – юридическо лице, освен ако в закон не е предвидено друго”.

Разпоредбата на чл. 60а от Търговския закон указва случаите, в които едноличния търговец се заличава от регистъра като в т. 1 е посочено **при прекратяване на дейността му**, без да се отбелязва причината за прекратяването.

В този смисъл, считам, че тълкувателното решение следва да се прилага във всички случаи на заличаване на едноличния търговец, посочени в чл. 60а от Търговския закон, в това число и при заличаване при условията на § 5, ал. 1 от ПЗР на ЗИД на Закона за търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел (ДВ, бр. 25 от 2012 година). В последния случай, заличаването се извършва по силата на закона, считано от 01.01.2012 година.

На следващо място, отбелязвам, че **не са представени данни за наличието на брачен договор** между съпругата – едноличен търговец и нейният съпруг, поради което приемам, че единствено Илиана ^[ЗАЛИЧЕНО] Стоянова е собственик на **магазин № С1а**, представляващ **сграда с идентификатор 68134.1385.2258.14, с площ 19 кв. м**, така както е записано и в проекта за решение.

Кметът на района е възложил изготвянето на експертна пазарна оценка на магазина, на базата на която е основал и своето предложение за пазарна цена в проекта за решение.

Експертната **пазарна оценка** е изготвена от “Цеси консулт +” ООД, с което дружество Столична община има сключен рамков договор, съгласно Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти на СО.

Пазарната оценка на павилиона за промишлени стоки по схема № С1а, с площ 18 кв. м, представляващ по КККР **сграда с идентификатор 68134.1385.2258.14, с площ 19 кв. м** е в размер на **9 710,00 евро, без ДДС**.

По сделката би следвало да не се начислява ДДС, доколкото сградата не е нова и няма данни физическото лице да е регистрирано по ЗДДС.

Срокът на валидност на пазарната оценка е до **24.10.2026 година** (извод, който е налага от т. 4.1. от експертната оценка, където е записано шест месеца от датата на изготвяне на оценката /24.04.2026 година/).

Павилионът за промишлени стоки по схема № С1а, представляващ по КККР **сграда с идентификатор 68134.1385.2258.14** не е **включен** в Програмата за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост на Столична община за 2026 година, поради което кметът на района е предложил допълване на програмата.

Правните основания, посочени в доклада и проекта за решение, а именно: чл. 34, ал. 1 и ал. 2 от Закона за общинската собственост, чл. 3 и чл. 6, ал. 1 от Наредбата за общинската собственост, както и чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация са правилни, съотнесими с фактическата обстановка и действащата нормативна уредба.

Целесъобразността на сделката следва да се преценява от Столичен общински съвет, съобразно изложените от вносителя мотиви, представените доказателства и настоящото становище.

С уважение:



Георги Клисурски
зам.-кмет на Столична община
16.07.2026

Направление "Финанси и здравеопазване"

Съгласували, чрез АИССО:

Директор на ДОС: Мая Кескинова

Началник на отдел в ДОС: Диян Иванов

Изготвил, чрез АИССО:

Главен юрисконсулт в ДОС: Станислав Койчев



СТОЛИЧНА ОБЩИНА - РАЙОН „НАДЕЖДА”



гр. София 1220, ул. „Осми март” № 6, тел. 02/495-11-51, 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

ДОКЛАД

от ИНЖ. ДИМИТЪР ДИМОВ – КМЕТ НА РАЙОН „НАДЕЖДА”

Относно: Придобиване от Столична община, чрез изкупуване на нежилищна сграда с идентификатор 68134.1385.2258.14 - частна собственост, попадаща в УПИ II, кв. 59, по действащ подробен устройствен план на местност „Надежда 3“, район „Надежда“.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,

УВАЖАЕМИ ГОСПОЖИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

СО - район „Надежда“ има инвестиционни намерения за изграждане на етажен паркинг в поземлен имот – частна общинска собственост, с идентификатор 68134.1385.2258, с площ 2158 кв.м., УПИ II, кв. 59, местност „Надежда 3“, с цел осигуряване за нуждите на района и населението от места за паркиране.

По действащ подробен устройствен план (ПУП), одобрен със Заповед № РД-09-50-1585/05.12.2007 г. на Главния архитект на гр. София и ИПРЗ, одобрено с Решение № 824 по протокол №73/18.12.2014 г. на Столичния общински съвет, УПИ II е отреден за офиси, търговски обекти и жс.

Във връзка с инвестиционните намерения на районната администрация, със Заповед № САГ24-РА53-767/21.10.2024 г. на Главения архитект на Столична община е допусната градоустройствена процедура за промяна предназначението на имота в „За етажен паркинг и ПГ“. С проекта за ПУП-ИПЗ в новообразувания УПИ II-2258 „за етажен паркинг“ се предвижда публично мероприятие - изграждане на нова нежилищна сграда, разположена свободно като начин на застрояване и указана като средно като характер застрояване и височина Н=15 м. (5 ет.). Към настоящия момент градоустройствената процедура е на етап обявяване на проекта.

В общинския имот са разположени сгради – частна собственост, придобили постоянен градоустройствен статут и съответното право на строеж върху общинска земя с договори по реда на § 17, ал. 2 от ПР на Закона за устройство на територията, сключени в периода 2003 г. – 2006 г. Същите са с предназначение търговски обекти – магазини и павилиони, като част от търговски комплекс. От години сградите не се ползват по предназначение и пазара изобщо не функционира като такъв.

С оглед реализиране на инвестиционните намерения за изграждане на етажен паркинг, районната администрация е направила предложение на собственици на обекти за

възможността Столична община да придобие правото на собственост върху сградите, чрез правна сделка по определената от сертифицирания оценител пазарна цена.

Със заявление вх. № Към РНД26-ГР94-1094-[1]/24.06.2026 г., Илиана Стоянова, в като собственик на сграда с идентификатор 68134.1385.2258.14, с площ от 19 кв.м., представляваща сграда – павилион за промишлени стоки № С1а по схема, със застроена площ от 18 кв.м., заедно със съответното право на строеж върху мястото, е заявила писмено съгласието си за продажба на Столична община на собствения ѝ имот – сграда, срещу определената от сертифицирания оценител цена, която е в размер на 9 710 (девет хиляди седемстотин и десет) евро. Експертната оценка е изготвена от сертифициран оценител „ЦЕСИ КОНСУЛТ ПЛЮС“ ООД, сключил рамков договор със Столична община № СОА24-ДГ56-1925/26.07.2024 г.

Заявителят легитимира правото си на собственост върху сградата с договор за продажба на недвижим имот – частна общинска собственост № РД-561-810/05.08.2004 г., вписан в Службата по вписванията вх. рег. № 51456, № 209, том XIX от 24.11.2004 г. Съгласно цитирания договор заявителката, в качеството ѝ на Едноличен търговец с фирма ЕТ „ИЛЮС – Илиана Стоянова“, придобива правото на собственост на Павилион за промишлени стоки /по схема № С1а/, представляващ – масивна сграда със застроена площ от 18 кв.м. – като част от Търговски комплекс, находящ се в гр. София, район „Надежда“, зад Автогара „Връбница“, изграден в урегулиран поземлен имот /парцел/ II- отреден за кооперативен пазар, от кв. 63 /стар кв.36/, местност „бул. Станке Димитров“ по ПУП план на гр. София, одобрен с Решение № 24 по Протокол № 31 от 07.11.2001 г. на Столичен общински съвет, с установен траен градоустройствен статут в съществуващия му вид, както и ведно със съответното му право на строеж върху терена – общинска собственост. В кадастралната карта и кадастралните регистри на район „Надежда“, одобрени със Заповед № РД-18-48/12.10.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК, сградата е нанесена с идентификатор 68134.1385.2258.14, с площ от 19 кв.м.

Към преписката е приложено удостоверение от Агенция по вписванията за вписвания, отбелязвания и заличавания на имот с изх. № 42162/04.06.2026 г.

При направена справка за актуалното състояние на търговеца в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел се установи, че към 09.07.2026 г. фирмата на заявителката е с неактивен статус в регистъра.

За общинския имот, върху които са разположени търговските обекти, е съставен Акт за частна общинска собственост № 4101/30.07.2024 г. на СО – район „Надежда“, вписан в Службата по вписванията на 07.10.2024 г., вх. рег. № 77907, акт № 86, том CLXXXL, имотна партида № 441113.

Видно от становището на Главния архитект на Район „Надежда“, съгласно действащ застроителен и регулационен план, одобрен със Заповед № РД-09-50-1585/05.12.2007 г. на Главен архитект на гр. София и ИПРЗ, одобрено с Решение № 824 по Протокол № 73/18.12.2014 г. на СОС, УПИ II - за офиси, търговски обекти и жс, кв. 59, м. „Надежда 3“, район „Надежда“, гр. София, е отреден за обществено обслужване. Със Заповед № САГ24-РА53-767/21.10.2024 г. е допусната градоустройствена процедура за промяна на предназначение в „За етажнен паркинг и ПГ“.

Съгласно ОУП 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 МС, УПИ II - за офиси, търговски обекти и жс, кв. 59, м. „Надежда 3“, район „Надежда“, гр. София попада в зона „Смесена многофункционална зона“ – Смф, със следните параметри на застрояване: максимална плътност на застрояване Пзастр. – 60%; максимална интензивност на застрояване Кинт – 3,5; минимална озеленена площ Позел. – 40%; максимална кота корниз в м.: -.

Във връзка с реализиране на инвестиционните намерения на Район „Надежда“ и предвид съгласието от страна на заявителя, не виждам пречка обекта да бъде придобит от Столична община чрез покупко-продажба.

Имотът не е включен в Годишната програма за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост на Столична община за 2026 г., приета с Решение № 478 по Протокол № 64 от 25.06.2026 г.

Предвид изложеното и на основание чл. 34, ал. 1 и ал. 2 от Закона за общинската собственост, чл. 3 и чл. 6, ал. 1 от Наредбата за общинската собственост и чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, предлагам на Столичен общински съвет следния проект за решение, който прилагам.

Приложения:

- проект на решение;
- експертна оценка;
- становище на Главния архитект на Район „Надежда“ за градоустройствения статут на имота;
- Заповед № САГ24-РА53-767/21.10.2024 г. на главния архитект на СО;
- скица-извадка от действащ ПУП;
- проект за изменение на ПУП- ИПРЗ;
- АОС № 4101/30.07.2024 г. на СО – район „Надежда“;
- скица № 15-72722-16.01.2025 г. за ПИ, издадена от „АГКК - София“;
- преписка рег. № към РНД26-ГР94-1094-[1]/24.06.2026 г. по описа на район „Надежда“.

С уважение,



Възстановим подпис

Х инж. Димитър Димов

КМЕТ НА РАЙОН "НАДЕЖДА", СТОЛИЧНА О...
Подписано от: DIMITAR [ЗАЛИЧЕНО] DIMOV



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. Московска № 33, Тел. 93 77 591, <https://council.sofia.bg>

ПРОЕКТ!

РЕШЕНИЕ № _____

на Столичния общински съвет
от _____ 2026 година

Относно: Придобиване от Столична община, чрез изкупуване на нежилищна сграда с идентификатор 68134.1385.2258.14 - частна собственост, попадаща в УПИ II, кв. 59, по действащ подробен устройствен план на местност „Надежда 3“, район „Надежда“.

На основание чл. 34, ал. 1 и ал. 2 от Закона за общинската собственост, чл. 3 и чл. 6, ал. 1 от Наредбата за общинската собственост и чл. 21 ал. 1 т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация,

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

I. Допълва Програмата за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост на Столична община за 2026 година, в раздел „Сделки по придобиване от страна на Столична община на недвижими имоти, собственост на граждани или юридически лица“ с имота по т. II.

II. Дава съгласие Столична община да придобие - чрез покупка, правото на собственост върху следния недвижим имот – частна собственост, а именно: павилион за промишлени стоки с № С1а (по схема), със застроена площ от 18,00 кв.м., собственост на Илиана [ЗАЛИЧЕНО] Стоянова, представляващ сграда с идентификатор 68134.1385.2258.14, с площ 19 кв.м., с предназначение: сграда за търговия, разположена в общински поземлен имот с идентификатор 68134.1385.2258 по КККР, УПИ II, отреден за „офиси, търговски обекти и ЖС“ от кв. 59, по действащ ПУП на местност „Надежда 3“, срещу заплащане на пазарна цена в размер на 9 710 (девет хиляди седемстотин и десет) евро, без ДДС, определена от сертифициран оценител сключил рамков договор със Столична община,

III. Възлага на кмета на Столична община да издаде заповеди и сключи договори за прехвърляне правото на собственост за имота по т. II.

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
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ:.....
(Цветомир Петров)**

**Юрист от администрацията
на СО – район „Надежда”:**

 Възстановим подпис

X Нина Тодорова

Подписано от: NINA [ЗАЛИЧЕНО] TODOROVA