



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

София 1000, ул. "Московска" 33, телефонен номератор: 9377xxx, факс: 9810653, www.sofia.bg

Рег. № Към СОА25-ВК08-17171-[6]/17.07.2026

ДО
Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧЕН
ОБЩНСКИ СЪВЕТ
/чрез АИССО/СЕОС/

СТАНОВИЩЕ

ОТ ГЕОРГИ КЛИСУРСКИ – ЗАМЕСТИК-КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

ОТНОСНО: доклад с рег.№ СОА25-ВК08-17171/03.11.2025г. от Кмета на район „Надежда“, с проект на решение до Столичен общински съвет, относно довършване на процедура по прилагане на план за регулация за УПИ VI-41, кв.58, м., „Толстой“, находящ се в гр.София, район „Надежда“.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,

На основание чл.68, ал.3 от Правилника за организация и дейността на Столичен общински съвет и в изпълнение на Заповед № СОА16-РД09-1395/15.11.2016г. на Кмета на Столична община и Заповед № СОА25-РД09-4395/07.11.2025г. на Кмета на Столична община, изразявам следното становище относно законосъобразността на внесен доклад и проект на решение:

Преписката е образувана по искане от Стефчо Симов, действащ лично и като пълномощник на Десислава Горанова, Дияна Горанова, Димитър Димитров, Маришка Симова и Станислав Симов, за прилагане на действащ план за регулация и застрояване по реда на ЗУТ за УПИ VI-41, кв.58, м., „Толстой“, находящ се в гр.София, район „Надежда“, одобрен с Решение № 644 по Протокол № 52/21.11.2013 г. на Столичен общински съвет.

В доклада е посочено, че действащия план за регулация за урегулирания поземлен имот, е одобрен с посоченото решение на Столичен общински съвет, без да са спазени изискванията на чл.15, ал.3 и ал.5 от ЗУТ.

От Комбинирана скица за пълна или частична идентичност, издадена на 23.10.2025г от „ГИС-СОФИЯ“ ЕООД и Скица-проект № 15-1237890/25.07.2025г., издадена от СГКК-гр.София, е видно че:

- в УПИ VI-41, кв.58, м.,„Толстой“, с площ от 487 кв.м., попадам реална част от поземлен имот с идентификатор 68134.1381.41, с площ на частта от 457 кв.м. (целият с площ от 512 кв.м.) и поземлен имот с идентификатор 68134.1381.12, с площ от 30 кв.м.;
- в улица (след о.т. 115) попада поземлен имот с проектен идентификатор 68134.1381.14, с проектна площ от 55 кв.м., съставляващ реална част от поземлен имот с идентификатор 68134.1381.41.

Столична община е собственик на поземлен имот с идентификатор 68134.1381.12, с площ от 30 кв.м., попадащ в УПИ VI-41, кв.58, м.,„Толстой“, находящ се в гр.София, район „Надежда“, съгласно Акт за частна общинска собственост № 4225/14.05.2025г., вписан в Служба по вписванията, вх.рег. № 56169, том СХХХV, № 108.

Собственици на поземлен имот с идентификатор 68134.1381.41, с площ от 512 кв.м., находящ се в гр.София, район „Надежда“, са Стефчо Симов, Станислав Симов, Маришка Симова, Димитър Димитров, Десислава Горанова и Диляна Горанова, съгласно Нотариален акт за продажба на недвижим имот № 10, том XXI, дело № 3732/1942г. на Първи нотариус при Софийски областен съд, Заповед за отмяна на отчуждаване на недвижим имот № РД-43-237/17.05.1993г. на Кмета на Столична голяма община, Нотариален акт за покупко-продажба на идеална част от недвижим имот № 1, том IV, рег.№ 7638, дело № 531/2010г. на Нотариус Ивайло Иванов, с рег.№ 384 на Нотариалната камара, вписан в Служба по вписванията-гр.София, Нотариален акт за покупко-продажба на идеална част от недвижим имот № 42, том IV, рег.№ 8210, дело № 569/2010г. на Нотариус Ивайло Иванов, с рег.№ 384 на Нотариалната камара, вписан в Служба по вписванията-гр.София, Удостоверение за наследници с изх.№ РСЦ25-ВКО8-2528/04.12.2025г. на СО-район „Средец“ и Удостоверение за наследници с изх.№ РВЕ25-УГО1-2528/04.12.2025г. на СО-район „Средец“.

Преписката е окомплектована с документите, посочени в чл.35 от Наредбата за общинската собственост.

От сертифициран оценител, сключил Рамков договор със Столична община, са изготвени пазарни оценки на имотите, предмет на сделката, както следва:

- на общинския поземлен имот с идентификатор 68134.1381.12, с площ от 30 кв.м., попадащ в УПИ VI-41, кв.58, м.,„Толстой“ – **12 588,01 /дванадесет хиляди петстотин осемдесет и осем евро и един цент/ евро без ДДС;**

- на собствения на Стефчо Симов, Станислав Симов, Маришка Симова, Димитър Димитров, Десислава Горанова и Диляна Горанова поземлен имот с проектен идентификатор 68134.1381.14, с проектна площ от 55 кв.м., съставляващ реална част от поземлен имот с идентификатор 68134.1381.41, попадащ в улична регулация – **12 746,51 /дванадесет хиляди седемстотин четиридесет и шест евро и петдесет и един цент/ евро без ДДС.**

Срокът на валидност на пазарните оценки е до 02.12.2026г.

Кметът на район „Надежда“ предлага Столичен общински съвет да даде съгласие за довършване на процедурата по прилагане на плана за регулация за УПИ VI-41, кв.58, м.,„Толстой“, находящ се в гр.София, район „Надежда“, като:

- Столична община прехвърли възмездно на заявителите правото на собственост върху поземлен имот с идентификатор 68134.1381.12, с площ от 30 кв.м., попадащ в УПИ VI-41, кв.58, м.,„Толстой“;

- Столична община придобие възмездно от заявителите правото на собственост върху поземлен имот с проектен идентификатор 68134.1381.14, с проектна площ от 55 кв.м., съставляващ реална част от поземлен имот с идентификатор 68134.1381.41,

попадащ в улична регулация, без заплащане на разликата в стойностите на имотите от Столична община, за което е изразено съгласие от заявителите.

В предложения проект на решение е необходимо да бъдат направени следните редакции:

- **В точка 1 и точка 2 вместо текста „Станислав Симов, Стефчо I Симов и н-ци на Стефан Гелев и Горан Митов“, да се добави текста:** „Стефчо Симов, Станислав Симов, Маришка Симова, Димитър Димитров, Десислава Горанова и Диляна Горанова, съобразно притежаваните от тях квоти на съсобственост“;
- **В точка 1 вместо текста „24 620,00 (двadesет и четири хиляди шестстотин и двadesет) лева, цена без включен ДДС“, да се добави текста:** „12 588,01 /дванадесет хиляди петстотин осемдесет и осем евро и един цент/ евро, цена без включен ДДС“;
- **В точка 2 вместо текста „24 930,00 (двadesет и четири хиляди деветстотин и тридесет) лева, цена без включен ДДС“, да се добави текста:** „12 746,51 /дванадесет хиляди седемстотин четиридесет и шест евро и петдесет и един цент/ евро, цена без включен ДДС“;
- **В точка 2 след текста „поземлен имот с проектен идентификатор 68134.1381.14, с проектна площ от 55 кв.м.“ да се добави текста:** „съставляващ реална част от поземлен имот с идентификатор 68134.1381.41, попадащ в улична регулация“;
- **В точка II вместо текста „310 (триста и десет) лева, да се добави текста:** „158,50 /сто петдесет и осем евро и петдесет цента/ евро“;
- **текста на точка III „Възлага на кмета на Столична община да сключи договор за прехвърляне на собственост по реда на Закона за устройство на територията, по актуални пазарни цени на имотите към датата на подписване на договора, но не по-ниски от определените пазарни стойности по т. I“ да се замени със следния текст:** „Възлага на Кмета на Столична община да издаде заповед и да сключи договор за прехвърляне на право собственост по реда на Закона за устройство на територията, по актуална пазарна цена, не по-ниска от пазарната оценка на имота по т.1 и актуална пазарна цена, не по-висока от пазарната оценка на имота по т.2“.

Правните основания в проекта на решение (чл.15, ал. 5 и чл.199, ал. 1 от Закона за устройство на територията; §22, ал.1, т.1, буква „б“ от Заключителните разпоредби на Закона за устройство на територията; чл.35, ал.4, т.2 от Закона за общинската собственост; чл.77, ал.1, чл.79, ал.1 и ал.5 от Наредбата за общинската собственост; чл.21, ал.1, т.8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация), **са правилно посочени.**

Целесъобразността на процедурата следва да се преценява с оглед на изложените от вносителя мотиви

С уважение,



Георги Клисурски
зам.-кмет на Столична община
16.07.2026



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

ЧРЕЗ

ГОСПОДИН ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ДО

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ДОКЛАД

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

относно: *Сключване на договор по реда на Закона за устройство на територията (ЗУТ), за довършване на процедура по прилагане на плана за регулация за УПИ VI-41, кв. 58, местност „ж.к. Толстой“, район „Надежда“.*

В Район „Надежда“ – Столична община е образувана преписка № РНД25-ГР94-2100/18.07.2025 г. по заявление на г-н Стефчо Симов, като съсобственик и пълномощник на останалите съсобственици в поземлен имот с идентификатор 68134.1381.41 по КККР, с адрес: гр. София, ул. „Ген. Жостов“ № 34, с искане да се приложи регулационния план за УПИ VI-41, кв. 58, местност „ж.к. Толстой“, като за сметка на частта от частния имот попадаща в улица да се придаде частта – общинска собственост попадаща в урегулирания поземлен имот.

Действащият подробен устройствен план (ПУП) – план за регулация и застрояване (ПРЗ) за УПИ VI-41, кв. 58, местност „ж.к. Толстой“, е одобрен с Решение № 644 по Протокол № 52/21.11.2013 г. на Столичен общински съвет и е образуван от поземлен имот с идентификатор 68134.1381.12 – общинска собственост и реална част от поземлен имот с идентификатор 68134.1381.13 – частна собственост.

С оглед на това, че с Решение № 644 по Протокол № 52/21.11.2013 г. на Столичен общински съвет е одобрен ПУП – ПРЗ за УПИ VI-41, кв. 58, местност „ж.к. Толстой“, без да са спазени изискванията на чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от Закона за устройство на територията /ЗУТ/ – не е сключен предварителен договор за прехвърляне правото на собственост, следва ПУП да се приложи на основание § 22, ал. 1, т. 1, буква „б“ от Заключителните разпоредби на ЗУТ, във връзка с чл. 15, ал. 5 от ЗУТ, т.е да бъде довършена процедурата по чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от ЗУТ и да бъде сключен окончателен договор за прехвърляне право на собственост.

Във връзка с прилагане на плана заявителят е предоставил скици-проекти, издадени от СГКК-София за частите от ПИ с идентификатор 68134.1381.41, попадащи в УПИ и в улична регулация.

Съгласно комбинирана скица за пълна или частична идентичност, изготвена на 23.10.2025 г. от „ГИС – София“ ЕООД, УПИ VI-41 по действащ регулационен план е с площ от 487 кв.м., и включва следните поземлени имоти по кадастрална карта: поземлен имот с

идентификатор 68134.1381.12, с площ от 30 кв.м. – общинска собственост, и реална част с площ 457 кв.м. от поземлен имот с идентификатор 68134.1381.41 – частна собственост, с проектен идентификатор 68134.1381.13, видно от скица-проект № 15-1237890-25.07.2025 г. издадена от СГКК – София. Реална част от частния имот с идентификатор 68134.1381.41, с площ на частта от 55 кв.м, с проектен идентификатор 68134.1381.14, съгласно скица-проект № 15-1237890-25.07.2025 г., попада в улична регулация.

Поземлен имот с идентификатор 68134.1381.41 по КККР е частен, в съсобственост между Станислав Симов, Стефчо Симов и н-ци на Стефан Гелев и Горан Митов. Същите легитимират правото си на собственост върху имота със следните документи: нотариален акт за покупко-продажба на идеална част от недвижим имот № 1, том IV, рег. № 7638, дело № 531 от 14.10.2010 г., вписан в Агенция по вписванията с вх. рег. № 45805, Акт № 59, том СХVII, дело № 26413/2010 г.; нотариален акт за покупко-продажба на идеална част от недвижим имот № 42, том IV, рег. № 8210, дело №569 от 10.11.2010 г., вписан в Агенция по вписванията с вх. рег. № 50661, Акт № 114, том СХХIX, дело № 29097/2010 г.; нотариален акт за продажба на недвижим имот № 10, том ХХI, рег. 4010, дело № 3732 от 10.10.1942 г., Заповед за отмяна на отчуждаване на недвижим имот № РД-43-237/17.05.1993 г. на Кмета на СГО; удостоверения за наследници.

Столична община легитимира правото си на собственост върху поземлен имот с идентификатор 68134.1381.12 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 изменение със Заповед № 18-2714-27.03.2025 г. на Началника на СГКК, с Акт за частна общинска собственост № 4225/14.05.2025 г. на СО – район „Надежда“, вписан в Служба по вписванията с вх. рег. № 56169 от 03.07.2025 г., Акт. № 108, том. СХХХV, дело № 44371.

Към преписката е приложена комбинирана скица за пълна или частична идентичност, в която са отразени действащ регулационен план, кадастралната карта и предходни кадастрални и регулационни планове, с посочени площи. Видно от същата ПИ с идентификатор 68134.1381.41 е 512 кв.м., а ПИ с пл. № 41 по архивен кадастрален план, попълнен в кадастралната основа на регулационния план на местност „Толстой“ със Заповед № РД-09-248/17.11.1994 г. на кметския наместник на ТОА „Надежда“, е с площ от 501 кв.м., и е в допустимата разлика, съгласно чл. 19 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. за съдържанието, създаването и поддържането на КККР.

Съгласно становището на Главния архитект на СО – район „Надежда“ за градоустройствения статут на имота, по действащ застроителен и регулационен план, одобрен с Решение № 644 по Протокол № 52/21.11.2013 г. на Столичен общински съвет, УПИ VI-41, кв. 58, м. „ж.к. Толстой“, район „Надежда“, е отреден за жилищно строителство. В имота се предвижда свободностояща триетажна жилищна сграда с подземен паркинг. В урегулирания поземлен имот са разположени и 3бр. сгради с непотвърден градоустройствен статут.

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 VI-41, кв. 58, м. „ж.к. Толстой“, район „Надежда“, попада в „Жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване“ – Жк, със следните параметри на застрояване: Максимална плътност на застрояване Пзастр. - 40 %, Максимална интензивност на застрояване Кинт – 3,0; Минимална озеленена площ Позел. – 40 %; Максимална кота корниз в м.: 26.00 за жил. сграда; -32 за общ. сгр.

Изготвена е експертна оценка от сертифициран оценител „ЦЕСИ КОНСУЛТ ПЛЮС“ ООД, сключил рамков договор със Столична община, за определяне пазарната стойност на имотите съобразно ПУП и ОУП, както следва:

- Поземлен имот с идентификатор 68134.1381.12, с площ 30 кв.м. – общинска собственост, с пазарна стойност в размер на 24 620,00 (двадесет и четири хиляди шестстотин и двадесет) лева, 12 588,01 евро, или 820,66 лв./кв.м.

- Поземлен имот с проектен идентификатор 68134.1381.14, с проектна площ 55 кв.м., попадаща в улична регулация – частна собственост – в размер на 24 930,00 (двадесет и четири хиляди деветстотин и тридесет) лева, 12746,51 евро., или 453,27 лв./кв.м.

Цените са без включен ДДС.

Оценката е изготвена на 17.09.2025 г. и е валидна шест месеца.

Разликата в цените в полза на частния имот е в размер на 310 лв. Видно от заявлението на Стефчо Симов, същият декларира, че при разлика в оценката нямат претенции към СО за заплащане на парични обезщетения.

За общинския имот няма данни за реституционни претенции.

Данъчната оценка на общински поземлен имот с идентификатор 68134.1381.12, с площ от 30 кв. м., е в размер на 1 124,10 лева (хиляда сто двадесет и четири лева и 10 ст.), съгласно удостоверение за данъчна оценка по чл. 3, ал. 2 от приложение № 2 към ЗМДТ рег. № 7204037057/11.07.2025 г.

За прилагане на регулацията в обхвата на УПИ VI-41, от кв. 58, местност „ж.к. Толстой“, е необходимо да се сключи договор за прехвърляне на собственост по реда на Закона за устройство на територията, като Столична община прехвърли на Станислав Симов, Стефчо Симов и наследниците на Стефан Гелев и Горан Митов правото на собственост върху ПИ с идентификатор 68134.1381.12, с площ от 30 кв.м., попадащ в УПИ VI-41, от кв. 58, местност „ж.к. Толстой“, а частните лица прехвърлят на Столична община собствеността на ПИ с проектен идентификатор 68134.1381.14, с площ от 55 кв. м., попадащ в улична регулация.

Във връзка с гореизложеното и с оглед необходимостта от изграждане на уличната регулация, не възразявам да бъде сключен договор за прехвърляне на собственост по реда на ЗУТ, след решение на Столичен общински съвет, по актуални пазарни цени при сключване на договора, но не по-ниски от предложените от сертифицирания оценител.

Правно основание:

Предвид изложеното и на основание чл. 15, ал. 5 и чл. 199, ал. 1 от Закона за устройство на територията, във връзка с §22, ал. 1, т. 1, буква “б” от Заключителните разпоредби на Закона за устройство на територията, чл. 35, ал. 4, т. 2 от Закона за общинската собственост, чл. 77, ал. 1, чл. 79, ал. 1 и ал. 5 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“;
- Комбинирана скица за пълна или частична идентичност;
- Скица-извадка от действащ ПУП;
- АЧОС № 4225/14.05.2025 г. на СО – район „Надежда“;
- Скица на поземлен имот № 15-749649-12.05.2025 г. на СГКК-София;
- Удостоверение за данъчна оценка № 7204037057/11.07.2025 г.;
- Преписка рег. № РНД25-ГР94-2100/18.07.2025 г. по описа на район „Надежда“.

С уважение,



Възстановим подпис

X

Димитър Димов



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

Проект

Р Е Ш Е Н И Е №.....

на Столичния общински съвет
от20.....година

за: Сключване на договор по реда на Закона за устройство на територията (ЗУТ), за довършване на процедура по прилагане на плана за регулация за УПИ VI-41, кв. 58, местност „ж.к. Толстой“, район „Надежда“.

На основание чл. 15, ал. 5 и чл. 199, ал. 1 от Закона за устройство на територията, във връзка с §22, ал. 1, т. 1, буква “б“ от Заключителните разпоредби на Закона за устройство на територията, чл. 35, ал. 4, т. 2 от Закона за общинската собственост, чл. 77, ал. 1, чл. 79, ал. 1 и ал. 5 от Наредбата за общинската собственост и чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация.

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

Р Е Ш И:

I. Дава съгласие да се довърши процедурата по прилагане на плана за регулация за УПИ VI-41, кв. 58, местност „Толстой“, одобрен с Решение № 644 по Протокол № 52/ 21.11.2013 г. на Столичен общински съвет, като:

1. Столична община прехвърли правото на собственост на Станислав Симов, Стефчо Симов и н-ци на Стефан Гелев и Горан Митов, върху следния недвижим имот, а именно: поземлен имот с идентификатор 68134.1381.12, с площ 30 кв.м., представляващ реална част от УПИ VI-41, кв.58, местност „Толстой“ (АЧОС № 4225/14.05.2025 г. на СО – район „Надежда“, вписан в Службата по вписванията вх. рег. № 56169 от 03.07.2025 г., Акт № 108, том СХХХV, дело № 44371), срещу определената от

сертифициран оценител пазарна оценка на стойност 24 620,00 (двадесет и четири хиляди шестстотин и двадесет) лева, цена без включен ДДС.

2. Станислав Симов, Стефчо Симов и н-ци на Стефан Гелев и Горан Митов прехвърлят на Столична община правото на собственост върху следния недвижим имот, а именно: поземлен имот с проектен идентификатор 68134.1381.14, с проектна площ от 55 кв.м., съгласно скица-проект № 15-1237890-25.07.2025 г., издадена от СГКК, срещу определената от сертифициран оценител пазарна оценка на стойност 24 930,00 (двадесет и четири хиляди деветстотин и тридесет) лева, цена без включен ДДС.

II. Разликата в цените в полза на частния имот, в размер на 310 (триста и десет) лв. не се дължи от Столична община.

III. Възлага на кмета на Столична община да сключи договор за прехвърляне на собственост по реда на Закона за устройство на територията, по актуални пазарни цени на имотите към датата на подписване на договора, но не по-ниски от определените пазарни стойности по т. I.

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:.....**

Юрист от администрацията на район „Надежда“

X

Ива Панайотова-Гетова