



## СТОЛИЧНА ОБЩИНА

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

**ДО**  
**Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ**  
**ПРЕДСЕДАТЕЛ НА**  
**СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ**

### СТАНОВИЩЕ

ОТ

**ВАСИЛ ТЕРЗИЕВ – КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА**

*Относно: Доклад № СОА26-ВК08-1592/29.01.2026 г. на Кмета на район „Панчарево“ за сключване на предварителен договор по реда на чл. 15, ал. 3 и ал. 5 във вр. с чл. 199 от Закона за устройство на територията и чл. 35, ал.4, т.2 от Закона за общинската собственост.*

#### **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-РД09-1395/15.11.2016г. на Кмета на Столична община, изразяваме следното становище по законосъобразността на внесеня доклад и проект за решение:

С Доклад № СОА26-ВК08-1592/29.01.2026 г., Кметът на район „Панчарево“ е внесъл проект за решение, относно процедура по чл.15, ал.3 и ал.5 във връзка с чл. 199 от ЗУТ (сключване на предварителен договор за прехвърляне право на собственост на общински поземлен имот с идентификатор 44063.6225.4 и придобиване на частен имот, попадащ в улица, с проектен идентификатор 44063.6225.2) във връзка с изменение на подробен устройствен план - план за регулация и застрояване (ПУП-ИПРЗ) и изменение на план за улична регулация (ИПУР), а след влизане в сила на изменението на последните – и сключване на окончателен договор.

Преписката е образувана в район „Панчарево“ по заявление на Ивайло и Пламена Иванови, в качеството им на съсобственици на поземлени имоти с идентификатори 44063.6225.1664 и 44063.6225.1666, находящи се в с. Лозен, район „Панчарево“, за които по действащия план са отредени съответно УПИ VIII-1664 и УПИ IX-1666, кв. 126, м. „с. Лозен“. Съгласно проект за ПУП-ИПРЗ и ИПУР, разгледан на ОЕСУТ по Протокол № ЕС-Г-6/18.02.2025 г., се предвижда изменение на предназначението на горепосочените УПИ, като същите се обединяват и за тях се отрежда нов УПИ VIII-1664, 1666, 4274 „за ЖС“. В новия УПИ попадат имотите на заявителите и поземлен имот с идентификатор 44063.6225.4 (с площ от 103 кв.м.) – общинска частна собственост (представляващ заличена част от улица-тупик). Имот с проектен идентификатор 44063.6225.2 (с площ от

3 кв.м.), представляващ реална част от поземлен имот с идентификатор 44063.6225.1666 и попадащ в улична регулация, се придобива от Столична община. С изменението на плана се засягат и контактни УПИ II-1667, УПИ IV-1665 и УПИ V-1663, кв. 126, м. „с. Лозен“.

Заявителите легитимират своето право на собственост върху горепосочените два имота с Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 159, том I, рег. № 2048, дело № 126 от 27.05.2022 г. на Помощник-нотариус по заместване Лъчезара Вълкова при Нотариус Дарин Трифонов, с рег. № 187 в НК и с район на действие РС-София, вписан в Служба по вписванията и Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 114, том VI, рег. № 13112, дело № 966 от 25.05.2022 г. на Нотариус Иван Дахтеров, с рег. № 039 в НК и с район на действие РС-София, вписан в Служба по вписванията.

От друга страна Столична община е собственик на поземлен имот с идентификатор 44063.6225.4 (с площ от 103 кв.м.), за който е съставен АОС № 7511 от 01.07.2025 г., на район „Панчарево“, вписан в Службата по вписванията.

От приложените към доклада допълнителни документи е видно, че със Заповед на Главния архитект на СО с № САГ23-РА53-741/23.10.2023 г. е дадено разрешение да се изработи проект за ПУП-ИПР в териториален обхват: УПИ IX-1666 и УПИ VIII-1664, кв. 126, м. „с. Лозен“, ПИ с идентификатори 44063.6225.1664 и 44063.6225.1666 по КККР на с. Лозен, свързаното с това изменение на контактни УПИ II-1667 и УПИ V-1665, кв. 126 и ИПУР на улица от О.Т. 360 – О.Т. 361 – О.Т. 362. Проектът е разгледан на ОЕСУТ по Протокол № ЕС-Г-6/18.02.2025 г., като съгласно Решение по т.19 е указано да се представи предварителен договор по чл.15, ал.5 от ЗУТ между Столична община и заявителите.

По действащия Общ устройствен план на СО, имотите попадат в устройствена зона „Жм“, с устройствени показатели: максимална плътност на застрояване 40%, максимален кинт 1,3, мин. озеленена площ 40%, макс. кота корниз 10 м.

Видно от Удостоверение на Началник отдел УТК на район „Панчарево“ с № РПН25-ГР94-1310-[1]/07.07.2025 г. за поземлените имоти няма предявени реституционни претенции.

За приключване на процедурата по одобряване на изготвеното изменение е необходимо да се сключи предварителен договор, с който Столична община да прехвърли правото на собственост върху придаваемия към частния урегулиран поземлен имот общински имот с идентификатор 44063.6225.4, като едновременно ще придобие частния поземлен имот, попадащ в улица, с проектен идентификатор 44063.6225.2 по актуални пазарни оценки, не по-ниски от пазарните оценки, изготвени от сертифициран оценител.

В тази връзка е изготвена пазарна оценка от сертифициран оценител – „Аванс Експертни Оценки“ ООД, съгласно която пазарната стойност на **общинския имот** с идентификатор 44063.6225.4 (с площ от 103 кв.м.), е в размер на 10 020 евро (десет хиляди и двадесет евро) без ДДС, или 97 евро/кв. м (деветдесет и седем евро/кв. м), а пазарната стойност на частния имот с проектен идентификатор 44063.6225.2 (с площ от 3 кв.м.), е в размер на 270 евро (двеста и седемдесет евро) без ДДС, или 90 евро/кв.м. (деветдесет евро/кв.м.).

Съгласно заключението на сертифицирания оценител за уравниване на придаваемите и отчуждаемите части, Ивайло и Пламена Иванови следва да заплатят на Столична община сумата от 9 750 евро (девет хиляди седемстотин и петдесет евро).

Правните основания, посочени в проекта за решение, а именно: чл. 35, ал. 4, т.2 от Закона за общинската собственост, чл. 21, ал. 1, т.8 и т.11 и чл. 52, ал. 5, т. 1 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 15, ал. 3 и 5 и чл. 199, ал. 1 от Закона за устройство на територията и чл. 77 от Наредбата за общинската собственост, са правилни и законосъобразни.

Предлагаме в т. 2.1 и т. 2.2 и т.3 от Проекта на решение, след цените на имотите, да се добави текст „без ДДС“.

Решения на СОС по придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, се вземат с мнозинство повече от половината от общия брой на общинските съветници.

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

Целесъобразността следва да се преценява с оглед изложените от вносителя мотиви.

Васил Терзиев  
кмет на Столична община  
18.03.2026



# 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

29.1.2026 г.

**X** РПН25-ГР94-13010/12/29....

Изх.№

**ДО**  
**Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ**  
**ПРЕДСЕДАТЕЛ НА**  
**СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ**

**Д О К Л А Д**

**ОТ**  
**ОТ ЕВГЕНИЯ АЛЕКСИЕВА – КМЕТ НА СО-РАЙОН ПАНЧАРЕВО**

**ОТНОСНО:** Процедура по реда на чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от Закона за устройство на територията за ПУП-ИПР и ИПУР на УПИ IX-1666 и УПИ VIII-1664, и контактни УПИ II-1667 и УПИ IV-1665, кв.126 с. Лозен, район „Панчарево“ за създаване на нов УПИ 1664,1666,4274 „за ЖС“ и свързаното с това изменение на контактни УПИ II-1667 IV-1665 от кв.126 и ИПУР от о.т.360 – о.т.361 до о.т.362, с. Лозен , СО-район „Панчарево“.

**УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,**

В район Панчарево е образувана преписка с рег. № РПН25-ГР94-1310/14.05.2025 год. по заявление от Ивайло в Иванов с искане за сключване на договор за прехвърляне на собственост с Кмета на Столична община по реда на чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от Закона за устройство на територията.

Внесен е проект за изменение на плана за регулация на УПИ IX-1666 и УПИ VIII-1664, кв.126, с. Лозен за създаване на нов УПИ VIII-1664,1666 по имотни граници на ПИ с идентификатори 44063.6225.1664, 44063.6225.1666, с изключение на малка част, попадаща в улична регулация - част от ПИ с идентификатор 44063.6225.4274, представляващ улица тупик. Предвижда се също така изменение на плана за улична регулация на улица от о.т. 360-о.т.361 до о.т. 362, като се заличава част от улицата - част от ПИ с идентификатор 44063.6225.4274, която се присъединява към новообразувания УПИ. Същата е отразена с проектен ПИ с идентификатор 44063.6225.4

С решение по Протокол №ЕС-Г-6 на ОЕСУТ на Столична община от 18.02.2025 год. е приет изготвеният проект за ПУП-ИПР и ИПУР на УПИ IX-1666 и УПИ VIII-1664, и контактни УПИ II-1667 и УПИ IV-1665, кв.126 с. Лозен, район „Панчарево“, поземлени имоти с идентификатори 44063.625.1664 и 44063.6225.1666 по КККР на с. Лозен за създаване на нов УПИ 1664,1666,4274 „за ЖС“ и свързаното с това изменение на контактни УПИ II-1667 IV-1665 от кв.126 и ИПУР от о.т.360 – о.т.361 до о.т.362, с. Лозен, СО-район „Панчарево“, с указания да се представи удостоверение, съгласно чл. 65, ал. 2 и ал. 5 от Наредба №РД-02-20-5/15.12.2016 год. за съдържанието, създаването и поддържането на КККР за приемане на проекта за изменение на КККР от АГКК и предварителен договор за прехвърляне на собственост по чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от ЗУТ.

**СТОЛИЧНА ОБЩИНА е собственик на**

Проектен ПИ с идентификатор 44063.6225.4 с площ **103 кв. м.**, представляващ реална част от новообразуван УПИ VIII-1664,1666,4274 за „ЖС“ в кв.126 с. Лозен, СО-район „Панчарево“, актуван с АОС №7511/01.07.2025 год., вписан в АВ под №197, том CLXXIV, дело 57744, вх. рег. №73186/26.08.2025 год.

**Ивайло Иванов и Пламена Иванова са собственици на**

ПИ с идентификатор 44063.6225.1664 по КККР с. Лозен, СО-район „Панчарево“ с нотариален акт №159, том I, рег.№2048, дело №126 от 27.05.2022 год., вписан в АВ акт №16, вх. рег.№37685/27.05.2022 год., том XCIV, дело 28687/2022 год., имотна партида 787375.

ПИ с идентификатор 44063.6225.1666 по КККР с. Лозен, СО-район „Панчарево“ с нотариален акт №114, том VI, рег.№13112, дело 966/25.05.2022 год., вписан в АВ акт №108, вх.рег.№36808/25.05.2022 год., том XC, дело №27650, имотни партиди 787021 и 787022.

**Ивайло Иванов и Пламена Иванова** предлагат да се сключи предварителен договор за прехвърляне на собственост, като:

**СТОЛИЧНА ОБЩИНА** прехвърли възмездно на **Ивайло Иванов и Пламена Иванова**

Проектен ПИ с идентификатор 44063.6225.4 с площ **103 кв. м.**, представляващ реална част попадаща в новообразуван УПИ VIII-1664,1666,4274 за „ЖС“, с. Лозен, СО-район „Панчарево“, а

**Ивайло Иванов и Пламена Иванова** прехвърлят възмездно на **СТОЛИЧНА ОБЩИНА**

Проектен ПИ с идентификатор 44063.6225.2 с площ **3 кв.м.** попадащ в улица с о. т. 360 – о. т. 361- о.т.362,

За имотите предмет на предварителния договор за прехвърляне на собственост са изготвени пазарни оценки от сертифициран оценител – „АДВАНС експертни оценки“ ООД, сключил рамков договор със СО, като са определени пазарни стойности, както следва:

**За имот собственост на СТОЛИЧНА ОБЩИНА:**

Проектен ПИ с идентификатор 44063.6225.4 с площ **103 кв.м.** попадащ в новообразуван УПИ VIII-1664,1666,4274, кв.126 по плана на с. Лозен, СО-район „Панчарево“,

е определена пазарна стойност – **10 020 €** без ДДС /десет хиляди и двадесет евро/ или на **1 кв.м. 97,00 €**

Имот собственост на **Ивайло Иванов и Пламена Иванова,**

Проектен ПИ с идентификатор 44063.6225.2 с площ **3 кв.м.** попадащ в улица с о.т. 360 – о.т. 361 по плана на с. Лозен е **определена пазарна стойност – 270,00 € без ДДС /двеста и седемдесет евро/ или на 1 кв.м. 90,00 €**

Съгласно заключението на сертифицирания оценител за уравниване на придаваемите и отчуждаемите части **Ивайло Иванов и Пламена Иванова** да заплатят на **СТОЛИЧНА ОБЩИНА** **9 750,00 €**/девет хиляди седемстотин и петдесет евро/.

Срокът на валидност на експертната оценка е **21.04.2026 год.**

**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.

### **ПРАВНО ОСНОВАНИЕ**

С оглед на гореизложеното, правната възможност за реализиране на сделката е на основание чл.35, ал.4, т.2 от Закона за общинската собственост, чл. 15, ал. 3 и ал. 5 и чл. 199, ал.1 от Закона за устройство на територията, чл. 77, ал. 1 и ал. 3 от Наредбата за общинска собственост, във връзка с чл. 21, ал. 1 т. 8, т. 11 и ал. 2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация.

Предлагаме на Столичния общински съвет следния проект за решение, който прилагаме.

**ПРИЛОЖЕНИЕ:** Окомплектована преписка

С уважение,

29.1.2026 г.

**X** Evgeniya Aleksieva

---

ЕВГЕНИЯ АЛЕКСИЕВА  
КМЕТ НА СО-РАЙОН ПАНЧАРЕВО



Доклад Лоренцо  
Сенаторе до СТОЛ



# СТОЛИЧНА ОБЩИНА СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

София 1000, ул. "Московска" № 33, тел. 93 77 855, e-mail: info@sofiacouncil.bg

**ПРОЕКТ!**

## РЕШЕНИЕ № \_\_\_\_\_

на Столичния общински съвет

от \_\_\_\_\_ 2026 година

**За:** Процедура по реда на чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от Закона за устройство на територията за ПУП-ИПР и ИПУР на УПИ IX-1666 и УПИ VIII-1664, и контактни УПИ II-1667 и УПИ IV-1665, кв.126 с. Лозен, район „Панчарево“ за създаване на нов УПИ 1664,1666,4274 „за ЖС“ и свързаното с това изменение на контактни УПИ II-1667 IV-1665 от кв.126 и ИПУР от о.т.360 – о.т.361 до о.т.362, с. Лозен, СО-район „Панчарево“.

**На основание:** чл. 21, ал. 1, т. 8 и т. 11, ал. 2 и чл. 52, ал. 5, т. 1 от Закона за местното самоуправление и местната администрация; чл. 15, ал. 3 и ал. 5 и чл. 199, ал. 1 от Закон за устройство на територията; чл. 35, ал. 4, т. 2 от Закона за общинската собственост; чл. 77 от Наредбата за общинската собственост;

## СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

### РЕШИ:

**1. Дава съгласие да се одобри** ПУП-ИПР и ИПУР на УПИ IX-1666 и УПИ VIII-1664, и контактни УПИ II-1667 и УПИ IV-1665, кв.126 с. Лозен, район „Панчарево“, поземлени имоти с идентификатори 44063.625.1664 и 44063.6225.1666 по КККР на с. за създаване на нов УПИ 1664,1666,4274 „за ЖС“ и свързаното с това изменение на контактни УПИ II-1667, IV-1665 от кв.126 и ИПУР от о.т.360 – о.т.361 до о.т.362, с. Лозен, СО-район „Панчарево“.

**2. Дава съгласие да се сключи предварителен договор** по чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от ЗУТ, като:

**2.1. СТОЛИЧНА ОБЩИНА** прехвърли възмездно на **Ивайло Иванов и Пламена Иванова**

Проектен ПИ с идентификатор 44063.6225.4 с площ **103 кв. м.**, представляващ реална част попадаща в новообразуван УПИ VIII-1664,1666,4274 за „ЖС“, с. Лозен, СО- район „Панчарево“ с пазарна стойност **10 020 €**/десет хиляди и двадесет евро/

**2.2. Ивайло Иванов и Пламена Иванова** прехвърлят възмездно на **СТОЛИЧНА ОБЩИНА**

Проектен ПИ с идентификатор 44063.6225.2 с площ **3 кв.м.** попадащ в улица с о. т. 360 – о. т. 361- о.т.362 с определена пазарна стойност **270,00 €**/двеста и седемдесет евро/.

**3.** Съгласно заключението на сертифицирания оценител за уравниване на придаваемите и отчуждаемите части **Ивайло Иванов и Пламена Иванова** дължат на **СТОЛИЧНА ОБЩИНА 9 750,00 €** /девет хиляди седемстотин и петдесет евро/.

**4. Възлага на Кмета на Столична община** да сключи предварителен договор за прехвърляне право на собственост на основание, на чл.15, ал.3 и ал.5 и чл.199 от Закона за устройство на територията и чл.77, ал.1 от Наредбата за общинската собственост, а след влизане в сила на ПУП-ИПР и ИПУР на УПИ IX-1666 и УПИ VIII-1664, и контактни УПИ II-1667 и УПИ IV-1665, кв.126 с. Лозен, район „Панчарево“, поземлени имоти с идентификатори 44063.625.1664 и 44063.6225.1666 по КККР на с. за създаване на нов УПИ 1664,1666,4274 „за ЖС“ и свързаното с това изменение на контактни УПИ II-1667 IV-1665 от кв.126 и ИПУР от о.т.360 – о.т.361 до о.т.362, с. Лозен , СО-район „Панчарево“, да сключи окончателен договор за прехвърляне правото на собственост по актуални пазарни цени, определени от сертифициран оценител и не по ниски от посочените в т. **2.1** и т. **2.2**,

**5.Столична община,** да преведе на район „Панчарево“-СО не по малко от 30% от постъпилите средства след сключване на окончателния договор за прехвърляне на собственост по отношение на имотите в т. **2.1** и т. **2.2** от решението, с оглед изпълнение на дейности от местно значение.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на \_\_\_\_\_ 2026 г., Протокол № \_\_\_\_\_ , точка \_\_ от дневния ред по доклад № ..... и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

Председател на Столичен  
общински съвет:

\_\_\_\_\_  
(*Цветомир Петров*)



Възстановим подпис

**X** Лили Димитрова

Юрист  
от Администрацията на  
Район Панчарево - СО:

\_\_\_\_\_  
Подписано от:

/Л. Димитрова/